

ARBETSPLATSOMRÅDET I VASKLOT

- Kontorslokaler för kraftverket i Vasklot
- Parkering för Wärtsiläs teknologicenter

DETALJPLANEBSKRIVNING I UTKASTSKEDET



1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Planområde:	Detaljplaneändringen gäller: stadsdel 13: gatu-, rekreations- och specialområden, kvarter 3 och 4 Genom detaljplanen bildas: stadsdel 13: gatu-, vatten- och specialområden, kvarter 7 (en del) och 13
Planeringstyp:	Detaljplan, detaljplaneändring och tomtindelning
Planens namn:	Arbetsplatsområdet i Vasklot
Planens nummer:	1149
Uppgjord av:	Vasa stad, Planläggningen Vuohijoki Kati, planläggningsarkitekt Wikström May, planassistent
Behandling:	Meddelande om anhängiggörande 11.12.2025 Stadsmiljönämnden (PDB) 3.12.2025 § 145 Planläggningsdirektören (utkast) 14.4.2026 § xx Stadsmiljönämnden (förslag) xx.xx.2026 § xx Stadsstyrelsen xx.xx.2027 § xx Stadsfullmäktige (godkännande) xx.xx.2027 § xx Lagkraftvunnen: xx.xx.2027

1.3. Beskrivningens innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1. Identifikationsuppgifter	2
1.2. Planområdets läge	3
1.3. Beskrivningens innehåll.....	4
1.4. Förteckning över bilagehandlingarna till beskrivningen	5
1.5. Förteckning över bakgrundshandlingarna till beskrivningen.....	5
2. SAMMANDRAG	6
3. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL	7
3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1. Allmän beskrivning av området	7
3.1.2. Naturmiljö	8
3.1.3. Markbeskaffenhet och landskapsstruktur	8
3.1.4. Dagvatten	9
3.1.5. Byggd miljö.....	11
3.1.6. Trafik	15
3.1.7. Störande faktorer i miljön	16
3.1.8. Markägoförhållanden	17
3.2. Planeringssituation	18
3.2.1. Planer och beslut som gäller planområdet	18
3.3. Detaljplanens mål	21
3.3.1. Vasa stads strategiska mål	21
3.3.2. Mål som gäller miljöns kvalitet	21
3.3.3. EPV Energi Ab:s mål	21
3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:s mål	21
3.3.5. Övriga intressenters mål	22
3.3.6. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	22
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	23
4.1. Måltidtabellen för detaljplanen.....	23
4.2. Inledningskede	23
4.2.1. Inledande av planeringen	23
4.2.2. Respons på programmet för deltagande och bedömning.....	23
4.3. Utkastskede.....	24
4.3.1. Planutkast.....	24

4.3.2.	Respons på planutkastet	24
4.3.3.	Övervägande efter utkastskedet	24
4.4.	Förslagsskede	24
4.4.1.	Planförslag	24
4.4.2.	Respons på planförslaget	24
4.4.3.	Övervägande efter förslagsskedet	24
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	25
5.1.	Detaljplanens struktur	25
5.1.1.	Dimensionering	25
5.1.2.	Kvartersområden	25
5.1.3.	Övriga områden	26
5.1.4.	Gatuområden	27
5.1.5.	Detaljplanebestämmelser	27
5.2.	Planens konsekvenser	27
5.2.1.	Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet	27
5.2.2.	Konsekvenser för naturen	31
5.2.3.	Konsekvenser för klimatet	31
5.2.4.	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden	33
5.2.5.	Konsekvenser för servicen och rekreationsanvändningen av området	34
5.2.6.	Konsekvenser för trafiken och parkeringen.....	34
5.2.7.	Samhällsekonomiska konsekvenser.....	35
5.3.	Namn.....	36
5.4.	Genomförande av detaljplanen	36

1.4. Förteckning över bilagehandlingarna till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplanekarta
- BILAGA 2. Planbestämmelser
- BILAGA 3. Rapport om växelverkan
- BILAGA 4. Illustrationsmaterial över byggandet
- BILAGA 5. Program för deltagande och bedömning

1.5. Förteckning över bakgrundshandlingarna till beskrivningen

- Naturkartläggning av arbetsplatsområdet i Vasklot. Vasa stad, Planläggningen. (Färdigställs under planlägningsarbetets gång)
- Huttunen, M., & Tevali R., Valli S. (2022). Tutkimusraportti Vaasa, Vaskiluoto, arkeologinen vedenalaisinventointi. Nordic Maritime Group Oy.
- Bakgrundsutredningar till delgeneralplanen för Vasklot
- Bakgrundsutredningar för detaljplan ak1091 Smart Technology Hub
www.vasa.fi/ak1091
- Bakgrundsutredningar för detaljplan ak1092 Reinsgatans område www.vasa.fi/ak1092

2. SAMMANDRAG

Detaljplanearbetet har inletts på initiativ av Wärtsilä Finland Oy och EPV Energi Ab. Med detaljplanen stärks de här företagens verksamhetsförutsättningar. Samtidigt säkerställs att boendeförhållandena på Finska Sockers område och verksamhetsförutsättningarna för de företag och föreningar som har verksamhet i närområdet inte försämras.

På vattenområdet på norra sidan om kraftverket planläggs ett nytt utfyllnadsområde, där byggnader för kraftverkets personallokaler och samhällsteknisk försörjning kan placeras. Nybyggnaden som placeras på utfyllnadsområdet kan till omfattningen vara högst 2 400 m² vy och dess våningstal högst 3. Ett genomförande av byggnaden ersätter kraftverksområdets nuvarande personallokaler.

Med detaljplanen underlättas ordnandet av parkeringen för Wärtsiläs teknologicenter, då parkeringen koncentreras till ett för teknologicentrets verksamhet centralt och lättillgängligt ställe. Största delen av området mellan Industrigatan, Frilundsstigen och Karlavägen planläggs för Wärtsiläs teknologicentrums parkering. Byggnadsytan för ett parkeringshus i närheten av Frilundsvägen stryks. En ersättande plats för parkeringshuset planläggs i närheten av Karlavägen. Byggplatsen för parkeringshuset flyttas alltså ca 90 meter söderut, längre bort från Finska Sockers bostadsområde.

Närområdet planeras med tanke på att trafiken till parkeringsområdena ska vara smidig. Syftet är att det ska styras mindre av Wärtsiläs arbetsplatstrafik än i nuläget till Finska Sockers omgivning.

Antalet personer som arbetar i Wärtsiläs teknologicenter ökar inte som en följd av den här detaljplanen, men i detaljplanen för Wärtsiläs teknologicenter finns ännu oanvänd byggrätt kvar, varför antalet personer som arbetar på området ännu kan öka oberoende av den här detaljplanen.

Transformatorerna, kraftledningarna och annan infrastruktur på området invid Industrigatan säkerställs med detaljplanebeteckningar och bestämmelser. Gatuområdenas gränser ändras inte med undantag för små justeringar.

I detaljplanen utfärdas bland annat bestämmelser som gäller stadsgrönska och en kvalitativ hantering av dagvatten. För byggnaderna utfärdas kvalitetsbestämmelser för fasader och belysning.

Planarbetets framskridande kan följas på planläggningens webbplats www.vasa.fi/ak1149

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

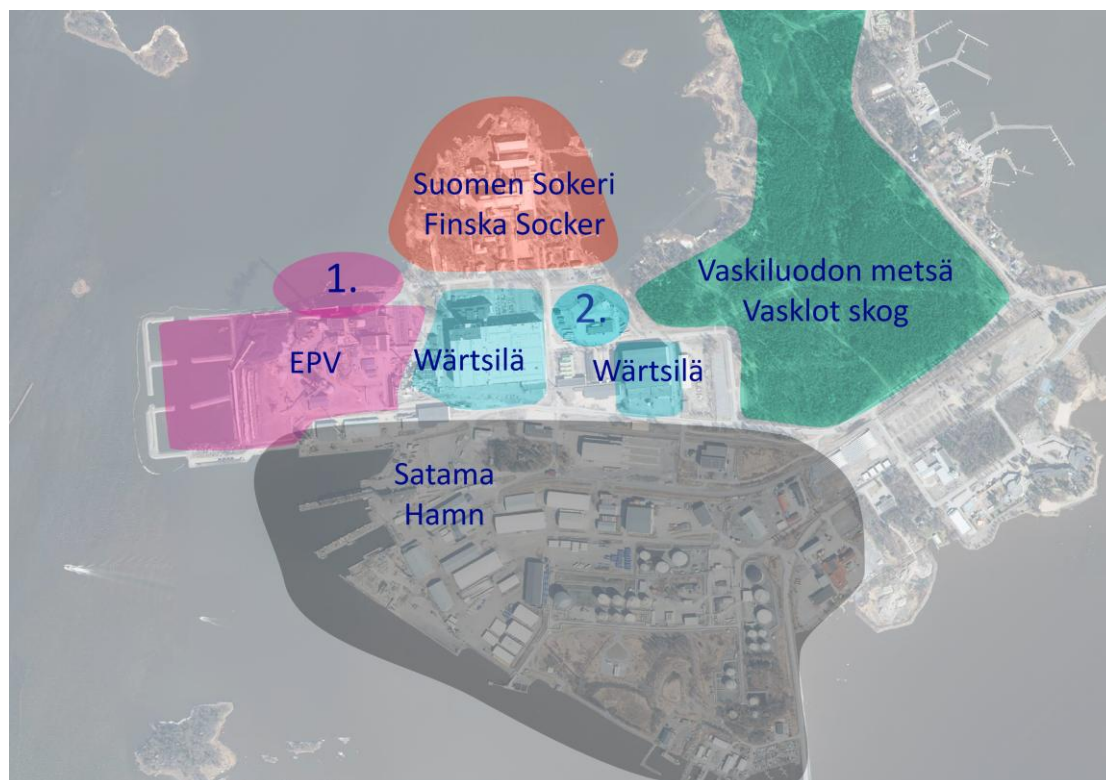
Planeringsområdet ligger i Vasklot på ca 3 kilometers avstånd från Vasa torg. Det finns i västra delen av ön Vasklot och har sedan slutet av 1800-talet varit i industrins och hamnens bruk. I öns östra del finns rekreationsområden, turistservice, båthamnar och villabebyggelse.

Planeringsområdet består av två från varandra fristående delar:

1. EPV Energi Ab:s planeringsområde (ansluter sig till kraftverket i Vasklot)
2. Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde (ansluter sig till Wärtsiläs teknologicerter Sustainable Technology Hub)

På planeringsområdena finns företags- och hobbyverksamhet. Vattenområdet som hör till EPV Energi Ab:s planeringsområde används av Vasa kanotklubb som träningsområde. På Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde har det funnits företagsverksamhet inom transportbranschen och Wärtsiläs parkering.

På södra sidan om planeringsområdena finns Vasa hamn och logistikområden i anslutning till den. På östra sidan finns Vasklotskogen. På norra sidan finns Finska Sockers fabrik med bostadsområden, som i Museiverkets RKY-inventering har fastställts som en byggd kulturmiljö av riksintresse.



3.1.2. Naturmiljö

Tre naturutredningar har tidigare gjorts på området:

- Utredning om naturen i Vasklot i Vasa (2016)
- Naturutredning om planeringsområdet på Karlavägen i Vasklot i Vasa (2018)
- Naturutredning om planeringsområdet vid Frilundsvägen i Vasa (2018)

I anslutning till utredningarna påträffades inga skyddade naturtyper eller djurarter som skulle kräva särskilda skyddsåtgärder i samband med markanvändningsplaneringen. Utredningsuppgifterna kompletteras efter utkastskedet, när naturutredningen för detaljplanen blir färdig.

På planeringsområdet finns inte miljö i naturtillstånd eller skogbevuxna områden. Största delen av området är bebyggd asfalt- eller grusbelagd miljö eller täckt av byggnader.

3.1.3. Markbeskaffenhet och landskapsstruktur

Markbeskaffenheten på planområdena är till största delen område som inte undersökts/utfyllnadsområde. De undersökta områdena utgörs av morän.

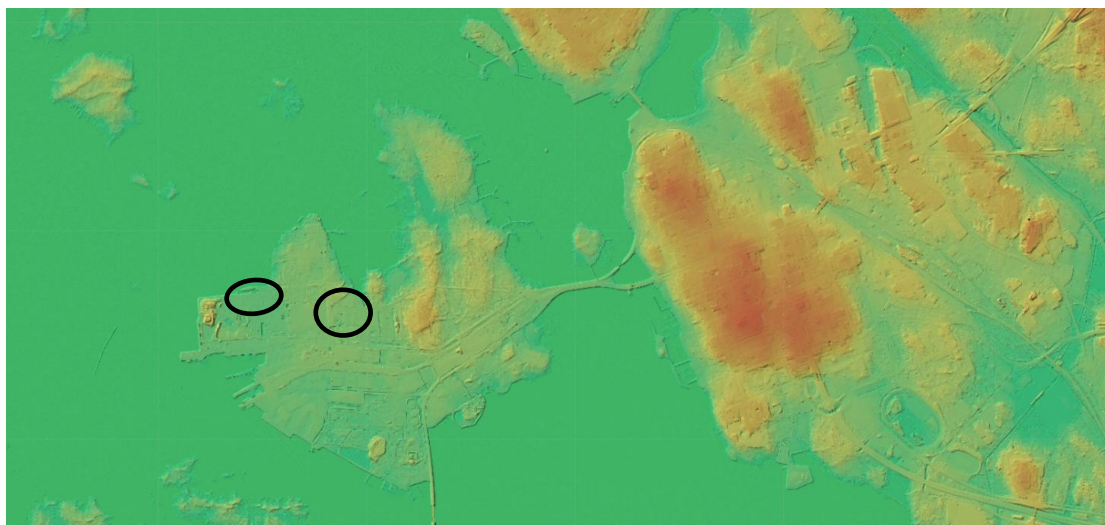


Jordmånskarta över utredningsområdet. De områden som ska planläggas har avgränsats grovt på bilden med svart. (Brun: morän; Turkos: Lera; Blå: lera; Färglös: inte undersökt område)

I storlandskapet finns Vasklot på strandområdet sydväst om Klemetsö–Böle-åsen. Vasklot är till landskapsstrukturen huvudsakligen ett mycket låglänt område. Bara i öns mellersta och östra delar finns vattendelaråsar i nord-sydlig riktning som ligger något högre än havsytan. Grunden för landskapsstrukturen i Vasklot har beskrivits på kartan nedan.



Grunden för landskapsstrukturen i Vasklot. De områden som ska planläggas har avgränsats grovt på bilden med svart. (Violett: vattendelare; Blå: vattendrag; Grön: obebyggda dalar)



På bilden ses Vasas topografi. De högsta områdena har märkts ut med rött och de lägsta med grönt. De högsta punkterna i Vasklot finns i Vasklotskogen på östra sidan om Wärtsiläs teknologicerter. Området vid Wärtsiläs teknologicerter är ca 4–5 meter och Vasklots högsta punkter ca 12–13 meter över havsytan. Planeringsområdena har avgränsats grovt på bilden med svart.

3.1.4. Dagvatten

På området har tidigare gjorts tre dagvattenutredningar:

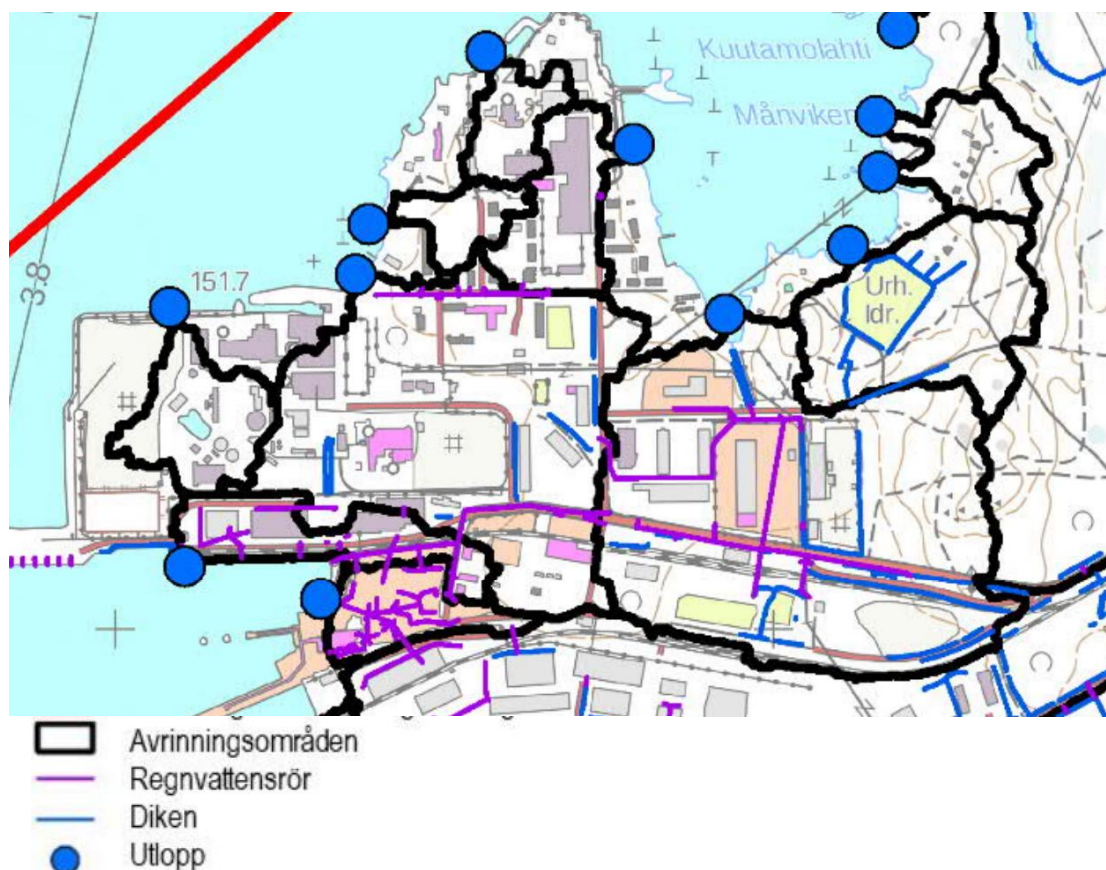
- Dagvattenutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot (2019)
- Dagvattenutredning för detaljplaneområdet Smart Technology HUB ak1091 (2019)
- Dagvattenutredning för Reinsgatans detaljplaneområde ak1092 (2019)

I utkastskedet utnyttjas tidigare utredningar, vilka vid behov kompletteras efter utkastskedet med en ny utredning.

I dagvattenutredningen för delgeneralplanen för Vasklot konstateras följande:

- *"Utredningsområdet på ön är nästan på havsvattennivån. I den obebyggda mellersta delen av Vasklot finns två åsar som fungerar som vattendelare och som leder avrinningsvattnet ut i havet samt till våtmarkerna i mitten av grönområdena. Dagvattnet från utredningsområdet rinner ut i havet i form av ytavrinning samt längs med dagvattenrör. De största vattenmängderna och strömningarna är koncentrerade till hamn- och industriområdena i utredningsområdets västra och nordvästra del, där hårda ytor täcker största delen av avrinningsområdet."*
- *"I första hand bör dagvattnet fördröjas på fastigheterna men det är också möjligt att utöka och dela upp den fördröjande kapaciteten exempelvis på grönområden. Om fördröjning är omöjlig på bebyggda områden, kan dagvattnet som en sista lösning ledas i dagvattennätet. Dagvattnet bör behandlas innan det rinner ut i vattendrag."*

På bilden nedan har kartan från dagvattenutredningen för delgeneralplanen för Vasklot om Vasklots avrinningsområden märkts ut.



Wärtsiläs planeringsområde är en del av ett större avrinningsområde, vilket täcker industri- och hamnområdena på södra sidan om planeringsområdet ända fram till järnvägen. På norra sidan om detaljplaneområdet finns ett utloppsställe för dagvatten, genom vilket dagvatten leds ut i havet från hela avrinningsområdet.

EPV Energis planeringsområde finns på ett strandområde för vilket det i dagvattenutredningen för delgeneralplanen för Vasklot inte fastställdes något avrinningsområde. På planområdet finns ett utloppsställe för dagvatten, genom vilket dagvatten leds ut i havet från ett avrinningsområde som täcker en stor del av Wärtsiläs teknologicerter och ca hälften av kraftverksområdet.

3.1.5. Byggd miljö



1. EPV Energi Ab:s planeringsområde
2. Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde

Västra delen av Vasklot är ett område fyllt av kontraster. Där finns industribyggnader i stor skala alldeles bredvid öns kulturhistoriskt värdefullaste helhet, Finska Sockers område. Finska Sockers område är klart mer parkliknande än områdena på dess södra sida.

Området har ändrats kännbart efter år 2019, i och med byggandet av Wärtsiläs teknologicenter. Speciellt stora förändringar har skett i Frilundsvägens omgivning, där det har rivits byggnader och i stället byggts nya som är större till dimensionerna. Parkmässigheten på Frilundsvägen har minskat, då det på dess södra sida har byggts kontorsbyggnader för teknologicentret och parkering för dem. Teknologicentrets fabriksdel och logistikcentret i anslutning till det hör till ytan till Vasklots största byggnader. Vasklots kraftverk med sina skorstenar är dominerande i fjärrlandskapet för hela Vasas silhuett.



Frilundsvägen

EPV ENERGI AB:S PLANERINGSOMRÅDE (1)

EPV Energi Ab:s planeringsområde ansluter sig till kraftverket i Vasklot. Det nuvarande kraftverksområdets omfattning är ca 14 hektar och det kommande utfyllnadsområdets omfattning ca 0,8 hektar (8000 m²). Planeringsområdet finns genast norr om den nuvarande energiproduktionsfastigheten. Den består delvis av vattenområde och delvis av utfyllnadsområde som har uppkommit i samband med byggandet av en vattenintagsbassäng för kraftverket. På utfyllnadsområdet finns staket och serviceleder anslutna till kraftverket. På utfyllnadsområdet finns ingen byggnad och inga speciella historiska eller landskapsmässiga värden.



WÄRTSILÄ FINLAND OY:S PLANERINGSOMRÅDE (2)

Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde är anknutet till Wärtsiläs teknologicerter Sustainable Technology Hub. Teknologicerteret består av fabriks-, logistik- och kontorsbyggnader, vilkas sammanräknade yta är ca 100 000 m² vy. Fabriks- och logistikbyggnaderna är tydliga rektangulära stycken, till vilkas fasadmateriel vit fasadkassett har använts. Kontorsdelen ansluter sig till helheten visuellt genom ljusa betongfasader. På dess fasader finns omväxlande smala vertikala fönsteröppningar och mer omfattande glasväggar.



I och med den här detaljplanen utvidgas teknologicerteret till tomt 905-13-3, på vilken ett företag inom transportbranschen tidigare har varit verksamt. Till planavgränsningen hör utöver tomt 905-13-3 ett kraftledningsområde och ett parkeringsområde på dess norra sida, vilka i huvudsak är ett öppet grusbelagt fält. Via området löper två stora ellinjer. På

logistikföretagets tomt finns en byggnad som blivit färdig 1980 med servicelokaler för materiel och en kontorsdel i två våningar. Byggnaden har plant tak och en betongyta med frilagt stenmaterial. Smala vertikala betongelement bildar en tät pilasterindelning på fasaden.



FINSKA SOCKERS OMRÅDE

På Finska Sockers område finns tidigare bostäder för anställda och byggnader i olika åldrar som varit anknutna till fabriksverksamheten. Stränderna är en parkliknande miljö, medan gamla fabriksbyggnader är förhärskande i de mellersta och norra delarna. De tidigare bostadsbyggnaderna för anställda finns invid Frilundsvägen. Bostadsbyggnaderna i 1–2 våningar är till skalan klart mindre än fabriksbyggnaderna

Huvuddelen av områdets fabriks- och bostadsbyggnader har byggts före år 1958 och största delen av lager- och magasinsbyggnaderna efter det. Det dominerande fasadmaterialet på fabriksbyggnaderna är rött tegel. Bostadsbyggnaderna finns nära Frilundsvägen i två från varandra separata kvarter. Av dessa finns det äldre i mitten av Frilundsvägen – år 1898 byggdes fyra tegelbyggnader till fabriken förmän. Senare, i början på 1900-talet, kompletterades kvarteret med tre radhus i trä. I östra delen av Frilundsvägen finns en helhet som utgörs av radhus i trä, vilken har byggts mellan åren 1909 och 1928.



Vasa kanotklubbs paddlingsbas på norra sidan om Frilundsvägens östra vändcirkel är EPV Energi Ab:s närmaste granne på planområdet. På kanotklubbens arrendeområde finns två förmodligen på 1970-talet uppförda byggnader: ett gammalt skjul som byggt för förvaring av båtar och ett mindre klubbhus. Båda är enkla timmerinklädda byggnader med åstak.



Kanotklubb

3.1.6. Trafik

Av trafiken norr om Reinsgatan är största delen pendlingstrafik och besöks trafik till Wärtsiläs teknologicerter. Till området riktas också trafik till och från de andra företagen som finns invid Karlavägen, personaltrafiken till och från kraftverket i Vasklot och trafik från Finska Sockers område (bostadsområde, arbetsplatser och lager).

Wärtsiläs anställda kommer till området via Karlavägen och Industrigatan. Via Frilundsvägen styrs bara besökare och en liten del av arbetstagarna till teknologicerteret. När teknologicerteret byggdes upp har det tidvis uppkommit situationer där också Wärtsiläs anställdas trafik har styrts till Frilundsvägen. I den första detaljplanen för teknologicerteret bestäms: *"Körning till tomterna 13-7-24 och 13-7-25 ordnas via Industrigatan, från Frilundsvägen till området får enbart service- och kundtrafik ordnas"*. Syftet är att hålla fast vid situationen enligt detaljplanebestämmelserna.

Pendlingstrafiken för kraftverkets personal inriktas på området helt och hållet via Frilundsvägen. Antalet anställda vid kraftverkets är ca 30, vilket betyder att pendlingstrafiken blir ganska liten.

I planområdets närhet förekommer det tung trafik i ganska liten omfattning, eftersom logistiken både från EPV:s kraftverk och Wärtsiläs teknologicerter styrs till området söderifrån, från Reinsgatan.

För gång och cykling har det ordnats en egen led som finns separat från den övriga trafiken och den kommer till området via Vasklotskogen och Frilundsstigen. Också kollektivtrafikens rutt går via Frilundsstigen.

Trafikmängderna på Karlavägen och Frilundsvägen har mätts 27–31.10.2025 (måndag–fredag).

Frilundsvägen

Under trafiktopparna på vardagar var trafiken ca 140 fordon per timme till och från området, fredagar och måndagar färre. Gatans medeldygnstrafik var 1325 fordon (som kommer och far). Av dessa var 59 % personbilar, 32 % tvåhjulingar och 6 % paketbilar. Den tunga trafikens andel av alla fordon var ca 3 %.

Karlavägen

Under trafiktopparna på vardagar kom eller for ca 400 fordon per timme från området, fredagar och måndagar färre. Gatans medeldygnstrafik var 3164 fordon (som kommer och far). Av dessa var 84 % personbilar, under 1 % tvåhjulingar och 8 % paketbilar. Den tunga trafikens andel av alla fordon var ca 7 %.

I diagrammet nedan presenteras de trafikmängder som mätts på området:

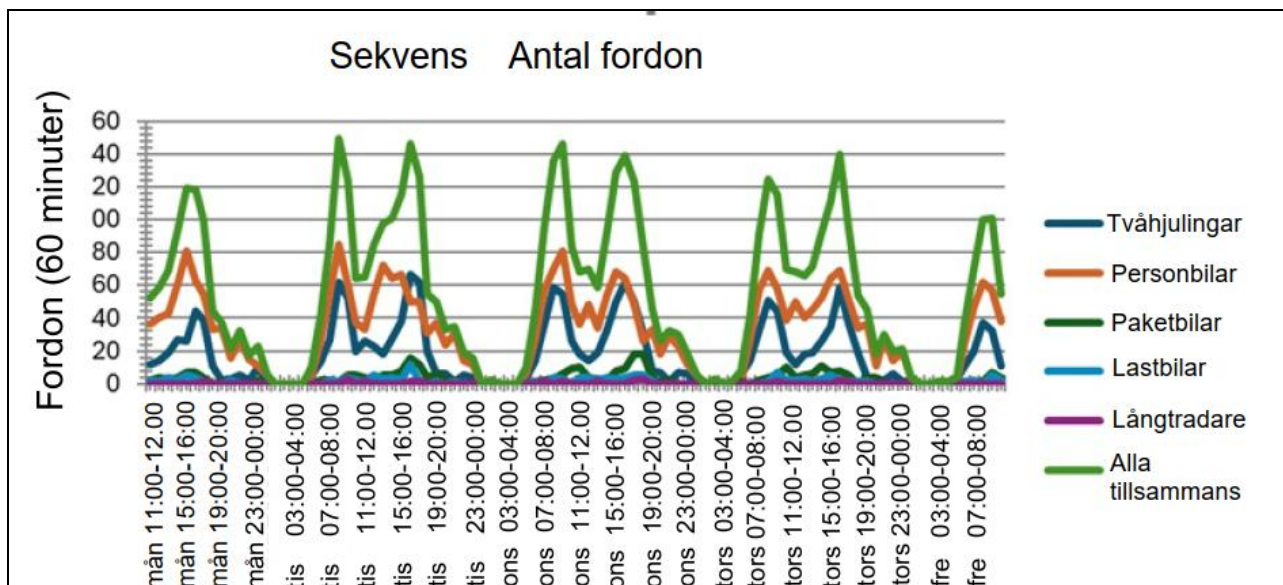


Foto: Trafikmängderna på Frilundsvägen 27–31.10.2025 (måndag–fredag).

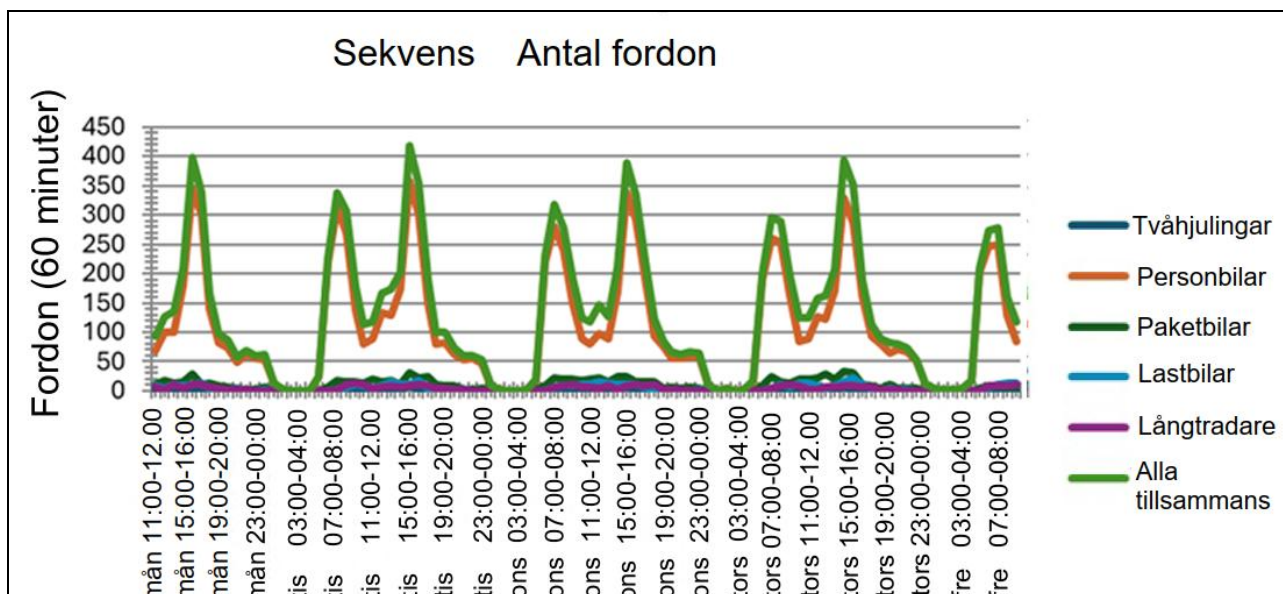


Foto: Trafikmängderna på Karlavägen 27–31.10.2025 (måndag–fredag).

3.1.7. Störande faktorer i miljön

I Vasklot i närheten av planområdena finns flera aktörer, vilkas hantering av farliga ämnen medför en risk för storolycka. Säkerhets- och kemikalieverket TUKES fastställer de konsulteringszoner som ska beaktas vid planläggningen runt ifrågavarande anläggningar. Om betydande byggande som sker i konsulteringszonerna ska ett utlåtande begäras av Tukes och räddningsmyndigheten.

Det närmaste objektet som övervakas av Tukes är Wärtsilä Finland Oy:s Smart Technology Hub. Objektets konsulteringszon är 1 km. Övriga objekt som övervakas av Tukes finns längre bort från planeringsområdet, och deras olyckskonsekvenser når inte planeringsområdet. Utöver det här föranleds av verksamheten vid Vasklots kraftverk säkerhetsrisker för närområdet. Vaasan Voima Oy:s farliga kemikalier har begränsad omfattning vad gäller de

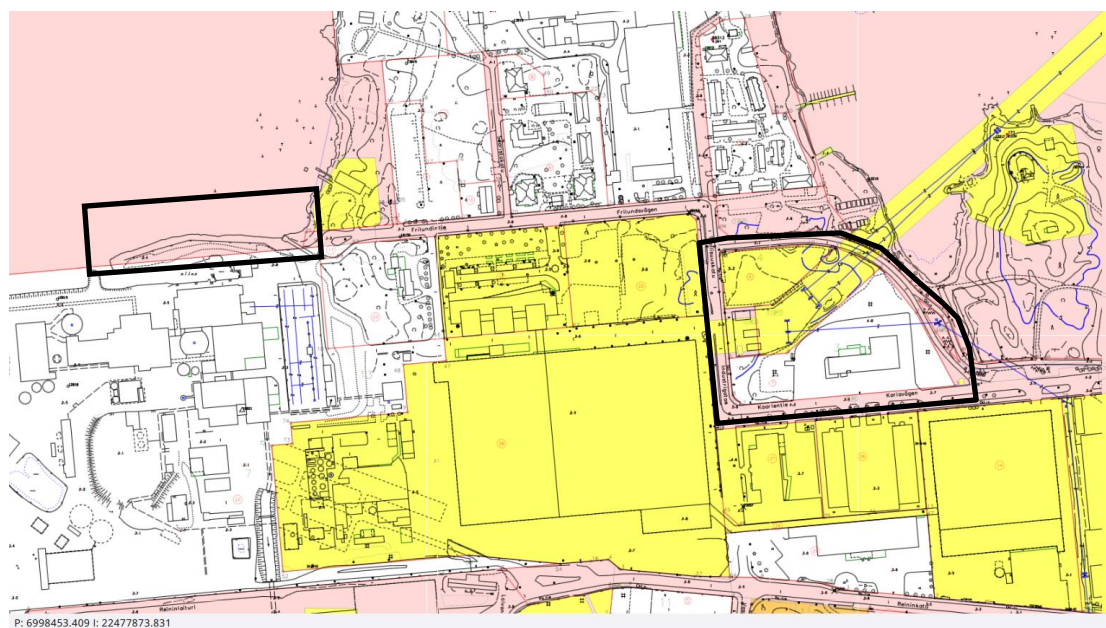
nuvarande funktionerna och objektet övervakas av räddningsverket. I samband med eventuella ändringar svarar det bolag som ansvarar för användningen av kemikalierna för behövliga tillståndsförfaranden.

Både från kraftverket på Vasklot och från Wärtsiläs teknologicenters verksamhet uppstår tidvis buller

EPV Energi Ab har på tomt 905-13-9-5, som bolaget äger, deponerat krossmaterial som uppkommit av bergsprängning. På tomten revs ett flervåningshus år 2021 och efter det har området använts för lagring av brännbart material. Verksamheten är inte enligt den gällande detaljplanen. Deponeringen av gruset medför en visuell olägenhet för bostadsområdet. Det är meningen att krossmaterialet ska utnyttjas vid anläggandet av EPV Energi Ab:s utfyllnadsområde och det försvinner från tomten i och med detaljplanen.

3.1.8. Markägoförhållanden

Wärtsilä Finland äger fastigheten 905-13-3-7. Till övriga delar är det område som ska planläggas i Vasa stads ägo.

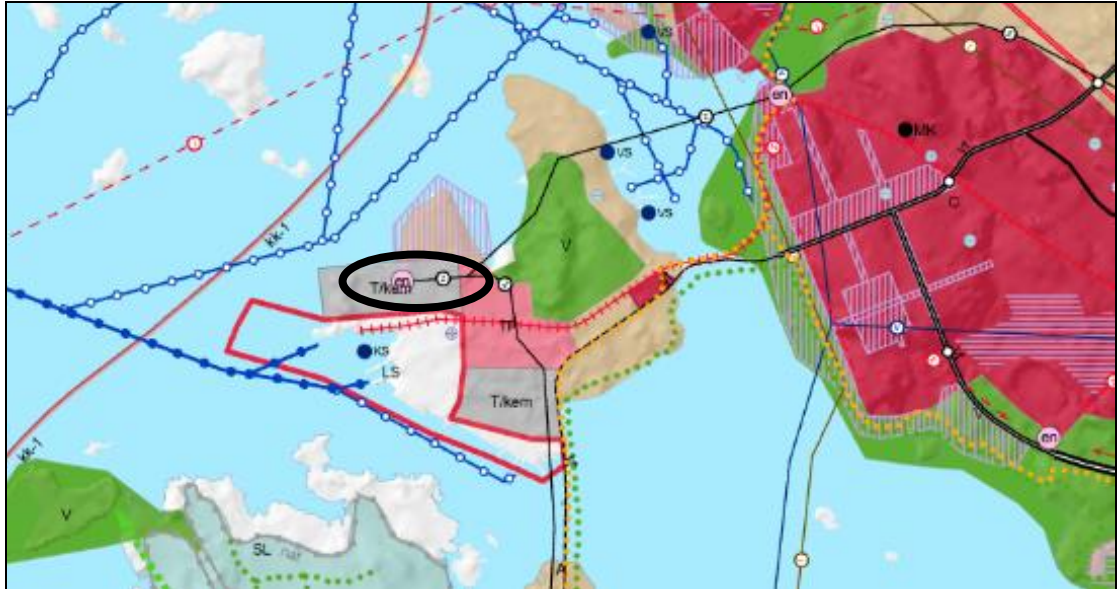


Karta över markägosituationen i området. De vita områdena är i privat ägo och de röda ägs av Vasa stad. De gula områdena ägs av Vasa stad men är utarrenderade. De områden som ska planläggas har avgränsats grovt med svart färg.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Planer och beslut som gäller planområdet

Österbottens landskapsplan 2050



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. De områden som ska planläggas har avgränsats grovt på kartan med svart färg.

Landskapsplanen 2050 godkändes i landskapsfullmäktige 7.4.2025 och den trädde i kraft 2.7.2025.

EPV ENERGI AB:S PLANERINGSOMRÅDE har i landskapsplanen angivits delvis som vattenområde och delvis som område för kemisk industri och lagring (T/kem).

Beskrivning av beteckningen: Med en områdesreserveringsbeteckning anvisas industri- och lagerområden där farliga ämnen används och hanteras och som berörs av EU-direktiv 2012/18/EU (Seveso III-direktivet): Objektens konsultationszoner är minst 1 kilometer.

Planeringsbestämmelse: Vid den noggrannare planeringen ska anläggningens konsulteringszon beaktas samt risker i anslutning till transport och lagring av farliga ämnen. Speciell uppmärksamhet ska fästas på anläggningens utbyggnadsbehov och evakueringsbehov samt räddningsverkets verksamhetsförutsättningar.

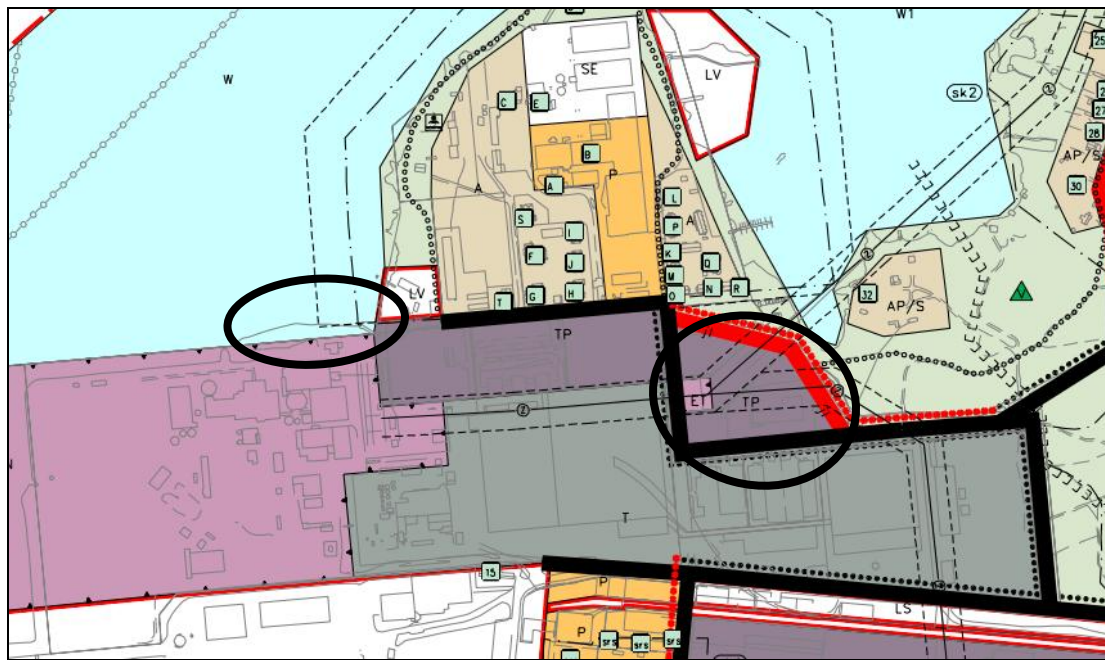
WÄRTSILÄ FINLAND OY:S PLANERINGSOMRÅDE har antecknats som arbetsplatsområde (TP) i landskapsplanen.

Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas arbetsplatsområden utanför områden för centrumfunktioner. Nya eller till arealen mindre områden för arbetsplatser anvisas med en objektsbeteckning.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet särskilt med kollektivtrafik, med cykel och till fots, vid trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. I området ska ingen betydande bosättning anvisas och verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder.

Andra beteckningar i landskapsplanen som gäller området:

- Området gränsar till en byggd kulturmiljö av riksintresse
- Genom området går kraftledningar

Delgeneralplanen för Vasklot 2040

Utdrag ur delgeneralplanen för Vasklot. De områden som ska planläggas har avgränsats grovt på kartan med svart färg.

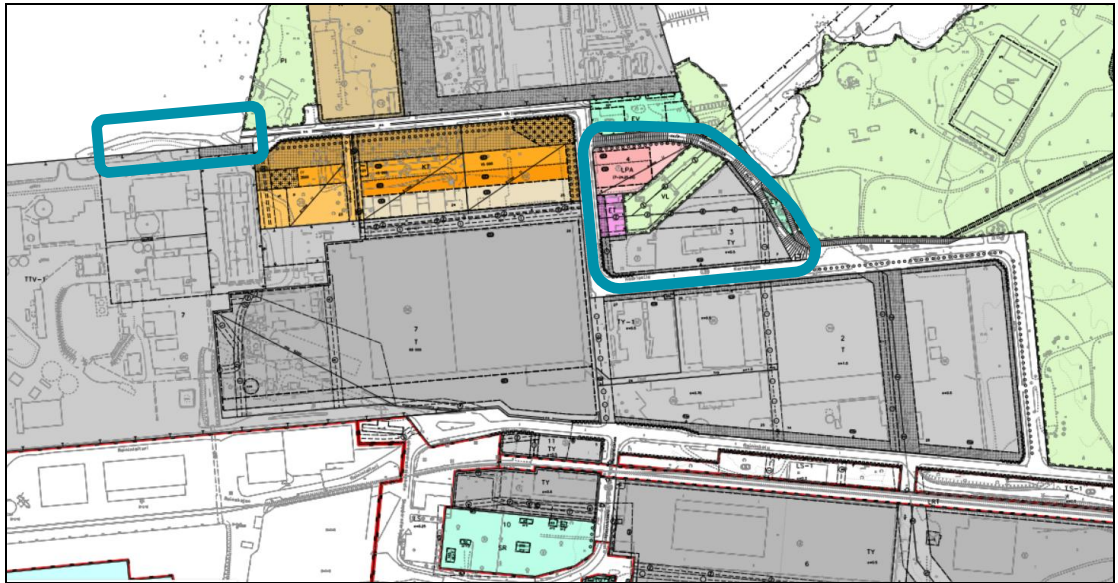
Delgeneralplanen för Vasklot godkändes i Vasa stadsfullmäktige 10.10.2022 och den vann laga kraft 25.11.2022. För det område som planändringen gäller har följande användningsändamål anvisats:

- **Område för arbetsplatser (TP)** Området reserveras för mångsidig arbetsplatsverksamhet såsom kontor, förvaltning och service. På området är även sådan industriverksamhet som inte medför betydande miljöangägenheter tillåten.
- **Område för samhällsteknisk försörjning (ET)**
- **Vattenområde (W)**

Övriga beteckningar i generalplanen som gäller området:

- Området gränsar i norr till en byggd kulturmiljö av riksintresse.
- I nordost gränsar området till en gata för kollektivtrafik, som "är ämnad för kollektivtrafikens fordon samt för fotgängare och cyklister".
- Området gränsar i söder till ett industriområde (T)
- Genom området går kraftledningar

Detaljplaner



Utdrag ur detaljplanesammanställningen (den preliminära planavgränsningen har märkts ut grovt på kartan med blå färg)

Vattenområdet norr om kraftverksområdet är inte planlagt.

På teknologicentrets område gäller två detaljplaner:

- detaljplan nr 1091 som godkänts 6.5.2019
- detaljplan nr 1092 som godkänts 23.3.2020

I detaljplanerna har följande användningsändamål anvisats för området.

- Kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. (TY). Högsta höjden på fasaden för byggnader som placeras i kvartersområdet är 12 meter.
- Område för närrecreation (VL)
- Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)
- Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Byggnadsordning, byggförbud, baskarta

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning har trätt i kraft från 1.2.2019. Upprättandet av en ny byggnadsordning är under beredning.

Byggförbud

Det område som ska planläggas är inte belagt med byggförbud.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har reviderats 6.2.2026 och den uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

3.3. Detaljplanens mål

3.3.1. Vasa stads strategiska mål

Vasa stads strategi för åren 2026–2030 godkändes av stadsfullmäktige 8.12.2025.

Detaljplanen stöder följande saker som eftersträvs i strategin:

- Företagsvänlighet och inbjudande för investeringar
- Stärkande av stadens attraktivitet som bostadsort och etableringsställe för företag
- Stärkande av Vasas ställning som ett internationellt centrum inom energikunnande och föregångare inom ren omställning

3.3.2. Mål som gäller miljöns kvalitet

- Beaktande av området Finska Sockers värden och boendeförhållanden i planeringen
- Beaktande av naturvärdena
- Ökande av stadsgrönskan på planområdet
- Beaktande av en kvalitativ hantering av dagvattnet i planeringen

3.3.3. EPV Energi Ab:s mål

EPV Energi Ab har ansökt om en detaljplaneändring 25.8.2025. Vasa stad och EPV Energi Ab har ingått ett intentionsavtal om utvecklandet av området. Avtalet har godkänts vid stadsstyrelsens sammanträde 1.12.2025.

EPV Energi Ab:s mål för upprättandet av detaljplanen:

- EPV Energi Ab vill bygga en kontorsbyggnad på den norra sidan om kraftverksområdet. Byggnadens uppskattade omfattning är 1000–2000 kvadratmeter våningsyta och våningstalet 2–3.
- Byggandet av kontoret förutsätter att utfyllnader görs på vattenområdet/att det nuvarande utfyllnadsområdet utvidgas.

Behovet av utvidgning mot vattenområdet beror på utrymmesbrist och orsaker anknutna till personsäkerheten. Bränslecisternerna i närheten medför en säkerhetsrisk för de nuvarande kontorslokalerna. Kraftverkets kontorslokaler ska förnyas på grund av ineluftsproblem och man vill samtidigt flytta dem till ett säkrare ställe på norra sidan om kraftverket. På så sätt blir det på det egentliga kraftverksområdet mera utrymme för ökande av energiproduktionskapaciteten.

3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:s mål

Wärtsilä Finland Oy har ansökt om en detaljplaneändring 11.7.2025. Vasa stad och Wärtsilä Finland Oy har ingått ett avtal om inledande av planläggning. Avtalet har godkänts vid stadsstyrelsens sammanträde 1.12.2025

Wärtsiläs mål med ändringen av detaljplanen:

- Utvidgande av teknologicerterområdet till fastighet 905-13-3-7 ("Williamssons tomt")
- Möjliggörande av ytparkering och en parkeringsanläggning för teknologicerteret på fastighet 905-13-3-7.
- Ändring av användningsändamålet för kraftledningsområdet på östra sidan om Industrigatan till parkeringsområde.

- Styrande av trafiken som kommer till LPA-området invid Frilundsstigen direkt från Karlavägen via fastighet 905-13-3-7. Syftet är att det ska styras mindre av Wärtsiläs arbetsplatstrafik än i nuläget till Finska Sockers omgivningar.

3.3.5. Övriga intressenters mål

Som granne till EPV Energi Ab:s planeringsområde finns Vasa kanotklubb rf:s paddlingsbas. Kanotklubben vill fortsätta verksamheten på sitt arrendeområde och vattenområdet utanför det.

3.3.6. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Kompletteras under planarbetet.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Måltidtabellen för detaljplanen

Inledningsskede:

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 11.12.2025–9.1.2026.

Utkastskede:

Detaljplaneutkastet framlagt 23.4-17.5.2026

Förslagsskede: (uppskattad tidtabell)

Planförslaget framlagt hösten/vintern 2026.

Godkännandeskede (uppskattad tidtabell)

Behandling för godkännande i början av 2027
Lagakraftvunnen våren 2027.

4.2. Inledningsskede

4.2.1. Inledande av planeringen

Detaljplaneprocessen inleddes 3.12.2025, då stadsmiljönämnden fattade beslut om att inleda upprättandet av en detaljplan och att programmet för deltagande och bedömning (PDB) ska läggas fram. Om anhängiggörandet meddelades 11.12.2025 i samband med att programmet för deltagande och bedömning lades fram. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 11.12.2025–9.1.2026

4.2.2. Respons på programmet för deltagande och bedömning

Inom den utsatta tiden inlämnades 2 åsikter och 12 utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning. Responsen om programmet för deltagande och bedömning och Planläggningens bemötanden av den har sammanställts i en separat bilaga (rapport om växelverkan).

I utlåtandena i inledningsskedet togs följande frågor upp som bör beaktas i detaljplanearbetet:

- Finska Sockers byggda kulturmiljö av riksintresse och beaktande av den vid planeringen.
- Anpassning av byggandet till landskapet, ökande av stadsgrönskan på planområdet
- Kvalitativ dagvattenhantering
- Sura sulfatjordar
- Områdets läge invid havet och risken för översvämning av havet
- Beaktande av områdets infrastruktur på och under marknivån i detaljplanen
- Risker i anslutning till industrin och farliga ämnen
- Räddningsvägar och tillgänglighet

I åsikterna i inledningsskedet lyftes följande saker fram:

- Vasa kanotklubb rf har en paddlingsbas som är granne med EPV Energi Ab:s planeringsområde. Kanotklubben vill fortsätta verksamheten på sitt arrendeområde och vattenområdet utanför det.

4.3. Utkastskede

Planutkastet och ett justerat program för deltagande och bedömning framlades med planläggningsdirektörens beslut under tiden 23.4.-17.5.2026. Det lämnades in XX åsikter och XX förhandsutlåtanden om detaljplaneutkastet och det 30.3.2026 daterade programmet för deltagande och bedömning.

4.3.1. Planutkast

Planutkastet beskrivs i punkt 5 i detaljplanebeskrivningen. Redogörelse för detaljplanen.

4.3.2. Respons på planutkastet

Respons från myndigheter

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

Respons från andra intressenter

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

4.3.3. Övervägande efter utkastskedet

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

4.4. Förslagsskede

Kompletteras efter framläggandet av planförslaget.

4.4.1. Planförslag

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

4.4.2. Respons på planförslaget

Respons från myndigheter

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

Respons från andra intressenter

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

4.4.3. Övervägande efter förslagsskedet

Kompletteras efter utkastskedet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Detaljplanens struktur

I vattenområdet på den norra sidan om kraftverket planläggs ett nytt utfyllnadsområde, på vilket kraftverkets personallokaler och byggnader för samhällsteknisk försörjning kan placeras.

Största delen av området mellan Industrigatan, Frilundsstigen och Karlavägen planläggs för Wärtsiläs teknologicenters parkering. Byggnadsytan för ett parkeringshus i närheten av Frilundsvägen stryks. En ersättande placering för parkeringshuset planläggs i närheten av Karlavägen, på ca 90 meters avstånd från byggnadsytan för det parkeringshus som ska strykas.

Transformatorerna som finns invid Industrigatan och områdets kraftledningar tryggas med detaljplanebeteckningar och bestämmelser.

Gatuområdenas gränser ändras inte med undantag för små justeringar.

5.1.1. Dimensionering

Detaljplaneområdenas areal är sammanlagt ca 45 100 m² (4,5 ha), av vilket

- EPV Energia Ab:s planeringsområde: ca 11 000 m² (1,1 ha)
- Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde: ca 34 100 m² (3,4 ha)

I detaljplanen anvisas områdesreserveringar enligt följande:

- ET-kvartersområde (Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning): 8 100 m²
- LPA-kvartersområde (kvartersområde för bilplatser): 18 300 m²
- ET-område (Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning): 3 800 m²
- Gatuområden: ca 11 600 m²:
- EV-område: (Skyddsgrönområde) ca 400 m²
- Vattenområden ca 2 900 m²

I detaljplanen anvisas byggrätt på totalt 27 400 m²:

- EPV Energi Ab:s planeringsområde: 2 400 m² vy (Personallokaler, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning)
- Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde: 25 000 m² vy (Parkeringshus)

5.1.2. Kvartersområden

EPV ENERGI AB:S PLANERINGSOMRÅDE

ET: Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

- På den norra sidan om kraftverket planläggs ett nytt kvartersområde på ca 8 100 m², av vilket ca 5 300 m² är en helt ny utfyllnad av vattenområde.
- På kvartersområdet kan kontorsbyggnader och byggnader för stödfunktioner inom energiproduktion byggas, såsom transformatorer eller andra tekniska konstruktioner. På kvartersområdet får inte brännbart material deponeras.

- För kvartersområdet planläggs två tomter, för vilka byggrätt anvisas bara för den ena. Byggandet koncentreras till den kvartersdel som finns mot kraftverket. Mängden byggrätt är 2 400 m² vy och byggnadernas största möjliga våningsantal är 3.
- I detaljplanen finns bestämmelser om fasadernas kvalitet.
- De obebyggda tomtdelarna som inte används för parkering eller trafik ska planteras. Vid placeringen av ET-1-kvarterens funktioner fästs speciell uppmärksamhet på vyerna från Frilundsvägen och Finska Sockers område. Avfallshantering, parkeringsområden och tekniska konstruktioner placeras utom direkt synhåll eller anpassas till omgivningen genom planteringar.
- För kvartersområdet fastställs ett servitut för dagvattenledningar och ett körservitut för den tomt i kvartersområdet som inte har en egen infart från Frilundsvägen.
- Parkering: De parkeringsplatser som den planlagda verksamheten behöver ryms på den egna tomten.
 - Parkeringsskyldigheten som gäller kontorsbyggnader är 1 bilplats/70 m² vy. Om hela byggrätten används till kontorsbyggnader, ska 34 bilplatser genomföras på området.
 - Parkeringsskyldigheten för industribyggnader är 1 bilplats/200 m² vy.

WÄRTSILÄ FINLAND OY:S PLANERINGSOMRÅDE

LPA: Kvartersområde för bilplatser

- Största delen av området mellan Industrigatan, Frilundsstigen och Karlavägen planläggs som kvartersområde för bilplatser.
- I kvartersområdets södra del, invid Karlavägen, planläggs ett parkeringshus. Dess byggrätt är 25 000 m² vy och yttertaketets högsta höjdläge är högst 25 meter över havet. Det här innebär en byggnad som är högst 21 meter hög. I parkeringshuset kan också våningar under markytan genomföras.
- För parkeringshuset ges i detaljplanen kvalitetsbestämmelser, i vilka betonas att parkeringsanläggningen inte får medföra störande bländning mot bostadsområdet eller Vasklotskogen. På parkeringshusets fasader ska enligt planbestämmelserna användas jordnära färgnyanser. Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas.
- Dessutom finns i detaljplanen beteckningar och bestämmelser som gäller växtlighet och dagvatten.
- I detaljplanen anges behövliga servitut för kraftledningar och fjärrvärmeledningar.
- Parkering: På området planläggs ingen sådan byggrätt, för vilken parkeringsskyldighet uppkommer.

5.1.3. Övriga områden

- **ET: Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning**
Område som besitts av EPV Regionalnät, på vilket det finns transformatorer och kraftledningsstolpar.
- **EV-område**
Skyddsgrönområde i anslutning till Frilundsstigens gatuområde som är reserverat för kraftledningsstolpe
- **Vattenområde**

5.1.4. Gatuområden

Verksamheten som planerats i detaljplanen stöder sig på det nuvarande gatunätet. I detaljplanen anvisas inga nya gatuområden. En liten del av gatuområdet i västra delen av Frilundsvägen ändras till kvartersområde för att en infart ska kunna skapas till det utfyllnadsområde som EPV Energi Ab planerar direkt från vändrondellen på Frilundsvägen. I övrigt görs inga ändringar på de nuvarande gatuområdena.

5.1.5. Detaljplanebestämmelser

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till detaljplanen.

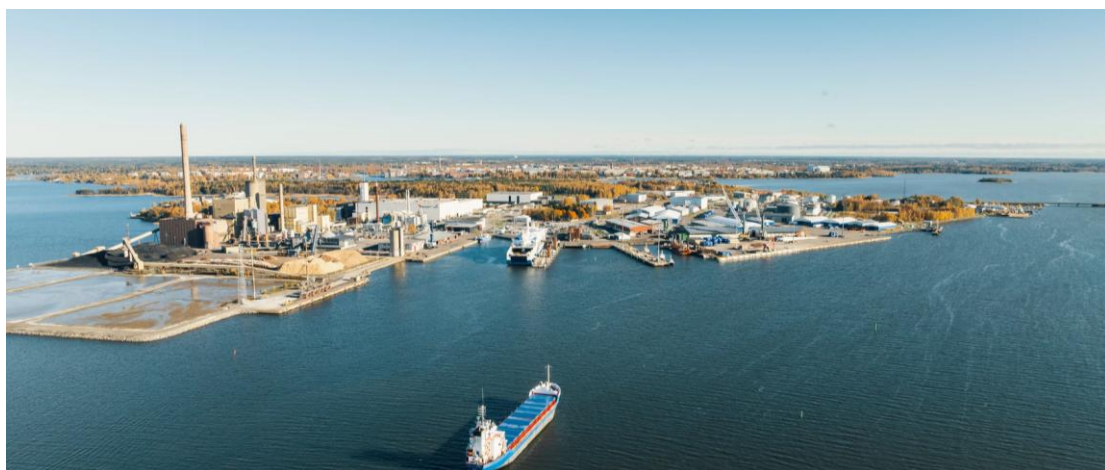
5.2. Planens konsekvenser

De väsentligaste konsekvenserna av detaljplanen avser företagets verksamhetsförutsättningar. Med detaljplanen underlättas ordnandet av parkering för Wärtsiläs teknologicerter, då parkeringen koncentreras till ett för teknologicerterets verksamhet centralt och lättillgängligt ställe. Placeringen av kraftverkets personalutrymmen på en säkrare plats förbättrar personsäkerheten. På så sätt blir det på det egentliga kraftverksområdet mera utrymme för ökande av energiproduktionskapaciteten.

Ändringen av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för andra företag som verkar i närheten.

5.2.1. Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Detaljplanen har inga omfattande landskapsmässiga konsekvenser. De inriktas på den norra delen av Vasklot och havsområdet på norra sidan om Vasklot. För havsområdena riktas de viktigaste landskapsmässiga konsekvenserna på Månviken.



Vasklot fotat från väster. Till vänster på fotot syns kraftverket i Vasklot och bakom det Wärtsiläs teknologicerter. Hamnens och oljehamnens områden finns i mitten av fotot och i den högra kanten. Foto: Christoffer Björklund

På södra sidan om planeringsområdet finns hamn- och industriområden som dominerar landskapet speciellt betraktat från väster och norr. Detaljplanen ändrar bara i liten mån den här helheten. Också betraktat från Vasklotskogens håll är konsekvenserna för landskapet ringa. Teknologicerterets stora fabriks- och logistikbyggnader dominerar redan färdigt landskapet sett från skogen och detaljplanen medför ingen stor förändring av helheten.

I norr gränsar planeringsområdet till Finska Sockers område, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (Museiverket/RKY). Det är av de närliggande områdena med byggd miljö den mest känsliga för förändringar. Därtill finns villor på Månvikens stränder som utgör en del av den landskapsmässigt värdefulla kulturmiljön ”De gamla villorna i Vasklot”. Detaljplanen ändrar inte användningen av de ovan nämnda områdena och hotar inte heller deras byggnadsbestånd.

Eftersom det i närheten av Frilundsvägen har avlägsnats trädbestånd, öppnas från bostadsområdet direkta vyer speciellt mot Wärtsiläs planområde. Ensam skapar den här detaljplanen relativt små förändringar i förhållande till nuläget, men samverkan med den tidigare planlagda fabriks- och kontorshelheten för Wärtsilä är betydande. På området mellan Karlavägen och Reinsgatan har det i och med byggandet av teknologicentret bildats en zon med byggande i stor skala, till vilket det nya parkeringshuset ansluter sig med tanke på skalan. Byggnadens konsekvenser för landskapet försöker man mildra genom en jordnära färgsättning.



Planeringsområdet fotat från Vasa centrums håll över Vasklotskogen. Framme till vänster syns Motorgatan, Reinsgatan och Wasalandias område som blir mellan dem. Längre bort till vänster finns hamn- och oljehamnsområdena. Wärtsiläs teknologicenter och kraftverket bakom det finns i mitten på fotot. Byggnadsmassan för det nya parkeringshuset har infogats på bilden som en enkel byggmassa i gulaktig färg. Parkeringshuset kompletterar helheten av storskaliga byggnader som finns färdigt på området, och ändrar inte miljön väsentligt. När man närmar sig från Vasa centrums håll blir planeringsområdet bakom Vasklotskogens åsar, och byggnaderna når inte över trädtopparna. Foto: Kimmo Makkonen

EPV Energi Ab:s planeringsområde

Den nya kontorsbyggnaden finns på en synlig plats sedd från havet och Finska Sockers område. Byggnaden som planerats rakt som avslutning på Frilundsvägen påverkar utsikten för hela gatuavsnittet. Byggnaden placeras nära kraftverksbyggnaderna och är jämfört med dem så liten att den inte ändrar landskapet väsentligt. Ändringen bedöms vara positiv. Nybyggnaden skapar ett element mellan Finska Sockers bostadsområde och kraftverket som mjukar upp den skalenliga och till verksamheten anslutna skillnaden mellan områdena. Med detaljplanebestämmelserna eftersträvas att byggnadens arkitektur ska passa med Finska Sockers område.

Utöver kontorsbyggnaden är det på EPV Energi Ab:s planeringsområde möjligt att bygga andra byggnader för stödfunktioner inom energiproduktion, såsom transformatorer eller andra tekniska konstruktioner. Med en detaljplanebestämmelse förbjuds lagring av brännbart material på det nya utfyllnadsområdet som planen möjliggör.

De tomtdelar som inte används för byggande, parkering eller som trafikled, ska planteras. Enligt planbestämmelserna fästs vid placeringen av kvartersområdets funktioner speciell uppmärksamhet på vyerna från Frilundsvägen och Finska Sockers område. Avfallshantering, parkeringsområden och tekniska konstruktioner placeras utom direkt synhåll eller anpassas till omgivningen genom planteringar.

Med detaljplanen eftersträvas ett lummigt intryck och en mjuk strandlinje på utfyllnadsområdets kanter. Miljön snyggas upp, när det i stället för kraftverkets randområde blir ett gårdsområde för personallokalerna.



Västra delen av Vasklot fotad rakt norrifrån, från havet. I den vänstra kanten syns Finska Sockers byggnader och i den högra kanten kraftverksbyggnaderna i Vasklot. Kraftverkets nya personalbyggnad placeras på det ställe på bilden som utmärks med en pil sedd från fotograferingshålet framför kraftverksområdet. Byggnaden är så liten jämfört med de byggnadsmassor som finns bakom den så att den inte väsentligt ändrar landskapet sett från havet.

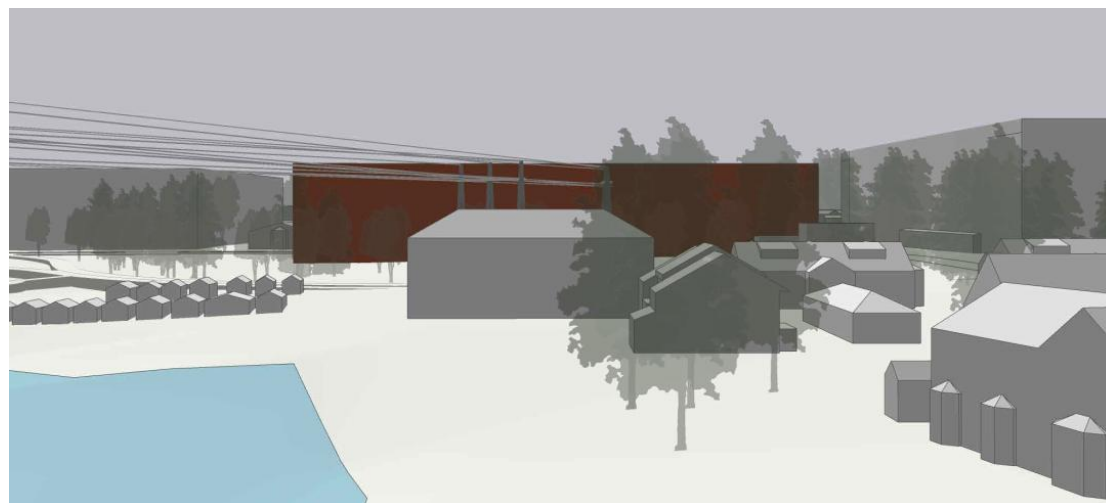
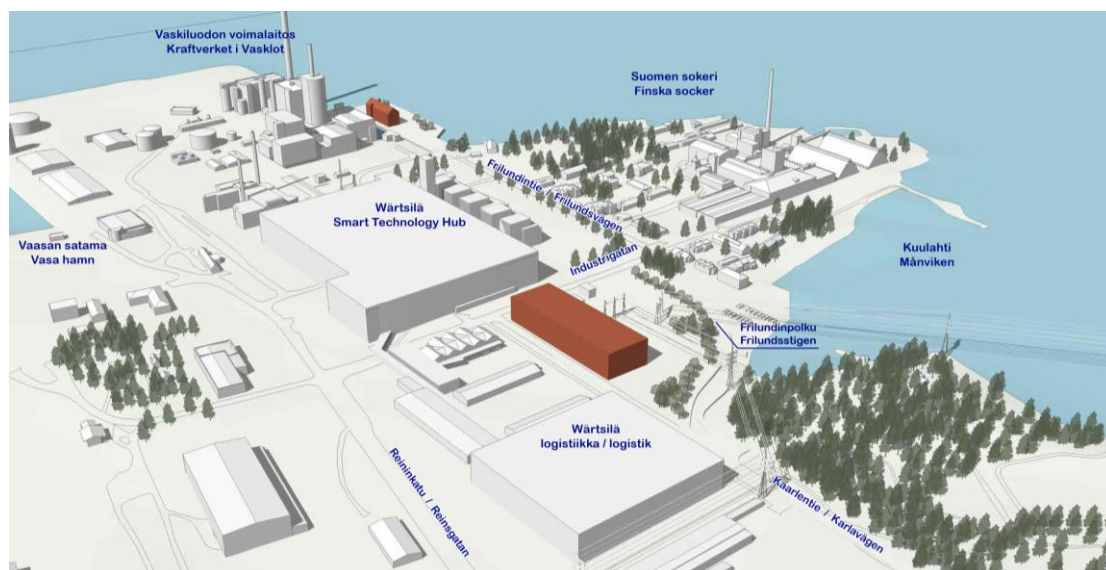


Modellvy från havet. Nybyggnaden märkt med rött.

Wärtsiläs planeringsområde

Med detaljplanen flyttas byggplatsen för parkeringshuset för Wärtsiläs teknologicerter längre bort från Finska Sockers område. Med planen möjliggörs ett större och högre parkeringshus än tidigare. Ändå har detaljplanen positiva konsekvenser för RKY-området, då parkeringshuset inte byggs precis bredvid Finska Sockers småhusområde.

När parkeringshuset genomförs finns det på ca 145 meters avstånd från de närmaste småhusen. Sett från Finska Sockers område gestaltas det som en del av Wärtsiläs övriga teknologicerter. Parkeringshusets maximihöjd är ca 21 meter (25 meter över havet). Byggnaden är ungefär lika hög som Wärtsiläs logistikcenter och den blir ca 10 meter lägre än fabriksdelen.



Vyn från Finska Sockers område mot det nya parkeringshuset. Sett från bostadsområdet ser den kommande situationen ut så att det mellan Wärtsiläs fabrik och logistikcentret placeras en tredje till dimensioneringen lika stor byggnadsmassa.

För parkeringshuset ges i detaljplanen kvalitetsbestämmelser, där det betonas att parkeringsanläggningen inte få medföra störande bländning mot bostadsområdet eller Vasklotskogen. På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas. Den huvudsakliga fasadfärgen som ska användas är tegel- eller rostrött. Glänsande och reflekterande fasadmateriell ska undvikas. På fasaden mot gatan ska klängväxter placeras. Med dem

eftersträvas en lummigare gatuvy till Karlavägen, vilken är den huvudsakliga ankomstriktningen för personbilar.

Den växtlighet som anvisats i detaljplanen mjukar upp vyerna från Vasklotskogen, Finska Sockers område och Månvikens villaområde mot industriområdet. Mängden trädbestånd och växtlighet utökas speciellt på den sida av parkeringsområdet som vetter mot havet.

På den norra kanten av LPA-området ska ett solitt insynsskydd genomföras. Genom det här vill man förhindra att belysningen från fordon som rör sig på parkeringsområdet syns från parkeringsområdet till bostadsområdet, speciellt när de kommer från Karlavägen mot norra delen av parkeringsområdet. Insynsskyddet ska behandlas med klängväxtplanteringar eller genom arkitektur så att det skapar en trivsamt fotgängarmiljö.

5.2.2. Konsekvenser för naturen

Konsekvenserna för naturen kan bedömas omfattande först efter utkastskedet, när naturutredningen för detaljplanen har gjorts.

På planeringsområdet finns det inga områden i naturtillstånd. Allt byggande sker på områden som människan redan tidigare har bearbetat. Växtligheten på EPV Energi Ab:s planeringsområde försvinner helt och hållet i och med genomförandet av planen. Från Wårtsilås planeringsområde har under de senaste åren avlägsnats nästan all växtlighet. På kantzonen till kraftledningsområdet har ett smalt trädbevuxet område bevarats.

Med detaljplanebeteckningarna och bestämmelserna eftersträvas att mängden stadsgrönska ökar på området. Dessutom ges i detaljplanen bestämmelser om behandlingen av dagvatten både vad gäller kvantiteten och kvaliteten, om beaktande av sura sulfatjordar och om byggnadernas fågelsäkerhet.

En utfyllnad av vattenområdet leder till en försämring av havsvattnets kvalitet under arbetet. Utfyllnaden ökar blandningen av humus och fasta partiklar i områdets vattendrag och leder till att vattnet blir grumligt lokalt. Av detaljplanen följer inte bestående konsekvenser för vattenkvaliteter, eller inverkan är liten.

Utfyllnaden av vattenområdet förutsätter sannolikt ett vattenhushållningstillstånd enligt vattenlagen 587/2011 av Tillstånds- och tillsynsverket (tidigare NTM-centralen). Den part som ansvarar för genomförandet av utfyllnadsområdet svarar för genomförande och behövliga tilläggsutredningar för tillståndsförfarandet enligt vattenlagen. Vid förfarandet ska de utredningar som gjorts i anslutning till planläggningen och detaljplanebestämmelserna beaktas.

5.2.3. Konsekvenser för klimatet

Den planerade ändringen av markanvändningen medför konsekvenser för klimatet och samhällets klimathållbarhet. De största konsekvenserna uppkommer av rivningen av nuvarande byggnadsbestånd och växthusutsläppen för hela nybyggets livscykel.

Klimatkonsekvenser av den verksamhet som planläggs

Genom att stärka verksamheten för de företag som finns på planområdet främjas deras egna hållbarhetsmål:

- Flyttning av EPV:s kontorslokaler frigör utrymme i den nuvarande energiproduktionsfastigheten för nya funktioner, vilka för sin del har en betydande roll vid förverkligandet av alla mål i anslutning till Vasa stads klimatneutralitet.
- Wärtsilä Finland Oy:s affärsverksamhet baserar sig på utvecklande av innovativ teknologi, där fokus ligger på minskande av koldioxidfotavtrycket inom sjöfarten

Genom smidigare personbilsparkering främjas inte Vasa stads mål för hållbara färdvägar. På området har emellertid redan tidigare vidtagits åtgärder för att underlätta för hållbara färdvägar. Det har byggts smidiga och trygga cykelvägar och kollektivtrafikförbindelserna har utvecklats. Wärtsilä har strävat efter att underlätta parkeringssituationen med olika åtgärder, såsom att ordna transporter för arbetstagarna och motivera dem till att cykla. I parkeringsanläggningen är det också möjligt att placera en väderskyddad cykelparkering och laddningsplatser för elbilar.

Samhällsstrukturens klimatkonsekvenser

Med detaljplanen görs en relativt liten ändring till två redan befintliga objekt: Kraftverket i Vasklot och Wärtsiläs teknologicenter.

Placeringen av Wärtsiläs teknologicenter invid goda trafikförbindelser och nära existerande infrastruktur har varit en bra lösning med tanke på klimatkonsekvenserna. Teknologicentret är lätt att nå med hållbara färdvägar från nästan hela Vasas område, där största delen av personalen bor. För teknologicentret var det ganska lite trädbestånd som behövde avlägsnas i förhållande till projektets omfattning (mängden arbetsplatser och byggande) och områden i naturtillstånd behövde inte bebyggas. Förtätande av redan byggt område är med tanke på miljökonsekvenserna fortfarande förnuftigt.

Klimatkonsekvenser av byggande

Utvecklandet av arbetsplatsområden och byggande av nya byggnader medför i sig betydande klimatutsläpp under byggtiden. De här utsläppen kommer från många källor: från jordbyggnadsarbeten till finslipning av en färdig byggnad.

En byggarbetsplats är en betydande utsläppskälla. Transporter av arbetsmaskiner och material till byggarbetsplatsen medför utsläpp. Utsläppen under byggtiden är till karaktären en engångsförekomst.

Detaljplaneändringen orsakar växthusutsläpp och påverkar samhällets klimatresiliens exempelvis genom följande faktorer:

- Byggande och underhåll av nya byggnader
- Rivningen av nuvarande byggnadsbestånd
- Byggnadernas energiförbrukning under hela deras livscykel
- Anläggande och underhåll av kommunalteknik. (den här planens konsekvens är liten).
- Ökad trafik till följd av nya arbetstagare och andra som använder området. (den här planens konsekvens är liten)
- Större bebyggd yta och hårda ytor som inte släpper igenom vatten.
- Förändrade ytvattenförhållanden.

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

- Förtätande av den befintliga samhällsstrukturen, när byggande av nytt stöder sig på den befintliga infrastrukturen.

- Koncentrerande av parkeringen till ett till bottenytan så litet område som möjligt, varvid risken minskar för att det måste röjas utrymme på de omgivande områdena för parkering på marknivån.
- Ökande av stadsgrönskan.
- Bekämpning av solgass (ökande av växtlighet och undvikande av stora reflekterande ytor).
- The research confirms that developing the urban form more cohesive and compact is a vital means when aspiring sustainable built environment. Planbestämmelse som tillåter anläggningar som producerar förnybar energi.

Cirkulär ekonomi

Transportföretagets tidigare byggnad kan inte utnyttjas för parkeringsbruk, varför en rivning av den är nödvändig och med tanke på målen i planen motiverad. Enligt planbestämmelsen ska man på området sträva efter att utnyttja återvunnet material, t.ex. betongkross som uppkommer vid rivningen av byggnader.

Vid utfyllandet av vattenområdet utnyttjas sprängsten som har uppkommit vid brytning av sten på kraftverksområdet och som har lagrats i närheten av slutdeponeringsplatsen.

Utnyttjandet av återvinningsmaterial minskar avfallsmängden på byggnadsytan och behovet av brytning av naturresurser samt minskar miljöbelastningen föranledd av transporten av material.

5.2.4. Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

I Vasklot bor för närvarande färre än 250 invånare. Majoriteten av invånarna bor i området kring Finska Sockers. Utöver de boende påverkar de sociala konsekvenserna även människor som använder närliggande rekreationsområden eller fritidsanläggningar.

Med detaljplanen planläggs bara i liten omfattning sådan byggrätt, där genomförande innebär mera användare eller arbetstagare på området. Detaljplaneändringen har just inga sociala konsekvenser. Även om de sociala konsekvenserna av denna detaljplaneändring är ringa, har byggandet av Wärtsiläs teknolog centrum haft betydande konsekvenser totalt sett. Områdets karaktär har förändrats, då en betydande arbetsplatsenhet har byggts i ett tidigare lugnt område. Nära bostadsområdet har växtlighet, förbindelser och idrottsplaner tagits bort.

Den verksamhet som sker inom planläggningsområdet utgör ingen fara för de boende. Trafiksäkerheten är en av de viktigaste aspekterna för livsmiljön, särskilt för barn, ungdomar, äldre och särskilda grupper. Från området finns säkra och smidiga gång- och cykelförbindelser till centrum genom Vasklotskogen. Genom detaljplanen ändras inte förhållandena. Syftet är att det ska styras mindre av Wärtsiläs arbetsplatstrafik än i nuläget till Finska Sockers omgivning.

Flyttning av byggplatsen för parkeringshuset längre bort från Finska Sockers småhusområde inverkar positivt på boendeförhållandena. Emellertid leder koncentrationen av parkeringsplatser i parkeringsanläggningen till att en del av de nuvarande platser på marknivån som finns längre bort flyttas närmare Finska Sockers bostadsområde. Genom detaljplanebeteckningar och bestämmelser minimeras bländande belysning mot bostadsområdet från bilar som parkerar.

5.2.5. Konsekvenser för servicen och rekreationsanvändningen av området

Vattenområdet utanför Vasa kanotklubb minskar i och med utfyllnaden. I övrigt har detaljplanen inga bestående konsekvenser för områdets service eller rekreationsanvändning.

Utfyllandet av vattenområdet leder sannolikt till en försämring av havsvattnets kvalitet under byggarbetena och till säkerhetsrisker som kan hindra kanotklubbens verksamhet på området under utfyllandet. Bedömningen är att de mest betydande riskerna uppkommer av förflyttning av sprängstensmassa och maskinarbete. Byggherren ansvarar för tillräckliga åtgärder enligt lagar och förordningar, såsom riskutvärdering, säkerhetsplan och avgränsningar av arbetsplatsområdet.

På rekreationsområdet öster om planläggningsområdet finns en hundpark och en fotbollsplan som underhålls av Vasa stad. Genom detaljplanen görs inga förändringar av dem eller deras parkeringsarrangemang.

5.2.6. Konsekvenser för trafiken och parkeringen

Områdets trafikarrangemang och nuvarande trafikmängder beskrivs på sidan 15 (rubrik 3.1.6 Trafik). Med detaljplanen anvisas inga nya gator och det nuvarande trafiknätet ändras inte.

Detaljplanens trafikmässiga konsekvenser riktas i huvudsak på trafiken på Karlavägen och Industrigatan. Konsekvenserna blir lokala, och detaljplaneändringen har ingen större inverkan på Vasklot.

Konsekvenser för gång-, cykel- och kollektivtrafiken

Detaljplanen har inga konsekvenser för säkerheten och smidigheten i gång- och cykeltrafiken. För gång och cykling har det ordnats en egen led separat från den övriga trafiken via Vasklotskogen och Frilundsstigen.

Också kollektivtrafiken styrs från Karlavägen till Frilundsvägen längs Frilundsstigen. Det här minskar konsekvenserna av en eventuell trafikstockning vid anslutningen till parkeringsanläggningen när det gäller en smidig kollektivtrafik.

Konsekvenser för den tunga trafiken

I planområdets närhet förekommer det bara i liten omfattning tung trafik, eftersom logistiken både vid EPV:s kraftverk och Wärtsiläs teknologicenter sköts söderifrån via Reinsgatan. Detaljplanen ökar inte behovet av tung trafik och styr den inte till nya leder.

Ändring av en industritomt till parkeringsområde minskar den potentiella mängden tung trafik i detaljplanen jämfört med den nu gällande detaljplanen.

Konsekvenser för EPV:s kraftverks personal- och besöks trafik

Arbetstagarna kommer för närvarande till kraftverksområdet via Frilundsvägen. Situationen ändras inte som en följd av detaljplanen. På kraftverket arbetar i nuläget totalt ca 30 personer och inga personalökningar planeras. I detaljplanen reserveras ändå byggrätt för eventuella kommande utbyggnader. För kontoret planläggs byggrätt på 2 400 m² vy, dvs. cirka hälften mera än behovet för närvarande är. Även om byggrätten skulle genomföras i sin helhet skulle kraftverkets personalmängd ändå vara bara en bråkdel av andelen anställda på teknologicentret.

Konsekvenser för Wärtsiläs teknologicenters personal- och besöks trafik

Med detaljplanen underlättas ordnandet av parkering för Wärtsiläs teknologicenter, då parkeringen koncentreras till ett för teknologicentrets verksamhet centralt och lättillgängligt ställe.

Antalet personer som arbetar på eller besöker teknologicentret ändras inte när den här detaljplanen genomförs, och planen ökar inte den totala trafiken på området. Planen ändrar emellertid placeringen av parkeringen och den lokala fördelningen av trafiken på Karlavägen och Industrigatan. När planen genomförs koncentreras en allt större del av parkeringen på den parkeringsanläggning som byggs invid Karlavägen och parkeringsområdet som omger den.

Koncentrationen av parkeringen till en parkeringsanläggning kan leda till trafikstockningar på Industrigatan och Karlavägen, speciellt på morgnar och eftermiddagar. Emellertid bedöms trafiken på Frilundsvägen minska, eftersom klarare parkeringsarrangemang minskar fruktlöst sökande efter lediga platser på Frilundsvägen eller parkeringsplatserna vid kontorsbyggnaderna. En del av Frilundsvägens platser invid gatan har reserverats för invånarparkering, och för det här planeras inga ändringar.

Wärtsiläs anställda kommer till området via Karlavägen och Industrigatan. Via Frilundsvägen styrs bara besökare och en liten del av arbetstagarna till teknologicentret. När teknologicentret byggdes upp har det tidvis uppkommit situationer där också Wärtsiläs anställdas trafik har styrts till Frilundsvägen. I den första detaljplanen för teknologicentret bestäms: *"Körning till tomterna 13-7-24 och 13-7-25 ordnas via Industrigatan, från Frilundsvägen till området får enbart service- och kundtrafik ordnas"*. Syftet är att hålla fast vid situationen enligt detaljplanebestämmelserna.

Helhetsutvecklingen av trafiken/faktorer som är oberoende av ändringen av detaljplanen

Även om den här detaljplanen inte ökar antalet människor som arbetar i teknologicentret, uppskattas det öka oberoende av detaljplanen. Wärtsiläs alla anställda i Vasa är på väg att flytta från andra verksamhetsställen till Vasklot i och med utbyggnaden av kontorsdelen och fabriken. I Vasa finns totalt ca 3 800 av Wärtsiläs anställda, av vilka en del är i skiftarbete och en del i distansarbete. Ungefär 2 000 anställda uppskattas arbeta i teknologicentret samtidigt.

Wärtsilä planerar en ny produktionsbyggnad i korsningen av Reinsgatan och Karlavägen, utanför det planlagda området. Byggnaden i sig skapar inget betydande parkeringsbehov, men under den försvinner ca 180 parkeringsplatser. Ersättande parkeringsplatser genomförs senare på det ställe där Vasa Frilagers byggnad som ska rivas finns. På teknologicentrets område blir det ännu kvar outnyttjad byggrätt även efter det här, varvid eventuella utbyggnader som genomförs senare påverkar situationen.

5.2.7. Samhällsekonomiska konsekvenser

För att detaljplanen ska kunna genomföras förutsätts investeringar av privata aktörer.

De områden som planläggs stöder sig på den befintliga infrastrukturen och genomförandet av detaljplanen förutsätter inga betydande investeringar av staden. Vändrondellen i västra delen av Frilundsvägen ska byggas ut något för att en gatuanslutning ska kunna anläggas till EPV Energi Ab:s utfyllnadsområde från Frilundsvägen.

5.3. Namn

Med detaljplanen ges inga nya ortnamn.

5.4. Genomförande av detaljplanen

De planer som styr och illustrerar genomförandet har presenterats i detaljplanens illustrationsmaterial.

Avsikten är att detaljplanen ska bli klar under år 2027, och efter det kan bygglovsförfarandet för och förverkligandet av planområdet starta.

För de utfyllnader på vattenområdet som EPV Energi Ab planerar ska tillstånd sökas hos Tillstånds- och tillsynsverket.