

V A A S A .
V A S A .



DETALJPLANEBESKRIVNING YLIOPPILASTALO

DETALJPLANEÄNDRING NR 1148

stadsdel 15
tomt 4, kvarter 4
Universitetsstranden 5

2026

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

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

Planen är utarbetad av

planläggningsarkitekt Janina Kumpula
janina.kumpula@vasa.fi

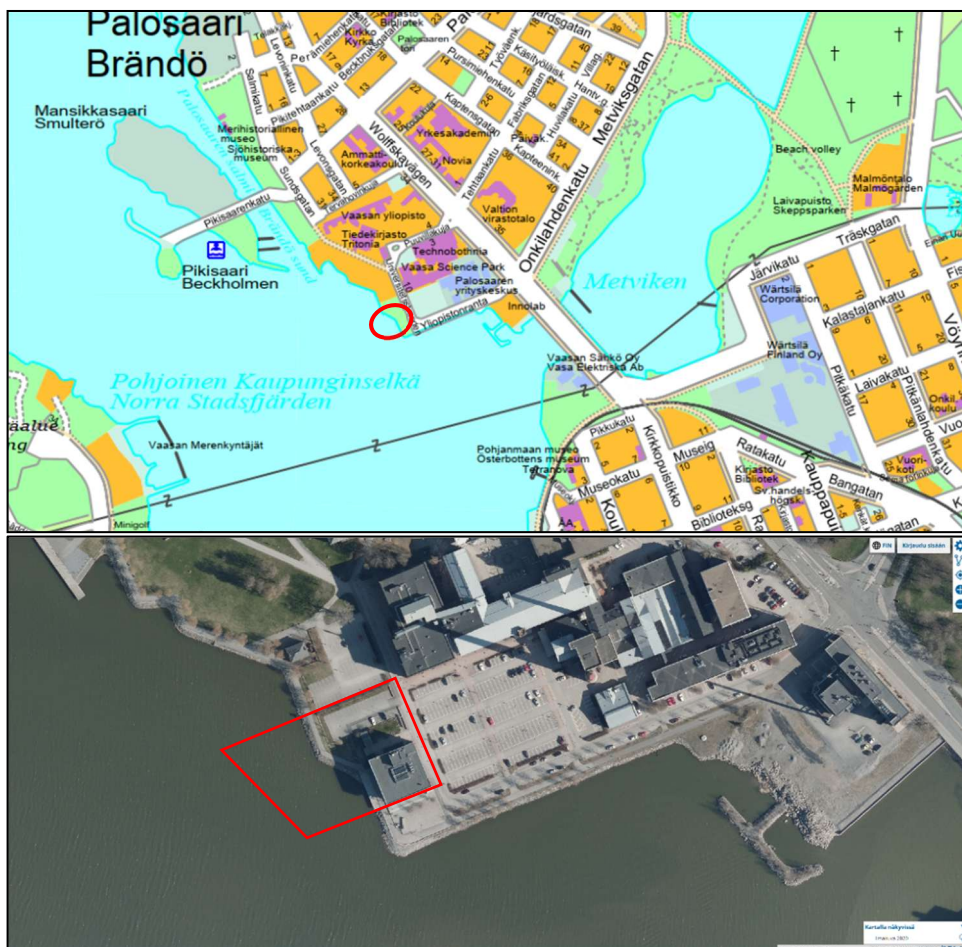
planläggningsassistent Outi Jalava
outi.jalava@vasa.fi

Behandling

Stadsmiljönämnden §122	22.10.2025
<i>Kungörelse om ärendets anhängiggörande och PDB samt detaljplaneutkastet framlagt</i>	6.–20.11.2025
Stadsmiljönämnden, förslagsskede	28.1.2026
<i>Detaljplaneförslaget framlagt</i>	6.2–9.3.2026
Stadsstyrelsen	30.3. o. 27.4.2026
Stadsfullmäktige	4.5.2026

1.2 Stadsfullmäktige

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



Bilder 1. Planområdets läge samt flygbild är 2020.

1.3 Syfte med planen

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

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

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

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



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

1.4 Beskrivningens innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2	STADSFULLMÄKTIGE	2
1.3	SYFTE MED PLANEN	3
1.4	BESKRIVNINGENS INNEHÅLL	4
2	SAMMANDRAG	6
2.1	OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	6
2.1.2	<i>Program för deltagande och bedömning /hörande i beredningsskedet/växelverkan</i>	<i>6</i>
2.1.3	<i>Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet</i>	<i>6</i>
2.1.4	<i>Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden</i>	<i>6</i>
2.1.5	<i>Lagakraftvunnen detaljplan.....</i>	<i>6</i>
2.2	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	6
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	7
3.1	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	7
3.1.1	<i>Allmän beskrivning av området</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Den byggda miljön.....</i>	<i>7</i>
3.1.3	<i>Naturmiljö.....</i>	<i>8</i>
3.1.4	<i>Markägarskap.....</i>	<i>12</i>
3.1.5	<i>Faktorer som belastar området</i>	<i>12</i>
3.2	PLANERINGSSITUATION	13
3.2.1	<i>Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet</i>	<i>13</i>
	Högre plannivåer	13
	Detaljplan.....	15
	Byggnadsordning	15
	Tomtindelning och tomtregister	15
	Justering av baskarta	15
	Byggförbud i området.....	15
	Friluftsområdesplan.....	16
3.2.2	<i>Andra tidigare utredningar, inkl. inventeringar, som gjorts i området:</i>	<i>17</i>
4	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	18
4.1	BEHOV AV DETALJPLANERING	18
4.2	PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN.....	18
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE	18
4.3.1	<i>Intressenter</i>	<i>18</i>
	Planområdets intressenter	18
	Stadens sakkunnigmyndigheter	18
	Övriga myndigheter och samarbetspartner	18
4.3.2	<i>Intressenternas påverkansmöjligheter.....</i>	<i>18</i>
	Program för deltagande och bedömning (PDB)	19
	Hörande i beredningsskedet	19
	Ändringar i planutkastet	21
	Offentligt framläggande	22
	Ändringar i planförslaget	23
4.3.3	<i>Myndighetsamarbete.....</i>	<i>23</i>
4.4	MÅL FÖR DETALJPLANEN	24

4.4.1 Mål i de högre plannivåerna	24
Landskapsplan	24
Generalplan	25
4.5 DETALJPLANLÖSNING	25
4.5.1 Redogörelse för detaljplaneändringen	25
Idén med planändringen	25
Stadsbilden	26
Byggnader i området	27
Förnybara energiformer i planändringen	27
5 DETALJPLANENS BESKRIVNING.....	30
5.1 DETALJPLANENS STRUKTUR	30
5.2 DIMENSIONERING	30
5.2.1 Områdets storlek.....	30
5.2.2 Areor i enlighet med användningsändamål.....	30
5.2.3 Byggrätt samt tillåten höjd och höjdläge för byggnadens tegelyta samt lägsta marknivå	30
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR	30
5.3.1 Kvartersområden	30
5.3.2 Övriga områden.....	31
5.3.3 Allmänna bestämmelser.....	31
5.4 PLANENS KONSEKVENSER.....	31
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	31
5.4.2 Konsekvenser för trafiken.....	31
5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	32
5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser	33
5.4.5 Sociala konsekvenser.....	33
6 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	34
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	34
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	34
BILAGOR.....	34



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

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

2.1.1 Anhängiggörande av detaljplaneändring

Anhängiggörandet av ändring i studenthusets detaljplan har beslutit på stadsmiljönämnden 22.10.2025 §122.

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

Att planläggningen anhängiggjorts har meddelat 6.11.2025 i samband med framläggande av det program för deltagande och bedömning (PDB) som gäller detaljplaneändringen. (*MarkByggL 62 §, MarkByggF § 30*) PDB lagdes fram tillsammans med planutkastet.

2.1.3 Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet

Planutkastet och PDB hölls framlagda två veckor på stadens infotavla och på planläggningens webbplats 6.–20.11.2025. (*MarkByggL § 62, MarkByggF § 30*)

2.1.4 Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden

Förslaget till ändring av detaljplanen lades fram offentligt i 30 dagar 6.2–9.3.2026. (*MarkByggL § 65, MarkByggF § 27–28*)

2.1.5 Lagakraftvunnen detaljplan

Målet är att Vasa stadsfullmäktige 4.5.2026 fastställer detaljplaneändringen för studenthuset. (*MarkByggL 188.5 §, Kommunallagen 63 §*)

2.2 Genomförande av detaljplanen

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



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

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

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

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

3.1.2 Den byggda miljön

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

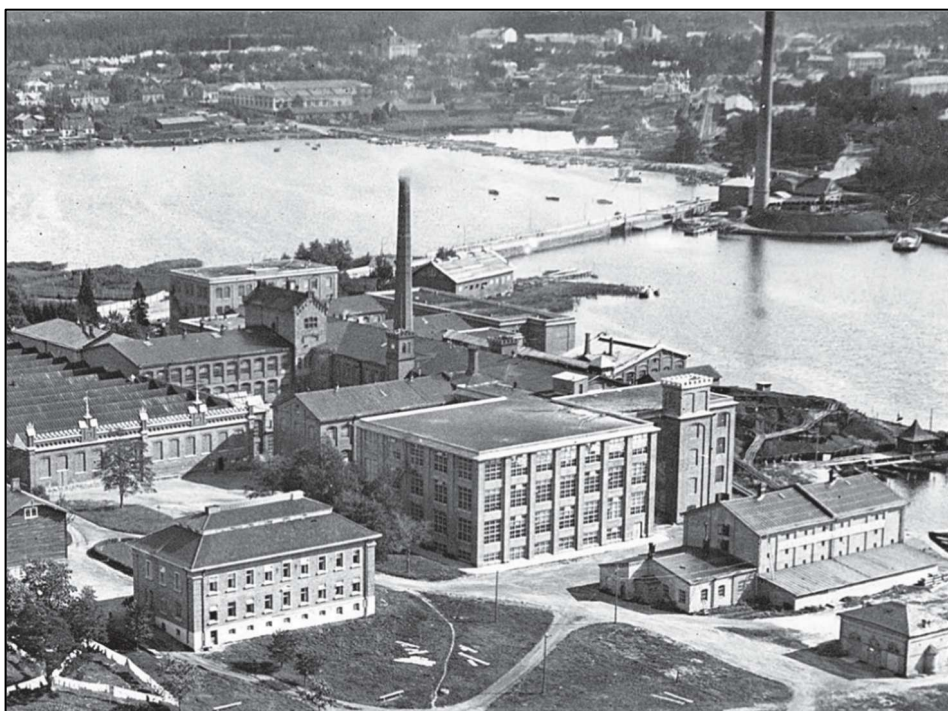


Bild 5. Flygfoto av området på 1930-talet. Vasa Elektriska till höger i bild. (Kulturmiljöutredning för Brändö campus och Sundet).

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

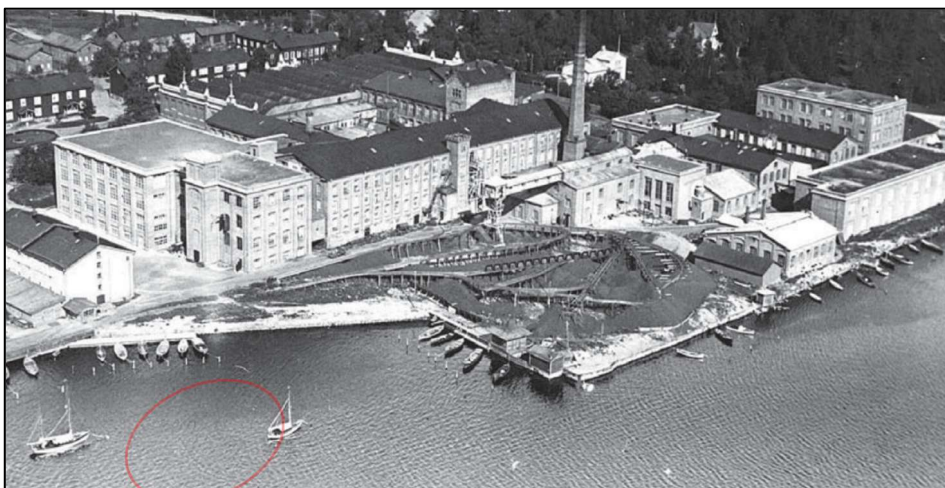


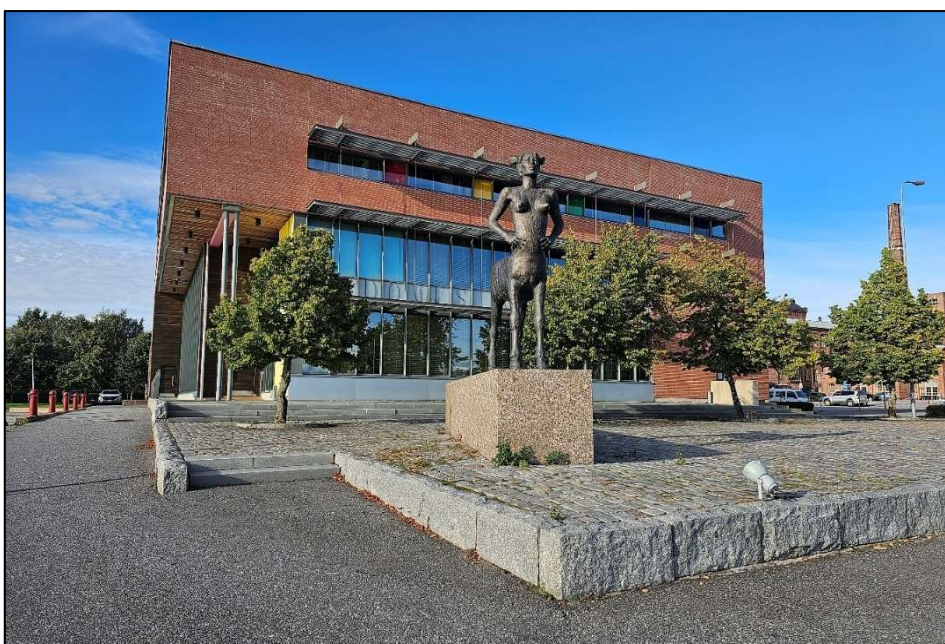
Bild 7. Brändö sund fotografat från luften. Planeringsområdets läge är märkt ut. Universitetet till vänster samt anknyttande byggnadsbestånd. I mitten före detta Finlaysons fabrik med skorstenar.



3.1.3 Naturmiljö

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

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



Jordmån

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

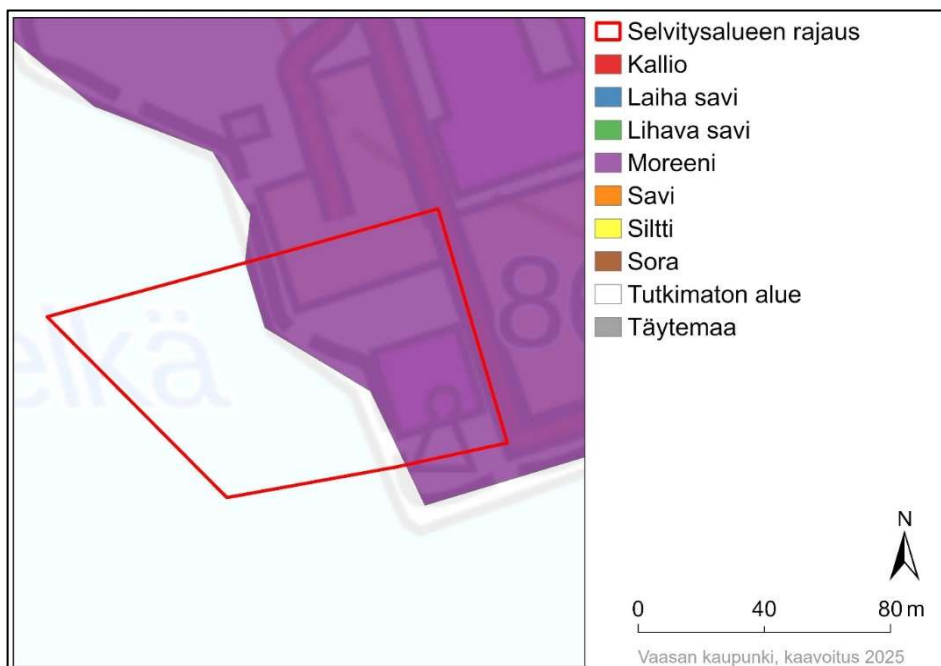


Bild 9. Uppgifter om jordmänen i utredningsområdet.

Avrinningsområden

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

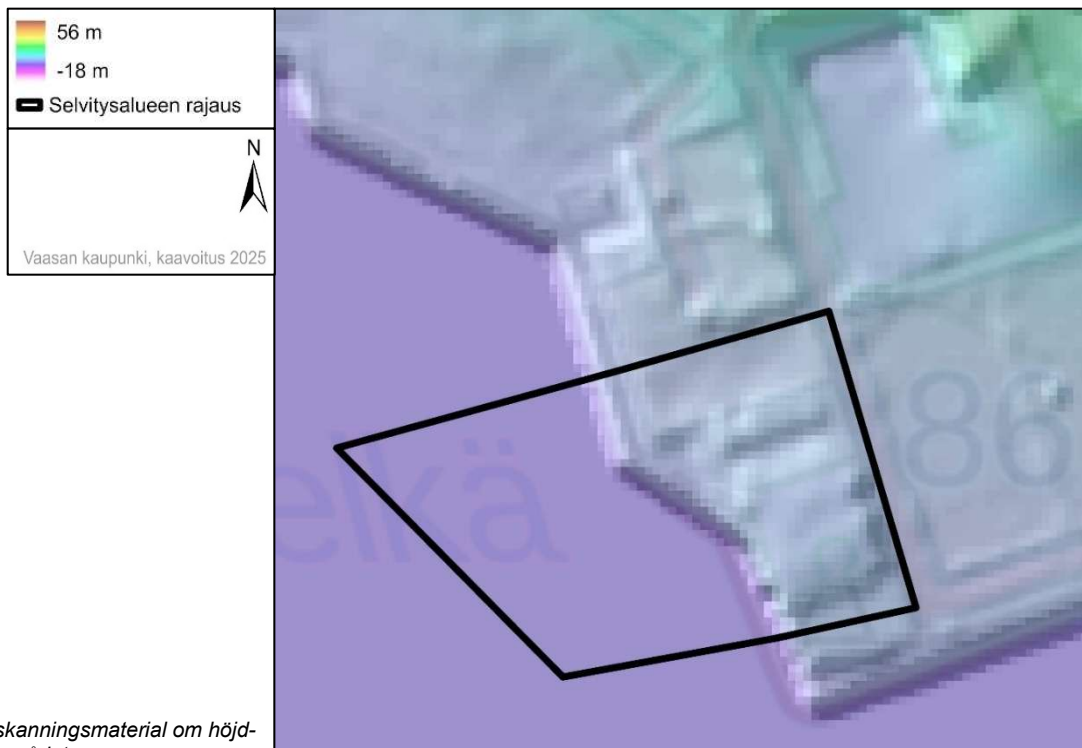


Bild 10. Laserskanningsmaterial om höjdskillnaderna i området.

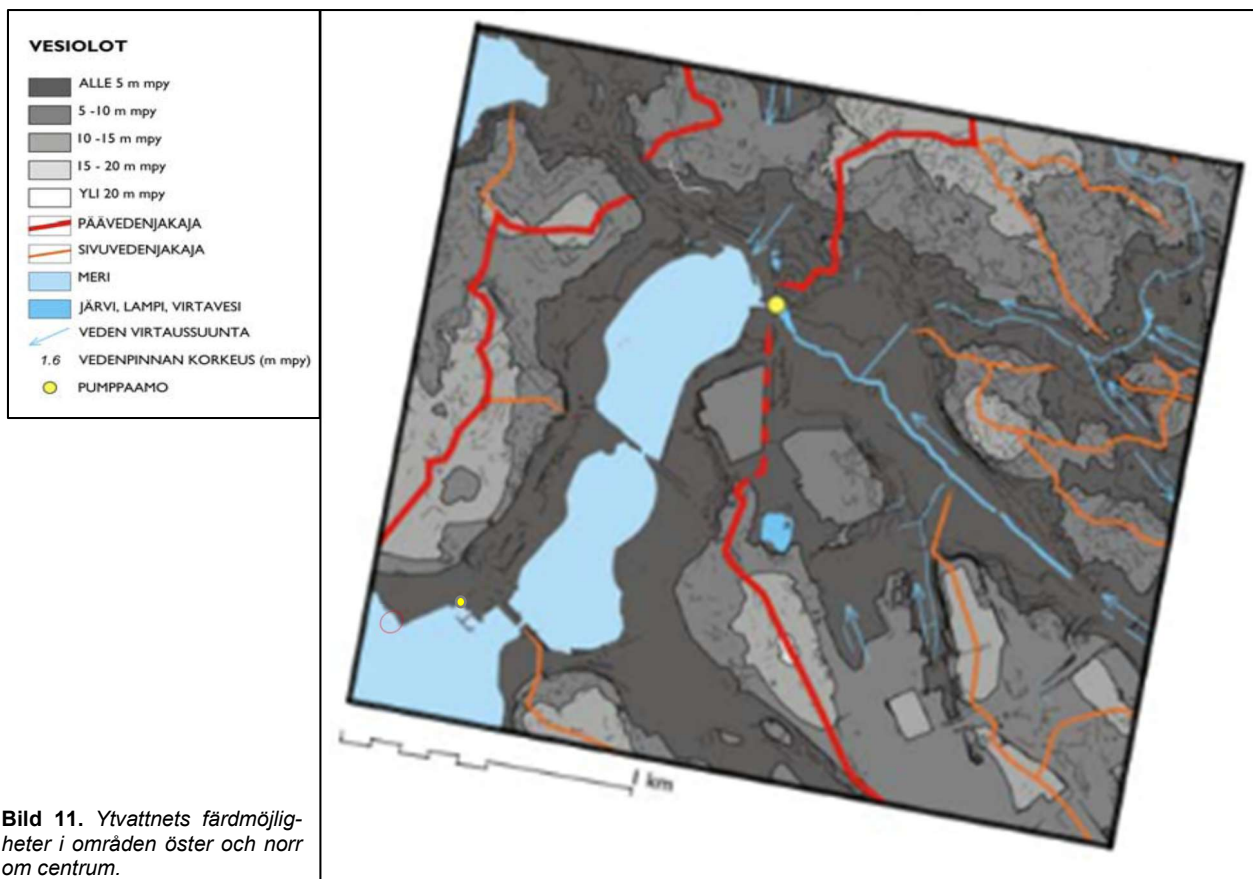


Bild 11. Ytvattnets färdmöjligheter i områden öster och norr om centrum.



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

Naturförhållanden och naturskydd

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

I området har inte tidigare utförts naturutredning.

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

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

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

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

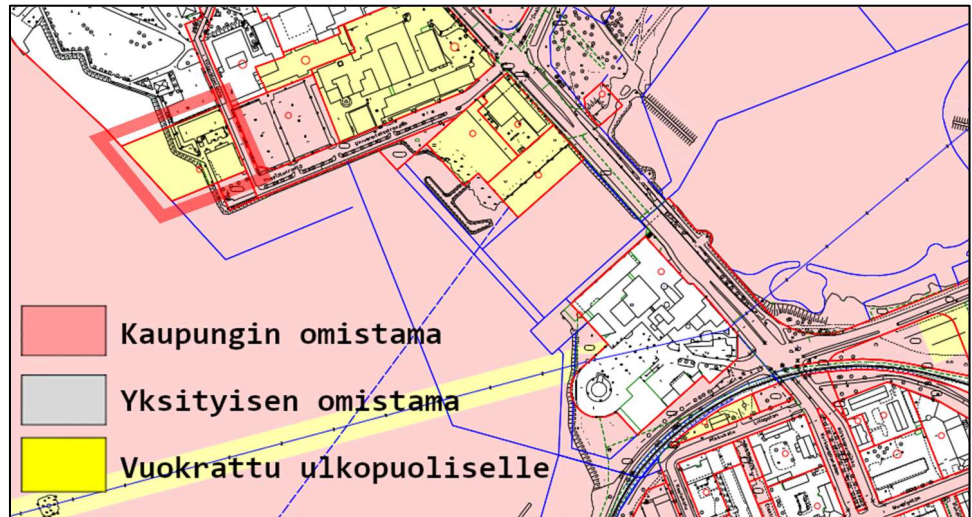
Sammanfattning

Utifrån terrängkartläggningen kan följande observationer framföras om områdets naturförhållanden:

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

3.1.4 Markägarskap

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



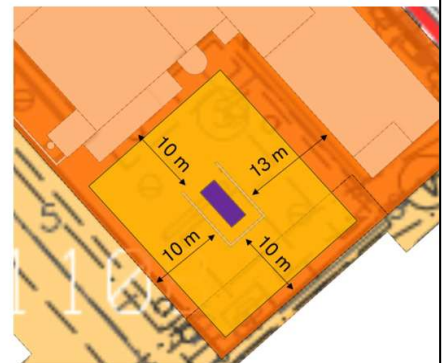
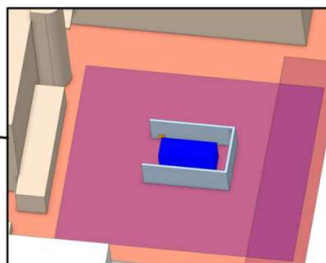
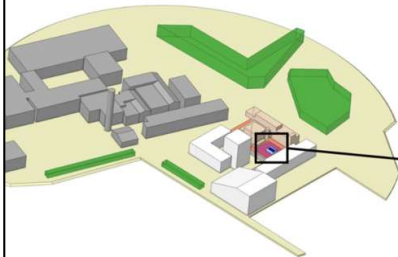
Marken i det område som detaljplaneändringen gäller ägs av Vasa stad. Tomten som planläggs har arrenderats till Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalo.

3.1.5 Faktorer som belastar området

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

Geometria ja etäisyydet

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



etteplan

4

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

Planområdet belastas även av Vasa Elektriskas kraftverk, vars konsultationszon är 0,5 km. Kraftverket finns på ett avstånd av cirka 0,1 km från centrum.

På bilden nedan illustreras värmestrålningens effekter med olika intensitetsvärden. Gränsvärdet för antändning av olika material anses i regel vara 8–12 kW/m².

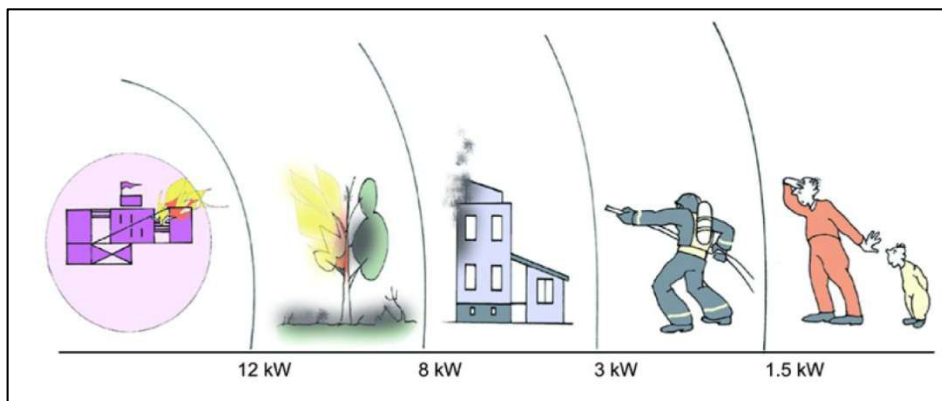


Bild 15. Miljökonsekvenserna beror på hur stark eldens värmestrålning är.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Högre plannivåer

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

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

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

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

Det RKY-område som berör planområdet har benämnts som Hamn-, varvs- och fabriksområdet i Brändö. Området ska därför bevara detta värde även vid nybyggnation eller ombyggnad av byggnader.

Genom planändringsområdet anvisas en utvecklingsprincipbeteckning Riktgivande cykelled.

Planeringsbestämmelsen i beteckningen: *Cykelleden ska planeras i detalj och märkas ut i samarbete med markägare och myndigheter. Leden ska i mån av möjlighet planeras så att befintliga vägar samt gång- och cykeltrafikleder utnyttjas. Då cykelleden planeras ska uppmärksamhet fästas vid dess betydelse i grönområdesstrukturen. Den ska, om möjligt, binda samman rekreationsområden, rekreations- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till ett samverkande nätverk på landskapsnivå. Vid planeringen och åtgärderna bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena beaktas.*



Bild 16. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

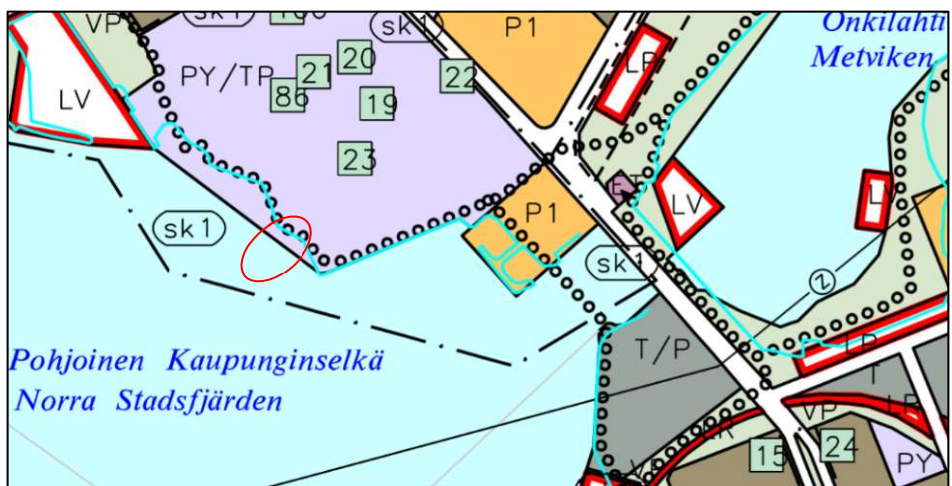


Bild 17. Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

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

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

Planbestämmelsen i beteckningen: *Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området ska bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att områdets särskilda*

värden bevaras. På området ska ett tillstånd för miljöåtgärder och ett rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen sökas. Dessutom anvisas i generalplanen med en rad cirklar ett motionsstråk i området, längs med den steniga strandlinjen.

Detaljplan

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

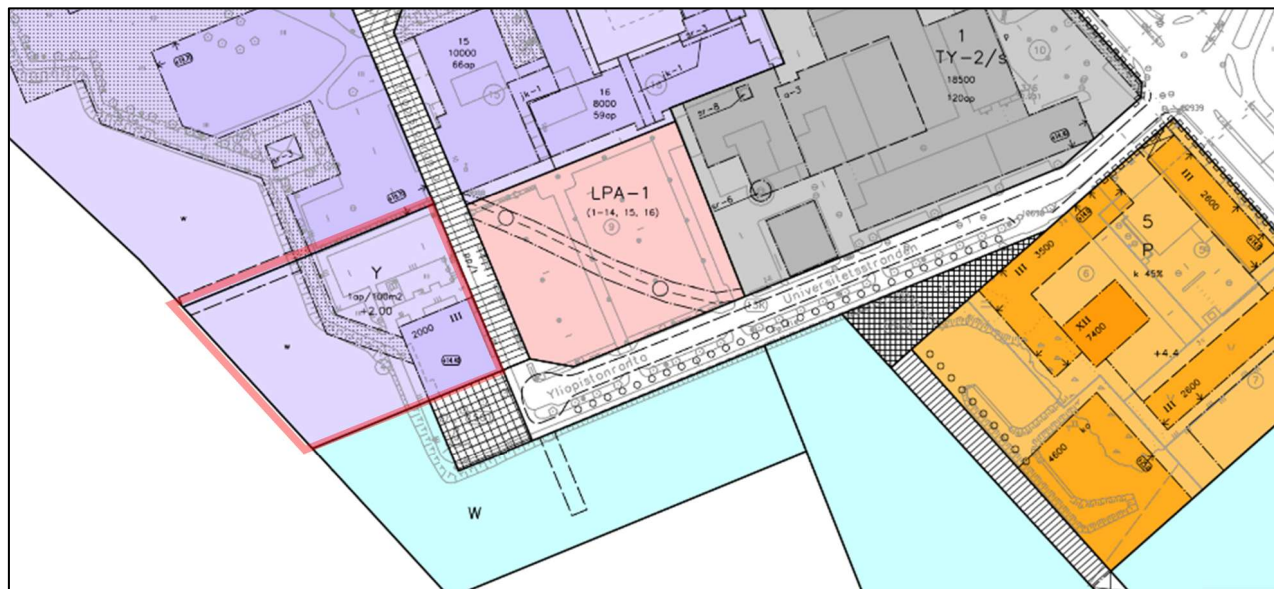


Bild 18. Utdrag ur den gällande detaljplanen ak702.

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

Byggrätt anvisas i planen som 2000 kvadratmeter våningsyta och som minimiantal bilplatser anvisas i detaljplanen 1bp/100 m²vy. Som lägsta bygghöjd anvisas +2.0 m N2000, och som högsta punkt på byggnadens yttertak +14.4. Byggande är tillåtet i tre våningar.

Byggnadsordning

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

Tomtindelning och tomtregister

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

Justering av baskarta

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

Byggförbud i området

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

Friluftsområdesplan

I området gäller landskapsutredningen och friluftsområdesplanen för Metviken-Infjärdens dal. (*Metviken-Infjärdens ådal, landskapsutredning och friluftsområdesplan, Anna-Kaisa Aalto, 2007*) I planen anvisas ett friluftsstråk genom området, vilket främjar cykling till och från jobbet eller studierna och därmed minskar bilkörning. Den ena rutten är huvudstråk i dalens riktning och den löper i planområdet från stranden och österut. Det tvärgående stråket anvisas i vattenområdet och det sammanbinder Brändö med centrum, och stråket fortsätter ända till Sunnanvik.

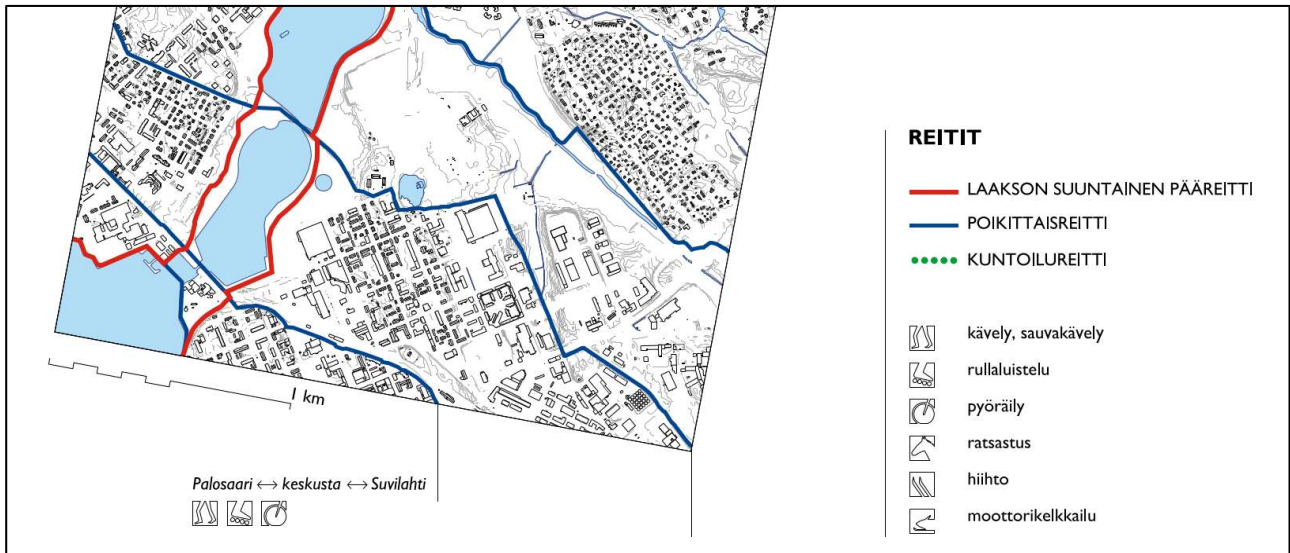


Bild 19. Utdrag från stråket som beskrivs i friluftsområdesplanen för Metviken – Infjärdens område.

Huvudstråk i dalens riktning

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

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

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

Tvärgående stråk

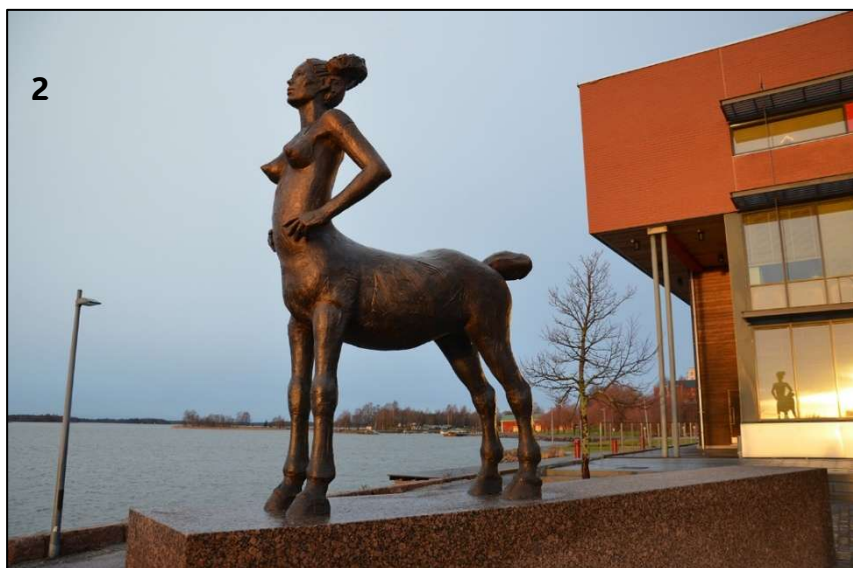
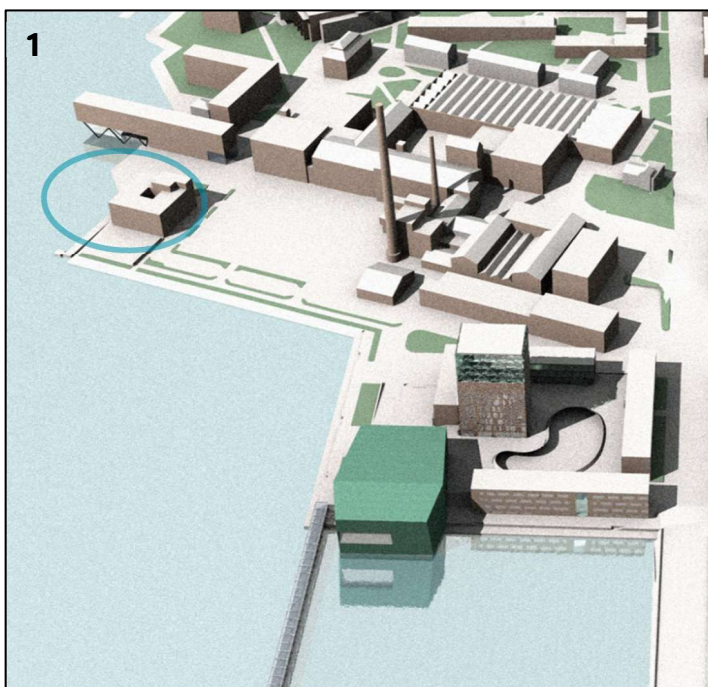
De tvärgående stråken i dalen är avsedda att utgöra snabba leder för lätt trafik mellan stadsdelarna och å andra sidan utgöra inkörsporier till grönområdena i dalarna. Det är väsentligt för de som rör sig i dalen att stråket är tydligt utmärkt i terrängen. Vid ställen där ett tvärgående stråk korsar huvudstråket i dalens riktning borde det tvärgående stråket fortsätta direkt efter huvudstråket, det vill säga T-korsningar borde undvikas.

Skyltar i korsningsområden är till stor hjälp både för de som färdas på stråken i dalens riktning och för de som färdas på de tvärgående stråken. Beläggningsen

på de tvärgående stråken borde fortsätta på ett enhetligt sätt på det avsnitt som korsar dalen, till exempel på stråk för rullskridskoåkning ska asfalten fortsätta helt oavbrutet.

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

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



4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

Orsaken till utarbetandet av detaljplanen är önskan om utökad byggrätt, som framställts av aktören i området. Med detaljplaneändringen ändras även tomtindelningen så att den motsvarar den faktiska situationen, det vill säga tomtindelningen som ändrats i och med att området bebyggs. Avsikten är att även undersöka en uppdatering av användningsbeteckningen servicebyggande så att den passar området bättre.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

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

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

Beslut om anhängiggörande av ändringsarbetet som gäller detaljplanen för studenthuset Ylioppilastalo gjordes av Stadsmiljönämndens mötet 22.10.2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Planområdets intressenter

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

Stadens sakkunnigmyndigheter

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

Övriga myndigheter och samarbetspartner

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

4.3.2 Intressenternas påverkansmöjligheter

Program för deltagande och bedömning (PDB)

PDB hölls framlagd i samband med hörande i beredningsskedet.

Hörande i beredningsskedet

Utkastet för detaljplaneändringen och beredningsdokumenten som gäller planen samt programmet för deltagande och bedömning (PFD) hölls framlagda två veckor på hösten 2025. Förhandsutlåtande om detaljplanen begärdes av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna informerades om framläggningen med ett brev och med en kungörelse i tidning.

Ändringsutkastet till studenthusets detaljplan och planens beredningsmaterial hölls framlagt 6–20.11.2025. Nedan följer sammanfattningar av 8 utlåtanden och 1 åsikt som lämnades in medan förslaget var framlagt. Planläggningens bemötanden anges *i kursiv stil*.

1. Österbottens förbund

Österbottens förbund meddelar att de inte ger något utlåtande om PDB och utkastet till detaljplan, Ylioppilastalo (ak1148). Detaljplanen utarbetas i enlighet med Vasa generalplan 2030.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

2. Vasa Vatten

Vasa Vatten anger i sitt utlåtande att fastigheterna redan har infrastruktur för vattenförsörjning, och eventuella ändringar i den bekostas av utvecklaren. Vid eventuell utfyllning av vattenområdet i framtiden måste Vasa vattens stamledningar i havet och på strandområdet beaktas. (Som bilaga en ritning där lägena för vattenledningarna anges.)

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar Vasa Vattens utlåtande för kännedom.

3. Trafikledsverket

Trafikledsverket har inget att anmärka på i fråga om planen. Utlåtandet om landsvägar ges av den NTM-central som har behörighet i ärendet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

4. NTM-centralen

Trafikmiljö

Vad gäller trafikmiljö finns det inget att anmärka på i detta skede av planprojektet.

Naturskydd

Ett mål vid planering av all användning av glas och egenskaper i glas på byggnaden samt belysning är att minimera att fåglar krockar med glas. I Finland dör varje år 6–21 miljoner fåglar till följd av kollision med fönster. Riskfaktorer för fåglar är särskilt fönster som finns nära hörn av byggnader, utskjutande inglasade balkonger, glasräcken och fönster som finns på låg höjd invid växtlighet. Spegelglas borde undvikas på byggnaders fasader, eftersom det är särskilt farligt för fåglar.

Översvämningsskydd och dränering

I planbeskrivningen anges som lägsta bygghöjd +2.0. Höjdsystem och måtenhet saknas. I Vasa är lägsta rekommenderade bygghöjd utan tilläggshöjd (till exempel utsatthet för vågor) N2000 +2.0m.

Kulturmiljö och byggnadsskydd

I planbeskrivningen borde nämnas att projektet gäller ett område som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (Brändö hamn-, varvs- och fabriksområde) och det borde berättas om planprojektet i förhållande till den byggda kulturmiljön av riksintresse, och en bedömning av tilläggs våningens effekter på den byggda kulturmiljön av riksintresse borde ingå och illustrationerna borde innefatta de intilliggande byggnaderna, för att effekterna på den byggda miljön bättre ska kunna bedömas.

Områdesanvändning

NTM-centralen uppmanar till att överväga huruvida det är ändamålsenligt att anvisa vattenområden som kvartersdel.

Med avseende på ett eventuellt utlåtande i förslagsskedet ska till NTM-centralen inlämnas handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen preciserar den planbestämmelse som gäller skydd av fåglar vad gäller användning av glaselement och nödvändiga tekniska korrigeringar görs. Planläggningen har övervägt tilläggs våningens effekter på den byggda kulturmiljön av riksintresse och konstaterar att en indragen våningen har endast små effekter på området. En tilläggs våning passar på ett diskret sätt in i fasaden och är inte ett störande element när man betraktar byggnaden från olika håll. Dessutom har tomten redan de bilplatser som behövs för våningen, och därför kommer antalet bilplatser inte att förändras. Våningsytan ökar bara marginellt i förhållande till området, och därför sker ingen väsentlig förändring i antalet bilar. Planläggningen för in i planbeskrivningen de överväganden och åtgärder som görs med avseende på området som en byggd kulturmiljö av riksintresse samt utarbetar den illustration som anges i utlåtandet, med det omgivande byggnadsbeståndet.

5. Suomen Erillisverkot Oy

Projektet påverkar inte affärsverksamheten för den som gett utlåtandet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

6. Telia Finland Oyj

Telia har infrastruktur i detaljplaneområdet. Ifall att byggande på området orsakar flyttning av kablar bör Telia kontaktas angående flyttningsbehovet när det är bar mark, 12 veckor före flyttningen. I regel bekostar beställaren flyttningen.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

7. EPV Alueverkko Oy

EPV Alueverkko Oy har inte gett något utlåtande om planutkastet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

8. Österbottens museum

Eftersom projektområdet är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse och gäller en mycket synlig plats framför det kulturhistoriskt värdefulla gamla fabriksområdet önskar museet att illustrationerna visar det förhöjda studenthuset även i förhållande till närområdets byggda miljö.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen utarbetar den illustration som anges i utlåtandet.

9. Brändö stadsdelsförening

Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry anser att en planändring är onödig, eftersom det är fråga om endast finansiering av en takrenovering och det inte finns en motiverad orsak till att utöka byggrätten. Den gällande planen är högklassig och nyligen utarbetad, och föreningen anser att en ändring skulle försämra stadsbilden, öka överutbudet av kontorslokaler och leda till ännu större parkeringsproblem. Planändringen skulle enligt dem vara i en enskild ägares intresse på bekostnad av staden och stadens bolag. Föreningen föreslår utarbetande och genomförande av en övergripande parkeringslösning för att lösa de parkeringsproblem som finns på Brändö och i Bomullsfabrikens område.

Planläggningens bemötande:

Mittersta delen av taket på byggnaden är i dåligt skick bland annat på grund av alltför liten lutning, och en reparation skulle bli dyr (cirka 350 000 € enligt ett anbud år 2025). Byggnaden håller på att bli attför trång för de som använder den, och dessa aktörer önskar mer utrymme för sina företag. En planändring möjliggör både reparation av taket på ett kostnadseffektivt sätt, och mer utrymme för användarna på ett läge som upplevs som bra. Planläggningen anser att mer utrymme i dessa lokaler som i övrigt är välfungerande inte i väsentlig grad kommer att påverka belägningsgraden i andra slags kontorslokaler på andra lägen.

Planläggningen har undersökt hur en tilläggs våning påverkar lönsamheten, samt tilläggs våningens effekter och utseende, och konstaterar att planändringen är motiverad. Studenthuset är värdefullt, liksom verksamheten i huset och utökande av båda – samt reparation av den värdefulla byggnaden för att återställa den i sunt skick – bidrar till stadens utveckling och sysselsättning.

Studenthusets tomt har redan tillräckligt med bilplatser också för de behov som tilläggs våningen medför. Tomten har mer än 35 platser, och i nuläget är behovet 20 bilplatser och planändringen medför ett tilläggsbehov om 7 bilplatser. Således anser planläggningen att utarbetande av en omfattande och övergripande parkeringslösning är ett separat projekt som inte direkt hör till det här detaljplaneprojektet.

Ändringar i planutkastet

I planutkastet gjordes justeringar, såsom att **KT-1**-bestämmelsen ändrades till Kvartersområde för kontorsbyggnader (tidigare Lokal-), och att en måttenhet samt höjdsystemet +2,0 m N2000 lades till för markytans ungefärliga höjdläge. Dessutom fogades följande text till kvartersbeteckningens planbestämmelser för att eliminera risken för fågelkollisioner: *Användningen och egenskaperna*

hos byggnadens alla glaselement samt belysningen ska planeras så att fåglarnas kollisioner med glas minimeras. För att minska kollisionsrisken är användningen av spegelglas förbjuden på fasaderna mot havet.

Därutöver den illustrativa bilden som visar byggnadens höjning har utökats med omgivande bebyggelse, för att möjliggöra en tydligare bedömning av påverkan på den byggda miljön. Därutöver materialet har kompletterats med vissa tekniska justeringar.

Offentligt framläggande

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagda 30 dagar på våren 2026. Om planläggningsmaterialet begärs utlåtanden och intressenterna informeras med ett brev och en kungörelse i tidning att planläggningsärendet är framlagt.

Ändringsförslaget till studenthusets detaljplan samt planens beredningsmaterial hölls framlagda 6.2–9.3.2025. Nedan följer sammanfattningar av de sju utlåtanden som lämnades in medan förslaget och materialet var framlagda. Planläggningens bemötanden anges *i kursiv stil*.

1. Tillstånds- och tillsynsverket

Tillstånds- och tillsynsverket uppger att anmärkningarna i dess tidigare utlåtande har huvudsakligen behandlats bra. Ändå finns vattenområdet fortfarande med i planeringsområdet och borde på plankartan märkas ut som vattenområde (W) med blå färg som tydligt urskiljs från markområdet. I detaljplanens allmänna bestämmelser ska det läggas till en bestämmelse om den lägsta säkra byggnadshöjden med tanke på översvämningar i vattendrag. Byggnadshöjderna beräknas enligt guiden *Tulviin varautuminen rakentamisessa [Översvämningensberedskap vid byggande]* (2014). För bostadsbyggnader baserar sig den lägsta byggnadshöjden på nivån HW1/100 med tilläggshöjd, och för med tanke på samhällets viktiga byggnader eller byggnader som orsakar olägenheter för omgivningen på nivån HW1/250.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen konstaterar att man i den aktuella detaljplanen för det område som ska detaljplaneras har antecknat vattenområdena som delar av området (w), och därför fortsätter man med samma praxis tills vidare.

Enligt översvämningsskartan HW 1/250 (N2000) av Finlands miljöcentral och NTM-centralerna kan det en gång på 250 år vid studenthuset svämma över havsvatten på mindre än en halv meters djup. Vågorna, avvikelser i den förutspådda vattennivån eller den framtida havsnivåhöjningen kan ändra det värde som kartan "nominellt" visar. Följande text läggs till i detaljplanens allmänna bestämmelser: "Den lägsta tillåtna nivån för byggande av konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000)."

2. Österbottens förbund

Österbottens förbund har inget att anmärka på planen.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

3. Österbottens museum

Österbottens museum har inget att anmärka på planen.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

4. Österbottens räddningsverk

Räddningsmyndigheten har inte att anmärka på planändringen, i fall räddningsvägarnas funktion i fråga om den upphöjda byggnadsdelen beaktas i den fortsatta planeringen och i bygglovsskedet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar utlåtandet för kännedom.

5. Suomen Erillisverkot Oy

Projektet påverkar inte *affärsverksamheten* för den som gett utlåtandet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

6. Telia Finland Oyj

Telia har infrastruktur i detaljplaneområdet. Ifall att byggande på området orsakar flyttning av kablar bör Telia kontaktas angående flyttningsbehovet när det är bar mark, 12 veckor före flyttningen. I regel bekostar beställaren flyttningen.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

7. Vasa Vatten

Vasa Vatten konstaterar i sitt utlåtande att det har fört diskussion om vattenförsörjningen i området i god ton och att planläggaren har beaktat Vasa Vattens önskemål. Därtill konstateras att planläggaren har inrättat ett servitutsområde som tryggar placeringen av den befintliga vattenförsörjningen. Vasa Vattens ledningar ska beaktas vid eventuella ändringsarbeten såväl på land, inom vattenområdet som vid strandlinjen.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar detta för kännedom.

Ändringar i planförslaget

Följande text lades till i detaljplanens allmänna bestämmelser: "Den lägsta tillåtna nivån för byggande av konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000)." I anslutning till detta kompletterades planbeskrivningen bland annat med redogörelser för hur man har kommit till det ovannämnda värdet. Därtill gjordes några ändringar i meningar. Dessa ansågs vara av karaktären mindre och tekniska ändringar, och därmed anses det inte att det skulle krävas ett nytt framläggande av det ändrade planförslaget.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd och arbetsförhandlingar enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen kan ordnas vid behov, men i samband med denna planändring ansågs utlåtandeförfarandet vara tillräckligt.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål i de högre plannivåerna

Landskapsplan

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

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

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

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

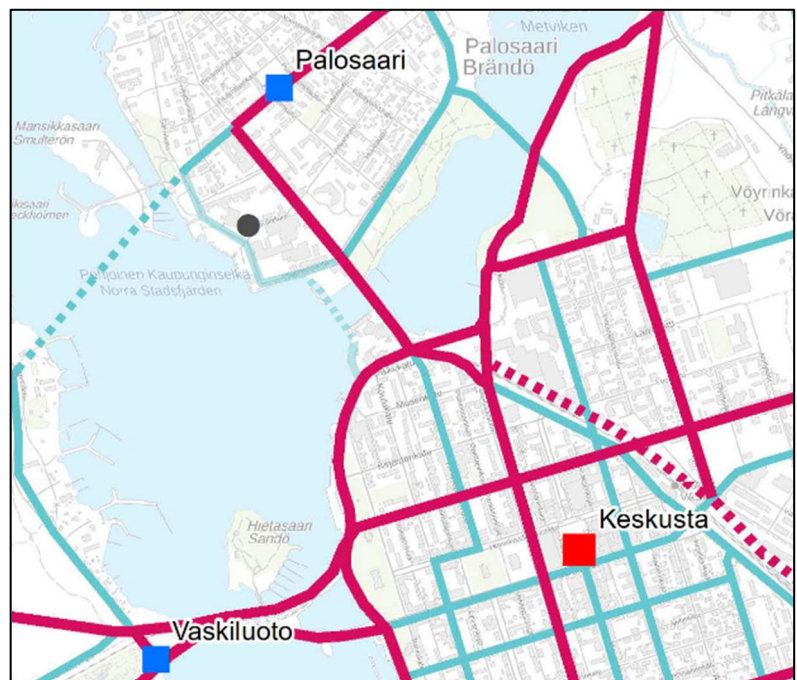


Bild 20. Cykelrutter

Generalplan

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

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

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

4.5 Detaljanelösning

4.5.1 Redogörelse för detaljplaneändringen

Idén med planändringen

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

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

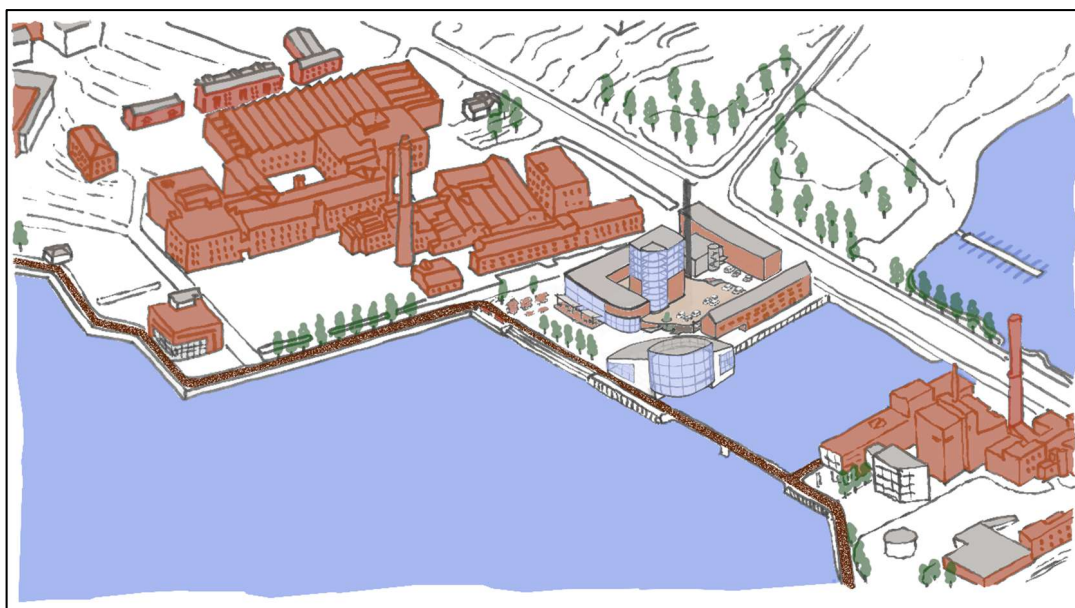


Bild 21. Viktig cykelled är märkt med brunt i ritningen.

Stadsbilden

I detaljplanen för studenthuset strävar man efter att bevara och förverkliga det stadsaktiga, trivsamma och viktiga byggda strandområdet, bland annat genom bestämmelser som gäller byggandet. Fasaden på nya offentliga byggnader ska i regel vara av rött tegel, som är ett av de mest karaktäristiska fasadmaterialet i områdets fabriksliknande byggnadsbestånd. Fasaderna och takytorna på kvartersområdets byggnader ska passa in i den värdefulla stadsaktiga miljön, som influeras av fabriksmiljön, och de ska bidra till att bevara den. Nybyggena ska passa nämnda strukturering, vad gäller ytbehandling, färgsättning och öppningar. Därtill är de vita väggarna i universitetsbyggnaderna som syns i närheten av planområdet kännetecknande för strandområdet. Det maximala våningsantalet är fyra i kvarterets byggnader, och då en befintlig byggnad höjs ska den översta våningen åtminstone delvis vara indragen.

För området har anvisats rader av träd som skall planteras, och befintliga träd har utpekats som bevaras. För att mjuka upp stadsbilden i området behövs grönskan som i bästa fall även infiltrerar dagvatten.

Syftet med dessa bestämmelser och andra handlingar som gäller planändringen är att säkerställa att en stadsliknande status bevaras i framtiden samt att den byggda miljön är trivsamt och vacker.



Figur 22. 3D-skiss över genomförandet av fjärde våningen i Studenthuset. Den vänstra fasaden vetter mot havet och den högra mot torgets staty.

Byggnader i området

Byggnadsbeståndet i närområdena är enhetligt med avseende på färgsättning och material på fasader, så det område som planläggs och närområdena har ett enhetligt utseende. Målet är att bevara det allmänna intrycket med rödtegel så att nybyggnadsdelens yttre passar både in i den gamla fabriksområdesmiljön och i universitetsområdets stil med vita väggar. Enligt ägaren är det meningen att den nya våningen byggs så att den följer universitetsbyggnadernas stil med vita väggar och plåttak. Vit färg och ljus plåt planeras så att genomförandet sammansmälter med himlen och förhindrar byggnadens utseende att bli för massivt.

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

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

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



Bild 23. 3D-modellering mot nordost: den vänstra fasaden vetter mot statyn och den högra vyn mot Wolffsgatan.



Bild 24. 3D-modellering mot nordväst: den vänstra fasaden vetter mot tomtens parkeringsområde och den högra fasaden mot havet.

Förnybara energiformer i planändringen

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

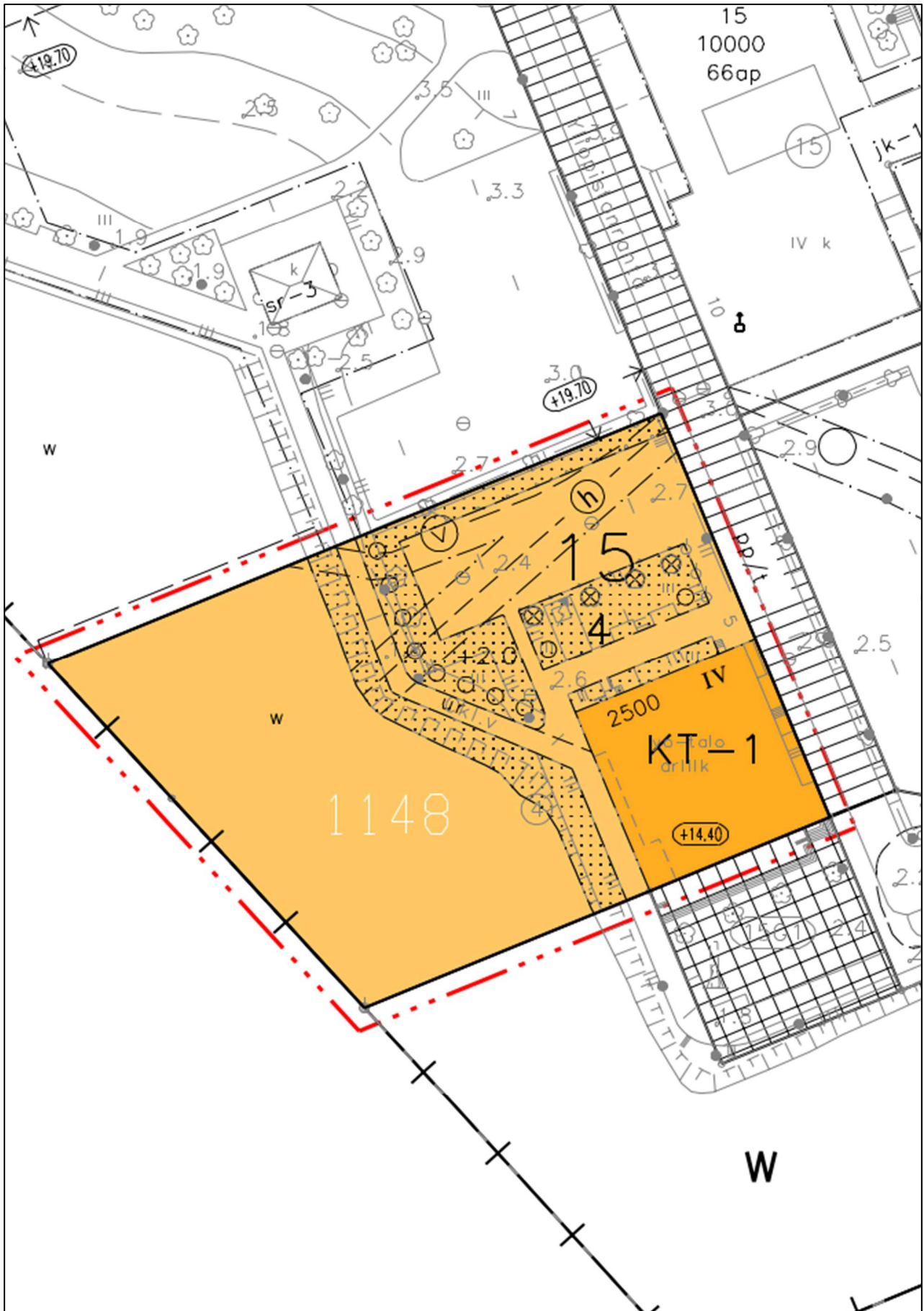


Bild 25. Ylioppilastalo detaljplaneutkast 14.10.2025 (UTDATERAD).



Bild 26. En skiss infogad i ett fotografi som visar genomförandet av Studenthusets fjärde våning



Bilder 27. 3D-modelleringar av Studenthuset.

Överst visas nuläget, där man bland annat ser det tak som orsakat vattenskador och som måste rivas ända ner till bjälklaget. Fasaden som vetter åt höger är mot Wolffsvägen.

Till höger finns en skiss över den våningspåbyggnad som detaljplaneändringen möjliggör, riktad åt samma väderstreck.



5 DETALJPLANENS BESKRIVNING

5.1 Detaljplanens struktur

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

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

5.2 Dimensionering

5.2.1 Områdets storlek

Planområde 6106 m²

5.2.2 Areor i enlighet med användningsändamål

KT-1 6106 m² - sisältäen vesialue w 2691 m²

5.2.3 Byggrätt samt tillåten höjd och höjdläge för byggnadens tegelyta samt lägsta marknivå

2500 k-m² IV, +14,4 m

+2.0 Markytans ungefärliga höjdläge i meter enligt N2000-höjdsystemet.

+2.8 Den lägsta tillåtna nivån för byggande av konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000).

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

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

För området gäller följande planbestämmelser:

I området kan byggas kontors- och affärsbyggnader. De byggnader som byggs i området ska anpassas till den fabriksliknande stämningen i området. De första tre våningarna i byggnadsmassorna ska i första hand utföras i rött tegel eller annars anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. En tilläggs våning som byggs i den befintliga byggnaden ska vara åtminstone delvis indragen. Användningen och egenskaperna hos byggnadens alla glaselement samt belysningen ska planeras så att fåglarnas kollisioner med glas minimeras. För att minska kollisionsrisken är användningen av spegelglas förbjuden på fasaderna mot havet.

Kvartersområdets utrymmen för utevistelse bör vara lummiga och trivsamma, och grönbyggande på dem ska tekniskt och funktionellt anslutas till dagvattenhanteringen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt förses med grönanläggningar eller planteringar för att området ska ge ett mjukt och trivsamt intryck. Lednings- och översvämningstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomten så att skadlig översvämning inte uppstår på tomtens område eller i närområdet. Vid byggande

av områdets markytor ska säkerställas att det inom området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet, såsom sänkor och rutter som sluttar till dem.

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

5.3.2 Övriga områden

Vattenområde w

För området gäller planbestämmelsen:
Områdets del som bevaras som vattenområde.

5.3.3 Allmänna bestämmelser

Parkering i kvartersområdet

För området gäller planbestämmelsen:

Parkeringsmöjligheter ska genomföras på egen tomt.

På tomterna bör följande bil- och cykelplatser anläggas:

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

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

Övriga allmänna bestämmelser

Den lägsta tillåtna nivån för byggande av konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000).

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

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

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

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



Bild 28. Det gamla fabriksområdet norr om EnergyLab.

5.4.2 Konsekvenser för trafiken

Totalt fem busslinjer går på Brändö bro, från östra sidan av planområdet. Den närmaste busshållplatsen finns cirka 150 meter från korsningen vid Universitetsstranden. Det är således möjligt att åka kollektivt till planområdet.

Verkställandet av planen medför en kraftig ökning av mängden människor som rör sig i området eller genom området på grund av nybyggen som planerats nära korsningsområdet, men särskilt på grund den nya bron för gång- och cykeltrafik som kommer att byggas. Trafikmässigt sett ökar dock den lätta trafiken mest; cyklar, elskotrar och elsparkcyklar, eftersom området inte har genomfart för fordonstrafik.

Områdets parkering är förlagd till egen tomt.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Tack vare byggandet av den tilläggsväning som detaljplanen möjliggör blir byggnadens takyta, som är i dåligt skick, åtgärdad.

Takytorna och en del av den yta som inte släpper igenom vatten (*t.ex. asfalt*) i kvartersområdet kräver att vattnet leds bort via befintliga dagvattennät. En del av dagvattnet kan absorberas i kvartersområdena. När nybyggnader planeras intill vattendrag ska eventuella översvämningar i vattendrag beaktas utöver dagvattenöversvämningar. Den till säkert beräknade lägsta byggnadshöjden vid havsstranden ska även innehålla en reservation för vågsvall. I planförslaget har den lägsta säkra byggnadshöjden fastställts till +2.8 meter (N2000). Eventuella system lägre ner ska skyddas, om de skadas när de eventuellt blir våta.

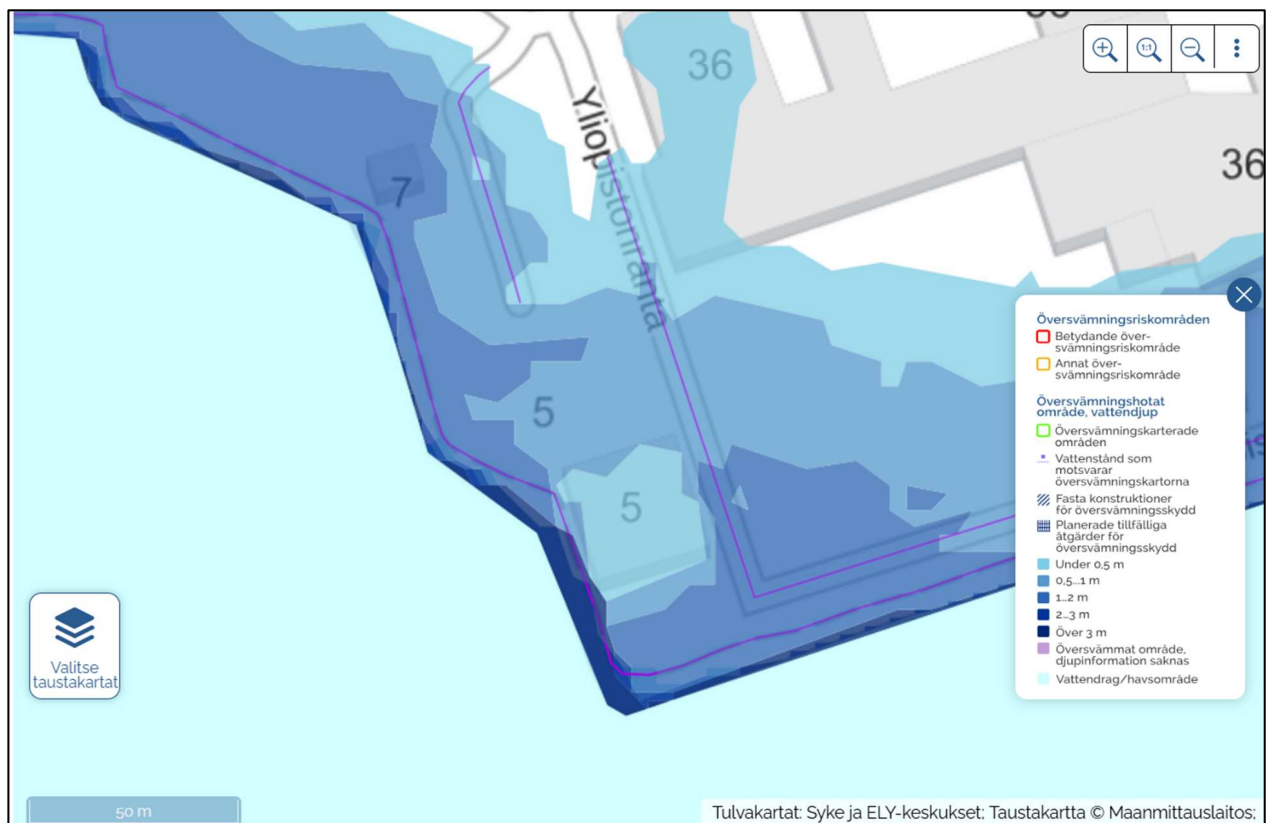


Bild 29. Finlands miljöcentralens och NTM-centralernas översvämningsskarta över en situation som beräknas inträffa en gång på 250 år i området.

I planbestämmelserna styrs framför allt hanteringen av dagvatten så att både markområdenas natur och havsområdena ska kunna beaktas: *Kvartersområdets utrymmen för utevistelse bör vara lummiga och trivsamma, och grönbyggande på dem ska tekniskt och funktionellt anslutas till dagvattenhanteringen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt förses med grönanläggningar eller planteringar för att området ska ge ett mjukt och trivsamt intryck. Lednings- och översvämningstråk för dagvatten ska planeras*

och dimensioneras på tomten så att skadlig översvämning inte uppstår på tomtens område eller i närområdet. I anslutning till byggandet av områdets markytor ska säkerställas att det inom området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet, såsom sänkor och rutter som sluttar till dem. På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

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

5.4.5 Sociala konsekvenser

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



Bild 26. Alternativ till mötesplatser i offentliga utrymmen. Illustrationer.



6 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

När ändringarna i detaljplanen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan genomförandet inledas och tomterna bebyggas.

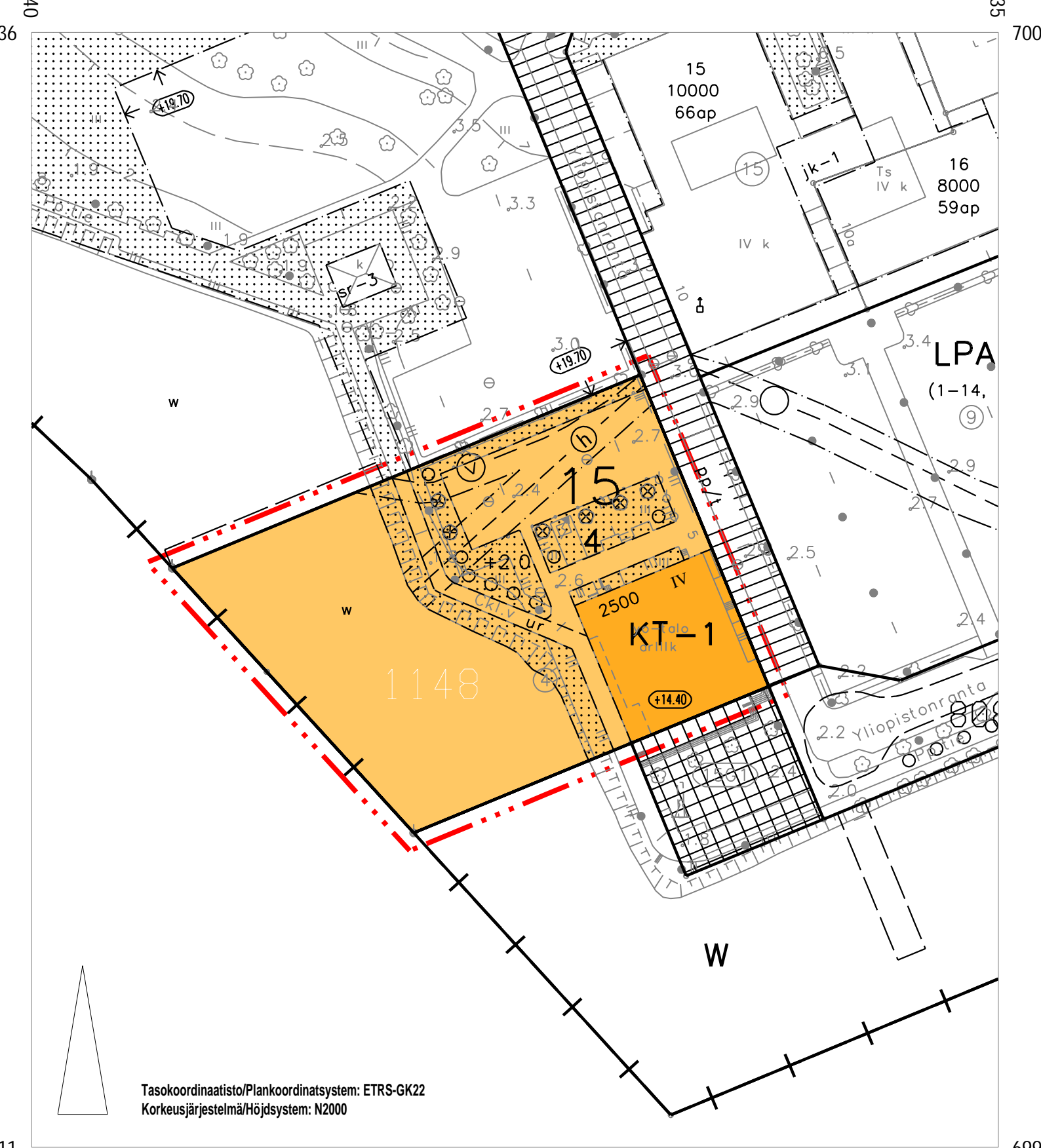
Med detaljplanen försöks att bevara områdets stadsmiljö som får sin framtoning av områdets gamla fabriksidentitet samt genomföra olika offentliga uterum utan att för den skull glömma naturmiljön. Grönområdenas planeringsfokus har riktats på behandlingen av dagvatten. Parkering anvisas så att den genomförs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

6.2 Uppföljning av genomförandet

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

BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplanekarta och detaljplanebestämmelser
- Bilaga 2. Illustrationer
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Uppföljningsblankett för detaljplanen



Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22
 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

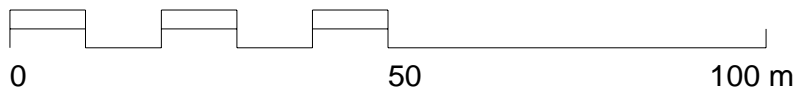
Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
 Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa 1.10.2025
 Vasa

Kiinteistöinsinööri
 Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen
 Benjamin Tulonen



22479340

22479535

11

699



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
15. kaupunginosa
kortteli 4
tontti 4

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 15
kvarter 4
tomt 4

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 22.10.2025

Vireilletulo / Aktuell 22.10.2025

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 06.11.2025

Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningskedet 06.11.2025

Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 06.02.2026

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan nr	1148
Mittakaava Skala	1/1000
Laatinut Uppgjord av	JKu
Piirtänyt Ritad av	OJa
Pvm Datum	20.1.2026
Korjattu	20.3.2026
Ändring	17.4.2026

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

KT – 1

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa alueen tehdasmaiseen ilmeeseen. Rakennusmassojen kolme ensimmäistä kerrosta tulee ensisijaisesti toteuttaa punatiilellä tai muuten sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettavan lisäkerroksen tulee olla ainakin osittain sisäänvedetty. Rakennuksen kaikkien lasiaiheiden käyttö ja ominaisuudet sekä valaistus on suunniteltava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Törmämisriskin vähentämisen vuoksi peililasin käyttö on kielletty merenpuoleisilla julkisivuilla.

Korttelialueen ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, ja niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai

hulevesijärjestelmään liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Hulevesien johtamis- ja tulvareitit tulee suunnitella ja mitoittaa tontilla siten, että haitallista tulvimista ei aiheudu tontin alueella tai lähiympäristössä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu myös riittävä määrä hulevesiä viivytäviä rakenteita, kuten painanteita ja niihin viettäviä reittejä.

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får uppföras kontors-, och affärsbyggnader. Byggnader som uppförs inom området ska anpassas till områdets industriella karaktär. De tre första våningarna i byggnadsmassorna ska i första hand utföras i rött tegel eller på annat sätt harmonisera med den omgivande bebyggelsen. En tillägsvåning på en befintlig byggnad ska vara åtminstone delvis indragen. Användningen och egenskaperna hos byggnadens alla glaselement samt belysningen ska planeras så att fåglarnas kollisioner med glas minimeras. För att minska kollisionsrisken är användningen av spegelglas förbjuden på fasaderna mot havet.

Vistelseområdena utomhus i kvarteret ska vara lummiga och trivsamma, och grönstrukturerna på dessa områden ska tekniskt och funktionellt kopplas till hanteringen av dagvatten. De obebyggda tomtdelar som inte används som passager eller för parkering ska hållas genomsläppliga för vatten eller anslutas till dagvattensystemet samt förses med grönstrukturer eller planteringar för att området ska bli mjukt och trivsamt.

Ledning av och översvämningsstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomten så att skadliga översvämningar inte uppstår inom tomten eller i dess närmiljö. Vid utformning av markytor i området ska det säkerställas att även tillräckligt många strukturer för fördrojning av dagvatten, såsom sänkor och sluttningar mot dem, anläggs.

Det är tillåtet att placera solpaneler och solfångare på byggnadernas tak. Vid planering och dimensionering av tekniska utrymmen i nybyggnaderna är det ändamålsenligt att beakta möjligheten att utnyttja solenergi.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

15

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

+2.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema metreinä N2000-korkeusjärjestelmässä.
Markytans ungefärliga höjdläge i meter enligt N2000-höjdsystemet.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



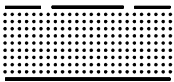
Vesialueena säilytettävä alueen osa.
Del av område som skall bevaras som vattenområde.



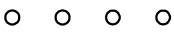
Rakennuksen tiilipinnan ylin korkeusasema.
Byggnadens tegelfasadens högsta höjd.



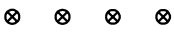
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.



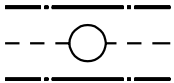
Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Riktgivande del av område som skall planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
v=vatten, h=dagvatten

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköinti korttelialueella:

Pysäköinti tulee toteuttaa omalla tontilla.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m² 1pp/50 k-m²

- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m² 1pp/50 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-, tai polkupyöräpaikkoja.

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

Rakentamisen alin sallittu taso rakenteille, jotka eivät saa kastua on +2.8 (N2000).

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Parkering i kvartersområdet:

Parkeringen bör ordnas på den egna tomten.

På tomterna bör följande bil- och cykelplatser byggas:

- offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m² vy 1 cp/50 m² vy

- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy 1 cp/50 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i vånings-ytan behöver bil- eller cykelplatser inte anvisas.

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

Den lägsta tillätta nivån för byggande av konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000).

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

V A S A .

V A S A .

ak1148 Illustrationsbilder

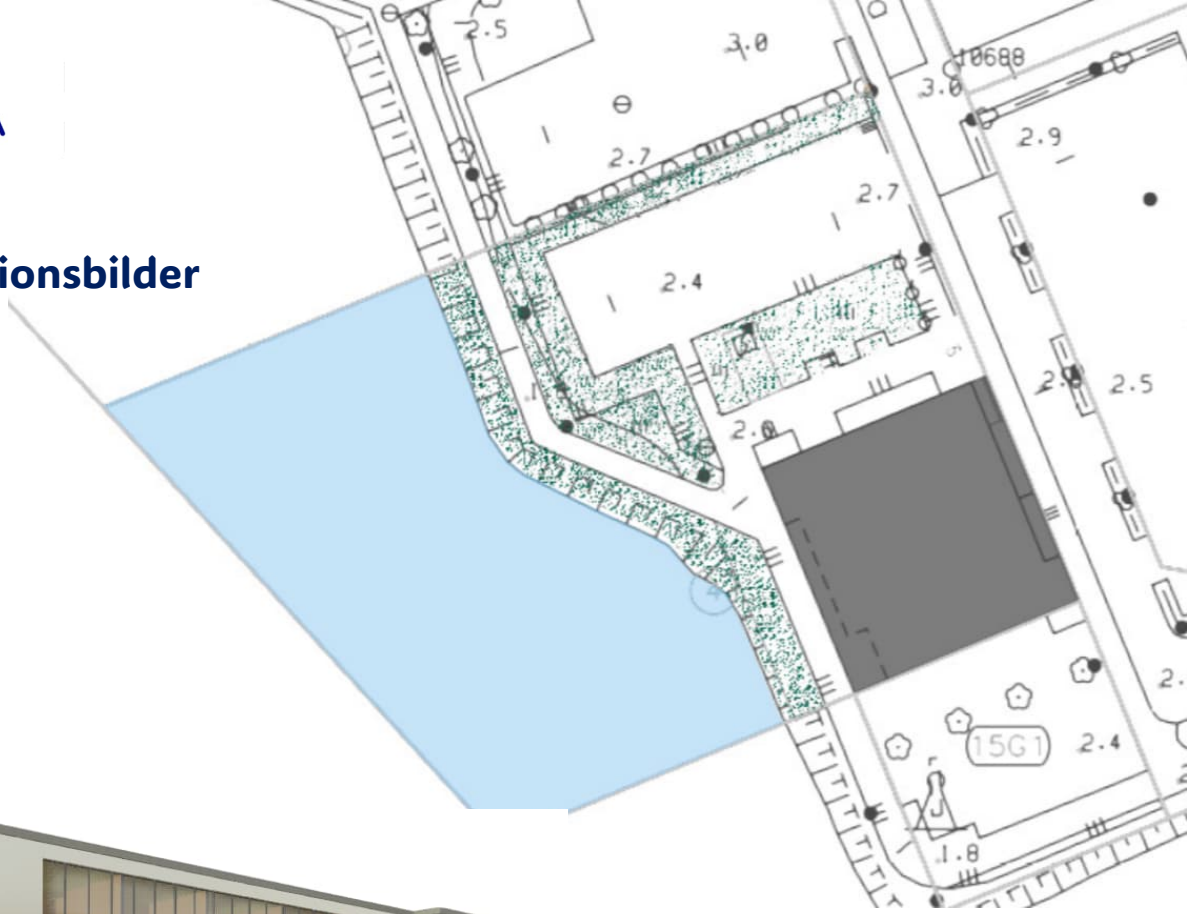


nuvarande situation



V A A S A
V A S A .

ak1148 Illustrationsbilder





Detaljplan nr 1148
Ylioppilastalo

DETALJPLANEÄNDRING

Program för deltagande och bedömning

14.10.2025

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 då tillgänglig på planprojektets webbplats: www.vaasa.fi/ak1148.

Planeringsobjekt Föremålet för detaljplaneringen är tomten för Ylioppilastalo (15-4-4) på Universitetsstranden 5 i Brändö. Området som ska planläggas består av både mark- och havsområden mellan Universitetsstranden, havet, parkeringsplatsen och torget. I universitetshuset Domus Bothnica bedrivs AI-utveckling samt annan IT-relaterad utvecklingsverksamhet av företag som samarbetar med högskolor och välfärdsområden. Området omfattar 6 106 m².



Området som ska detaljplaneras.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vaasa.fi/ak1148

Mål för planeringen Inom området som ska detaljplaneras finns studenthuset Domus Bothnica, som ägs av ett av de företag som är verksamma i området och huvudsakligen fokuserar på IT. I byggnaden finns en festsal där det ordnas bland annat bröllops- och födelsedagsfester, företagsevenemang och gruppträning. På tomten har totalt 2 033 m² byggts (jfr US250mm 1 900 m²).

Avsikten med detaljplaneändringen är att undersöka möjligheten att höja byggnaden med en våning enligt de aktörers önskemål som är verksamma i byggnaden. Aktören har som avsikt att genomföra en lösning där takhöjden på den extra våningen blir densamma som på det nuvarande, fyra meter höga ventilationsmaskinrummet på taket.

Målet är en färdig detaljplan under 2026.



Flybild från 2020. Tomten som ska detaljplaneras är avgränsad på bilden.

Anhängiggörande Planläggningsbeslutet för detaljplanen godkändes av byggnads- och miljönämnden 22.10.2025.

Plansituation **GENERALPLAN**
På området gäller Vasas generalplan 2030 som Vasa stadsfullmäktige godkände 13.12.2011. Där anvisas området som ska planläggas som Område för offentlig service och förvaltning samt alternativt som Område för arbetsplatser PY/TP. Enligt **PY**-bestämmelsen i generalplanen *reserveras området i huvudsak för kommunal, statlig och annan offentlig samfundsverksamhet. I området får även placeras arbetsplatser och bostäder i ringa utsträckning.* Enligt **TP**-bestämmelsen *reserveras området för mångsidig arbetsplatsverksamhet, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte medför betydande miljöolägenheter.*

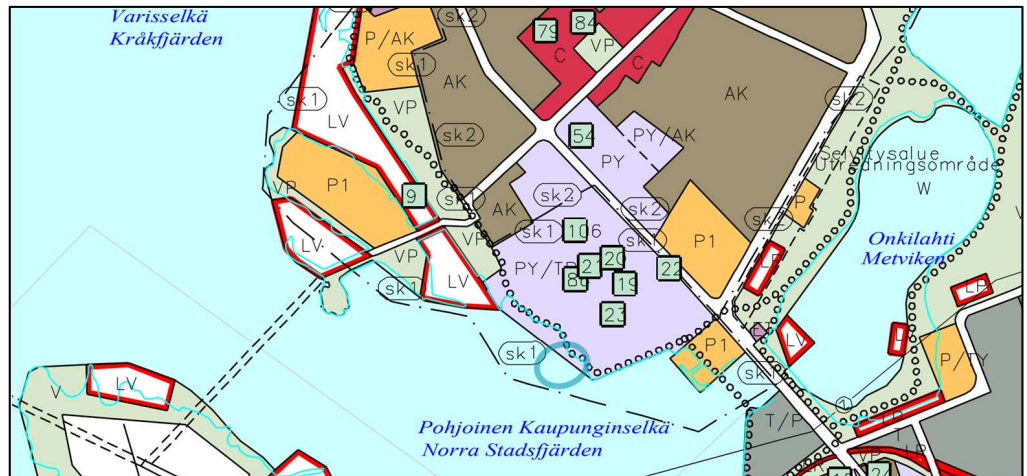
I generalplanen anvisas med en rad cirklar en gång- och cykelled genom området, längs den steniga strandlinjen.



Kaavoitus • Planläggningen

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

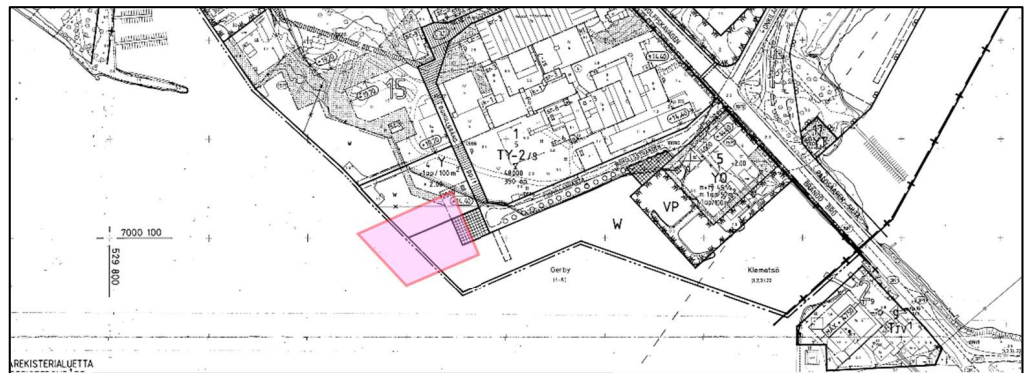
ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vaasa.fi/ak1148



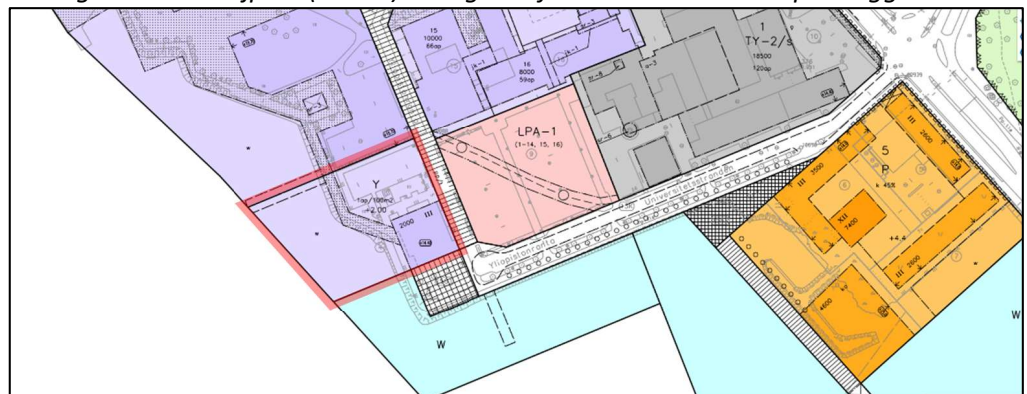
Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

DETALJPLAN

För området som ska detaljplaneras gäller detaljplan nr 702, som fastställdes 25.11.1991. Där anvisas området med beteckningen Kvartersområde för allmänna byggnader Y. Västra delen av tomten består av Del av kvartersområde som inte får fyllas ut w och på det får byggas bara ringa bryggor.



Utdrag ur den detaljplan (ak702) som gäller för området som ska planläggas.



Utdrag ur sammanställningskartan över de gällande detaljplanerna (detaljplane-sammanställning).



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilatalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vasa.fi/ak1148

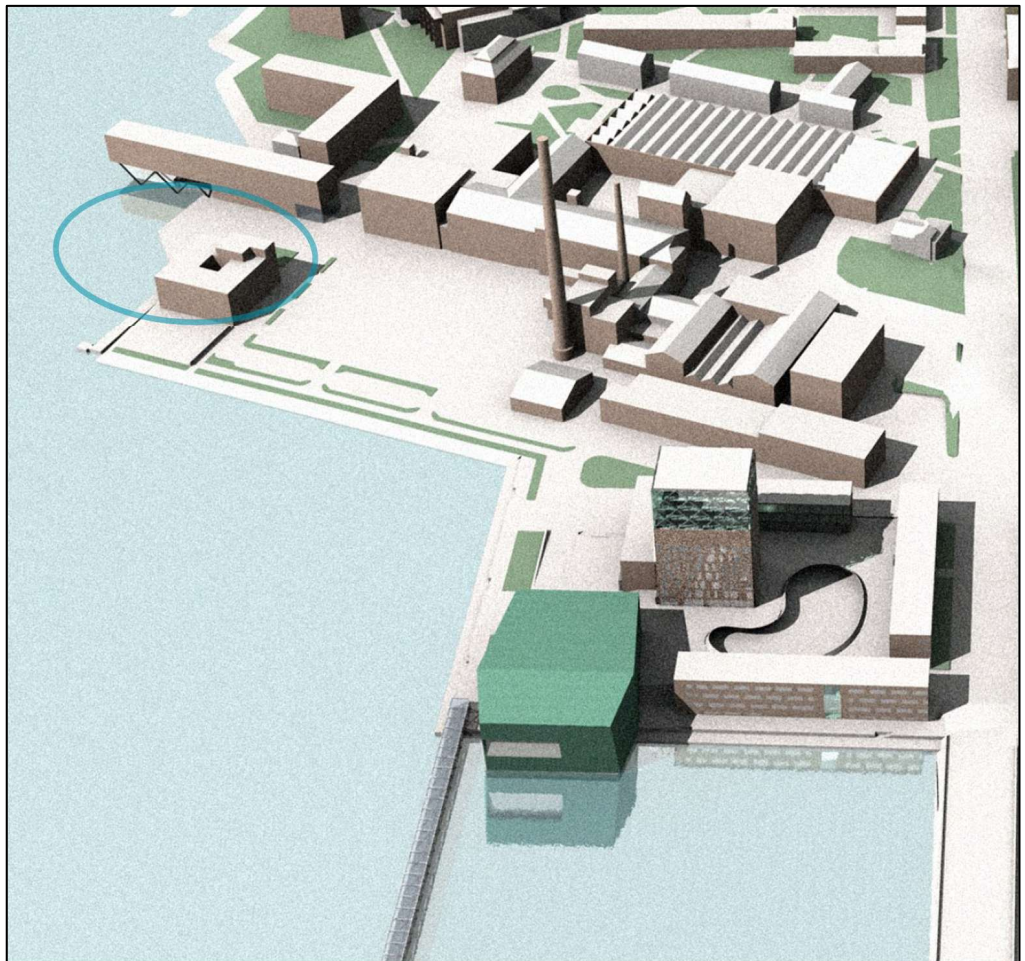
Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas åtminstone följande utredningar:

TÄVLINGEN OM INRE HAMNEN OCH UNIVERSITETSSTRANDEN

Vasa stad arrangerade 26.10–19.12.2005 tillsammans med Vasa Elektriska Ab och Harry Schaumans stiftelse en tävling för inbjudna arkitekter. Uppgiften var att komma med idéer om den kommande användningen av strandområdet mellan Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa.

I detaljplanen har bland annat den gång- och cykelbro mellan Brändö och stadsstranden som föreslogs i tävlingen beaktats.



Tävlingsbidraget "Kärmex", där området som ska planläggas har ringats in.

KULTURMILJÖUTREDNING ÖVER BRÄNDÖ CAMPUS OCH BRÄNDÖ SUND 2008, 28.4.2008

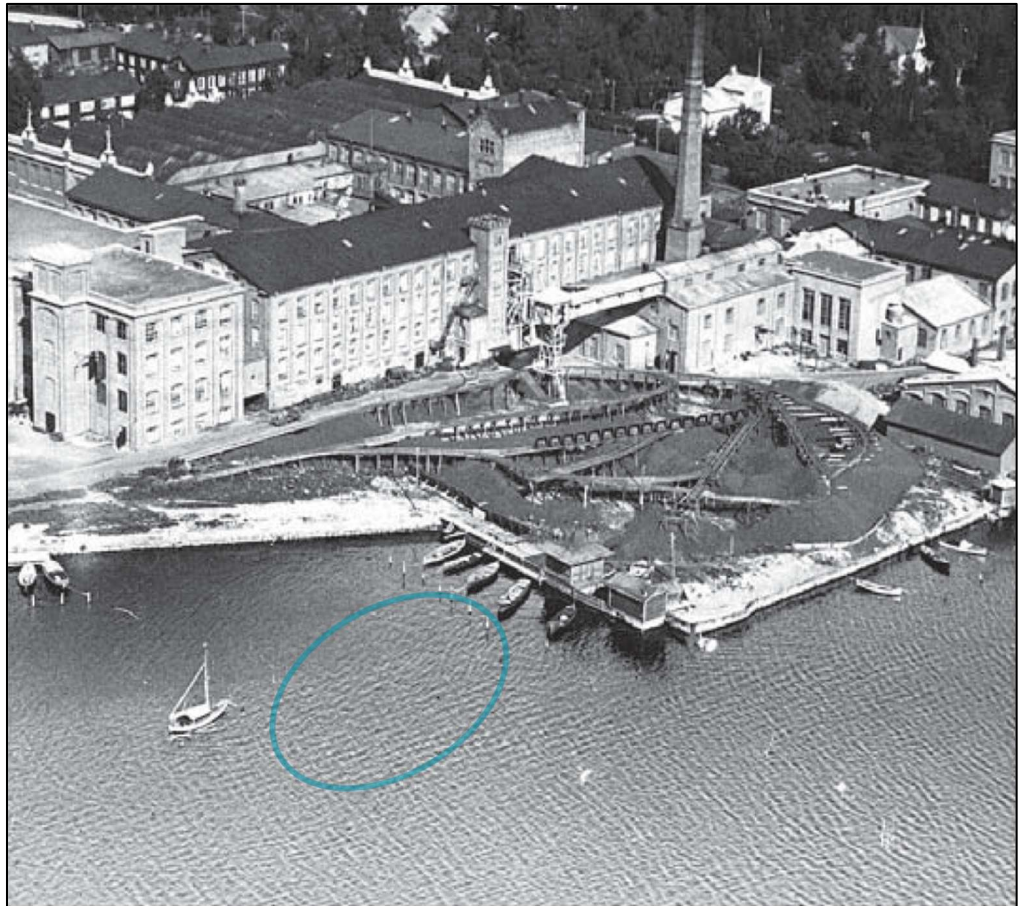
Enligt utredningen har området kring Ylioppilastalo tidigare bestått av vatten- eller strandområden. Därför har det inte undersökts som ett separat värdefullt område i utredningen.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vasa.fi/ak1148



Utdrag ur en flygbild över bomullsfabrikens område från 1930-talet. Då utgjordes området som nu ska planläggas av hav. Bildutdrag ur Kulturmiljöutredningen 28.4.2008.

NATURVÄRDEN PÅ PLANOMRÅDET

Naturutredningsrapporten 2025

Enligt den databas som miljöförvaltningen upprätthåller finns det inom utredningsområdet eller i dess omedelbara närhet inga betydande områden där hotade arter eller arter som kräver särskilt skydd förekommer. Till Artdacentret har rapporterats observationer av sillmås, som är starkt hotad, skratmås, som är sårbar, samt av fisktärna, som hör till arterna i bilaga I till EU:s fågeldirektiv. Det är möjligt att dessa arter häckar på taket till den byggnad som finns inom utredningsområdet, vilket bör beaktas i den kommande markanvändningen.

Det finns inga nationella naturskyddsområden eller lokala objekt enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen i närheten av utredningsområdet. De planerade ändringarna har inga konsekvenser för havsområdet eller de omkringliggande grönområdena. I närheten av området finns inga kända livsmiljöer för skyddade arter.

Ytterligare utredningar görs vid behov.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vasa.fi/ak1148



Markägoförhållanden	Tomt 15-4-4 som ska planläggas har arrenderats ut till Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalo och den ägs av Vaasa stad.
Intressenter	<p>Intressenter i planarbetet är</p> <ul style="list-style-type: none"> • ägare och arrenderatorer av mark inom planområdet samt av grannfastigheter, invånare i närområdet, Brändö invånarförening och de företag som är verksamma i området • stadens sakkunnigmyndigheter: Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Koncernförvaltningen, Miljösektorn och Vasa Vatten • övriga myndigheter och samarbetspartner: NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens förbund, polisinrättningen i Österbotten, Österbottens museum, Försvarsmakten/Logistikverket, Suomen Erillisverkot och Suomen Turvallisuusverkko, Vasa Elektriska Ab/Elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten, Elisa Abp, Telia Finland Oyj, Loihde Abp, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Vaasa Parks Oy Ab, Oy Merinova Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf och Vaasan ympäristöseura – Vasa miljöförening ry
Konsekvensbedömning	<p>För planändringens konsekvenser för omgivningen kommer det att redogöras i planbeskrivningen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser bedöms i planarbetet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • konsekvenser för den byggda miljön • konsekvenser för naturen och naturmiljön • trafikmässiga konsekvenser • konsekvenser för barn • konsekvenser för företag.
Myndighetssamarbete	Planläggning görs i samarbete med representanter för olika sektorer. I planens samtliga tre kungörelseskeden begärs utlåtanden av myndigheter och samarbetsparter, om de inte själva meddelar att de inte ser något behov av att delta i upprättandet av planen i senare skeden. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas i början av planprocessen samt vid behov efter det offentliga framläggandet.
Avtal	Hösten 2025 har i anslutning till detaljplaneprojektet ett avtal om att inleda planläggning utarbetats mellan staden och den aktör som arrenderar ut området samt den aktör som bedriver verksamhet där. Ärendet ska tas upp för beslut vid stadsstyrelsens sammanträde före utgången av 2025.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vaasa.fi/ak1148



Ordnande av deltagande och växelverkan

Hur planläggningen framskrider:

Hur kan jag påverka?

Hur framskrider planen?



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

Att planläggningen inleds meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplanen läggs fram vid ett av stadens serviceställen och på stadens webbplats. I den PDB-rapport som görs upp om planprocessen anges uppgifter om planens utgångspunkter och utredningar, tidsschemat för planarbetet, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. (63 § i lagen om områdesanvändning, 30 § i MarkByggF)

Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram meddelas till intressenterna per brev eller e-post, samt genom en kungörelse enligt stadens kungörelsepraxis; i Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet samt på webbplatsen www.vasa.fi/planlaggningen. Det är möjligt att lämna in **åsikter** till planläggningen om de planerade förfarandena under de 14 dagar som programmet hålls framlagt.

PLANUTKAST

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. Intressenterna meddelas om det offentliga framläggandet per brev eller e-post samt genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. Detaljplaneutkastet och eventuella alternativ till det hålls framlagda i 14 dagar vid stadens serviceställe och på stadens webbplats, varvid det är möjligt att framföra **åsikter** om planen. (62 § i lagen om områdesanvändning, 30 § i MarkByggF)

Eventuella åsikter om planförslaget tillställs inom utsatt tid Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, eller skickas per e-post till [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

PLANFÖRSLAG



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vasa.fi/ak1148



Detaljplaneförslaget läggs fram offentligt genom stadsmiljönämndens beslut i 30 dagar på Ekaårdens serviceställe (Teräsgränd 1) samt på Planläggningens webbplats www.vasa.fi/planlaggningen.

Intressenterna meddelas om det offentliga framläggandet per brev eller e-post samt genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. Det är möjligt att inom den utsatta tiden framföra en skriftlig **anmärkning** om planförslaget.

Eventuella anmärkningar om planförslaget tillställs inom utsatt tid Vasa stads planläggning eller skickas till planläggningsenhetens e-postadress.

GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen godkänns av Vasa stadsfullmäktige på framställning av stadsstyrelsen (52 § i lagen om områdesanvändning).

Ändring i stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen får sökas hos Vasa förvaltningsdomstol (188 § i lagen om områdesanvändning).

Tidsschema Detaljplanläggningen inleds mot slutet av hösten 2025 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan före utgången av 2026.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Vasa stads webbplats www.vaasa.fi/ak1147.

Kontaktuppgifter Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso, tfn 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vasa.fi

Beredare Planläggningsarkitekt Janina Kumpula, tfn 040 846 7202
janina.kumpula@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 040 188 4187
planlaggningen@vasa.fi
Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa

Underskrift 
Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1148 Ylioppilastalo
Program för deltagande och bedömning 2025
www.vaasa.fi/ak1148

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Vasa	Datum för ifyllande	22.1.2026
Planens namn	Ylioppilastalo		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	22.10.2025
Permanent plankod		Producentens plankod	1148
Planområdets areal [ha]	0,6106	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	0,6106

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,6106	100,00	2500	0,41	0,0000	500
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,6106	500
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,6106	100,0	2500	0,41	0,6106	
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,6106	100,00	2500	0,41	0,0000	500
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,6106	500
Y					-0,6106	500
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,6106	100,0	2500	0,41	0,6106	
KT-1	0,6106	100,0	2500	0,41	0,6106	
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						