

V A A S A .
V A S A .



UTKASTSKEDE
DETALJPLANEBESKRIVNING
YLIOPPILASTALO

DETALJPLANEÄNDRING NR 1148

stadsdel 15
tomt 4 i kvarter 4
Universitetsstranden 5

2025

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändring nr 1148 för studenthuset
Vasas (905) tomt 4 i kvarter 4 i stadsdel 15

Planen är utarbetad av

planlägningsarkitekt Janina Kumpula
janina.kumpula@vaasa.fi
040 846 7202

planlägningsassistent Outi Jalava
outi.jalava@vaasa.fi
040 170 5609

Behandling

Stadsmiljönämnden	22.10.2025
<i>Kungörelse om ärendets anhängiggörande och PDB samt detaljplaneutkastet framlagt</i>	6 - 20.11.2025
Stadsmiljönämnden, förslagsskede	x.x.2026
<i>Detaljplaneförslaget framlagt</i>	x.x.–x.x.2026
Stadsstyrelsen	x.x.2026
Stadsfullmäktige	x.x.2026

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet är beläget på adressen Universitätsstranden 5, på ett avstånd av cirka 1,1 km från Vasa torg. Området som ändras i planen avgränsas i norr och öster av Brändö Företagsområde (*parkeringsområde*), i söder av ett torgområde och i väster av vattenområdet Norra stadsfjärden.

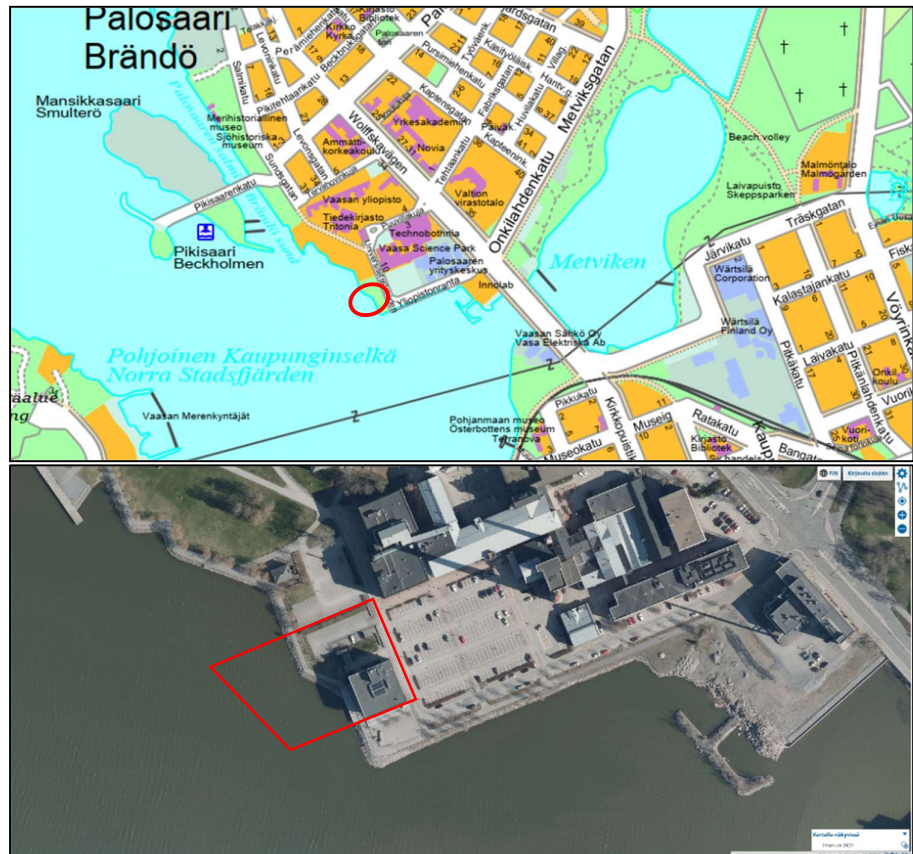


Bild 1. Planområdets läge samt flygbild från år 2020.

1.3 Syfte med planen

Detaljplaneändringen för studenthuset är cirka 0,61 ha och avsikten är att undersöka möjligheten att höja byggnaden med en våning enligt önskemål från de aktörer som är verksamma i byggnaden. Aktören har som avsikt att genomföra en lösning där takhöjden på den extra våningen blir densamma som på det nuvarande, fyra meter höga ventilationsmaskinrummet på taket. Byggandet förutsätter att en våningshöjd läggs till (från III till IV) och att byggrätten ökas (från 2000 m² vy till 2500 m² vy).

I studenthuset Domus Botnica verkar planeringsföretag inom AI och andra motsvarande företag som samarbetar med högskolorna och välfärdsområdena. Sådana företag och deras verksamhetsområden stöder för sin del visionen för vad som har önskats till området.

Med detaljplanen strävar man efter att stärka Vasas image som föregångare inom energi- och IT-branschen. Ökande av våningsytan och -höjden i detaljplaneändringen ger möjlighet till tilläggsbyggande av verksamhetslokaler för ifrågavarande företag. Dessutom strävar man efter att med planändringen stöda välbefinnandet hos de anställda och de som rör sig på området genom att styra områdets markanvändning med aspekterna grönmotiv och dagvatten.

Det är meningen att anhängiggörandet av och framläggandet av beredningsmaterialet (PDB och utkast) för detaljplaneändringen för studenthusets tomt ska genomföras på en gång, eftersom själva projektet är småskaligt och de grundläggande sakerna som ansluter till det är klara. Därför ansågs det att det är enklast att ge ett utlåtande om detaljplaneändringen och en åsikt om ifrågavarande handlingar på samma gång. Det är meningen att detaljplaneändringen genomförs i sin helhet i så lätt form som möjligt. Byggrätten ökas med högst 25 %. Målet är en färdig detaljplan under 2026.



Bild 2. Snedflygbild över området. Studenthuset längst fram och bredvid det ett torg med en staty som kallas kentauren. Byggnader i Brändö företagscentrum mitt i bilden. Till höger intill bron byggnaden EnergyLab.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2	PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3	SYFTE MED PLANEN	3
1.4	BESKRIVNINGENS INNEHÅLL	4
2	SAMMANDRAG	6
2.1	OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	6
2.1.2	<i>Program för deltagande och bedömning /hörande i beredningsskedet/växelverkan</i>	<i>6</i>
2.1.3	<i>Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet</i>	<i>6</i>
2.1.4	<i>Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden</i>	<i>6</i>
2.1.5	<i>Lagakraftvunnen detaljplan.....</i>	<i>6</i>
2.2	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	6
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	7
3.1	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	7
3.1.1	<i>Allmän beskrivning av området</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Den byggda miljön.....</i>	<i>7</i>
3.1.3	<i>Naturmiljö.....</i>	<i>8</i>
3.1.4	<i>Markägarskap.....</i>	<i>12</i>
3.1.5	<i>Faktorer som belastar området</i>	<i>12</i>
3.2	PLANERINGSSITUATION	13
3.2.1	<i>Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet</i>	<i>13</i>
	Högre plannivåer	13
	Detaljplan.....	15
	Byggnadsordning	15
	Tomtindelning och tomtregister	15
	Justering av baskarta	15
	Byggförbud i området.....	15
	Friluftsområdesplan.....	15
3.2.2	<i>Andra tidigare utredningar, inkl. inventeringar, som gjorts i området:</i>	<i>17</i>
4	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	18
4.1	BEHOV AV DETALJPLANERING	18
4.2	PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	18
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE	18
4.3.1	<i>Intressenter</i>	<i>18</i>
	Planområdets intressenter	18
	Stadens sakkunnigmyndigheter	18
	Övriga myndigheter och samarbetspartner	18
4.3.2	<i>Intressenternas påverkansmöjligheter.....</i>	<i>19</i>
	Program för deltagande och bedömning (PDB)	19
	Hörande i beredningsskedet	19
	Offentligt framläggande	19
4.3.3	<i>Myndighetssamarbete</i>	<i>19</i>
4.4	MÅL FÖR DETALJPLANEN	19
4.4.1	<i>Mål i de högre plannivåerna</i>	<i>19</i>

Landskapsplan	19
Generalplan	20
4.5 DETALJPLANELÖSNING	20
4.5.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet	20
Idén med planutkastet	20
Stadsbilden	21
Byggnader i området för detaljplaneutkastet	21
Förnybara energiformer i planutkastet	22
5 DETALJPLANENS BESKRIVNING.....	24
5.1 DETALJPLANENS STRUKTUR	24
5.2 DIMENSIONERING	24
5.2.1 Områdets storlek.....	24
5.2.2 Areor i enlighet med användningsändamål.....	24
5.2.3 Byggrätt samt tillåten höjd på byggnaderna som våningstal och åshöjd.....	24
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR	24
5.3.1 Kvartersområden.....	24
5.3.2 Övriga områden.....	24
5.3.3 Allmänna bestämmelser.....	25
5.4 PLANENS KONSEKVENSER.....	25
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	25
5.4.2 Konsekvenser för trafiken.....	25
5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	25
5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser	26
5.4.5 Sociala konsekvenser.....	26
6 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	27
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	27
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	27
BILAGOR.....	27

Bild 4. Studenthuset hade inte ännu byggts när bilden togs (1). Även det företag inom småbåtsbranschen som tidigare fanns på EnergyLabs tomt är fortfarande verksamt(2).



2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

2.1.1 Anhängiggörande av detaljplaneändring

Anhängiggörandet av ändring i studenthusets detaljplan fanns på stadsmiljönämndens föredragningslista 22.10.2025.

2.1.2 Program för deltagande och bedömning /hörande i beredningsskedet/växelverkan

Att planläggningen anhängiggjorts meddelas i samband med framläggande av det program för deltagande och bedömning (PDB) som gäller detaljplaneändringen. (*MarkByggL § 62 §, MarkByggF § 30*) PDB läggs fram tillsammans med planutkastet.

2.1.3 Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet

Planutkastet och PDB hålls framlagda två veckor på stadens infotavla och på planläggningens webbplats hösten 2025. (*MarkByggL § 62, MarkByggF § 30*)

2.1.4 Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden

Förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram offentligt 30 dagar under år 2026. (*MarkByggL § 65, MarkByggF § 27–28*)

2.1.5 Lagakraftvunnen detaljplan

Målet är att Vasa stadsfullmäktige under år 2026 fastställer detaljplaneändringen för studenthuset. (*MarkByggL 188.5 §, Kommunallagen 63 §*)

2.2 Genomförande av detaljplanen

Med detaljplanen försöker man bevara områdets stadsmiljö som får sin framtoning av områdets gamla fabriksidentitet samt genomföra olika offentliga uterum utan att för den skull glömma naturmiljön. Grönområdenas planeringsfokus har riktats på behandlingen av dagvatten. Parkering anvisas så att den genomförs på egen tomt.



Bild 4. Studenthuset sett från gång- och cykelleden vid stranden. Till höger bakom havsområdet ser du en del av Vasa centrum

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området för detaljplaneändringen är en del av kärnan i Vasas energikunnande, vetenskapsparken (*Vaasa Energy Business Innovation Center*) som finns i stadsdelen Brändö. Dessutom är området en del av det bl.a. stadsbildsmässigt värdefulla och verksamhetsmässigt viktiga strandområdet i staden och utbyggnadsområde för centrums strandpark.

Området för detaljplaneändringen är beläget i södra kanten av Brändö stadsdel som finns norr om Vasa centrum. På Brändö bor cirka 5700 invånare (*år 2018*). I det område som planläggs har aldrig funnits bosättning. De närmaste bostadsbyggnaderna finns på knappt en kilometers avstånd i två riktningar; i norr i stadsdelen Brändö och i söder i innerstaden.

3.1.2 Den byggda miljön

Efter branden i Vasa, år 1852, utvecklades Brändö, som låg utanför det detaljplanerade området, till ett betydande hamn-, industri- och arbetarbostadsområde. Metvikens träbro som färdigställdes år 1857 sammanband Brändö och den nya stadskärnan. På den nordöstra sidan av bron byggdes på 1860-talet områdets mest betydande industrianläggning, Vasa bomullsfabrik. Bolaget byggde vid Brändö strand utöver fabriksfastigheten också egna hamnkajer, lagerområden samt bostadskvarter för fabriken arbetare och direktörer. Området som nu planläggs har tidigare varit havsområde, som fyllts vid behov. Fyllnadsområdet användes till en början som lager för kol och har senare använts som parkeringsområde. Studenthuset byggdes år 2008.



Bild 5. Flygfoto av området på 1930-talet. Vasa Elektriska till höger i bild. (Kulturmiljöutredning för Brändö campus och Sundet).

Bild 6. Klipp från en flygbild över bomullsfabrikens område på 1930-talet. Då utgjordes området som nu ska planläggas av hav. (Kartläggning av kulturmiljön Brändö campus och Brändö Sund).

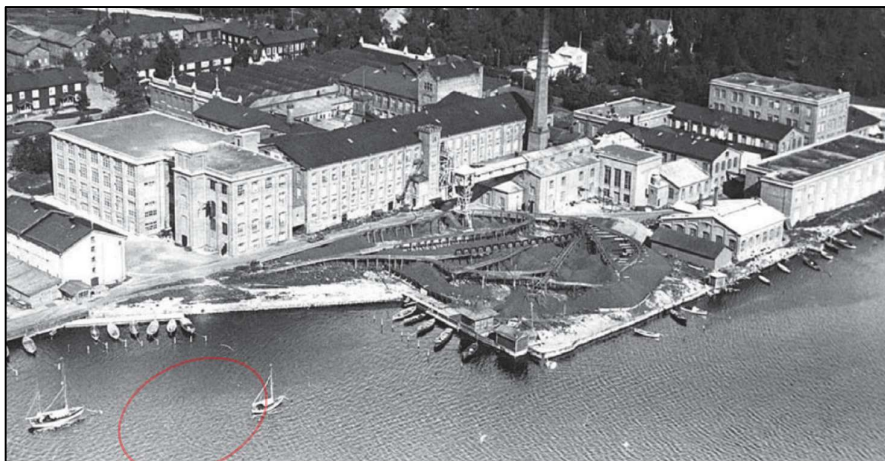


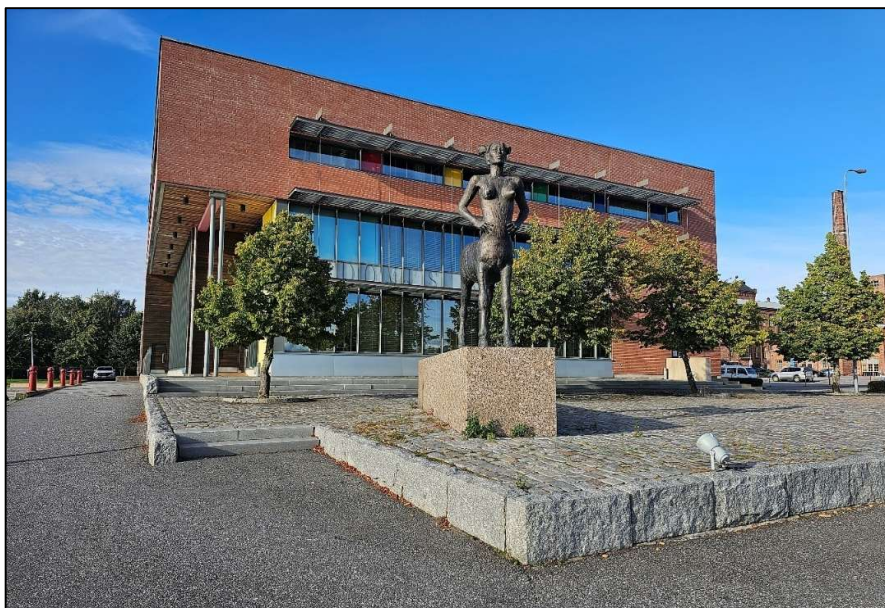
Bild 7. Brändö sund fotograferat från luften. Planeringsområdets läge är märkt ut. Universitetet till vänster samt anknyttande byggnadsbestånd. I mitten före detta Finlaysons fabrik med



3.1.3 Naturmiljö

En naturutredning har gjorts som grund för planen. Ett terrängbesök för utredningen gjordes i området hösten 2025. Vid terrängbesöket bedömdes området som ett detaljplaneområde med liten area. Vid terrängbesöket konstaterades att växtligheten i området utgörs av enskilda små prydnadsträd och smala remsor gräsmatta.

Bild 8. Växtligheten i området utgörs av enskilda små prydnadsträd och smala remsor gräsmatta. På torget söder om området har 1.7.2010 uppförts en staty på nästan fyra meter, Solens barn, som är en skulptur i brons och stål.



Jordmån

Bergsgrunden i Vasa består huvudsakligen av grå porfyrrgranit. Utredningsområdet är i storlandskapet beläget i södra delen av åsen Gerby-Västervik. Ytjordmånen i planeringsområdet är morän.

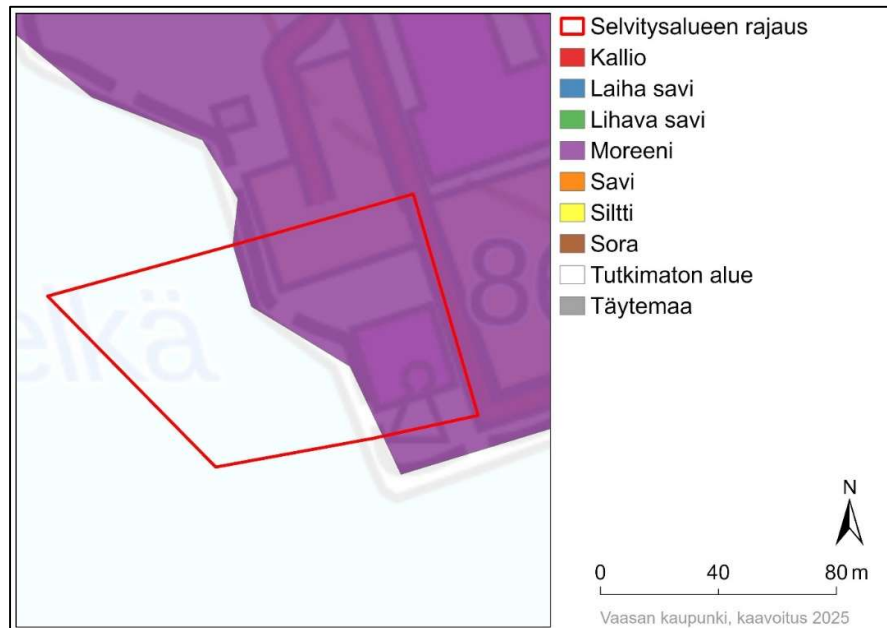


Bild 9. Uppgifter om jordmånen i utredningsområdet.

Avrinningsområden

Området som ska planläggas har gjorts relativt jämnt och markytan har utjämnats när området har byggts. Markytans höjd varierar mellan +2.7–1.8. Växtligheten på fastigheten och vattenområdet håller kvar en del av områdets dagvatten. Resten av vattnet rinner ut i dagvattenavlopp i närområdet. Att höja upp byggnaden bedöms inte i avsevärd grad påverka områdets avrinning.

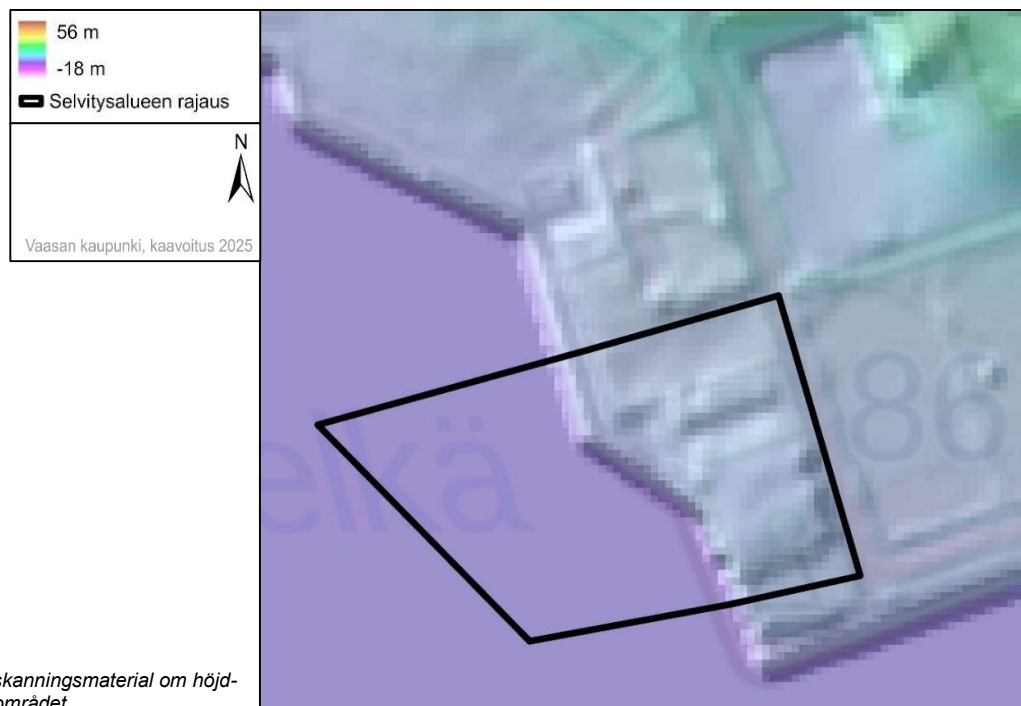


Bild 10. Laserskanningsmaterial om höjdskillnaderna i området.

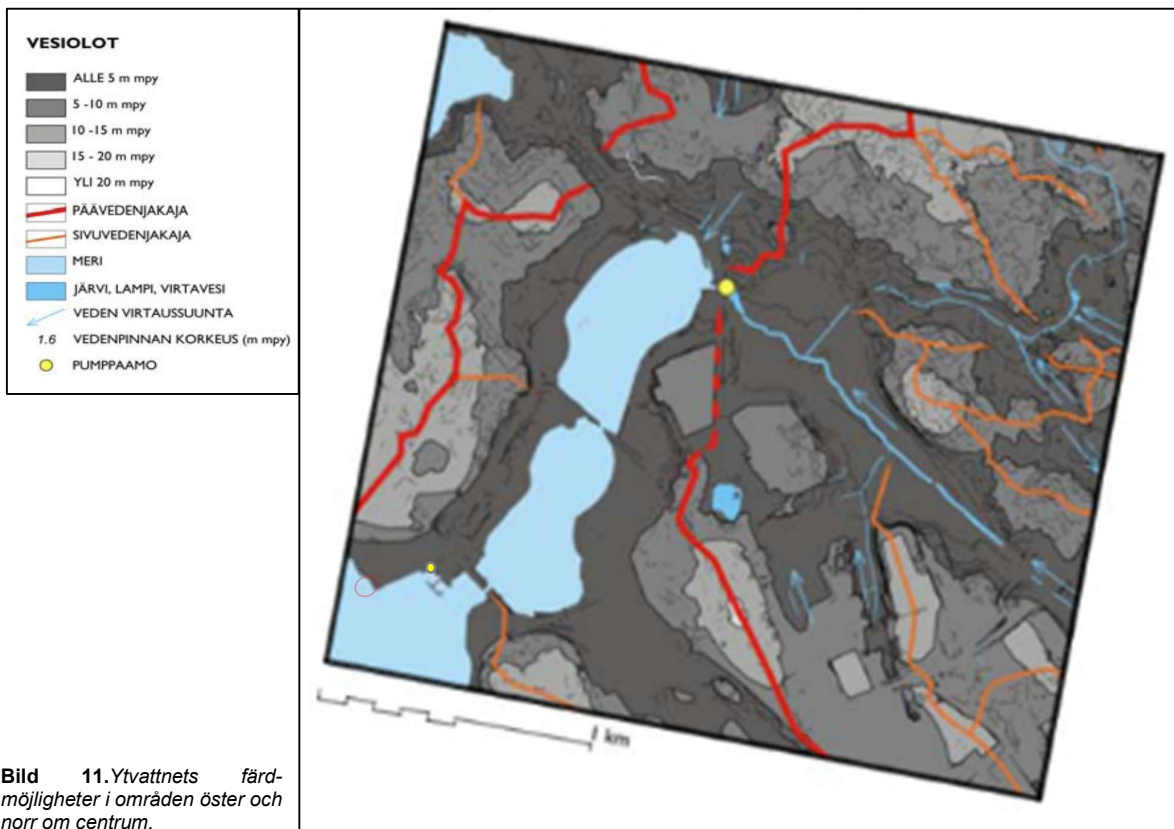


Bild 11. Ytvattnets färd-
möjligheter i områden öster och
norr om centrum.



Bild 12. Landskapsstruktur:
vattendelare (röda områden) och
dalar (områden märkta med grönt)
inklippta i flygfotot.
Utrymme mellan grönt och rött
tål bäst byggande enligt de
utredningar som gäller
landskapsstrukturen.

Naturförhållanden och naturskydd

Bakom naturkartläggningen finns lagen om områdesanvändning, vars 9 § förpliktar till att göra behövliga utredningar innan markanvändning planeras. Utöver lagen om områdesanvändning styr även EU:s naturdirektiv (92/43/EEG), fågeldirektiv (79/409/EEG) samt naturskydds-, skogs- och vattenlagen utarbetandet av naturutredningen.

I området har inte tidigare utförts naturutredning.

Denna Naturutredning utarbetades hösten 2025 som bakgrundsinformation för detaljplanläggningen. Uppgifterna i naturutredningen kan framöver utnyttjas i planeringen av detaljplanen samt vid en eventuell bedömning av miljökonsekvenser.

För utredningen gjordes ett terrängbesök 18.9.2025, när grönområdena i utredningsområdet besöktes till fots och observationer antecknades. Vädret var idealiskt för utredningen.

Enligt den databas som miljöförvaltningen upprätthåller finns i utredningsområdet eller i dess omedelbara närhet inte några betydelsefulla förekomstområden för hotade arter eller arter som kräver särskilt skydd. Till Artdatacentret har rapporterats observationer av silltrut, som är utrotningshotad, skrattnås, som är fridlyst, samt av fisktärna, som hör till arterna i bilaga I till EU:s fågeldirektiv. Det är möjligt att dessa arter häckar på taket till den byggnad som finns inom utredningsområdet, vilket bör beaktas i den kommande markanvändningen.

I närheten av utredningsområdet finns inga nationella naturskyddsområden eller lokala objekt som avses i naturvårds-, skogs- eller vattenlagen. De planerade ändringarna har inga konsekvenser för havsområdet eller de kringliggande grönområdena. Vad man vet har inga skyddade arter revir nära området.

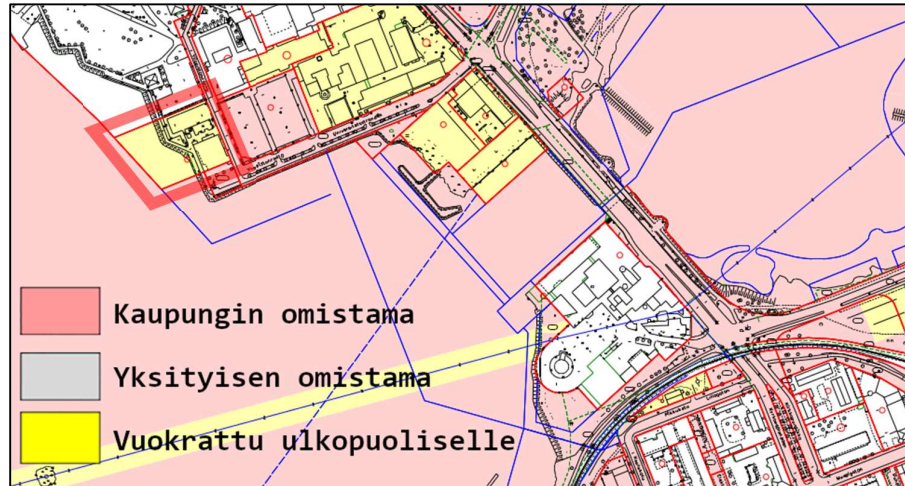
Sammanfattning

Utifrån terrängkartläggningen kan följande observationer framföras om områdets naturförhållanden:

- I området eller i omedelbar närhet av det finns inga naturtyper som är skyddade enligt naturskydds-, skogs- eller vattenlagen eller andra särskilt viktiga livsmiljöer.
- I utredningsområdet finns ingen livsmiljö som passar flygekorrar eller viktiga stråk för arten.
- I utredningsområdet finns inte kända föröknings- och rastplatser för fladdermöss och inte heller för fladdermöss viktiga födoområden för över tio individer.
- Till Artdatacentret har från utredningsområdet och i närområdet meddelats observationer av den utrotningshotade silltruten, den fridlysta skrattnåsen samt fisktärnan som hör till arterna i bilaga I till EU:s fågeldirektiv. *Dessa arter kan häcka på taket på byggnaden i utredningsområdet.*
- Att i häckningstid omhänderta, flytta till en annan plats, på annat sätt avsiktligt skada eller störa bon, ägg och andra utvecklingsstadier av en individ av en fridlyst fågelart är förbjudet med stöd av 70 § i naturvårdslagen.
- Innan ändringsarbetena inleds ska kontrolleras huruvida byggnaden har häckande fåglar. Om häckande fåglar upptäcks ska arbetena schemaläggas till utanför häckningstid eller vid behov ansökas om undantagstillstånd av myndigheten.

3.1.4 Markägarskap

Bild 13. Staden äger planområdet och arrenderar det till aktören i området.



Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Kaavoitettava tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalolle.

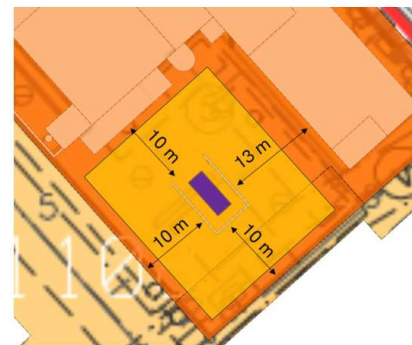
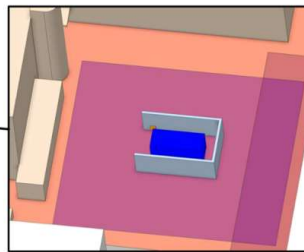
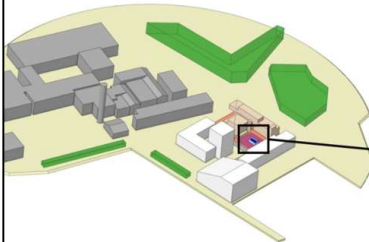
3Marken i det område som detaljplaneändringen gäller ägs av Vasa stad. Tomten som planläggs har arrenderats till Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalo.

3.1.5 Faktorer som belastar området

På östra sidan om planområdet, på tomten på Universitetsstranden 1 gäller ett tillstånd för omfattande industriell hantering och lagring av farliga kemikalier. Tillståndet gäller hantering av gaser och andra kemikalier i byggnaden EnergyLab som är belägen vid Brändövägen. I det ifrågavarande motorlaboratoriet finns ett gas-bränslesystem (gasen metan + vätska). Konsultationszonen för riskområde är 0,5 km utåt från laboratoriebyggnaden. Olika läckage- och brandscenario för EnergyLab-forskningslaboratoriets vätelager undersöktes med hjälp av ett en flödesmodell (CFD) våren 2025.

Geometria ja etäisyydet

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



etteplan

4

Bild 14. Placering av vätebehållare på EnergyLabs tomt så att riskerna vid läckage och brand endast realiseras på den egna tomten.

Planområdet belastas även av Vasa Elektriskas kraftverk, vars konsultationszon är 0,5 km. Kraftverket finns på ett avstånd av cirka 0,1 km från centrum. På bilden nedan illustreras värmestrålningens effekter med olika intensitetsvärden. Gränsvärdet för antändning av olika material anses i regel vara 8–12 kW/m².

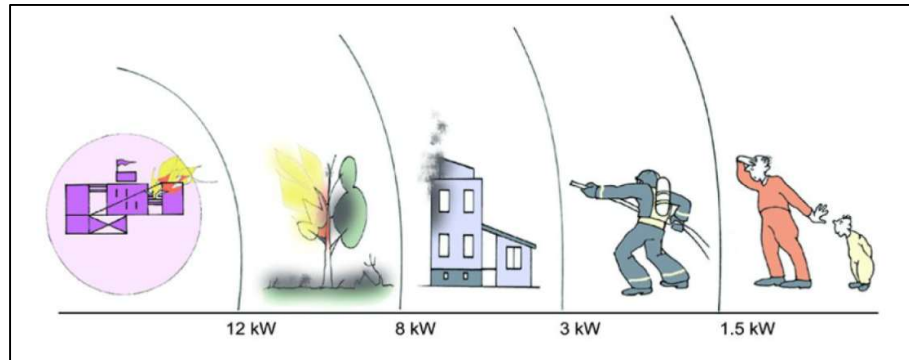


Bild 15. Miljökonsekvenserna beror på hur stark eldens värmestrålning är.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Högre plannivåer

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes av landskapsfullmäktige 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025. Planändringsområdet anvisas som område för centrumfunktioner c. Med områdesreserveringsbeteckningen centrumfunktioner anvisas områden för centrumliknande service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt områden för boende med tillhörande trafikområden och parker.

Planeringsbestämmelsen i beteckningen: *I den mera detaljerade planeringen bör förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högklassig arkitektur. I områden som förtätas och där markanvändningen förändras ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.*

I närheten av planändringens område anvisas egenskapsbeteckningen Byggd kulturmiljö av riksintresse RKY 2009. Med beteckningen anvisas byggda kulturmiljöer av riksintresse: områden, vägar och objekt.

Planeringsbestämmelsen i beteckningen: *Om en beteckning för områdesreservering anvisas i området, avgör denna den primära markanvändningsformen i området. I användningen av områdena bör säkerställas att kulturmiljöernas och naturarvets värden bevaras. Vid den detaljerade planeringen och byggandet ska den byggda kulturmiljön som helhet, dess särdrag och tidsmässiga skikt beaktas så att de värden som ingår i dem säkerställs och området kan utvecklas.*

Genom planändringsområdet anvisas en Riktgivande cykelled med principbeteckningen utveckling.

Planeringsbestämmelsen i beteckningen: *Cykelleden ska planeras i detalj och märkas ut i samarbete med markägare och myndigheter. Leden ska i mån av*

möjlighet planeras så att befintliga vägar samt gång- och cykeltrafikleder utnyttjas. Då cykelleden planeras ska uppmärksamhet fästas vid dess betydelse i grönområdesstrukturen. Den ska, om möjligt, binda samman rekreationsområden, rekreations- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till ett samverkande nätverk på landskapsnivå. Vid planeringen och åtgärderna bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena beaktas.



Bild 16. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

Vaasas generalplan 2030 godkändes i stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014. Där anvisas planändringsområdet som Område för offentlig service och förvaltning samt alternativt som Område för arbetsplatser PY/TP. Planbestämmelsen i beteckningen: *Området reserveras i huvudsak för kommunal, statlig och annan offentlig samfundsverksamhet. I området får även placeras arbetsplatser och bostäder i ringa utsträckning.* Enligt TP-bestämmelsen reserveras området för mångsidig arbetsplatsverksamhet, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte medför betydande miljöolägenheter.

I planändringsområdet finns en Byggd kulturmiljö av riksintresse sk-1.

Planbestämmelsen i beteckningen: *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 miljöåtgärder och ett rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen sökas.*

Dessutom anvisas i generalplanen med en rad cirklar ett motionsstråk i området, längs med den steniga strandlinjen.



Bild 17. Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

Detaljplan

I planeringsområdet gäller den 25.11.1991 fastställda **Detaljplan nr 702**.

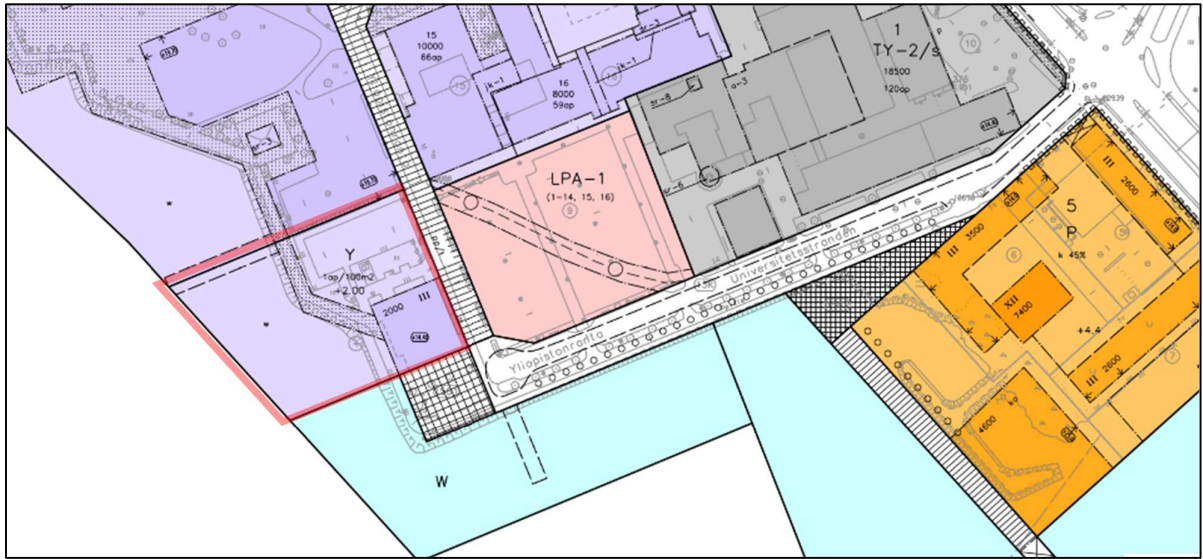


Bild 18. Utdrag ur den gällande detaljplanen ak702.

Planområdet består delvis av Kvartersområde för allmänna byggnader Y samt vattenområde w, vars planbestämmelse är *Kvartersområde, del som inte får fyllas*. I området får byggas endast mindre bryggkonstruktioner.

Byggrätt anvisas i planen som 2000 kvadratmeter våningsyta och som minimiantal bilplatser anvisas i detaljplanen 1bp/100 m² vy. Som lägsta bygghöjd anvisas +2.0 och som högsta punkt på byggnadens yttertak +14.4. Byggnad är tillåtet i tre våningar.

Byggnadsordning

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2 och vann laga kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och tomtregister

Tomt 15-4-4 har antecknats i tomtregistret 9.6.2006.

Justering av baskarta

Baskartan över planeringsområdet har senast officiellt reviderats 1.10.2025 och uppfyller kraven för en baskarta för en detaljplan.

Byggförbud i området

På området gäller inget byggförbud. I planeringsområdet finns inga objekt som skyddas i byggnadsskyddslagen eller detaljplanen.

Friluftsområdesplan

I området gäller landskapsutredningen och friluftsområdesplanen för Metviken-Infjärdens dal. (*Metviken-Infjärdens ådal, landskapsutredning och friluftsområdesplan, Anna-Kaisa Aalto, 2007*) I planen anvisas ett friluftsstråk genom området, vilket främjar cykling till och från jobbet eller studierna och därmed minskar bilkörning. Den ena rutten är huvudstråk i dalens riktning och den löper

i planområdet från stranden och österut. Det tvärgående stråket anvisas i vattenområdet och det sammanbinder Brändö med centrum, och stråket fortsätter ända till Sunnanvik.

Huvudstråk i dalens riktning

Stråken i dalens riktning bildar ryggraden av friluftsstråksnätverket tillsammans med stråken vid havsstranden. Syftet är att man rör sig från inlandet till havsstranden och i motsatt riktning via dalområdena, inom grönområdet. I dalarna rör man sig mestadels gående, joggande eller cyklande i normal hastighet; motionscykling i hög hastighet samt lätta motorfordon (*mopeder osv.*) styrs till andra stråk.

För stråket anvisas i planen belysning, och bänkar eller motsvarande pausställen ska finnas vid stråket med jämna mellanrum.

Rastplatserna ska placeras på intressanta ställen i landskapet, på så vis att de har till exempel en vacker utsikt. Rastplatser som är avsedda för en längre paus kan ha bord och bänkar, ett tak samt kanske en brygga eller en eldplats. Dessa rastplatser kan ha ett litet avstånd till huvudstråket, dock med en tydlig skyltning. Vid stråket behövs även tak eller andra regnskydd med cirka 1–1,5 km mellanrum.

Tvärgående stråk

De tvärgående stråken i dalen är avsedda att utgöra snabba leder för lätt trafik mellan stadsdelarna och å andra sidan utgöra inkörsporter till grönområdena i dalarna.

Det är väsentligt för de som rör sig i dalen att stråket är tydligt utmärkt i terrängen. Vid ställen där ett tvärgående stråk korsar huvudstråket i dalens riktning borde det tvärgående stråket fortsätta direkt efter huvudstråket, det vill säga T-korsningar borde undvikas.

Skyltar i korsningsområden är till stor hjälp både för de som färdas på stråken i dalens riktning och för de som färdas på de tvärgående stråken. Beläggningen på de tvärgående stråken borde fortsätta på ett enhetligt sätt på det avsnitt som korsar dalen, till exempel på stråk för rullskridskoåkning ska asfalten fortsätta helt oavbrutet.

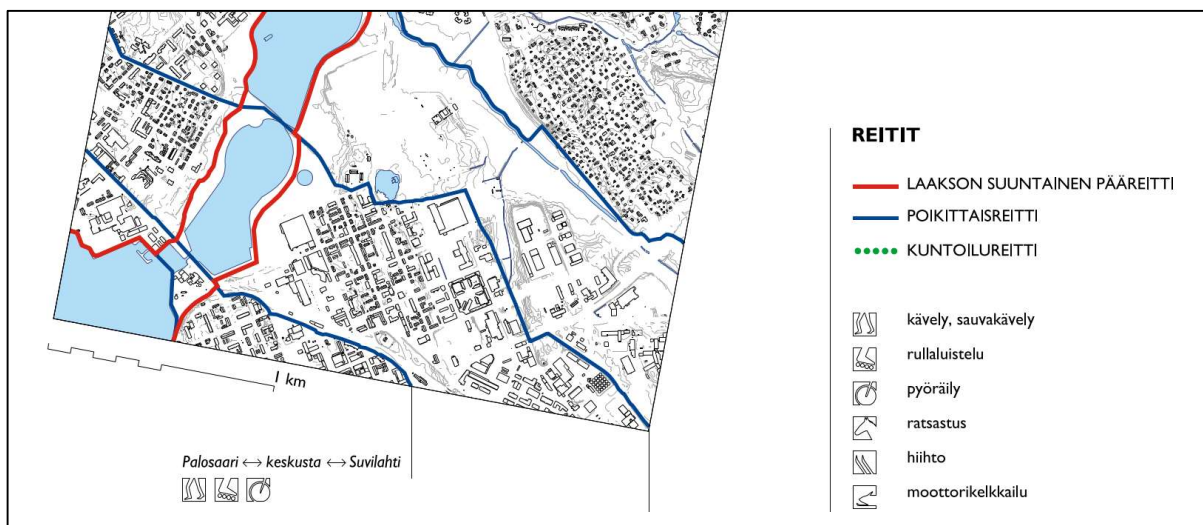
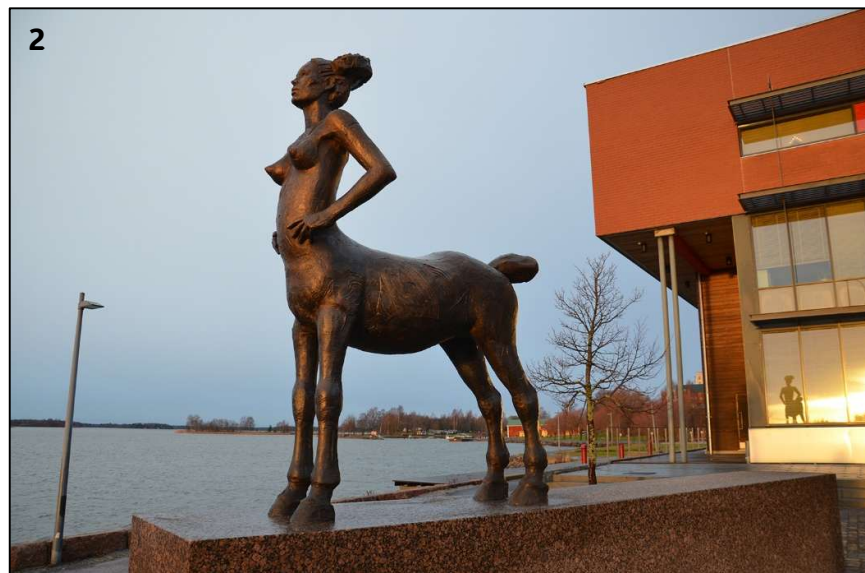
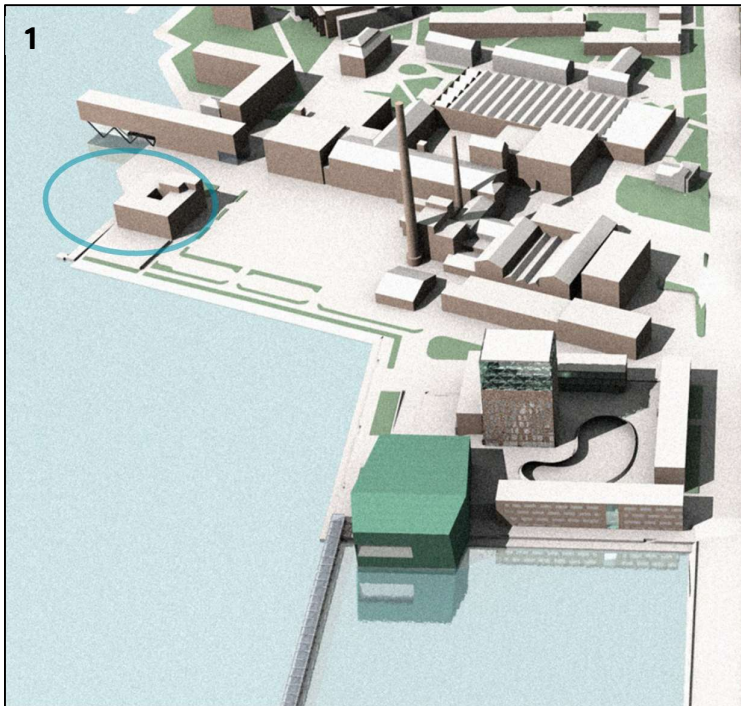


Bild 19. Utdrag från stråket som beskrivs i friluftsområdesplanen för Metviken – Infjärdens område.

3.2.2 Andra tidigare utredningar, inkl. inventeringar, som gjorts i området:

- **Idétävling för Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa** 26.10 – 19.12.2005 (*innehåller tävlingsprogram och bedömningsprotokoll*), Vasa stad, 2006 (Bild 1 nedan)
- **Palosaarenkampuksen ja Salmen kulttuuriympäristöselvitys** 2008, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy, 2008
- **Värdefulla byggnader i Vasa** 2000, Vasa stad 2000
- **Puistokävelyllä Vaasassa** 2007, Katarina Andersson, Christine Bonn, Ann Holm, Kvarkenrådet
- **Naturutredning Studenthuset ak1148**, Vasa stad 2025
- **Vasas statyer och minnesmärken**, Vasa stad 2025 (Bild 2 nedan)



4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

Orsaken till utarbetandet av detaljplanen är önskan om utökad byggrätt, som framställts av aktören i området. Syftet är att placera det nya taket i samma höjd som det befintliga fyra meter höga ventilationsrummet. Planläggningens syfte är att främja utvecklingen av områdets offentliga platser på en hög nivå samt att uppmuntra till ändamålsenlig hantering av dagvatten vid planering av grönområden till allmänna områden.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Studenthusets ägare och aktör har i augusti 2025 framfört önskemål om att höja byggnaden för att säkerställa det ekonomiska genomförandet av ett reparationsprojekt som gäller taket. Därför har ett intentionsavtal för att utveckla tomten 905-15-4-4 ingåtts mellan staden och aktören hösten 2025. Intentionsavtalet ska godkännas av stadsstyrelsen före år 2026.

Det är meningen att anhängiggörandet av och framläggandet av beredningsmaterialet (PDB och utkast) för detaljplaneändringen för studenthusets tomt ska genomföras på en gång, eftersom själva projektet är småskaligt och de grundläggande sakerna som ansluter till det är klara. Därför ansågs det att det är enklast att ge ett utlåtande om detaljplaneändringen och en åsikt om ifrågavarande handlingar på samma gång. Det är meningen att detaljplaneändringen genomförs i sin helhet i så lätt form som möjligt. Byggrätten ökas med högst 25 %.

Beslut om anhängiggörande av ändringsarbetet som gäller detaljplanen för studenthuset tas av Stadsmiljönämnden vid mötet 22.10.2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Planområdets intressenter

Ägare och arrendatorer på mark inom planområdet samt på grannfastigheter, invånare i närområdet, Brändö invånarförening och de företag som är verksamma i området.

Stadens sakkunnigmyndigheter

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Koncernförvaltningen, Miljösektorn och Vasa Vatten.

Övriga myndigheter och samarbetspartner

NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Österbottens museum, Försvarsmakten/enheten logistik, Suomen erillisverkot och Suomen turvallisuusverkko, Vasa Elektriska Ab/enheten elnät, Vasa Elektriska Ab/ enheten fjärrvärme, Trafikledsverket, Elisa Abp, Telia Finland Oyj, Lohde Abp, Österbottens handelskammare, Vasaregionens Utveckling Ab, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Kust-Österbottens företagare och Vasa miljöförening ry

4.3.2 Intressenternas påverkansmöjligheter

Program för deltagande och bedömning (PDB)

PDB hålls framlagd i samband med hörande i beredningsskedet.

Hörande i beredningsskedet

Detaljplaneutkastet och beredningsdokumenten som gäller planen samt programmet för deltagande och bedömning hålls framlagda två veckor under hösten 2025. Förhandsutlåtande om detaljplanen begärs av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna informeras om framläggningen med ett brev och med en kungörelse i tidning.

Offentligt framläggande

Detaljplaneförslaget hålls offentligt framlagt under år 2026. Om planläggningsmaterialet begärs utlåtanden och intressenterna informeras med ett brev och en kungörelse i tidning att planläggningsärendet är framlagt.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheter, arbetsförhandling, i enlighet med § 66 i mark-användnings- och bygglagen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål i de högre plannivåerna

Landskapsplan

Området anvisas som ett Område för centrumfunktioner C och där får finnas centrumliknande service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt områden för boende inklusive trafikområden och parker. I området för centrumfunktioner ska skapas förutsättningar för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högklassig arkitektur. I områdena som förtätas och förändras ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.

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

Genom planändringsområdets influensområde har en cykelled anvisats, och i planeringen av den bör man sträva efter att utnyttja befintliga leder för gång-, cykel- och mopedtrafik. Då cykelleden planeras ska uppmärksamhet fästas vid dess betydelse i grönområdesstrukturen. Den ska, om möjligt, binda samman rekreatiomsområden, rekreatioms- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till ett samverkande nätverk på landskapsnivå.

Vid planeringen och åtgärderna bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena beaktas.

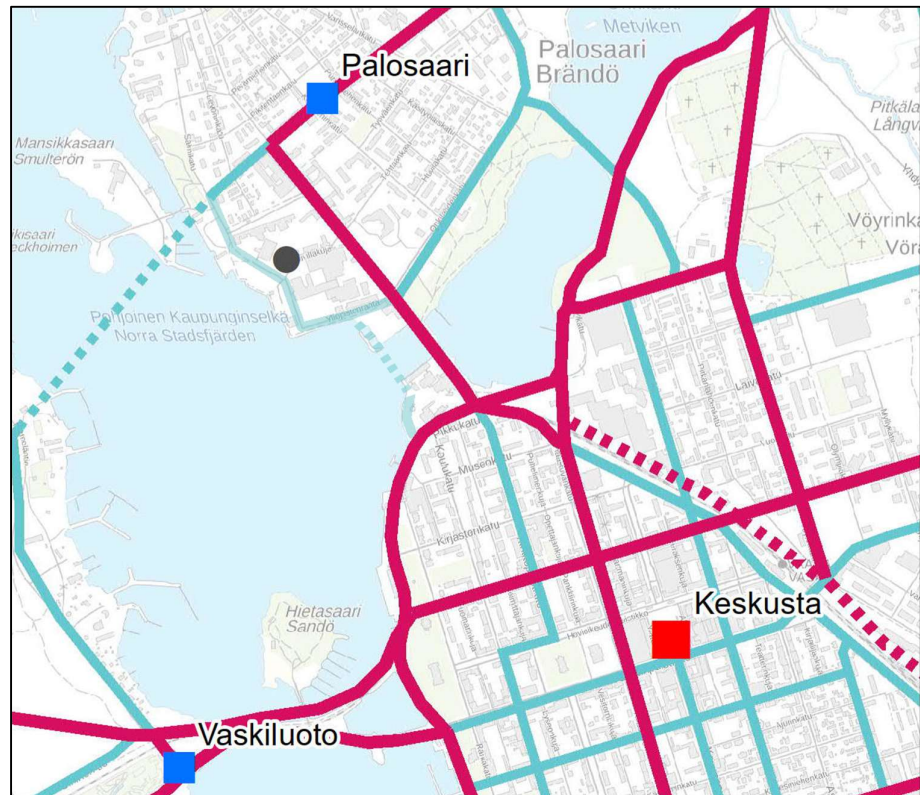


Bild 20. Cykelrutter

Generalplan

Område för offentlig service och förvaltning samt alternativt som ett Område för arbetsplatser PY/TP. Enligt **PY**-bestämmelsen i generalplanen reserveras *Området* i huvudsak för *kommunal, statlig och annan offentlig samfundsverksamhet*. I området får även placeras arbetsplatser och bostäder i ringa utsträckning. Enligt **TP**-bestämmelsen reserveras *Området* för *mångsidig arbetsplatsverksamhet, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte medför betydande miljöölagenheter*.

I generalplanen anvisas med en rad cirklar en gång- och cykelled genom området, längs den steniga strandlinjen.

I generalplanen är kvarteret beläget i ett område som är angivet som byggd Kulturmiljö av riksintresse. Enligt beteckningen ska byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd ska bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ska man se till att områdets särskilda värden bevaras. På området ska ett tillstånd för miljöåtgärder och ett rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen sökas

4.5 Detaljpanelösning

4.5.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet

Idén med planutkastet

Den del som bevaras som markområde i ändringsutkastet för detaljplanen anvisas som Ett kvartersområde för byggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art KT-1. Vattenområdet anvisas bevaras som en del av vattenområde w.

Avsikten med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt kvartersområde med både offentliga och privata lokaler, särskilt lokaler som sporrar till innovationer inom energi- och it-branschen. Planen syftar även till att säkerställa att värdefull stadsstrand upprustas på ett värdigt sätt i framtiden med beaktande av områdets särdrag, bland annat för gång-, cykel- och mopedtrafik samt fabriksmiljön i rött tegel som en viktig punkt som blicken faller på när man blickar ut från staden eller vattenområdet.

Stadsbilden

I detaljplanen för studenthuset eftersträvas ett stadsaktigt och trivsamt stadsdelscentrum, bland annat genom bestämmelser som gäller byggandet. Fasaden på nya offentliga byggnader ska i regel vara av rött tegel, som är ett av de mest karaktäristiska fasadmaterialet i områdets fabriksliknande byggnadsbestånd. Fasaderna och takytorna på kvartersområdets byggnader ska passa in i den värdefulla stadsaktiga miljön, som influeras av fabriksmiljön, och de ska bidra till att bevara den. Nybyggena ska passa nämnda strukturering, vad gäller ytbehandling, färgsättning och öppningar. Det maximala våningsantalet är fyra i kvarterets byggnader, och då en befintlig byggnad höjs ska den översta våningen åtminstone delvis vara indragen. Syftet med dessa bestämmelser och andra handlingar som gäller planändringen är att säkerställa att en stadsliknande status bevaras i framtiden samt att den byggda miljön är trivsam och vacker.

Byggnader i området för detaljplaneutkastet

Byggnadsbeståndet i närområdena är enhetligt med avseende på färgsättning och material på fasader, så det område som planläggs och närområdena har ett enhetligt utseende, och utseendet på nybyggena passar in i den gamla fabriksmiljön.

Avsikten är att bevara utseendet i rött tegel, och planbestämmelser som stöder detta inkluderades i kvartersbeteckningen i detaljplaneutkastet.

Den högsta höjdpositionen på byggnaderna anvisades i planutkastet till +14,4.

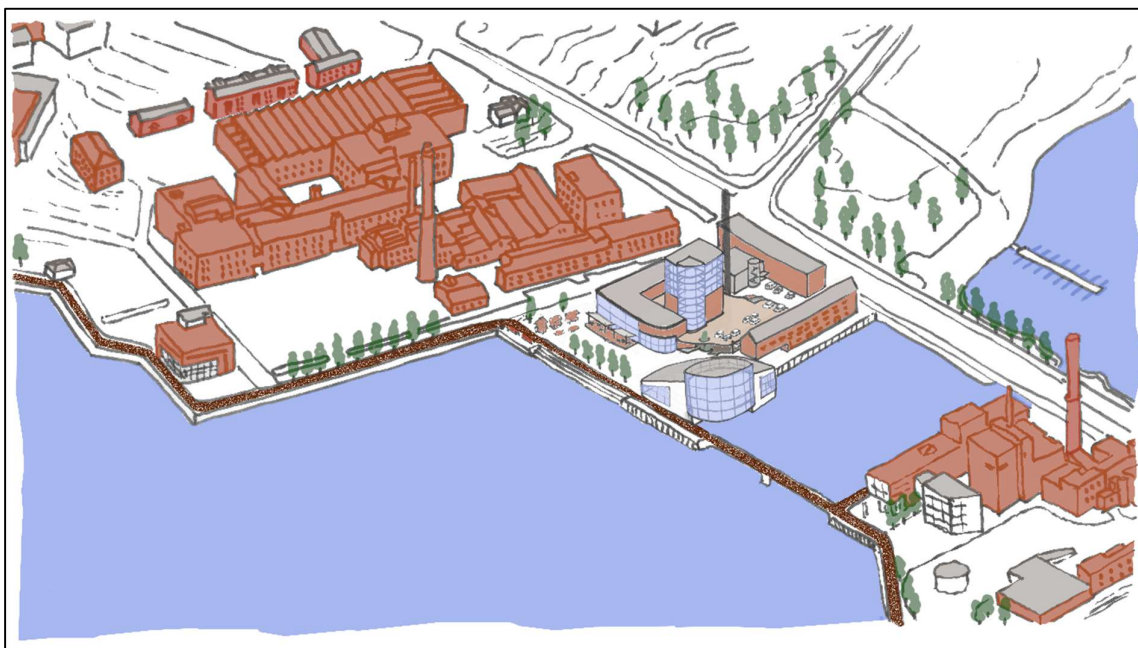


Bild 21. Viktig cykelled är märkt med brunt i ritningen.

Förnybara energiformer i planutkastet

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

Detta anges i planens allmänna bestämmelser.



Bild 22. Utkast över genomförande av en fjärde våning i studenthuset.



23

5 DETALJPLANENS BESKRIVNING

5.1 Detaljplanens struktur

Detaljplaneområdet är inledat i tre delar. En liten del av markområdet har bebyggts med en byggnad som kallas studenthuset.

Det övriga markområdet anvisas för parkering och till avgränsande Riktgivande tomtdelar som ska planteras. Att de är riktgivande innebär att avgränsningens positioner inte är exakta. Dessa delar av området är bebyggda. Vid strandlinjen har utförts en smal gång- och cykelled. Den anvisades riktgivande som ett motionsstråk. Största delen utgörs av ett vattenområde med steniga stränder. Området anges i planen som en del av område som ska bevaras som vattenområde w.

5.2 Dimensionering

5.2.1 Områdets storlek

Planområde 6106 m²

5.2.2 Areor i enlighet med användningsändamål

KT-1 6106 m² - inklusive vattenområde w 2691 m²

5.2.3 Byggrätt samt tillåten höjd på byggnaderna som våningstal och åshöjd

2500 v-m² IV, +14,4 m

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KT-1 Kvartersområde för byggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

För området gäller följande planbestämmelser:

I området kan byggas kontors- och affärsbyggnader. De byggnader som byggs i området ska anpassas till den fabriksliknande stämningen i området. De första tre våningarna i byggnadsmassorna ska i första hand utföras i rött tegel eller annars anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. En tilläggs våning som byggs i den befintliga byggnaden ska vara åtminstone delvis indragen.

Kvartersområdets utrymmen för utevistelse bör vara lummiga och trivsamma, och grönbyggande på dem ska tekniskt och funktionellt anslutas till dagvattenhanteringen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt förses med grönanläggningar eller planteringar för att området ska ge ett mjukt och trivsamt intryck. Lednings- och översvämningstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomten så att skadlig översvämning inte uppstår på tomtens område eller i närområdet. Vid byggande av områdets markytor ska säkerställas att det inom området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet, såsom sänkor och ruttor som sluttar till dem.

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

5.3.2 Övriga områden

Vattenområde w

För området gäller planbestämmelsen:

Områdets del som bevaras som vattenområde.

5.3.3 Allmänna bestämmelser

Parkering i kvartersområdet

För området gäller planbestämmelsen:

Parkeringsmöjligheter ska genomföras på egen tomt.

På tomterna bör följande bil- och cykelplatser anläggas:

- offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy, 1 cp/50 m² vy

Bil- och cykelplatser behöver inte anvisas för förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan.

Övriga allmänna bestämmelser

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

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

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Avsikten med detaljplanebestämmelserna är att styra byggandet i området till en stil som passar ett värdefullt område. Byggandet kan anses leda till en positiv utveckling i området, eftersom volymen på byggnaden efter höjningen stämmer bättre överens med det omgivande byggnadsbeståndet.



Bild 24. Det gamla fabriksområdet norr om EnergyLab.

5.4.2 Konsekvenser för trafiken

Totalt fem busslinjer går på Brändö bro, från östra sidan av planområdet. Den närmaste busshållplatsen finns cirka 150 meter från korsningen vid Universitetsstranden. Det är således möjligt att åka kollektivt till planområdet. Verkställandet av planen medför en kraftig ökning av mängden människor som rör sig i området eller genom området på grund av nybyggen som planerats nära korsningsområdet, men särskilt på grund den nya bron för gång- och cykeltrafik som kommer att byggas. Trafikmässigt sett ökar dock den lätta trafiken mest; cyklar, elskotrar och elsparkcyklar, eftersom området inte har genomfart för fordonstrafik.

Områdets parkering är förlagd till egen tomt.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Takytorna och en del av den yta som inte släpper igenom vatten (t.ex. asfalt) i kvartersområdet kräver att vattnet leds bort via befintliga dagvattennät. En del av dagvattnet kan absorberas i kvartersområdena. I planbestämmelserna

föreskrivs särskilt om hantering av dagvatten: *Kvartersområdets utrymmen för utevistelse bör vara lummiga och trivsamma, och grönbyggande på dem ska tekniskt och funktionellt anslutas till dagvattenhanteringen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt förses med grönanläggningar eller planteringar för att området ska ge ett mjukt och trivsamt intryck. Lednings- och översvämningsstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomten så att skadlig översvämning inte uppstår på tomtens område eller i närområdet. I anslutning till byggandet av områdets markytor ska säkerställas att det inom området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet, såsom sänkor och rutter som sluttar till dem. På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi.*

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Vasa stad äger marken som planläggs. Detaljplaneändringen väntas generera staden intäkter indirekt i form av skatteintäkter från arbetsplatser som uppstår på området samt genom ökad köpkraft. I kvartersområdet behövs inga investeringar alls i ny infrastruktur.

5.4.5 Sociala konsekvenser

I kvartersområdet har aldrig funnits bostadsbyggande. Att bevara den fabriksliknande stadsmiljön och ta hand om grönområdesfrågor betonar områdets lokala identitet, som ofta stärks när byggande av denna typ verkställs. Dessutom genererar verkställandet av planen nya jobb och således människor som kan använda närområdets intressanta mötesplatser som har ett mänskligt format. Att använda dessa kan främja möten och vänskapsrelationer mellan människor, vilket kan motverka ensamhet och stärka känslan av gemenskap.



Bild 25. Alternativ till mötesplatser i offentliga utrymmen.

6 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

Dessutom försöker man med detaljplanen att bevara områdets stadsmiljö som får sin framtoning av områdets gamla fabriksidentitet samt genomföra olika offentliga uterum utan att för den skull glömma naturmiljön. Grönområdenas planeringsfokus har riktats på behandlingen av dagvatten. Parkering anvisas så att den genomförs på egen tomt.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklingen av området. I anslutning till byggloven säkerställs att byggprojekten stämmer överens med detaljplanemålen.

BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplaneekarta och detaljplanebestämmelser

Bilaga 2. Illustrationer

Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4. Uppföljningsblankett för detaljplanen