

V A S A .  
V A S A .

Detaljplan nr 1146  
**ABBORRVÄGEN 20**



**Detaljplanebeskrivning, utkast 16.12.2025**  
Vasa stads planläggning

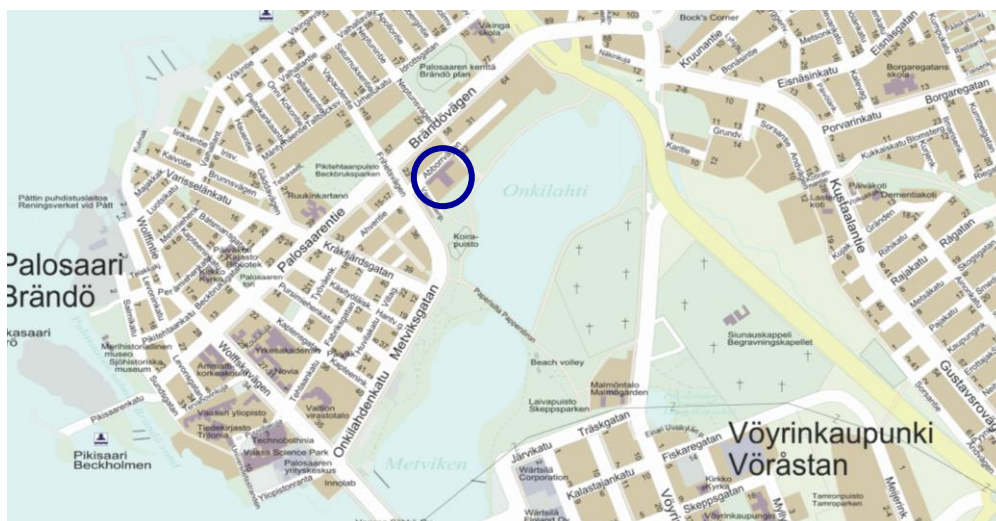
# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

|                |                                                                                  |            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Kommun:        | 905 Vasa                                                                         |            |
| Planområde:    | <b>Detaljplanen berör:</b><br>19:e stadsdelen: kvarter 56, park- och gatuområden |            |
| Planeringstyp: | Detaljplaneändring                                                               |            |
| Planens namn:  | Abborrvägen 20                                                                   |            |
| Plan nummer:   | 1146                                                                             |            |
| Utarbetad av:  | Vasa stad, Planläggningen<br>Emma Widd, planläggningsarkitekt                    |            |
| Behandling:    | Anhängiggörande:                                                                 | 5.3.2025   |
|                | PDB (Stadsmiljönämnden):                                                         | 5.3.2025   |
|                | Utkast (Planläggningsdirektören):                                                | 18.12.2025 |
|                | Stadsmiljönämnden (förslag):                                                     | XX.XX.XXXX |
|                | Stadsstyrelsen:                                                                  | XX.XX.XXXX |
|                | Stadsfullmäktige:                                                                | XX.XX.XXXX |
|                | Lagakraftvunnen:                                                                 | XX.XX.XXXX |

## 1.2 Planområdets läge

Planområdet finns på Brändö, mellan Abborrvägen och Metviksparken. Mot sydväst avgränsas området av Frihetsstigen.



### 1.3 Beskrivningens innehåll

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 1.  | BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....               | 2  |
| 1.1 | Idenfikationsuppgifter .....                         | 2  |
| 1.2 | Planområdets läge .....                              | 2  |
| 1.3 | Beskrivningens innehåll .....                        | 3  |
| 1.4 | Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....   | 4  |
| 1.5 | Förteckning över planens bakgrundsutredningar.....   | 4  |
| 2.  | SAMMANDRAG .....                                     | 5  |
| 3.  | UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅLSÄTTNINGAR .....               | 6  |
| 3.1 | Utredning om förhållandena på planeringsområdet..... | 6  |
| 3.2 | Planeringssituation .....                            | 11 |
| 3.3 | Detaljplanens målsättningar .....                    | 14 |
| 4.  | OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN .....    | 15 |
| 4.1 | Inledningsskedet .....                               | 15 |
| 4.2 | Utkastskedet .....                                   | 17 |
| 4.3 | Förslagsskedet.....                                  | 20 |
| 4.4 | Godkännandeskedet .....                              | 20 |
| 5.  | REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....                   | 21 |
| 5.1 | Planens struktur och dimensionering .....            | 21 |
| 5.2 | Planbeteckningar och -bestämmelser .....             | 21 |
| 5.3 | Planens konsekvenser .....                           | 21 |
| 5.4 | Namn.....                                            | 23 |
| 5.5 | Genomförande av detaljplanen .....                   | 23 |

## 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

|           |                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------|
| BILAGA 1. | Detaljplanekartor (VE1 och VE2) med beteckningar |
| BILAGA 2. | Program för deltagande och bedömning             |
| BILAGA 3. | Planutkastens illustrationsmaterial              |
| BILAGA 4. | Detaljplanens uppföljningsblankett               |
| BILAGA 5. | Skötselklassificeringskarta för grönområdena     |

## 1.5 Förteckning över planens bakgrundsutredningar

- YLE Vasa, Byggnadens konditions- och bevarandeutredning. A-insinöör 2025 (på finska).
- Naturkartläggning, Abborrvägen 20. Vasa stad, 2024 (på finska).
- Vasa stads fågelutredning, FCG, 2024 (på finska).
- Preliminära skisser för vidareanvändningen av Abborrvägen 20, LKL Arkitekter, 2024.
- Översiktlig plan för hantering av Abborrvägens dagvatten (ak1107), 2021 (på finska).

## 2. SAMMANDRAG

Detaljplaneändringen berör Rundradion Ab:s tomt 905-19-56-5 på Brändö samt delvis angränsande gatu- och parkområden.

I detaljplanearbetet undersöks användnings- och utvecklingsmöjligheterna för tomten och områdena runt omkring den. Tomten är i den ikraftvarande detaljplanen reserverad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet. Detaljplaneändringens mål är att möjliggöra att tomten kan utnyttjas för ett nytt ändamål efter att Rundradions (Yles) funktioner har flyttat bort från området.

Detaljplaneändringen blev anhängig när planens program för deltagande och bedömning godkändes för framläggande 5.3.2025. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) gällande detaljplaneändringen hölls framlagt 1–15.4.2025. Sju utlåtanden gavs om det.

I detaljplanearbetet har man utrett möjligheten att bevara nuvarande byggnader och alternativ där det nuvarande byggnadsbeståndet rivs och ersätts med nybyggande. I beredningsskedets hörande ingår två alternativ, som båda utgår ifrån kompletterande byggande på tomten genom rivning. I alternativ VE1 ersätts byggnadsbeståndet på tomten helt med nybyggande. I alternativ VE2 är det möjligt att bevara bilhallen i tomtens östra hörn och i övrigt är alternativets byggrätt reserverad för nybyggande.

Det är möjligt att följa hur planarbetet framskrider på planläggningens webbplats:  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146).

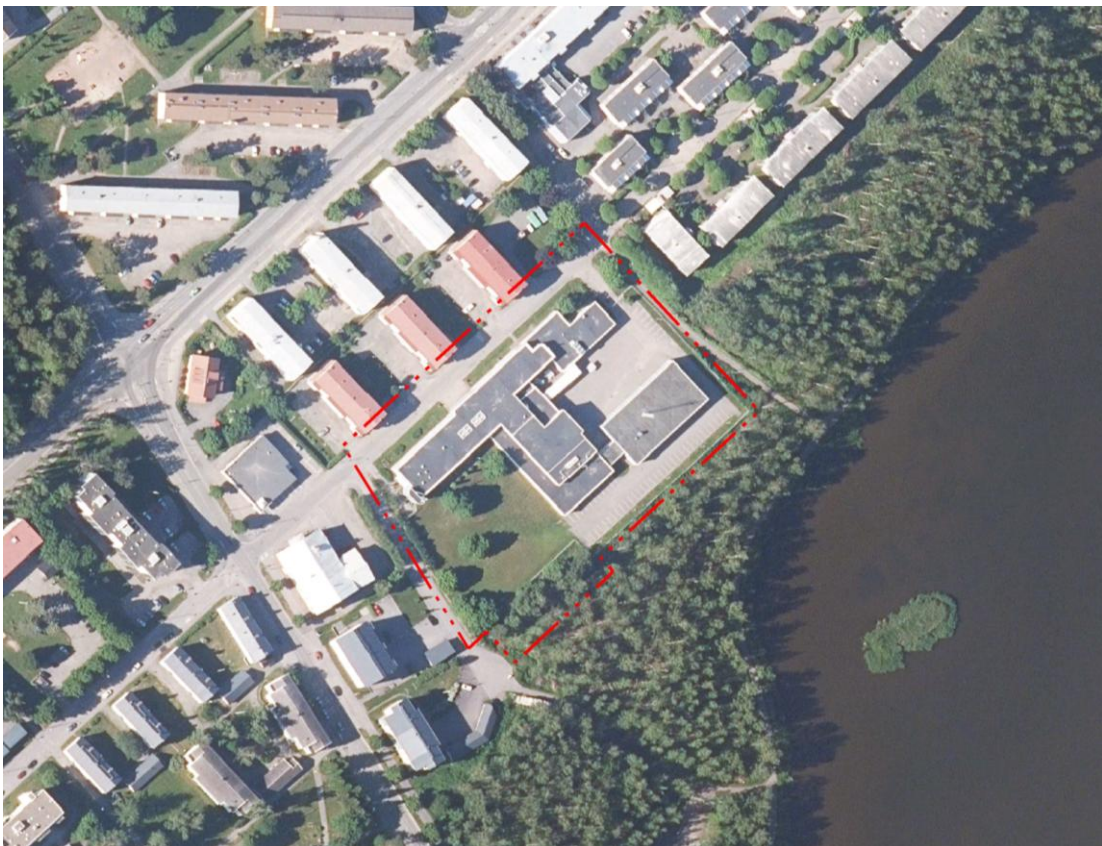
### 3. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅLSÄTTNINGAR

#### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

##### Allmän beskrivning av området

I planområdet ingår förutom Rundradion Ab:s tomt 905-19-56-5 gatu- och parkområden. Planområdets areal är 1,5 hektar. Det angränsar till Abborrvägen och Frihetsstigen samt på nordostsidan till en gång- och cykelled på parkområde. Mot sydost angränsar planområdet till Metviksparken. Avståndet från tomtens östra hörn till Metviksstranden är under 40 meter.

På Rundradions (Yles) tomt finns en lång byggnadsmassa i två våningar i Abborrvägens riktning, vilken gör att vyn från Abborrvägen mot tomten är sluten. Norr om Abborrvägen finns flervåningshus i 4 våningar, vars gårdsområden öppnar sig mot Abborrvägen. Andra sidan om Frihetsstigen finns två flervåningshus i 4 våningar samt Palosaaren järjestöta i hörnet av Frihetsstigen och Abborrvägen. Mittemot Palosaaren järjestöta, i hörnet av Abborrvägen och Frihetsvägen, finns en liten matbutik – K-Market Palosaari. Abborrvägen har ingen genomfartstrafik, men vid gatans nordöstra del finns VOAS största studentbostadsområde i Vasa. Därför rör sig många studerande på Abborrvägen, även om den i övrigt är en lugn gatumiljö.



*Planens avgränsning utritad med en röd linje på ett flygfoto från år 2021.*



*Yles tomt är i nuläget inhägnad.*



*På Abborrvägen rör sig mycket studerande.*



*Frihetsstigen är en smal återvägsgata.*

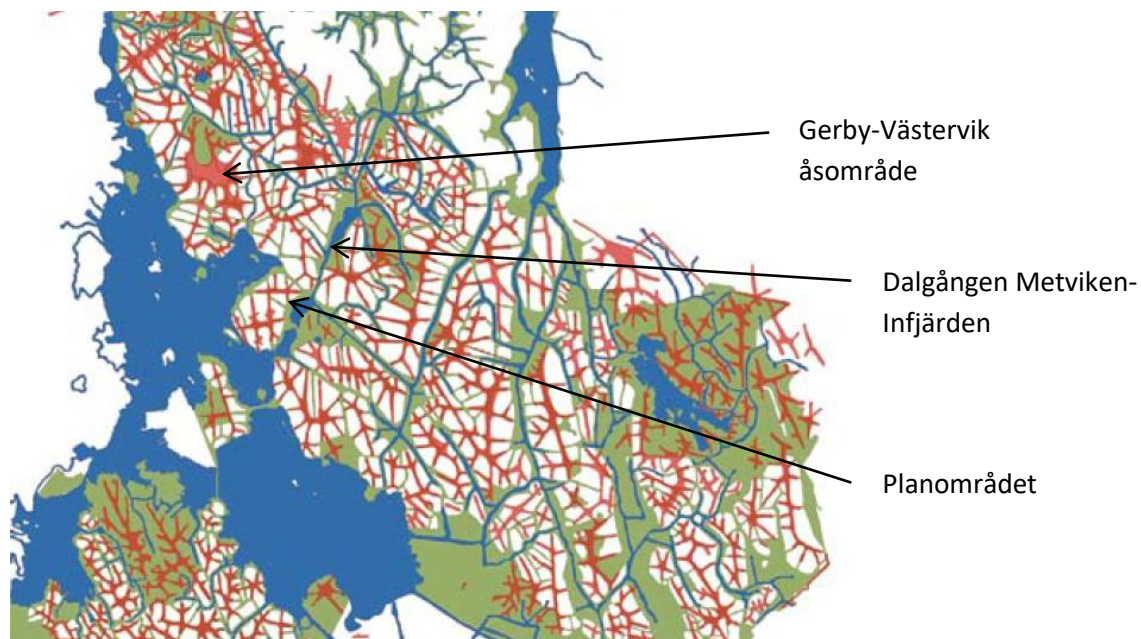


*Palosaaren järjestötaalo och rekreatiionsrutten vid Metvikens strand.*



### **Naturmiljön**

I Vasas storlandskap finns planområdet vid gränsen mellan åsområdet Gerby–Västervik och dalområdet Metviken–Infjärden. Området är låglänt (+ 2–5 m ö.h.) och ytjordmånen på området består huvudsakligen av olika typer av lera. På Yles tomt finns också fyllnadsjord, särskilt i tomtens östra del.



*Vasas landskapsstruktur. Röda områden är vattendelare och gröna är dalgångar.*

Största delen av planområdet är byggd miljö. Området gränsar till Metviksparken, där det invid planområdet växer björkdominerad lövskog. Naturtypen vid planområdet är lund, men området har påverkats kraftigt av människor och kan på grund av dikningen och den stora mängden främmande arter inte ses som en lund i naturtillstånd. En del av skogsområdet vid Metviksstranden var ännu på 1960-talet täckt av vatten och kommer sannolikt att småningom utvecklas till en näringsfattigare naturtyp i takt med den naturliga successionen och uttorkningen.

Dagvattnet från området rinner i form av ytavrinning samt genom öppna fåror och dagvattenrör till Metviken. Skogsområdet vid Metviksstranden ligger endast cirka en meter över havet och svämmar ofta över på våren. Områdets vattenförhållanden undersöktes närmare år 2021, när det i anslutning till detaljplaneändringen för VOAS-området gjordes en översiktsplan för Abborrvägens dagvattenhantering.

Naturförhållandena på planområdet kartlades sommaren 2024. I naturinventeringen av området påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer. På området finns inte heller några naturtyper eller fridlysta växtarter enligt bedömningen av hotade arter i Finland. I näromgivningen observerades tre nordiska fladdermöss, men i övrigt förekommer på området inga i bilaga IV (a) till Europeiska unionens naturdirektiv nämnda dägg- och kräldjursarter eller groddjur (åkergröda).



*Vid Metviksstranden växer invid planområdet björkdominerad lövskog.*

### **Den byggda miljön**

Byggnadsbeståndet omkring planområdet är av olika åldrar och skalor. Flervåningshusen i fyra våningar mittemot byggdes på 1960-talet, flervåningshusen på Frihetsstigen byggdes åren 2000 och 2012, och Palosaaren järjestöta byggdes år 1953. På VOAS-området finns byggnader från 1970-, 1980- och 1990-talen samt nya objekt som håller på att förverkligas. De högsta byggnaderna i näromgivningen finns väster om Frihetsvägen och är på 1970-talet byggda punkthus i åtta våningar. Lite längre bort på Brändö finns många byggnader med två våningar. Mångfalden i den byggda miljön är kännetecknande för Brändö, och Brändös varierande byggnadsbestånd från olika åldrar bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet.



*Ote Vaasan kaupungin arcgis-kaupunkimallista.*

På Yles tomt är verksamhetscentrets huvudmassa byggd år 1984 och bilhallen i tomtens nordöstra hörn är byggd år 1997. Våningsytan för den ursprungliga delen är 4131 m<sup>2</sup> vy och bilhallens våningsyta är 997 m<sup>2</sup> vy, alltså sammanlagt 5128 m<sup>2</sup> vy. För planeringen av byggnaden har Rundradions egna arkitektkontor ansvarat. På utsidan är byggnaderna huvudsakligen i sin ursprungliga form.

Den ursprungliga delen är delvis i två våningar. Flygeln längs Abborrhvågen har kontorslokaler i två våningar, mot gården finns en studioflygel och i norra delen av byggnaden finns en gammal bilhall. Ovanpå studioutrymmena finns tekniska utrymmen i andra våningen. I byggnadens källare finns rörtunnlar och skyddsrum. Byggnadens vertikalstomme utgörs av pelare i armerad betong och väggar i armerad betong. Ytterväggarna i flygeln längs Abborrhvågen är av lätt konstruktion och i studioflygeln är ytterväggarna en del av den bärande stommen.

Den år 1997 byggda bilhallen utgörs huvudsakligen av hallutrymme i en våning. Dess fria höjd är cirka sex meter. I delen med två våningar finns omklädningsrum och förråd i nedre våningen och ventilationsmaskinrum och tekniskt utrymme i övre våningen. Hallbyggnaden ansluter sig till den gamla byggnaden med en lägre anslutningsdel. Väggarna utgörs av betongelement och deras övre delar har plåtbeklädnad. Långsidorna har pelare och bjälkar i armerad betong, och de bär hålbjälklagen i mellan- och vindsbjälklaget. Ett kriscenter har verkat i bilhallens gavel och dess konstruktioner är skyddsrumkonstruktioner av klass K3 enligt gamla arkitektplaner.



*Huvudentrén till Yles verksamhetsbyggnad samt den senare byggda bilhallen.*

### **Arbetsplatser och service**

I hörnet av Abborrhvågen och Frihetsvägen finns en närbutik (K-Market Palosaari). På Brändövägen och runt Brändö torg finns mångsidig närservice, såsom ett bibliotek, en blomsteraffär, ett kafé, en S-market, en grillkiosk och en pizzeria. Avståndet till Brändö torg är cirka 650 meter. Metviksparken erbjuder rikligt med frilufts- och rekreationsmöjligheter, och norr om Brändövägen finns idrottsplaner och ett motionsspår. Vikinga skola med åk 1–6 ligger norr om planeringsområdet på cirka 400 meters avstånd. I övrigt är skolorna och daghemmen på Brändö centraliserade till södra

delen av Brändö. Näromgivningen har inga kontorsbyggnader eller egentliga arbetsplatsområden, utan Yle har varit den största arbetsplatsfunktionen på området.

### **Trafik**

Abborrvägen har väldigt lite fordonstrafik, och dess nordöstra del liknar en gårdsgata. Även Frihetsstigen som planområdet gränsar till fungerar mer eller mindre som en gårdsgata. Frihetsvägen och Brändövägen är huvudgator och ganska livligt trafikerade. Brändövägen fungerar också som bussrutt, och de närmaste hållplatserna ligger längs den. Vid Metviksstranden går en populär gång- och cykeltrafikled, och anslutningar till den finns både från Frihetsstigen och från nordöstra sidan av planeringsområdet.

### **Teknisk försörjning**

I Yles byggnader finns infrastruktur för datakommunikation och under Abborrvägen finns kommunaltekniska ledningar. Vatten- och avloppsledningar finns enbart i början av Abborrvägen och viker vid Yles tomt av norrut till mittendelen av kvarteret mittemot.

### **Markägförhållanden**

Tomten 905-19-56-5, som utgör största delen av det område som ska detaljplaneras, ägs av Rundradion Ab. Gatu- och parkområdena ägs av Vasa stad.

## **3.2 Planeringssituation**

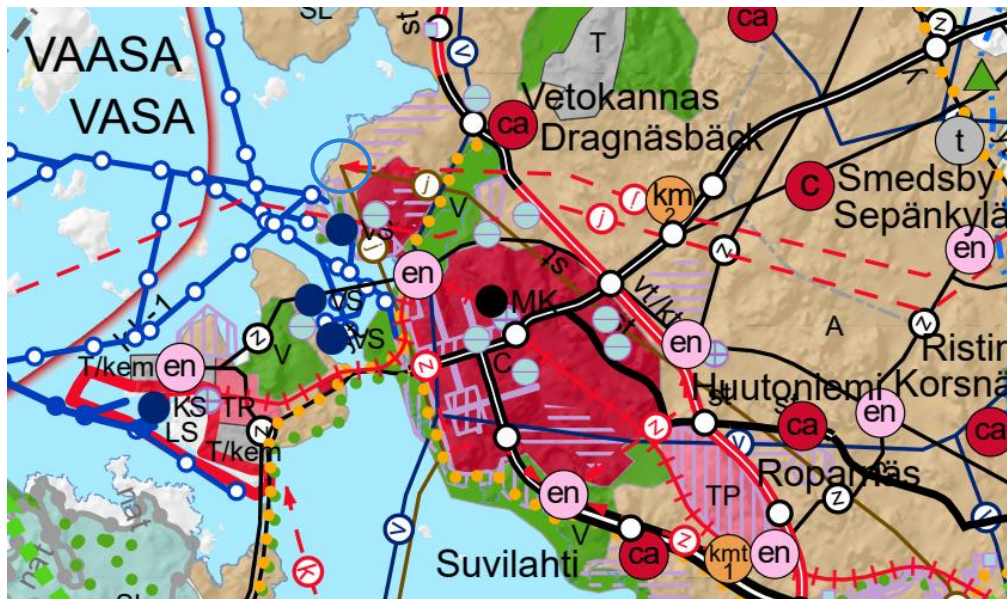
### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Syftet men de riksomfattande målen för områdesanvändningen är bland annat att stöda övergången till ett koldioxidsnålt samhälle, att främja naturens mångfald och en hållbar användning av kulturmiljön samt att genom områdesanvändning skapa möjlighet till förnyelse av näringarna. De riksomfattande målen för områdesanvändning omfattar fem olika teman som är följande:

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

### **Landskapsplan**

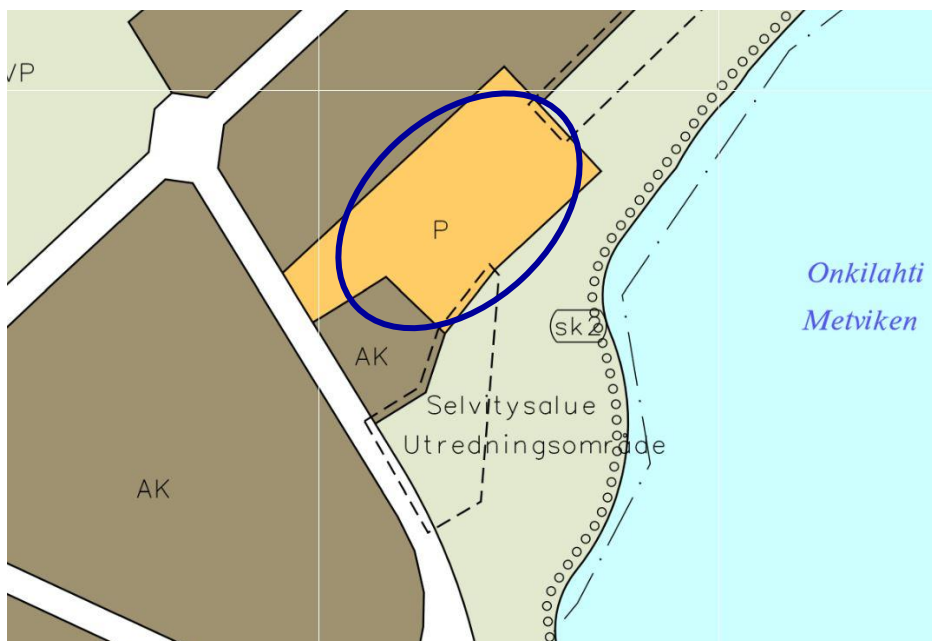
**Österbottens landskapsplan 2050** är i kraft sedan 2.7.2025. I landskapsplanen är området utmärkt som ett område för tätortsfunktioner (A). Det angränsar till Metvikens rekreationsområde (V), samt placerar sig väldigt nära Brändös område för centrumfunktioner (C).



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

### Generalplan

I **Vasas generalplan 2030** (Stadsfullmäktige 13.12.2011) är området reserverat som ett område för service, handel och förvaltning (P). Runtomkring området finns områden för bostadsvåningshus (AK) samt parkområde (VP) vid Metvikens strand. På parkområdet finns i generalplanen på två ställen utredningsområden utmärkta. Tanken är att utredningsområdenas utvecklingsmöjligheter bedöms och bestäms noggrannare på detaljplanenivå. I generalplanen är hela Brändö utmärkt som ett sk2-område, alltså ett på landskapsnivå eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde.

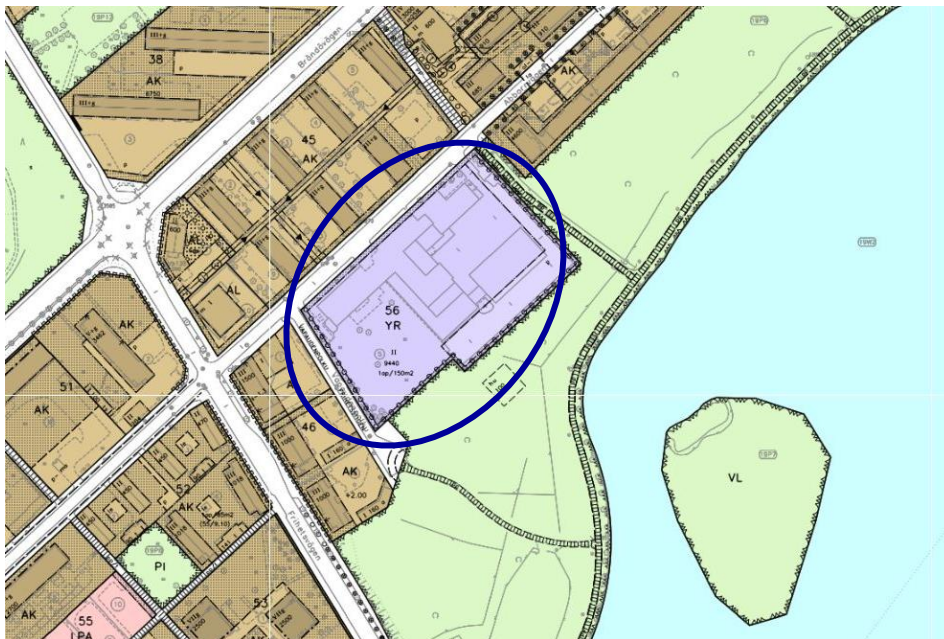


Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

Utarbetandet av **Vasa generalplan 2040** har inletts med utredningar som underlag för planarbetet. Generalplanens program för deltagande och bedömning var framlagt 10.5–30.6.2023 och generalplaneutkastet kommer att läggas fram under år 2026. Målet är att fullmäktige godkänner generalplanen år 2027.

### **Detaljplan**

För nästan hela området gäller detaljplan 810 som godkändes av stadsfullmäktige 28.4.1997. I detaljplan 810 är tomten 905-19-56-5 reserverad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet (YR). Därtill är en del av Abborrvägen med i detaljplaneändringen samt en liten del av Metviksstrandens närreaktionsområden (VL), som ingår i år 2020 godkända Metviksparkens detaljplan.



*Utdrag ur detaljplanesammanställningen (kartsammanställningen av de gällande detaljplanerna).*

### **Byggnadsordning**

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

### **Baskarta**

Baskartan är granskad 21.1.2025.

### **Byggförbud**

Området är inte belagt med byggförbud.

### 3.3 Detaljplanens målsättningar

I detaljplanearbetet undersöks användnings- och utvecklingsmöjligheterna för Yles tomt (905-19-56-5) på Brändö och områdena runt omkring den. Tomten är i den ikraftvarande detaljplanen reserverad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet (YR). Målet med detaljplaneändringen är att möjliggöra att tomten kan utnyttjas för ett annat ändamål efter att Yles verksamhet flyttat bort från området.

I utgångsläget har detaljplaneändringens mål varit att utreda både möjligheterna att bevara nuvarande byggnader samt alternativ där det nuvarande byggnadsbeståndet rivs och ersätts med nybyggande.

Markägaren har med en ansökan daterad 31.10.2024 anhållit om en ändring av detaljplanen på tomten 905-19-56-5. I slutet av år 2024 ingick staden och markägaren ett avtal om inledande av planläggning. Enligt avtalet har markägaren följande mål:

- en detaljplan med minst lika stor byggrätt som i den gällande planen.
- en detaljplan som möjliggör användningsändamål som det finns efterfrågan för, såsom olika former av boende.

Markägaren har som mål att sälja tomten efter planändringen. Tomtens storlek är 12 725 m<sup>2</sup> och den har 9 440 m<sup>2</sup> vy byggrätt i den gällande planen. Tomtexploateringen ( $e = 0,74$ ) motsvarar tomtexploateringarna i näromgivningen.

Enligt avtalet har staden följande mål för utvecklingen av tomten:

- en fungerande och mångsidig utvecklingslösning som stöder stadens strategi.
- en utvecklingslösning som beaktar områdets särdrag och värden samt skapar en balanserad och intressant stadsbild samt en trivsamt miljö.
- ett mångsidigt och attraktivt bostadsutbud, ifall bostadsbyggande ingår i utvecklingen.

Vasa stads strategis (2022–2025) huvudtema är välmående och kompetenta Vasa, attraktiva Vasa samt klimatneutrala Vasa. Genom planändringen kan alla delområden i strategin stödjas. Att utveckla tomten med betoning på boende stöder strategin särskilt bra, eftersom det förbättrar bostadsutbudet och utökar möjligheterna till ett hållbart och attraktivt urbant boende i Vasa.

En ny stadsstrategi gäller från början av år 2026 och kommer att beaktas i planens förslagsskede.

## 4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

### 4.1 Inledningsskedet

Detaljplaneändringen blev anhängig när planens program för deltagande och bedömning godkändes för framläggande 5.3.2025.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) hölls framlagt 1–15.4.2025. I PDB:n beskrivs planarbetets målsättningar, intressenter och växelverkansförfaranden. Om programmet för deltagande och bedömning gavs 7 utlåtanden.

**Utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning:**

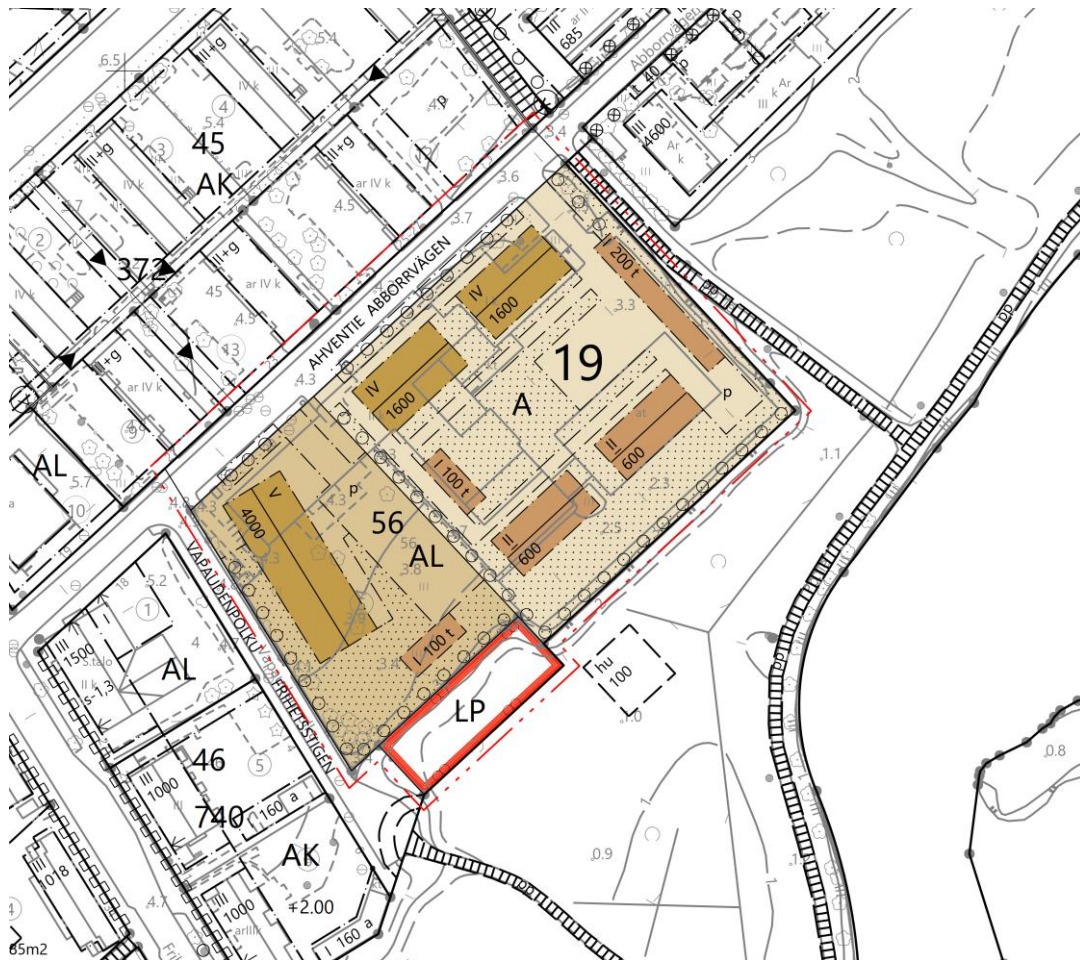
| Utlåtanden:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Planläggningens bemötanden:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>NTM-centralen (sammandrag)</b></p> <p><u>Trafikmiljö</u><br/>- Vad gäller trafikmiljö finns det inget att anmärka på i detta skede.</p> <p><u>Översvämningsskydd och dränering</u><br/>- I planeringen ska den lägsta byggnadshöjden för detaljplaneområdet beaktas.<br/>- Reservationen för vågsvall ska beaktas vid beräkningen av den lägsta byggnadshöjden.</p> <p><u>Vattenvård (sura sulfatjordar)</u><br/>- Eftersom det enligt Geologiska forskningscentralens webbplats förmodligen förekommer sura sulfatjordar på området, bör det i planen inkluderas bestämmelser om hantering och utredningsbehov av sulfidhaltiga jordmaterial i samband med byggande och terrängarbeten.</p> <p><u>Hantering av dagvatten</u><br/>- I samband med planarbetet ska en dagvattenplan utarbetas och förslag ges på hur vattenförsörjningen på området ska lösas. Planbestämmelserna om dagvatten ska utgå från dagvattenplanen.</p> <p><u>Kulturmiljö och byggnadsskydd</u><br/>- Brändö har i generalplanen anvisats som ett för landskapet eller orten värdefullt kulturmiljöområde, sk2.<br/>- För områdets grönområden har även i generalplanen anvisats två separata utredningsområden, vars utvecklingsmöjligheter ska bedömas och fastställas närmare på detaljplanenivå.<br/>- Med anledning av de ovan nämnda planbestämmelserna bör det i planprojektet utarbetas illustrationer för att man ska kunna ta ställning till hur de olika alternativen passar in i miljön landskaps- och stadsbildsmässigt samt till hur eventuella skuggningar påverkar den byggda miljön.<br/>- I planmaterialet bör även projektområdets befintliga byggnadsbestånd beskrivas, såsom man gör i byggnadsinventeringar.<br/>- Eftersom syftet enligt programmet för deltagande och bedömning</p> | <p><i>Bemötande: Enligt guiden Tulviin varautuminen rakentamisessa (översvämningsberedskap vid byggande) är den rekommenderade lägsta byggnadshöjden i Vasaregionen två meter utan reservation för vågsvall. Stränderna vid Metviken är flacka och det öppna landskapsrummet relativt litet, och därför är den reservation för vågsvall som beaktas på området liten (under 30 cm). I Vasas byggnadsordning konstateras följande: "Konstruktioner som är känsliga för fukt ska vara minst 2 meter högre än medelvattenståndet eller byggnadens höjdläge vara så högt att konstruktioner som skadas när de blir våta finns ovanför den en gång per 100 år förekommande översvämningshöjden samt att konstruktionerna bör ha möjlighet att torka ifall de blir våta och att material som tål att eventuellt bli våta ska användas." Området som planläggs ligger inte på ett område där översvämning förekommer en gång på hundra år, men gränsar till ett sådant.</i></p> <p><i>I planutkasten har en bestämmelse om utredningsbehov och hantering av sura sulfatjordar inkluderats. Dagvattenhanteringen har undersökts på principnivå och det har konstaterats</i></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>är att utreda användnings- och utvecklingsmöjligheterna för tomten 905-19-56-5 och områdena omkring den, är det även möjligt att det i takt med projektets framskridande uppstår behov av andra tilläggsutredningar som ännu inte har blivit nämnda.</p> <p><u>Områdesanvändning</u></p> <p>- Plansituationen för området presenteras i programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning ska kompletteras i fråga om den gällande Österbottens landskapsplan 2040, och de markanvändningsmål som anges i landskapsplanen ska beaktas.</p> <p>För eventuella utlåtanden i utkast-/ förslagsskedet ska man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar som gäller detaljplaneprojektets framskridande. Gamla utredningar kan användas till tillämpliga delar.</p> | <p><i>att båda alternativen har förutsättningar för fördröjning av dagvatten på tomten och för en i allmänhet fungerande dagvattenhantering. Dagvattenplanen utarbetas i förslagsskedet.</i></p> <p><i>Konsekvenser för stadsbilden och skuggningskonsekvenser har undersökts med hjälp av en Sketchup-modell. Bilder på modelleringen finns i bilaga 3 i beskrivningen. För det befintliga byggnadsbeståndet har en utredning om bevarande gjorts, och byggnadsbeståndet presenteras också i beskrivningen.</i></p> |
| <p><b>Österbottens förbund</b></p> <p>Österbottens förbund uppger att det inte ger något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning men att det gärna medverkar i de kommande planeringsskedena.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Österbottens museum</b></p> <p>Museet har inget att lägga till i programmet för deltagande och bedömning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Österbottens räddningsverk</b></p> <p>Det område som ska planläggas har översvämningsrisker enligt kartan över dagvattenöversvämnningar och kartan över havsöversvämnningar. Översvämningsriskerna ska beaktas i planlägningsprocessen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>Bemötande: Utlåtandet har beaktats</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Vasa Vatten</b></p> <p>Fastigheten har redan färdigt byggda vatten- och avloppsledningar. Vasa Vatten anser att den befintliga tomten inte ska delas upp så att man kan utnyttja den infrastruktur för vattenförsörjning som redan finns. Ifall tomten delas upp, ska anläggandet av en ny infrastruktur för vattenförsörjning beaktas på ett ekonomiskt förnuftigt sätt och servitutområden, som vattenförsörjningen eventuellt behöver, beaktas. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklandet av området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>Bemötande: Planläggningen har beaktat utlåtandet och detta har gåtts igenom på ett arbetsmöte i oktober 2025.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Suomen Erillisverkot</b></p> <p>Projektet påverkar inte Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet med nätoperatörstjänster.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Telia</b></p> <p>Telia har infrastruktur i användning på detaljplaneområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 4.2 Utkastskedet

I utkastskedet granskades tre alternativ, och av dem togs två med i hörandet i beredningsskedet. I alternativ VE1 ersätts det befintliga byggnadsbeståndet helt med nybyggande. I alternativ VE2 är det möjligt att bevara bilhallen i tomtens östra hörn och i övrigt är alternativets byggrätt reserverad för nybyggande. Alternativ VE3, som gallrades bort, var ett bevarande alternativ som skulle ha möjliggjort att bilhallen bevaras och huvudbyggnaden delvis bevaras, samt en del nybyggande.

### VE1:



Alternativ VE1 utgår ifrån att byggnadsbeståndet på Yles tomt ersätts helt med nybyggande. Den nuvarande tomten har i alternativet delats in i två delar och den totala byggrätten i alternativet är  $4\,100 + 4\,700$ , det vill säga  $8\,800\text{ m}^2$  vy.

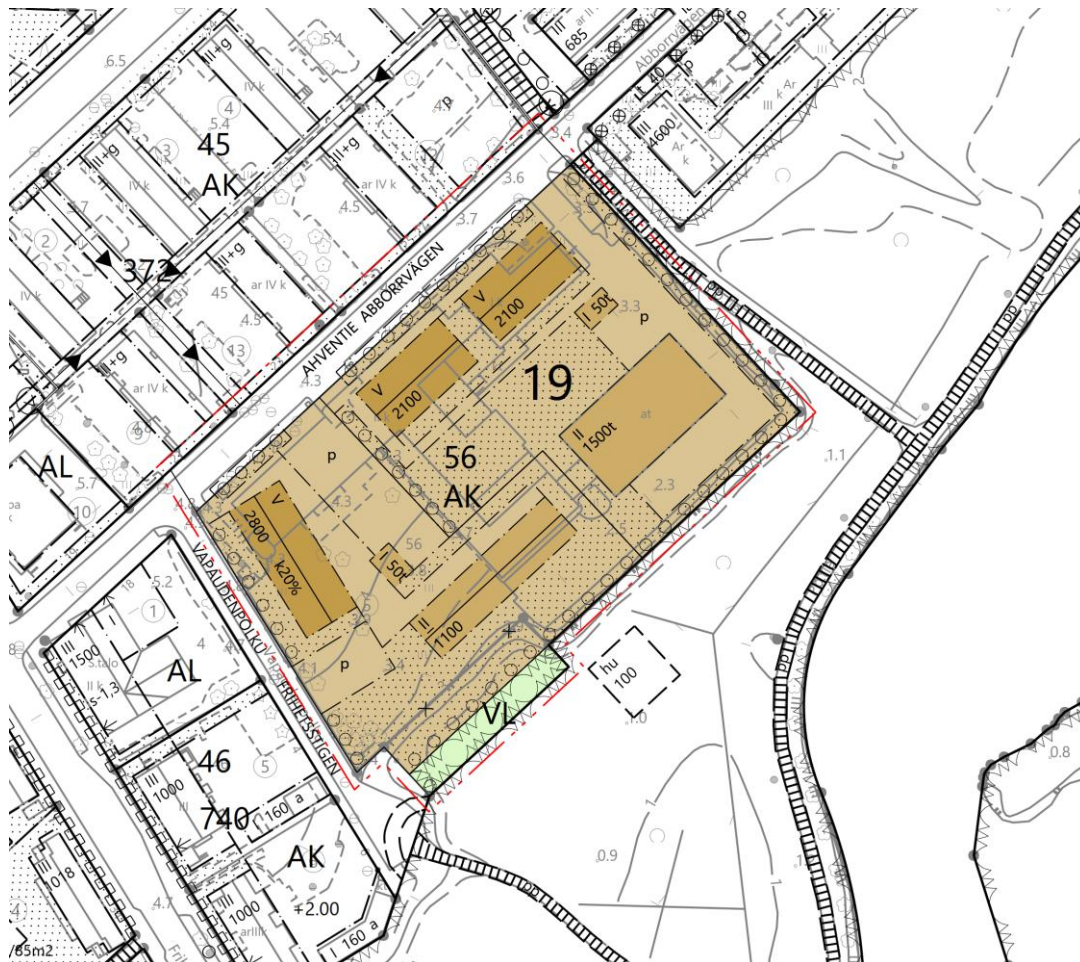
AL: Byggrätten på AL-tomten är  $4\,000\text{ m}^2$  vy +  $100\text{ m}^2$  vy för en ekonomibyggnad. Bilplatsskyldigheten på tomten beror på det slutliga användningsändamålet. Om byggrätten används helt för bostadsbyggande är det bilplatsantal som behövs 47 bilplatser. Om det på tomtén placeras serviceboende, till exempel seniorboende, är bilplatsskyldigheten 31 bilplatser. På tomtén ryms 36 bilplatser, och vid behov kan resten av bilplatserna genom friköp placeras på LP-området bredvid.

A: Byggrätten på A-tomten är  $1\,600 + 1\,600 + 600 + 600 \text{ m}^2 \text{ vy} = 4\,400 \text{ m}^2 \text{ vy}$ . Därtill har det anvisats  $200 + 100 \text{ m}^2 \text{ vy}$  för ekonomibyggnader. De byggnadsytor som finns på Metviksparkens sida och där två våningar får byggas är avsedda för radhus eller alternativt för småvåningshus. I näromgivningen finns inga motsvarande radhusobjekt, så radhus skulle stöda områdets mångfald speciellt bra.

Parkeringsnormen för bostadsbyggande är 1 bilplats/85  $\text{m}^2 \text{ vy}$ . Med andra ord behöver tomten  $4\,400/85 = 52$  bilplatser, om byggrätten används helt för bostadsbyggande. På tomten ryms 40 bilplatser och resten av bilplatserna kan genom friköp placeras på LP-området bredvid.

LP: På LP-området ryms högst 40 bilplatser. LP-området kan byggas stegvis eller hållas i reserv för framtiden, ifall utvecklingen av Metviksparken ökar parkeringsbehovet på området. För Metviksparken har en utvecklingsplan utarbetats år 2024, enligt vilken det är tänkt att utveckla parken under de kommande ca 10 åren. I utvecklingsplanen finns bland annat en reservation för en pulkbacke och en evenemangsplats i närheten av planområdet, väster om Pappersbron.

#### **VE2:**



I alternativ VE2 har en byggnadsyta och byggrätt reserverats för bilhallen i östra hörnet av Yles tomt. I övrigt har byggrätten i alternativet reserverats helt för nybyggande. I alternativet föreslås den

nuvarande tomten bli uppdelad i två delar, det vill säga till två tomter. I södra hörnet av planområdet är kvarteret utvidgat lite mot Metviksparken. Den totala byggrätten i alternativ VE2 är  $3\,950 + 5\,750$ , det vill säga  $9\,700\text{ m}^2$  vy.

AK 1: Byggrätten för AK-tomten på södra sidan är  $2\,800 + 1\,100 + 50\text{ m}^2$  vy. Det är möjligt att bygga ett flervåningshus i fem våningar på tomtens västra sida i riktning med Frihetsstigen. På Metviksparkens sida kan ett radhus eller småvåningshus i två våningar byggas.

Bilplatsskyldigheten på tomten är 47 bilplatser, om byggrätten används helt för bostadsbyggande. På tomten ryms cirka 50 bilplatser. Om byggrätten för tomten används för serviceboende eller understött studentbostadsbyggande, är bilplatsbehovet mindre (30–40 bilplatser). Då kan en del av parkeringsområdena utnyttjas som gårds- och vistelseområde.

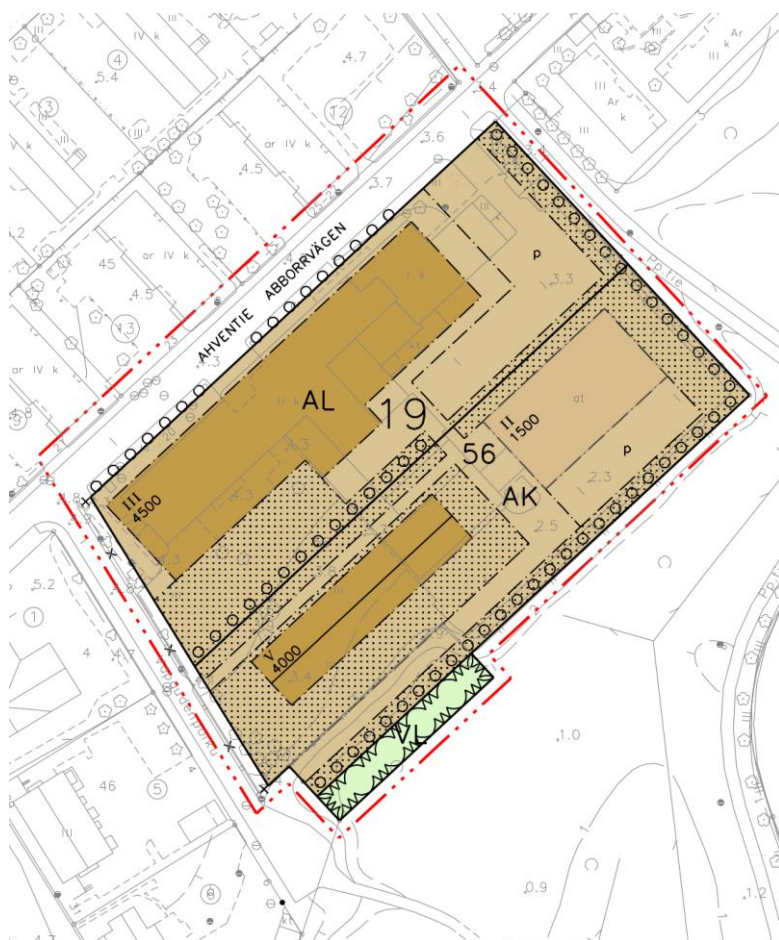
AK 2: Byggrätten för AK-tomten på norra sidan är  $2\,100 + 2\,100 + 1\,500 + 50\text{ m}^2$  vy, det vill säga  $4\,200\text{ m}^2$  vy för bostadsbyggande och  $1\,550\text{ m}^2$  vy för gårdsbyggnader, av vilket  $1\,500\text{ m}^2$  vy är reserverat för bilhallen i tomtens östra hörn. Bilhallens realiserade våningsyta är cirka  $1\,000\text{ m}^2$  vy. Planen möjliggör därmed att hälften av bilhallen kan göras om till ett utrymme i 2-våningar. Den fria höjden inne i bilhallen är sex meter, vilket räcker till två våningar. Redan i nuläget har en liten del av bilhallen två våningar.

Bilplatsbehovet för byggrätten som har reserverats för bostadsbyggande ( $4\,200\text{ m}^2$  vy) är 50 bilplatser. I planutkastet uppskattas det att högst 30 bilplatser ryms i bilhallen och motsvarande mängd på gården. Bilplatsarrangemangen är därmed något flexibla, vilket möjliggör till exempel att en del av bilhallen används för cykelparkering eller gemensamma lokaler, såsom ett cykelserviceutrymme, ett hobbyrum eller en verkstad.

### **VE3 (gallrats bort):**

Förutom VE1 och VE2 granskades i utkastskedet också ett mer bevarande alternativ. Detta alternativ gallrades bort när bevarandeutredningen som gjordes som bakgrundsutredning för planen blev klar. Utredningen visade att Yles befintliga verksamhetsbyggnad inte kan utnyttjas för bostäder och inkvartering, utan den lämpar sig endast för kontorsanvändning. Efterfrågan på kontorslokaler i Vasa har den senaste tiden varit liten. Utredningen påvisade också en del byggnadstekniska utmaningar. Att höja byggnadens huvudmassa till tre våningar i enlighet med alternativ VE3 var enligt bevarandeutredningen dessutom inte möjligt. På grund av dessa omständigheter lämnades det bevarande alternativet bort.

Den totala byggrätten i alternativ VE3 var  $4\,500 + 5\,500$ , det vill säga  $10\,000\text{ m}^2$  vy. Alternativ VE3 utgick ifrån att största delen av tomtens nuvarande byggnadsbestånd skulle bevaras och därtill innehåll alternativet även en del möjligheter till kompletteringbyggande, särskilt i tomtens södra del.



VE3 som gallrats bort.

### 4.3 Förslagsskedet

*Kompletteras i förslagsskedet.*

### 4.4 Godkännandeskedet

*Kompletteras efter förslagsskedet.*

## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur och dimensionering

Området som planläggs är 1,5 hektar (15 420 m<sup>2</sup>) stort och består av följande områden:

VE1:

AL, yta 0,43 ha, byggrätt 4100 kem<sup>2</sup>

A, yta 0,84 ha, byggrätt 4700 kem<sup>2</sup>

LP, yta 0,09 ha

Gatuområden, yta 0,18 ha

VE2:

AK, yta 1,32 ha, byggrätt 9700 kem<sup>2</sup>

VL, yta 0,04 ha, byggrätt 0 kem<sup>2</sup>

Gatuområden, yta 0,18 ha

### 5.2 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanens beteckningar och bestämmelser finns i en bilaga (Bilaga 1) till beskrivningen.

### 5.3 Planens konsekvenser

#### Konsekvenser för den byggda miljön

Planen har konsekvenser för gatubilden och den byggda miljön längs Abborrvägen och även för landskapsbilden på Metvikens område. Mot Metviken är konsekvenserna små, eftersom det finns ett tiotals meter brett skogsområde emellan. Konsekvenserna för Abborrvägens gatubild och miljö är stora men sannolikt i huvudsak positiva. Planen medför ett mera varierat och mindre slutet byggande på området, samt flera träd och mera växtlighet i Abborrvägens gatubild. Jämfört med Yles nuvarande byggnad i två våningar möjliggör planen något högre byggande (4–5 våningar). Detta kan göra Abborrvägens område mera skuggigt, särskilt på förmiddagarna. Å andra sidan släpper en halvöppen stadsstruktur igenom mer solljus än en sluten struktur. Planen möjliggör rivning av det nuvarande byggnadsbeståndet, men det byggnadsbestånd som rivs har inte konstaterats ha särskilda kulturhistoriska eller arkitektoniska värden.

#### Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Att riva nuvarande byggnadsbestånd och ersätta det med nybyggande är i fråga om klimatkonsekvenser i utgångsläget negativt. Gällande byggnader i dåligt skick eller byggnader som är svåra att utnyttja är situationen däremot inte alltid helt tydlig, utan möjligheterna i att bevara måste vägas mot de långsiktiga fördelarna med nybyggande.

Planändringens konsekvenser för naturmiljön är små, eftersom planområdet huvudsakligen består av byggd miljö. En del naturkonsekvenser har planändringen i det södra hörnet av planområdet, där planen möjliggör att ett litet grönområde ändras till ett LP-område (VE1) eller till en del av tomten (VE2). Planen kan även påverka mängden dagvatten på området, men ökar sannolikt inte mängden hårda ytor på tomten och medför därmed inga betydande konsekvenser i fråga om detta.

I båda planutkasterna finns rikligt med områden som ska planteras och trädtrader, genom vilka mängden grönyta och krontäckningen på området kommer att öka. Planen innehåller också en bestämmelse om gårdarnas grönytefaktor. Med den säkerställs att området blir grönskande och mångfaldigt.

### **Konsekvenser för människors levnadsförhållanden**

Beslutet om att flytta Yles verksamhetslokaler fattades innan planändringen inleddes. Planändringen möjliggör att tomten kan utnyttjas för ett nytt användningsändamål efter att Yle har flyttat bort från området. För invånarna i näromgivningen är det positivt att tomten utvecklas, eftersom området på det sättet hålls levande och attraktivt. Planändringen kan öka skuggningen i näromgivningen något, men inte avsevärt. Analyserande bilder på skuggkonsekvenserna finns i detaljplanebeskrivningens bilaga 3 (planutkastens illustrationsmaterial). Under rivnings- och byggtiden kan buller och andra tillfälliga olägenheter förekomma i närområdet.

Vasa har brist på förmånliga bostäder. Planändringen möjliggör att mera bostäder byggs på en attraktiv och lättillgänglig plats. På det sättet inverkar den positivt på bostadssituationen i Vasa, samt breddar och förbättrar stadens bostadsutbud.

Båda alternativen möjliggör förutom bostadsbyggande en del affärs- och kontorslokaler. En kombination av bostäder samt affärs- och kontorslokaler skulle ge området mångfald och ett bättre serviceutbud.

### **Trafikmässiga konsekvenser**

Planändringen kan öka trafiken på Abborrvägen och Frihetsstigen något, men konsekvenserna är sannolikt små i förhållande till nuläget. I alternativ VE1 förbättrar LP-området vid vändplatsen på Frihetsstigen Metviksparkens tillgänglighet med bil, eftersom det i nuläget inte finns andra allmänna parkeringsområden i Metviksparkens norra del.

### **Övriga konsekvenser**

Planändringen medför inga betydande infrastrukturkostnader, eftersom planområdet ligger invid färdigt gatu- och infrastrukturnätverk. Genomförande av planen skapar arbetstillfällen i synnerhet under byggandet. Om det på området uppstår seniorboende, affärs- eller kontorslokaler, kan planändringen skapa arbetsplatser på området även efter byggskedet.

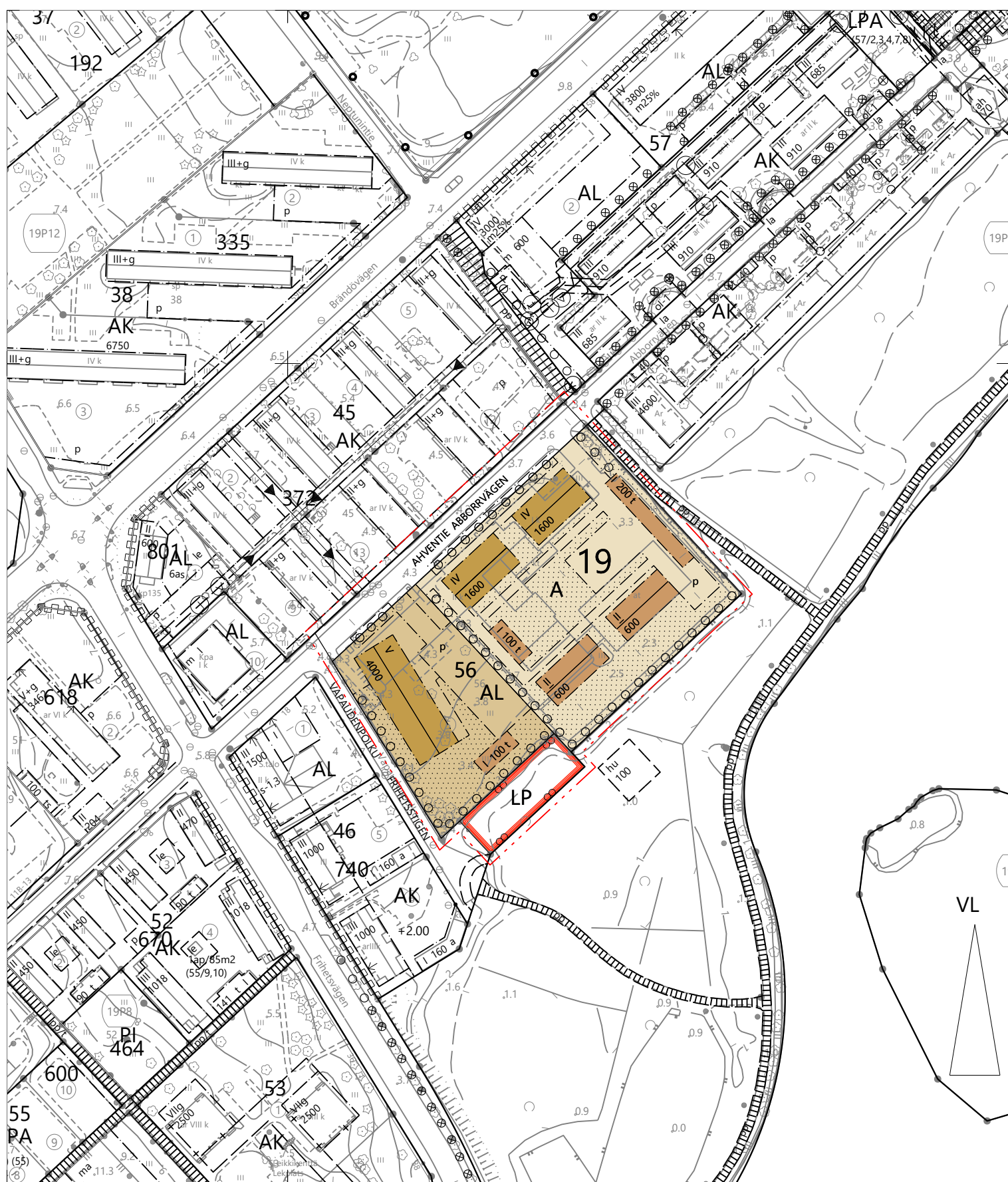
Planändringen skapar förutsättningar för bostadsbyggande på en attraktiv och lättillgänglig plats. På det sättet inverkar den positivt på stadens utvecklingspotential och befolkningsökning, samt stöder stadens klimatneutralitetsmål.

## **5.4 Namn**

Genom planändringen bildas inga nya gatunamn, alltså sker inga ändringar i områdets namn.

## **5.5 Genomförande av detaljplanen**

Genomförandet av detaljplanen kan inledas när detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är möjligt att följa med hur planarbetet framskrider på planläggningens webbplats: [www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)



0100200 m

Koskee kaupungin rekisterinpitöaluetta  
Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa  
Vasa

21.1.2025

Kiinteistöinsinööri  
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

Benjamin Tulonen

Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: NZ000

22479888

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET                                                           |                                                                                                                                                                                                              |
| DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER                                                   |                                                                                                                                                                                                              |
| A                                                                                            | Asuinrakennusten korttelialue.<br>Kvartersområde för bostadshus.                                                                                                                                             |
| AL                                                                                           | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.<br>Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.                                                                                            |
| LP                                                                                           | Yleinen pysäköintialue.<br>Område för allmän parkering.                                                                                                                                                      |
| 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.<br>Linje 3 m utanför planområdets gräns.    |                                                                                                                                                                                                              |
| Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.<br>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.       |                                                                                                                                                                                                              |
| Osa-alueen raja.<br>Gräns för delområde.                                                     |                                                                                                                                                                                                              |
| Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.<br>Riktgivande gräns för område eller del av område. |                                                                                                                                                                                                              |
| 19                                                                                           | Kaupunginosan numero.<br>Stadsdelsnummer.                                                                                                                                                                    |
| 56                                                                                           | Korttelin numero.<br>Kvartersnummer.                                                                                                                                                                         |
| AHVENTIE                                                                                     | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.<br>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                              |
| 1600                                                                                         | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                            |
| IV                                                                                           | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>Römersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| II                                                                                           | Alleiviattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.<br>Den understreckade römerska siffran anger våningsantalet som ovillkorligen ska användas.                                    |
|                                                                                              | Rakennusala.<br>Byggnadsyta.                                                                                                                                                                                 |

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.  
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  
Linje som anger takäsens riktning.

Istutettava alueen osa.  
Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puurivi.  
Trädrad som bör planteras.

Katu.  
Gata.

Pysäköimispaikka.  
Parkeringsplats.

Ohjeellinen rakennusala.  
Riktgivande byggnadsyta.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ  
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET  
Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Parveketorneja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA  
Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistojen keskipinta-ala koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.

YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)  
Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:  
Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/ as  
Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/ as  
Ulkovälinevarasto 2m²/ as  
Liikkumisapuvälineitä 0,5 m²/ as  
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m²/ kiinteistö  
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Yhteisöllisiä yhteistiloja rakennuksiin tulee esittää vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin tulee toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskeskitiö, etätyötila, vierashuone, saunaosasto, kuraeteinen, harrastetila, korjauspaja.

PIHAT JA VIHHERKERROIN  
Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m²/ asunto. Erityisryhmien palveluasumisen, tuetun asumisen sekä tuetun opiskelija-asumisen osalta piha-alueella tulee varata viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa vähintään 10 m²/ 50 m² huoneistopala. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, vihertehokkuuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

HULEVESIEN KÄSITTELY  
Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivytävien rakenteiden (suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet tai maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt) tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa.

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

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT  
Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m²  
Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m²  
Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m²  
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²  
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m²  
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT  
Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m², joista 50 % tulee sijoittaa lukittaviin ja helposti saavutettaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % tulee miiioittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativiille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.  
Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakkaisiäänkäyntien läheisyyteen.

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA  
Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriel kan tegel, puts eller trä användas. Balkongtom och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNIITTLIGA STORLEK  
Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektivt serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.

GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med)  
I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:  
Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/ bostad  
Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/ bostad  
Förråd för friluftsedskap 2 m²/ bostad  
Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/ bostad  
Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m²/ fastighet  
Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

Av byggrätten för boende ska i byggnaderna minst 1,5 % anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena ska exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarkök, utrymme för distansarbete, gåstrum, bastuavdelning, groventré, hobbyrum, reparationsverkstad.

GÄRDAR OCH GRÖNFAKTOR  
På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m² trivsamt och mångsidigt lek-, vistelse- och planteringsutrymme. För serviceboenden för specialgrupper samt för bostäder och studentbostäder med stöd ska på gården minst 10 m² per 50 m² bostadsvåningsyta mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.

I anslutning till bygglovet ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmateriel samt yttutformning. Minimivärdet för grönfaktorn är 1,0.

HANTERING AV DAGVATTEN  
Dagvatten ska fördröjas på tomten innan det leds till dagvattenssystemet. Dagvatten kan hanteras till exempel genom att det med hjälp av terrängutformning leds ut till växtligheten eller till fördröjningssänkor. De fördröjande konstruktionernas (filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor eller underjordiska fördröjningsschakt och -behållare) volym ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

SURA SULFATJORDAR  
Innan byggprojekt/ åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

MINIMANTAL BILPLATSER  
För bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy  
För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m² vy  
Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m² vy  
För effektivt serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m² vy  
För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy  
För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMANTAL CYKELPLATSER  
För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy, varav 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramläsfunktion. För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kudingångarna.

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

VAASA  
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
19. kaupunginosa  
kortteli 56  
puisto- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING  
stadsdel 19  
kvarter 56  
park- och gatuområden

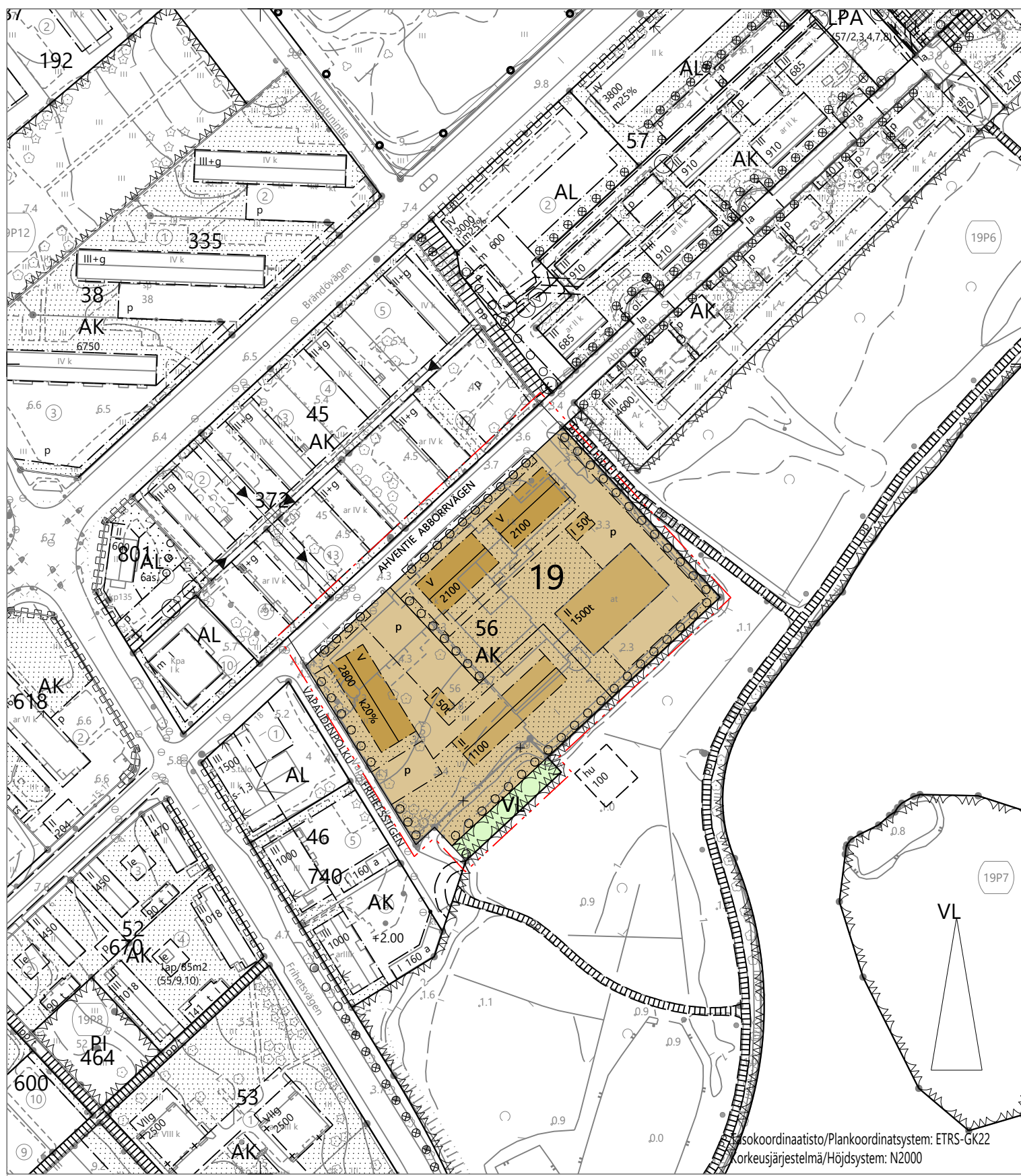
KÄSITTELYT  
BEHANDLINGAR  
Vireilletulo / Aktuell 05.03.2025  
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 01.04.2025

KAAVOITUS  
PLANLÄGGNING

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Kaava<br>Stadsplan<br>nr | 1146      |
| Mittakaava<br>Skala      | 1/ 2000   |
| Laatinut<br>Uppgjord av  | EWi       |
| Piirtänyt<br>Ritad av    | BVi       |
| Pvm<br>Datum             | 16.2.2025 |

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja  
planläggningsdirektör

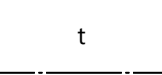


7001140

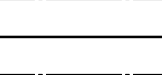
| ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET         |                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER |                                                                                                                                                                                                              |
| AK                                         | Asuinkerrostalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för bostadsvåningshus.                                                                                                                                    |
| VL                                         | Lähivirkistysalue.<br>Område för närrecreation.                                                                                                                                                              |
| ---                                        | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.<br>Linje 3 m utanför planområdets gräns.                                                                                                                    |
| ---                                        | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.<br>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.                                                                                                                       |
| ---                                        | Osa-alueen raja.<br>Gräns för delområde.                                                                                                                                                                     |
| ---                                        | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.<br>Riktigivande gräns för område eller del av område.                                                                                                                |
| ---                                        | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.<br>Riktigivande tomt-/byggnadsplatsgräns.                                                                                                                            |
| ✕                                          | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.<br>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.                                                                                                 |
| 19                                         | Kaupunginosan numero.<br>Stadsdelsnummer.                                                                                                                                                                    |
| 56                                         | Korttelin numero.<br>Kvartersnummer.                                                                                                                                                                         |
| AHVENTIE                                   | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.<br>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                              |
| 1500                                       | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                            |
| II                                         | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| II                                         | Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.<br>Den understreckade romerska siffran anger väningsantalet som ovillkorligen ska användas.                                  |



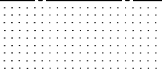
Rakennusala.  
Byggnadsyta.



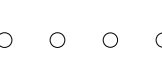
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.  
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  
Linje som anger takåsens riktning.



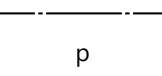
Istutettava alueen osa.  
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puuri.  
Trädrad som bör planteras.



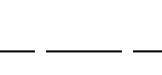
Katu.  
Gata.



Pysäköimispaikka.  
Parkeringsplats.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.  
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärs- och kontorsutrymmen.



Ohjeellinen rakennusala.  
Riktigivande byggnadsyta.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ  
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET  
Asuinrakennuksiin tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Parvekelajeja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihaan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA  
Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m<sup>2</sup>. Asuinhuoneistojen keskipinta-ala koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.

YHTEISTILAT (Käytävät, tilat ei lasketa mukaan)  
Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:  
Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m<sup>2</sup>/ as  
Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m<sup>2</sup>/ as  
Ulkovälinevarasto 2m<sup>2</sup>/ as  
Liikkumisapuvälineetilat 0,5 m<sup>2</sup>/ as  
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m<sup>2</sup>/ kiinteistö  
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Yhteisöllisiä yhteistiloja rakennuksiin tulee esittää vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin tulee toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskiitto, etätyötila, vierashuone, saunaosasto, kuraeteinen, harrastetila, korjauspaja.

PIHAT JA VIHHERKILLOIN  
Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m<sup>2</sup>/ asunto. Erityisryhmien palveluasumisen, tuetun asumisen sekä tuetun opiskelija-asumisen osalta piha-alueelta tulee varata viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa vähintään 10 m<sup>2</sup>/ 50 m<sup>2</sup> huoneistoalaa. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, vihertehokkuuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

HULEVESIEN KÄSITTELY  
Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivytävien rakenteiden (suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet tai maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt) tilavuus tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT  
Ennen rakennushankkeeseen/ toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja käsittely.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT  
Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m<sup>2</sup>  
Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m<sup>2</sup>  
Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup>  
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m<sup>2</sup>  
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m<sup>2</sup>  
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT  
Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m<sup>2</sup>, joista 50 % tulee sijoittaa lukittaviin ja helposti saavutettaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava vihertakki. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.  
Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäännöiden läheisyyteen.

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA  
Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial kan tegel, puts eller trä användas. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK  
Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektiviserat serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.

GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med)  
I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:  
Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m<sup>2</sup>/ bostad  
Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m<sup>2</sup>/ bostad  
Förråd för friluftsförråd 2 m<sup>2</sup>/ bostad  
Utrymmen för rörelsehjälpmiddel 0,5 m<sup>2</sup>/ bostad  
Fästighetsunderhållsutrymmen minst 5 m<sup>2</sup>/ fästighet  
Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, i fall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

Av byggrätten för boende ska i byggnaderna minst 1,5 % anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena ska exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarkök, utrymme för distansarbete, gästrum, bastuavdelning, groventré, hobbyrum, reparationsverkstad.

GÄRDAR OCH GRÖNFAKTOR  
På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m<sup>2</sup> trivsamt och mångsidigt lek-, vistelse- och planteringsutrymme. För serviceboenden för specialgrupper samt för bostäder och studentbostäder med stöd ska på gården minst 10 m<sup>2</sup> per 50 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.

I anslutning till bygglovet ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmateriell samt yttutformning. Miniminivån för grönfaktor är 1,0.

HANTERING AV DAGVATTEN  
Dagvatten ska fördröjas på tomtens innan det leds till dagvattenssystemet. Dagvatten kan hanteras till exempel genom att det med hjälp av terrängutformning leds ut till växtligheten eller till fördrojningsåsar. De fördrojnande konstruktionernas (filtrerings-, fördrojnings- och infiltreringssänkor eller underjordiska fördrojningschack och -behållare) volym ska vara minst 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> ogenomsläpplig yta.

SURA SULFATJORDAR  
Innan byggprojekt/ åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

MINIMIANTAL BILPLATSER  
För bostadsbyggande 1 bp/85 m<sup>2</sup> vy  
För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy  
Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m<sup>2</sup> vy  
För effektiviserat serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m<sup>2</sup> vy  
För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m<sup>2</sup> vy  
För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMIANTAL CYKELPLATSER  
För bostadsbyggande: 1 cp/25 m<sup>2</sup> vy, varav 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramläsfunktion. För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundängarna.

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



VAASA  
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
19. kaupunginosa  
kortteli 56  
puisto- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING  
stadsdel 19  
kvarter 56  
park- och gatuområden

KÄSITTELYT  
BEHANDLINGAR  
Vireilletulo / Aktuell 05.03.2025  
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 01.04.2025

KAAVOITUS  
PLANLÄGGNING

|                         |           |      |
|-------------------------|-----------|------|
| Kaava<br>Stadsplan      | nr        | 1146 |
| Mittakaava<br>Skala     | 1/        | 2000 |
| Laatinut<br>Uppgjord av | EWi       |      |
| Piirittänyt<br>Ritad av | BVi       |      |
| Pvm<br>Datum            | 16.2.2025 |      |

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja  
planläggningsdirektör



Detaljplan nr 1146

Abborrvägen 20

DETALJPLANE- OCH TOMTINDELNINGSÄNDRING

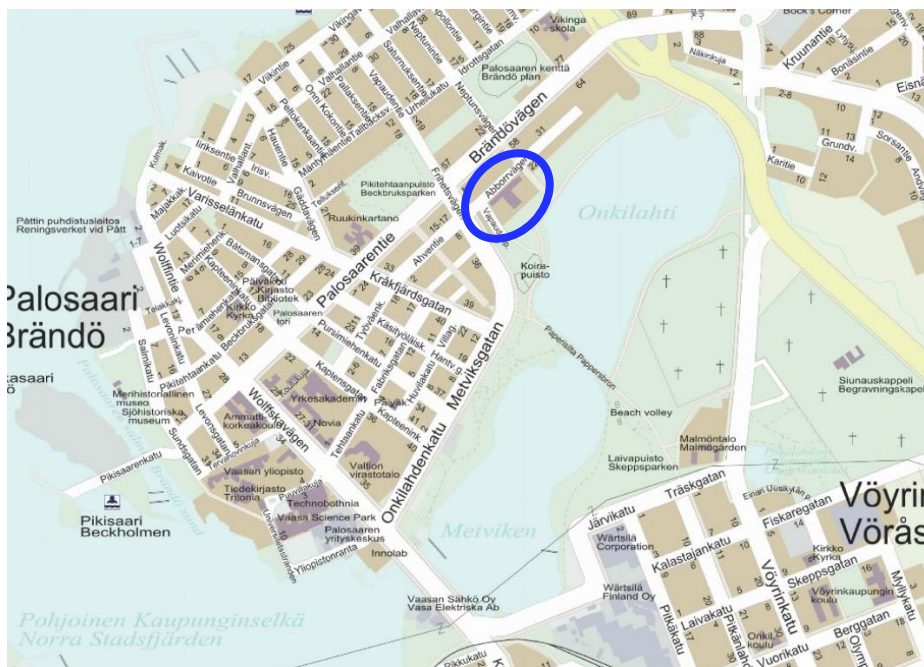
# Program för deltagande och bedömning

5.3.2025

Av programmet för deltagande och bedömning (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns tillgänglig på planprojektets webbplats: [www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146).

## Planeringsobjekt

Området som ska detaljplanläggas finns på Brändö, invid Abborrvägen. Föremål för detaljplaneändringen är Rundradion Ab:s tomt, på vilken Yle för tillfället verkar. Yle har redan en längre tid haft som målsättning att flytta sin verksamhet till en mera central plats, och har avtalat om att placera sina nya lokaler i Vasa centrum. Detta torde bli av år 2025. Efter det här frigörs tomten på Abborrvägen till annan användning. Området som ska planläggas är ungefär 1,5 hektar stort.



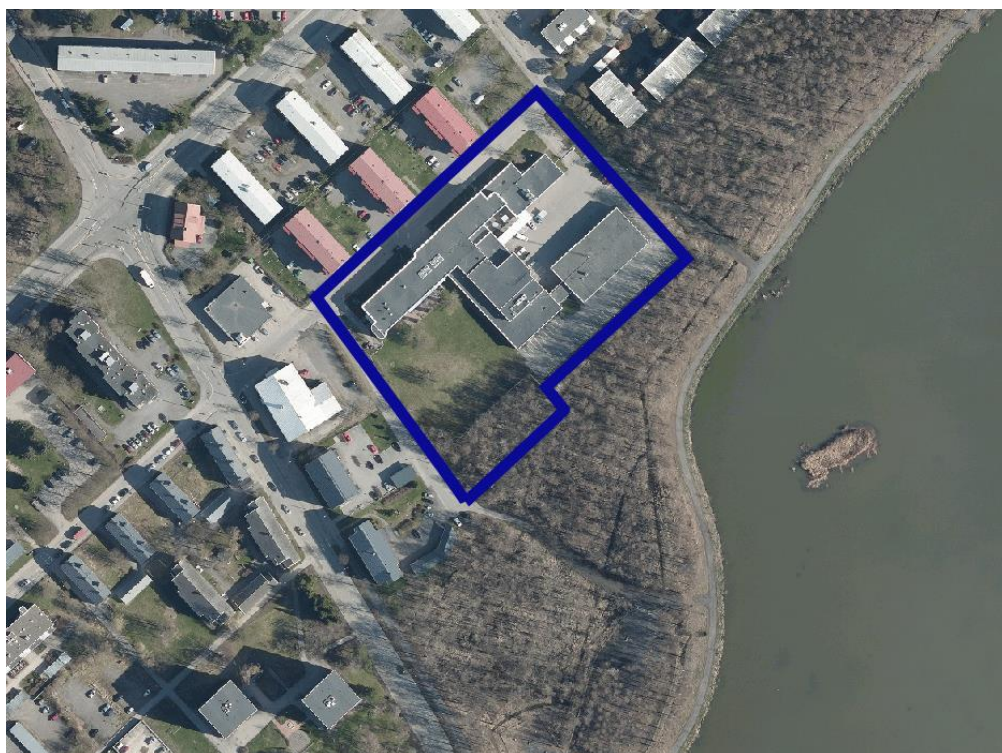
Planområdets läge.



## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)



*Planområdets preliminära avgränsning.*

#### Anhängiggörande

Planprojektet finns med i planläggningsöversikten för år 2025 som ett utvecklingsprojekt. Detaljplaneändringen blev anhängig när det här programmet för deltagande och bedömning godkändes för framläggning 5.3.2025.

#### Mål för planeringen

Med detaljplanen undersöks användnings- och utvecklingsmöjligheterna för tomten 905-19-56-5 och områdena runt omkring den. Målsättningen är att möjliggöra att tomten kan nyttjas till annan markanvändning efter att Yles verksamhet flyttat bort från området. I detaljplanearbetet undersöks möjligheterna för att bevara nuvarande byggnader, samt alternativ i vilka det nuvarande byggnadsbeståndet rivs och ersätts med nybyggande.

Markägaren har med en 31.10.2024 daterad ansökan sökt om detaljplaneändring för tomten 905-19-56-5. Markägaren mål är att möjliggöra bostadsbyggande på tomten på så sätt att den nuvarande byggrätten kvarstår och nuvarande byggnader kan ersättas med bostadsbyggnader.

Stadens målsättning är att hitta en fungerande och mångsidig utvecklingslösning som stöder stadens strategi, tar hänsyn till områdets särdrag och skapar en intressant och trivsamt miljö. Ifall tomten utvecklas för bostadsbyggande, är målsättningen även ett mångsidigt och attraktivt bostadsutbud.



#### Kaavoitus • Planläggningen

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

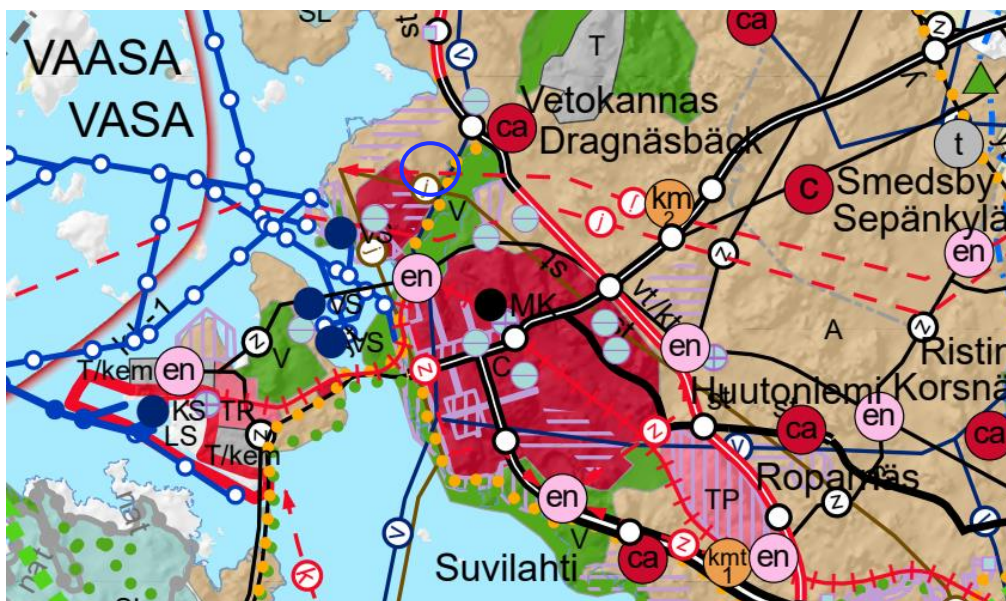
ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)



## Plansituation

## LANDSKAPSPLAN

För området har utarbetats **Österbottens landskapsplan 2050**, som godkändes av landskapsfullmäktige 16.12.2024. I landskapsplanen är området utmärkt som ett område för tätortsfunktioner (A). Det angränsar till Metvikens rekreationsområde (V), samt placerar sig väldigt nära Brändös område för centrumfunktioner (C).



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

## GENERALPLAN

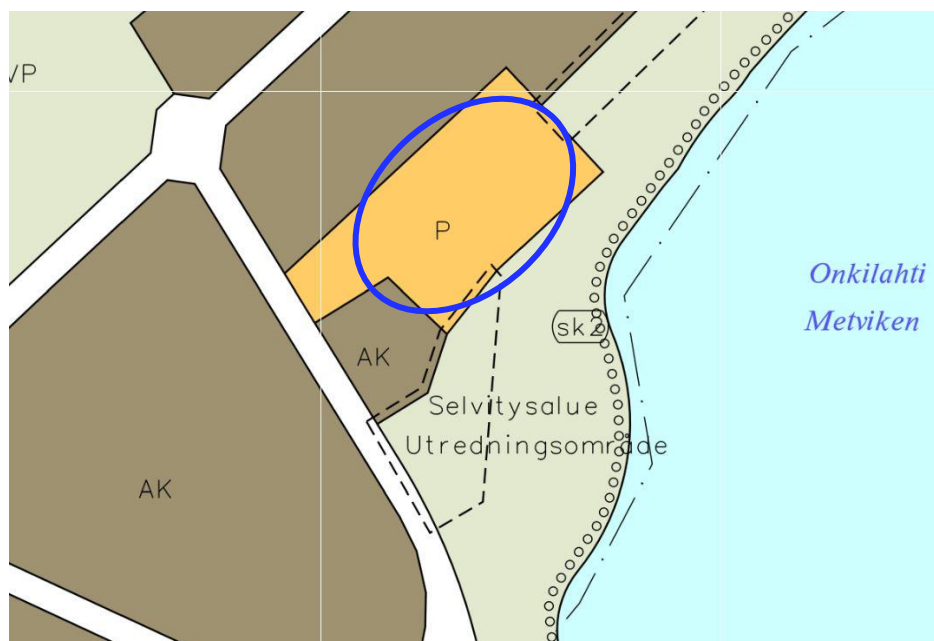
I **Vasas generalplan 2030** (Stadsfullmäktige 13.12.2011) är området reserverat som ett område för service, handel och förvaltning (P). Runtomkring området finns områden för bostadsvåningshus (AK) samt parkområde (VP) vid Metvikens strand. På parkområdet finns i generalplanen på två ställen utredningsområden utmärkta. Tanken är att utredningsområdenas utvecklingsmöjligheter bedöms och bestäms noggrannare på detaljplanenivå. I generalplanen är hela Brändö utmärkt som ett sk2-område, alltså ett på landskapsnivå eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde.



## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)



Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

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

### DETALJPLAN

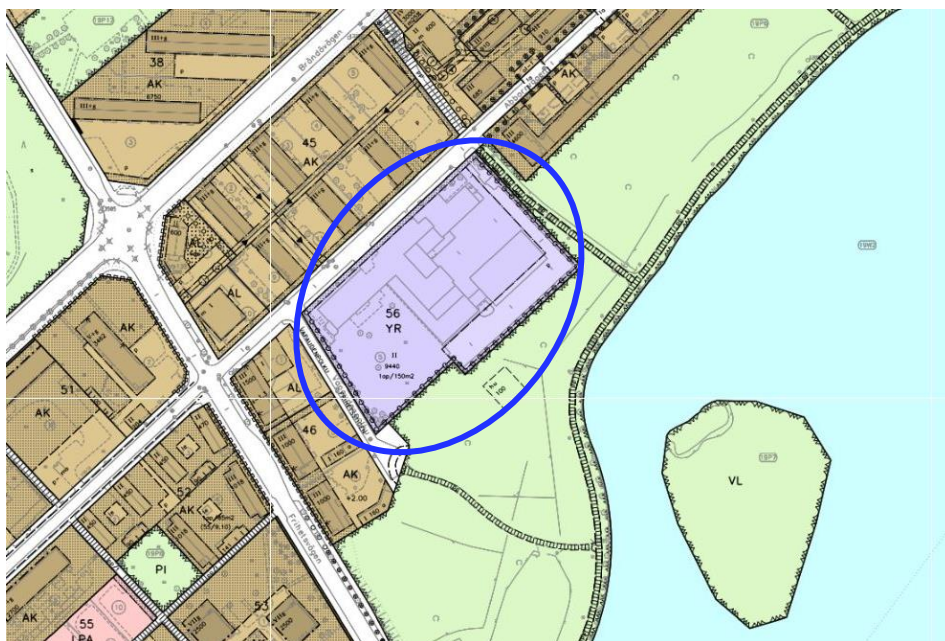
För nästan hela området gäller detaljplan 810 som godkändes av stadsfullmäktige 28.4.1997. I detaljplan 810 är tomten 905-19-56-5 reserverad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet (YR). Därtill är en del av Abborrvägen med i detaljplaneändringen samt en liten del av Metviksstrandens närreaktionsområden (VL), som ingår i år 2020 godkända Metviksparkens detaljplan.



### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
www.vasa.fi/ak1146



Utdrag ur detaljplanesammanställningen (kartsammanställningen av de gällande detaljplanerna).

### Utredningar

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

- Naturkartläggning av Abborrvägen 20, Vasas planläggning 2024 (på finska)
- Vasa stads fågelutredning, FCG 2024 (på finska)
- Preliminära skisser för tomtens vidareanvändning, Yle och LKL Arkitekter 2024

Ytterligare utredningar görs vid behov.

### Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Markägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheterna
- Stadens sakkunnigmyndigheter: planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, miljösektorn och Vasa Vatten
- Myndigheter: NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, polisinrättningen i Österbotten och Försvarsmakten.
- Andra samarbetspartner:  
Suomen Erillisverkot och Suomen Turvallisuusverkko, Vasa Elnät, Vasa Elektriska/fjärrvärmeenheten, Elisa, Digita, JNT, Telia, Loihde, Vasek Ab, Visit Vasa, Vasa miljöförening, Brändö stadsdelsförening, Ungdomsfullmäktige, Rådet för personer med funktionsnedsättning i Vasa och Äldrerådet.



### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)



## Ordnande av deltagande och växelverkan

Hur planläggningen framskrider:



Vid framläggande är planmaterialet framlagt på Ekgårdens serviceställe (Teräsgränd 1) och på stadens webbplats.



## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Abborrvägen 20  
 Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
 www.vasa.fi/ak1146



Anhängiggörandet och framläggande av detaljplaneändringen meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på planläggningens webbplats [www.vaasa.fi/sv/stadsplanering](http://www.vaasa.fi/sv/stadsplanering) samt via stadens officiella informations- och kommunikationskanaler. Till planområdets markägare och markinnehavare sänds brev. Därtill ordnas vid behov växelverkansmöten där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen. Av myndigheterna begärs utlåtanden separat. Övriga intressenter kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

### 1. INLEDANDE: Programmet för deltagande och bedömning (OAL 63 §)

Deltagande **med en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov, varvid det finns en uppdaterad version av PDB på planprojektets webbplats:  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)

### 2. PLANUTKAST: Hörande i beredningsskedet (OAL 62 §, MarkByggF 30 §)

Deltagande **med en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

### 3. PLANFÖRSLAGET: Offentligt framläggande (OAL 65 §, MarkByggF 27 §)

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

### 4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLAN (OAL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av stadsstyrelsen. Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen kan lämnas in till Vasa förvaltningsdomstol (OAL 188 §).

#### Konsekvens- bedömning

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

- konsekvenserna för människors levnadsförhållanden



#### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)



- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för naturmiljön och klimatet
- de trafikmässiga konsekvenserna

**Myndighets-samarbete** Planläggningen sker i samarbete med sakkunniga inom olika sektorer. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetspartner i planens alla tre kungörelseskedan. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas vid behov, varvid de sker i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

**Byggförbud** Området är inte belagt med byggförbud.

**Markägo-förhållanden** Tomten 905-19-56-5, alltså största delen av området som ska planläggas, är i Rundradion Ab:s ägo. Gatu- och parkområdena ägs av Vasa stad.

**Avtal** För detaljplanläggningen av området har ett avtal gjorts, med vilket parterna har avtalat om att inleda planläggningen, om utvecklingens utgångspunkter samt om betalningen gällande de kostnader som beredningen orsakar. Vasa stadsfullmäktige godkände avtalet om att inleda planläggningen 16.12.2024.

**Tidtabell** Detaljplanearbetet inleds i början av år 2025 och målet är att detaljplanen ska vinna laga kraft innan slutet av år 2026.

Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på planläggningens webbplats: [www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)

**Kontaktuppgifter** Planlägningsarkitekt Emma Widd, tfn 040 354 2819  
[emma.widd@vaasa.fi](mailto:emma.widd@vaasa.fi)

Planläggningens kansli, tfn: 040 188 4187  
[planlaggningen@vasa.fi](mailto:planlaggningen@vasa.fi)  
Kyrkoessplanaden 26 A, 2:a våningen, 65100 Vasa

**Underskrift**

Planlägningsdirektör Päivi Korkealaakso

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



## Kaavoitus • Planläggningen

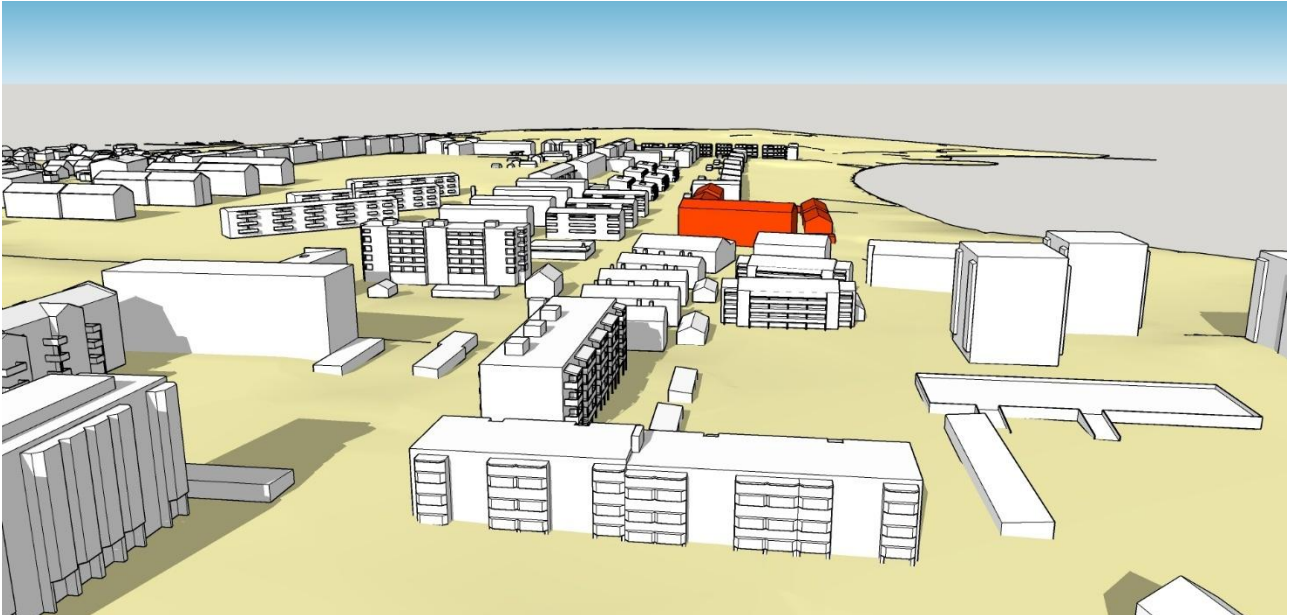
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1146 Abborrvägen 20  
Program för deltagande och bedömning 5.3.2025  
[www.vasa.fi/ak1146](http://www.vasa.fi/ak1146)

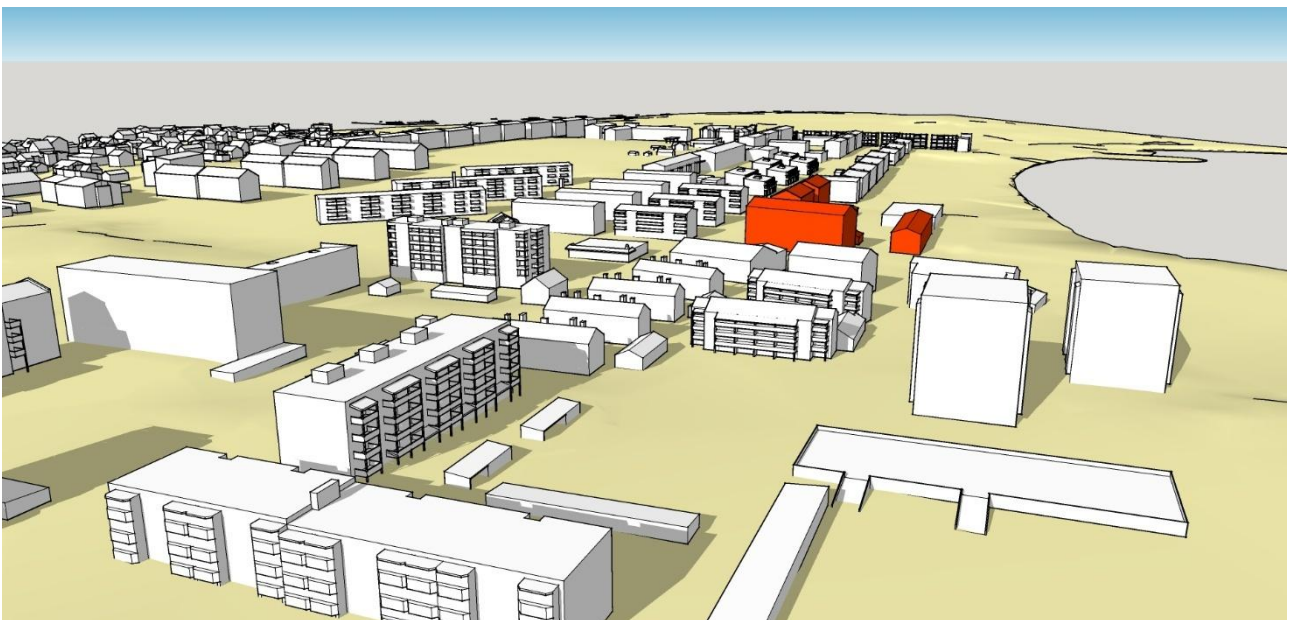
AK1146, AHVENTIE 20 – ABBORRVÄGEN 20, LIITE 3 – BILAGA 3.

**Kaavaluonnosten havainnemateriaali – Planutkastens illustrationsmaterial.**

VE1



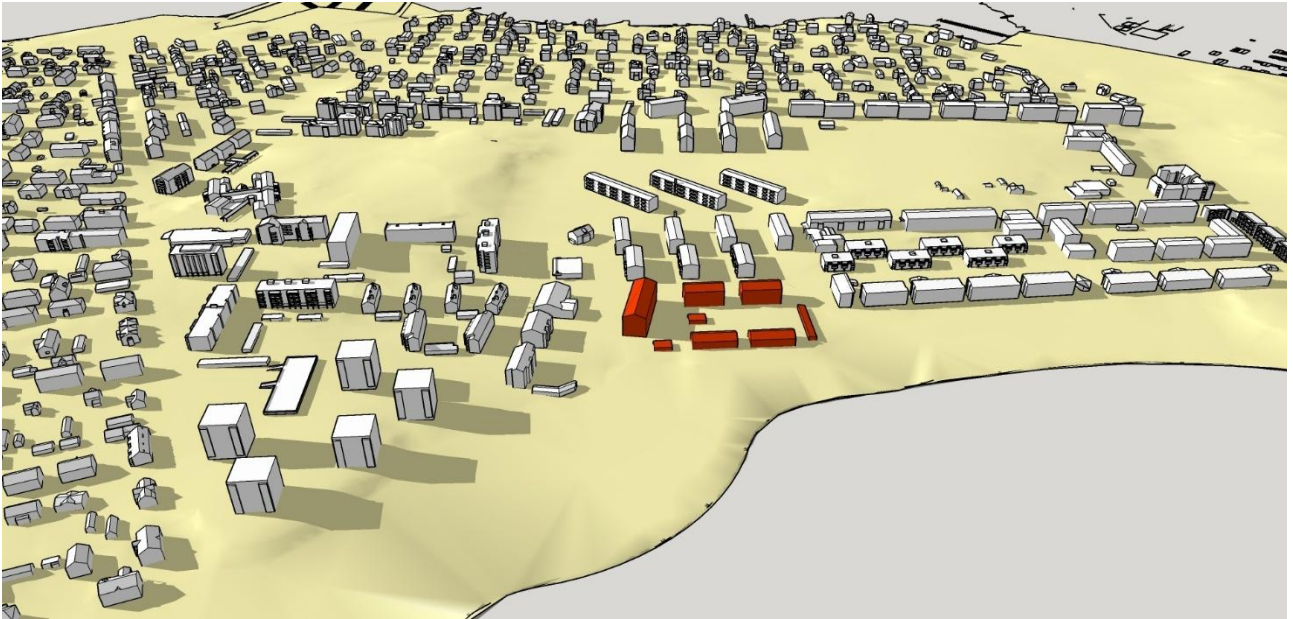
VE2



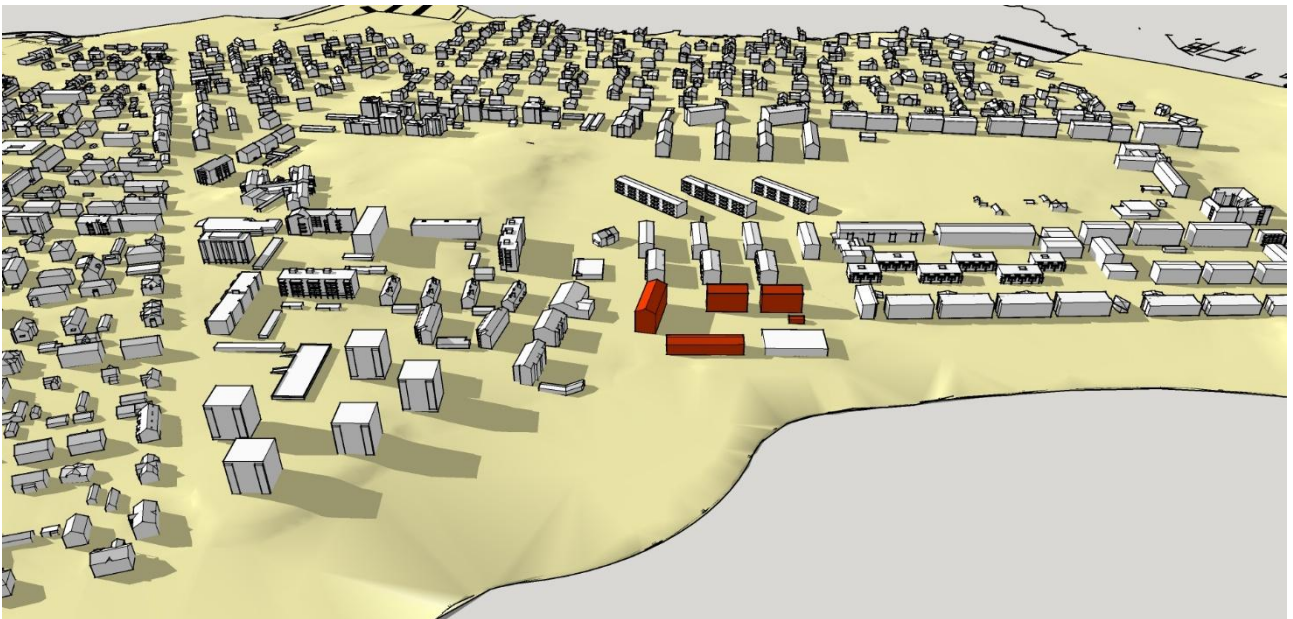
*Sketchup-mallinnus rakentamisesta, jota kaava mahdollistaa (punaiset rakennukset). Suunnittelualueen ympärillä olevalla rakennuskannalla on vaihteleva mittakaava ja rakenne.*

*Sketchup-modell på byggandet som planen möjliggör (de röda byggnaderna). Byggnadsbeståndet runt planeringsområdet har varierande skala och struktur.*

VE1



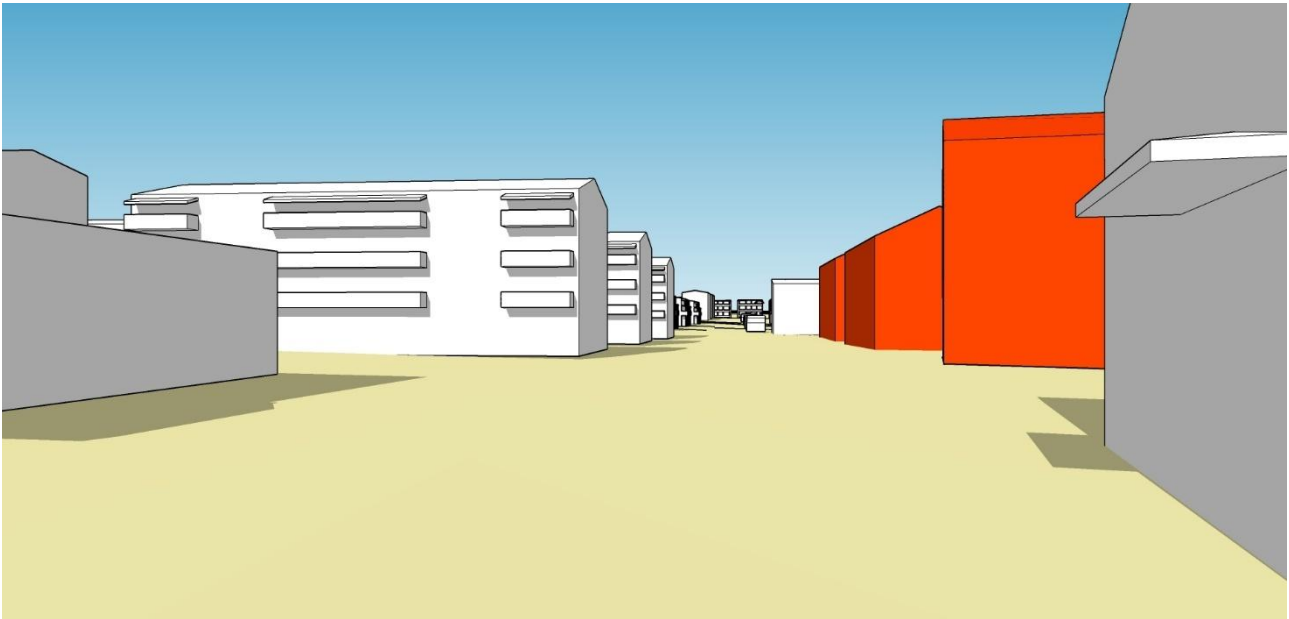
VE2



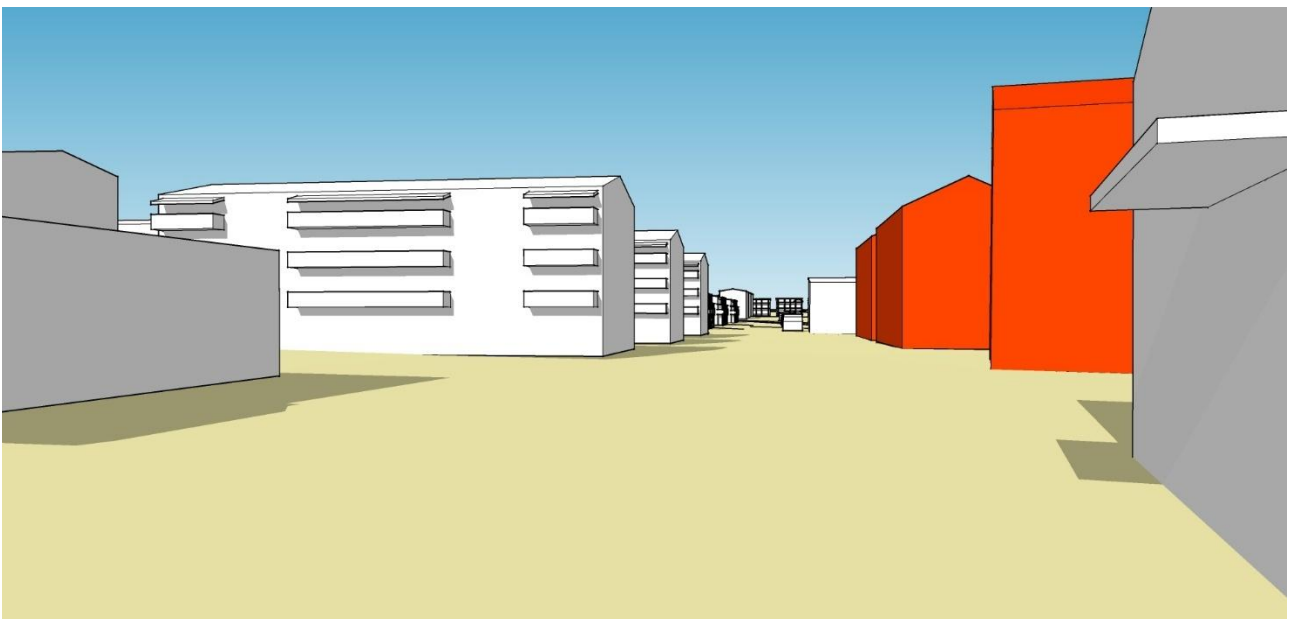
*Lintuperspektiivi Onkilahden suunnasta vaihtoehtojen liittymisestä ympärillä olevaan kaupunkirakenteeseen. Mallissa on huomioitu VOAS:in opiskelija-asuntoalueelle kaavoitetut kerrostalot.*

*Fågelperspektiv från Metvikens håll över alternativens anpassning till omgivande stadsstruktur. Höghusen som är planlagda på VOAS studentbostadsområde har beaktats i modellen.*

VE1



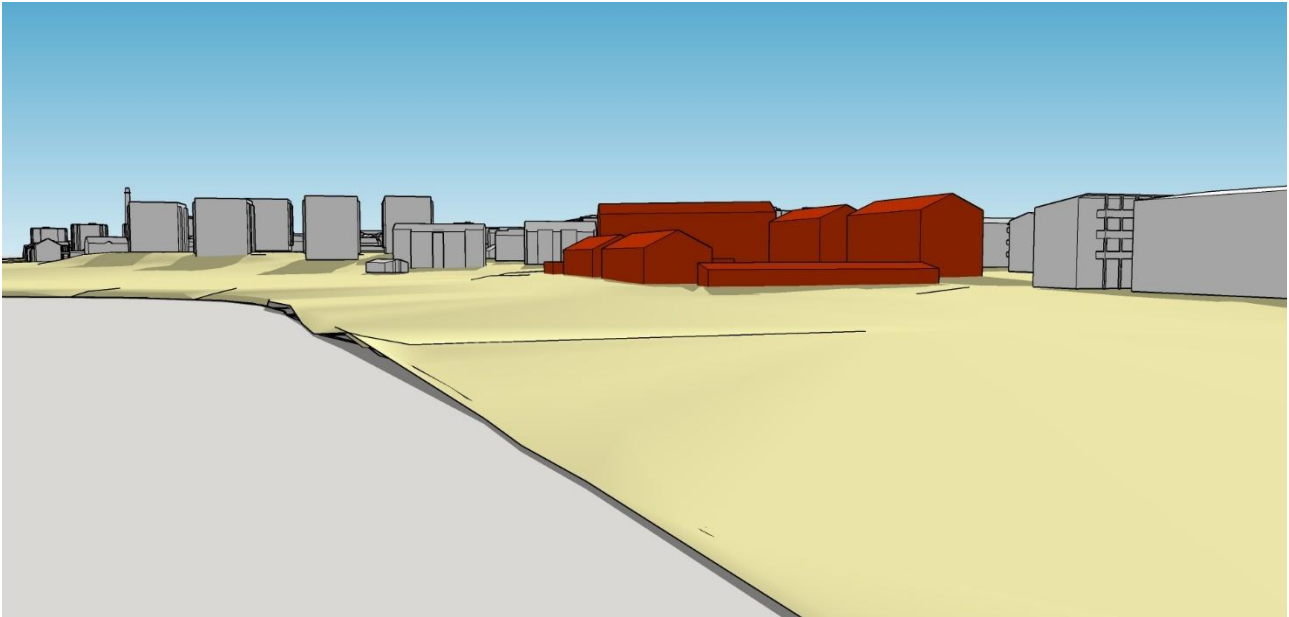
VE2



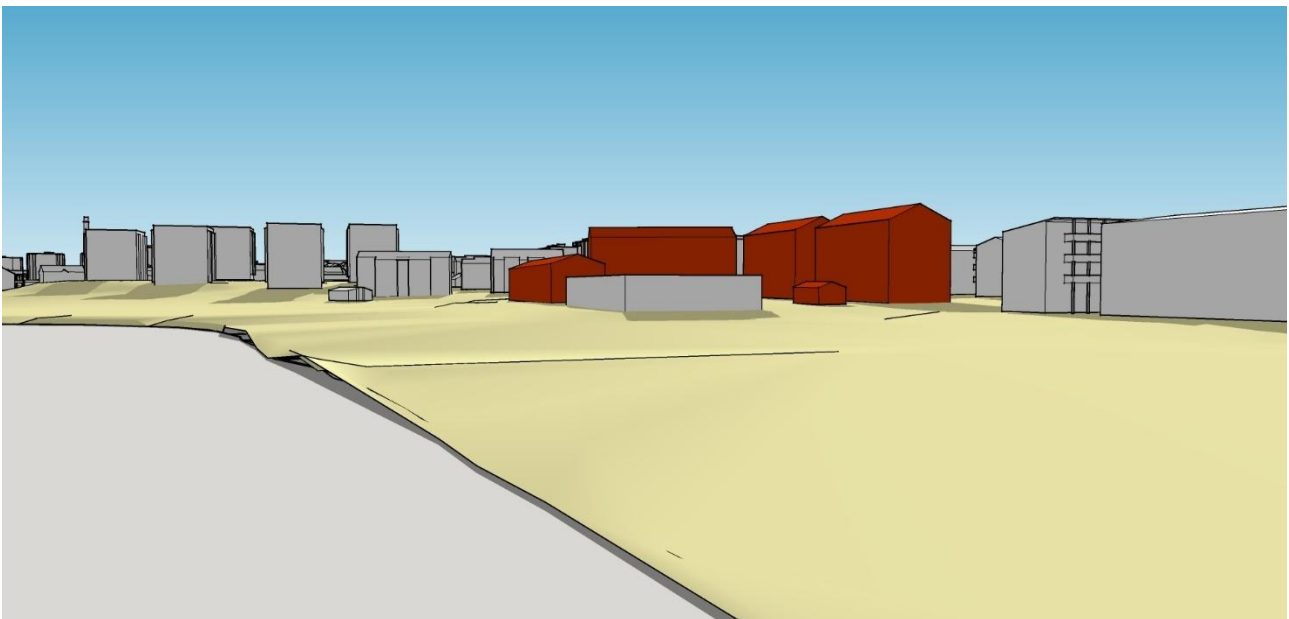
*Näkymä Vapaudentien suunnasta Ahventien suuntaan. VE1:ssä Ahventien varressa on 4- ja 5-kerroksisia rakennuksia ja VE2:ssa 5-kerroksisia rakennuksia.*

*Vy från Frihetsvägen mot Abborrvägen. I VE1 har byggnaderna längs Abborrvägen 4 och 5 våningar och i VE2 har de 5 våningar.*

VE1



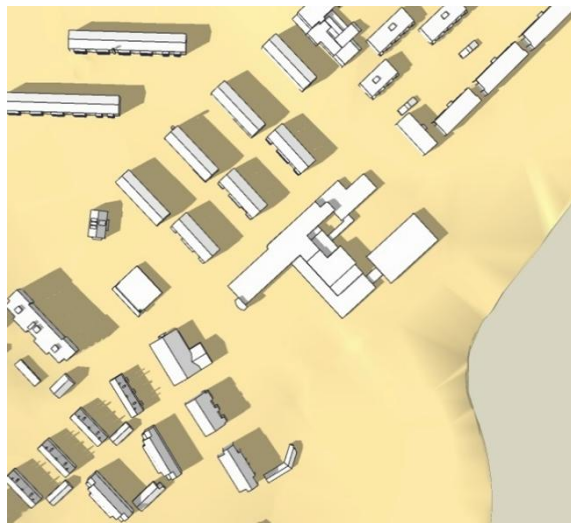
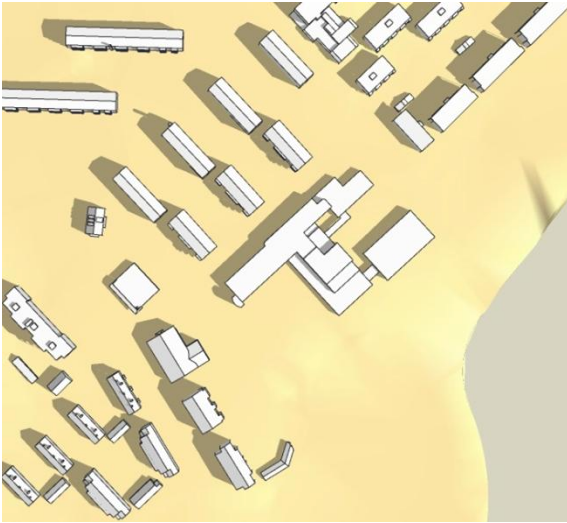
VE2



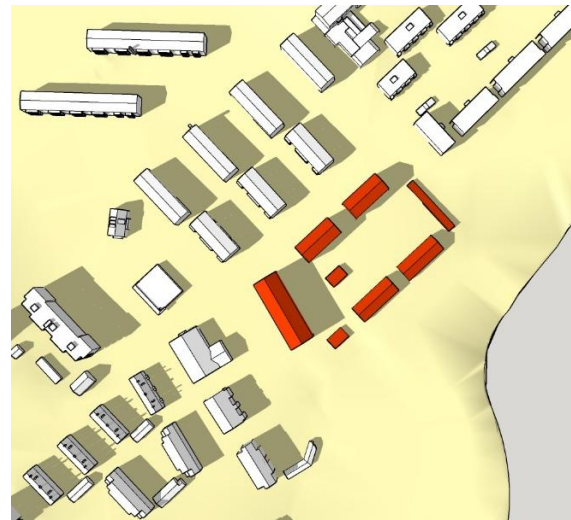
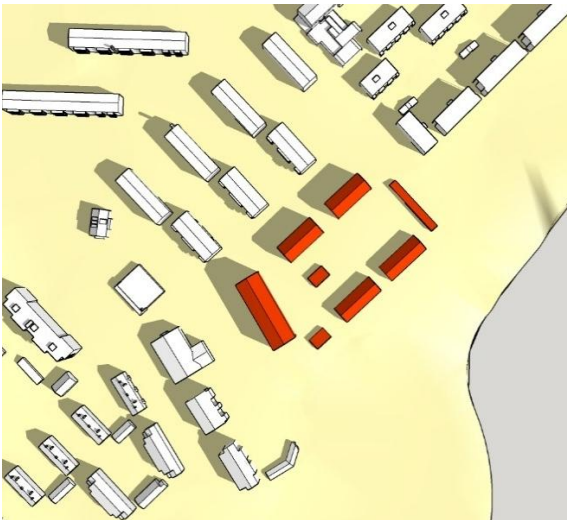
*Näkymä Onkilahden rannasta ilman kasvillisuutta. Kasvillisuus vaikuttaa näkymään merkittävästi, erityisesti kesäaikaan.*

*Vy från Metvikens strand utan växlighet. Växligheten har stor inverkan på vyn, speciellt sommartid.*

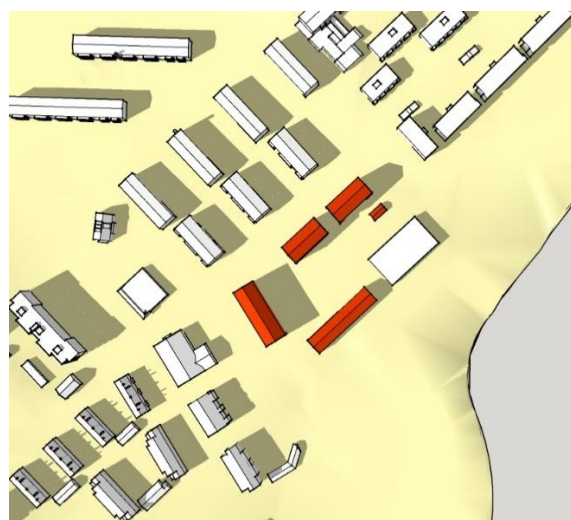
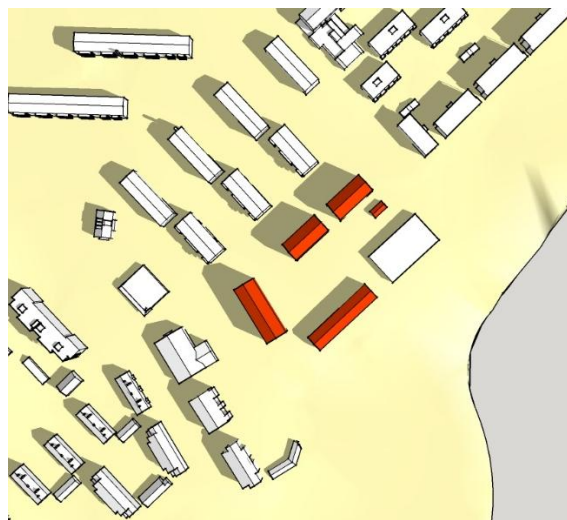
VAIHTOEHTOJEN VARJOVAIKUTUKSET – ALTERNATIVENS SKUGGKONSEKVENSER



*Varjot nykytilanteessa 1.8 klo 10.00 ja 17.00 – Skuggorna i nuläget 1.8 kl. 10.00 och 17.00.*



*Vaihtoehtoon VE1 varjot 1.8 klo 10.00 ja 17.00 – Skuggorna i alternativet VE1 1.8 kl. 10.00 och 17.00.*



*Vaihtoehtoon VE2 varjot 1.8 klo 10.00 ja 17.00 – Skuggorna i alternativet VE2 1.8 kl. 10.00 och 17.00.*