

V A S A .
V A S A .

Detaljplan nr 1146
ABBORRVÄGEN 20



Detaljplanebeskrivning, förslag 5.8.2026
Vasa stads planläggning

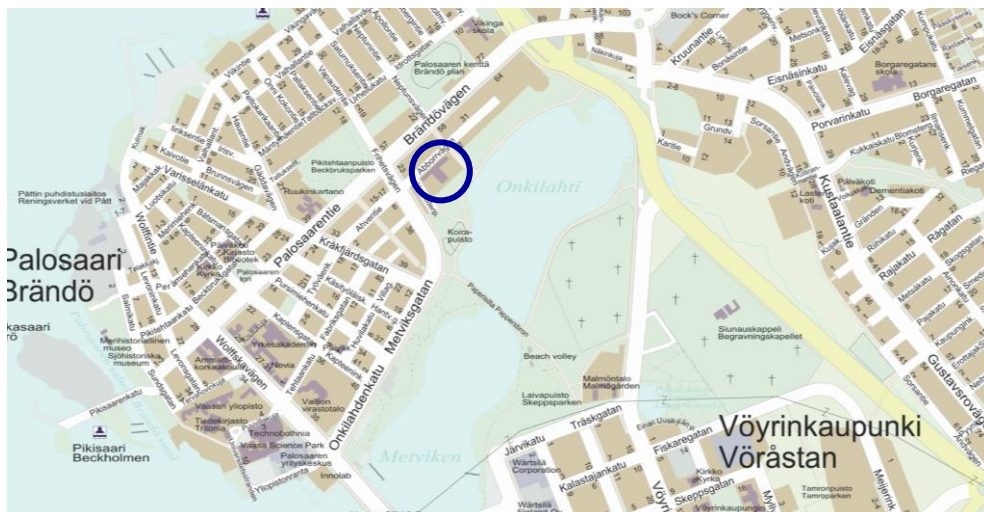
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Planområde:	Detaljplanen berör: 19:e stadsdelen: kvarter 56, park- och gatuområden
Planeringstyp:	Detaljplaneändring
Planens namn:	Abborrvägen 20
Planens nummer:	1146
Utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Emma Widd, planläggningsarkitekt planlaggningen@vasa.fi
Behandling:	Anhängiggörande: 5.3.2025 PDB (Stadsmiljönämnden): 5.3.2025 Utkast (Planläggningsdirektören): 18.12.2025 Stadsmiljönämnden (förslag): 19.8.2026 Stadsstyrelsen: XX.XX.XXXX Stadsfullmäktige: XX.XX.XXXX Lagakraftvunnen: XX.XX.XXXX

1.2 Planområdets läge

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



1.3 Beskrivningens innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Beskrivningens innehåll	3
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	4
1.5	Förteckning över planens bakgrundsutredningar.....	4
2.	SAMMANDRAG	5
3.	UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅLSÄTTNINGAR	6
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet.....	6
3.2	Planeringssituation	11
3.3	Detaljplanens målsättningar	14
4.	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	15
4.1	Inledningsskedet	15
4.2	Utkastsskedet	17
4.3	Förslagsskedet.....	26
4.4	Godkännandeskedet	27
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	28
5.1	Planens struktur och dimensionering	28
5.2	Planbeteckningar och -bestämmelser	31
5.3	Planens konsekvenser	31
5.4	Namn.....	37
5.5	Genomförande av detaljplanen	37

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1.	Detaljplanekarta med beteckningar
BILAGA 2.	Program för deltagande och bedömning
BILAGA 3.	Planens illustrationsmaterial
BILAGA 4.	Detaljplanens uppföljningsblankett
BILAGA 5.	Skötselklassificeringskarta för grönområdena

1.5 Förteckning över planens bakgrundsutredningar

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

2. SAMMANDRAG

Detaljplanändringen berör Rundradion Ab:s tomt 905-19-56-5 på Brändö samt delvis angränsande gatu- och parkområden. Området som planläggs är 1,5 hektar stort.

I planarbetet undersöks användnings- och utvecklingsmöjligheterna för tomten och områdena runt omkring den. Yle har länge planerat en flytt och flyttade under 2026 till nya lokaler i Vasa centrum. Till följd av flytten har Yles verksamhetscentrum på Abborrhvågen blivit tomt. I den ikraftvarande detaljplanen är tomten anvisad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet. Detaljplaneändringens mål är att möjliggöra att tomten kan utnyttjas för ett nytt ändamål.

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

I detaljplanearbetet har man utrett möjligheterna för att bevara nuvarande byggnader samt alternativ där det nuvarande byggnadsbeståndet rivs och ersätts med nybyggande. I beredningsskedets hörande ingick två alternativ, som båda utgår ifrån kompletterande byggande på tomten genom rivning. I alternativ VE1 var byggnadsbeståndet på tomten helt ersatt med nybyggande. I alternativ VE2 var det möjligt att bevara bilhallen i tomtens östra hörn och i övrigt var alternativets byggrätt reserverad för nybyggande. Under hörandet i beredningsskedet (15–30.1.2026) lämnades 5 utlåtanden och 3 åsikter in om utkast.

I förslagsskedet preciserades tomtens utvecklingslösning i samarbete med markägaren och dess planeringskonsulter samt på basen av utlåtanden och åsikter som lämnats in om planutkast. Planförslaget utgör en kombination av alternativen från utkastsskedet och grundar sig helt på nybyggnation. Den totala byggrätten i planförslaget är 9 990 m² våningsyta.

Det är möjligt att följa hur planarbetet framskrider på planläggningens webbplats:
www.vasa.fi/ak1146.

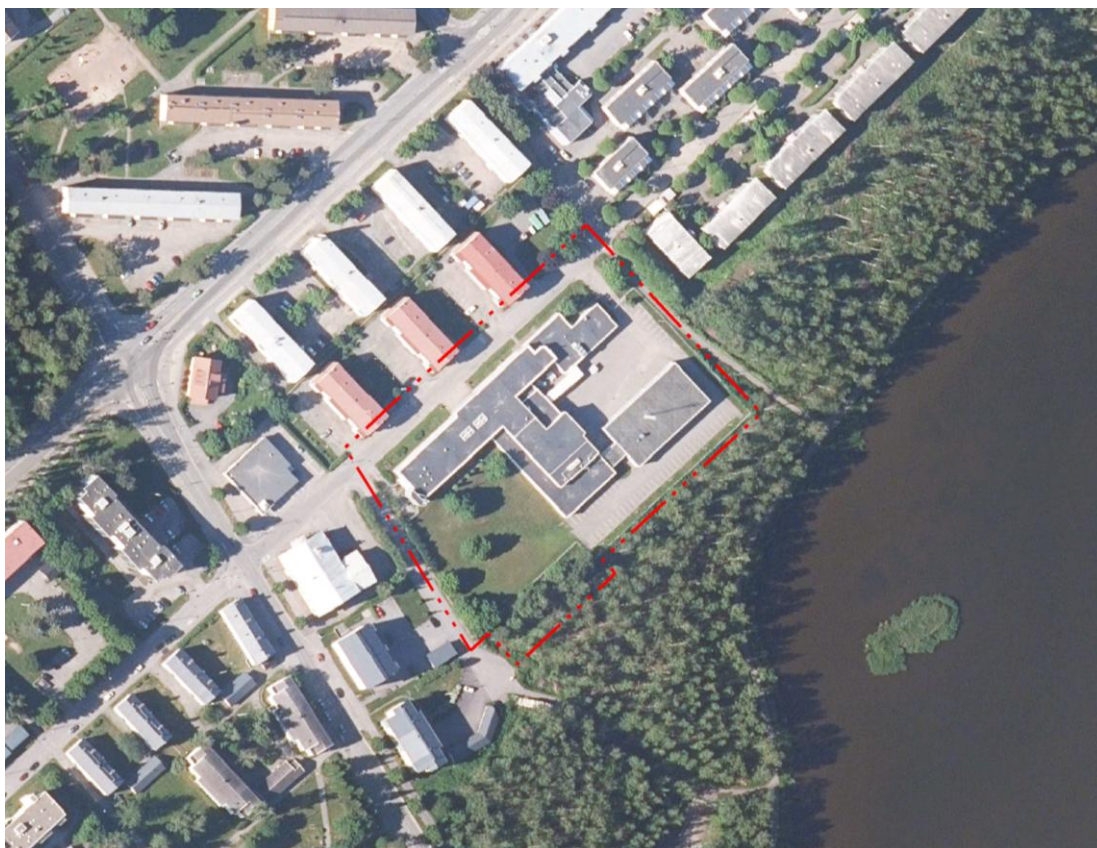
3. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅLSÄTTNINGAR

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

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

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



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



Yles tomt är i nuläget inhägnad.



På Abborrhvågen rör sig mycket studerande.



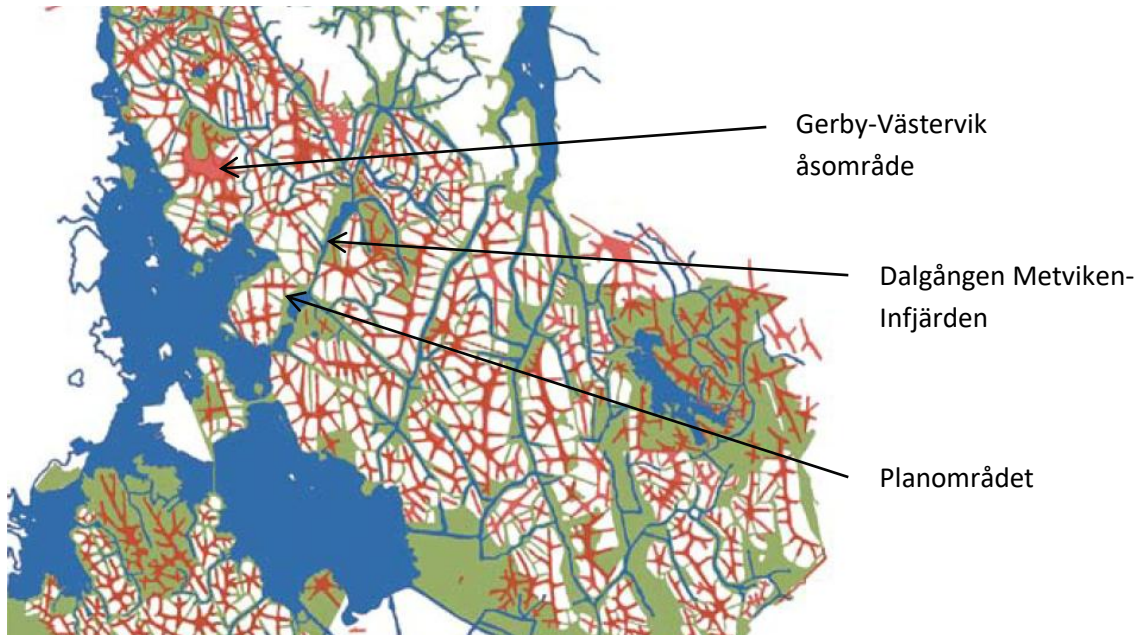
Frihetsstigen är en smal återvändsgata.



Palosaaren järjestötaalo och rekreationsrutten vid Metvikens strand.

Naturmiljön

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



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

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

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

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



Vid Metviksstranden växer invid planområdet björkdominerad lövskog.

Den byggda miljön

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



Bild från Vasa stads arcgis-stadsmodell.

På Yles tomt är verksamhetscentrets huvudbyggnad byggd år 1984 och bilhallen i tomtens nordöstra hörn är byggd år 1997. Våningsytan för den ursprungliga delen är 4131 m² vy och bilhallens våningsyta är 997 m² vy, alltså sammanlagt 5128 m² vy. För planeringen av byggnaden har Rundradions egna arkitektkontor ansvarat. På utsidan är byggnaderna huvudsakligen i sin ursprungliga form.

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

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



Huvudentrén till Yles verksamhetsbyggnad samt den senare byggda bilhallen.

Arbetsplatser och service

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

Trafik

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

Teknisk försörjning

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

Markägförhållanden

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

3.2 Planeringssituation

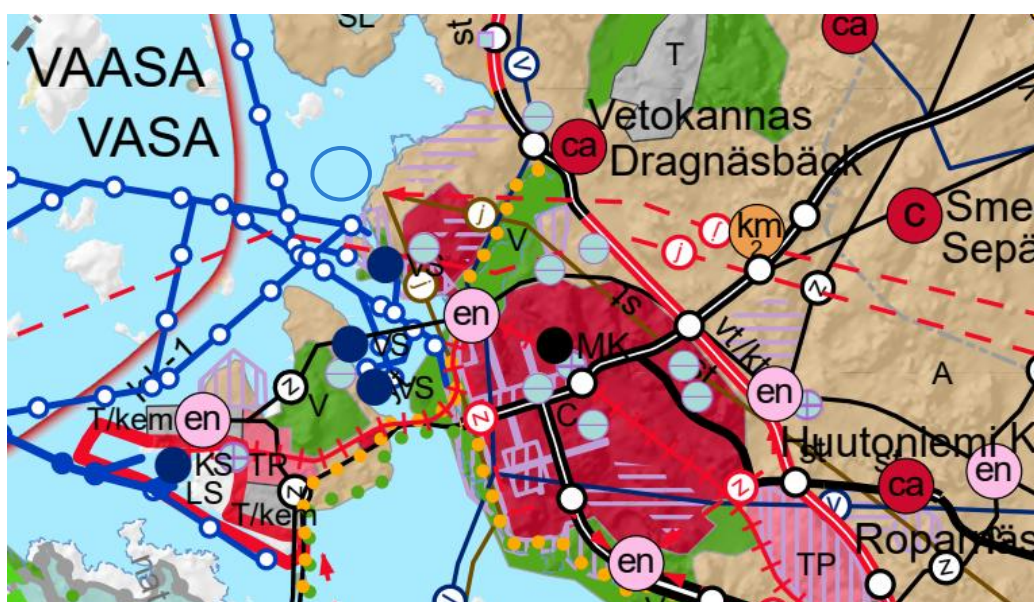
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

Landskapsplan

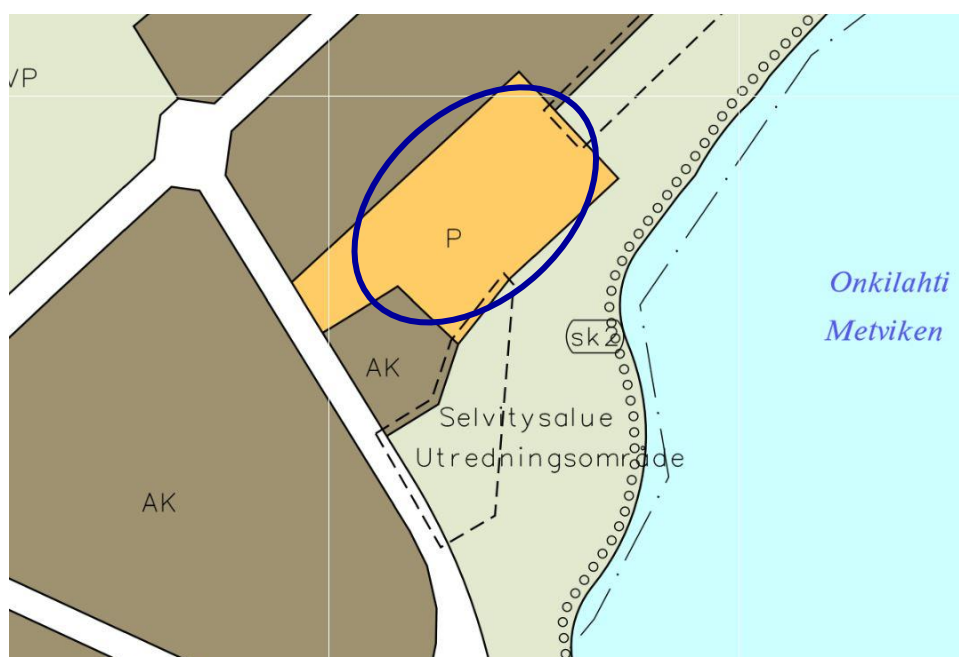
Österbottens landskapsplan 2050 är i kraft sedan 2.7.2025. I landskapsplanen är området utmärkt som ett område för tätortsfunktioner (A). Det angränsar till Metvikens rekreatiomsområde (V), samt placerar sig väldigt nära Brändös område för centrumfunktioner (C). I närheten av området finns enligt landskapsplanen ett förbindelsebehov för ett överföringsavlopp, vars exakta sträckning bestäms genom mer detaljerad planering. Därtill är planområdet beläget inom området som omfattas av landskapsplanens utvecklingsprincipbeteckningar för Vasa stadsutvecklingszon, Vasa-Seinäjäki utvecklingszon samt en hinderfri zon för flygtrafik.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

Generalplan

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

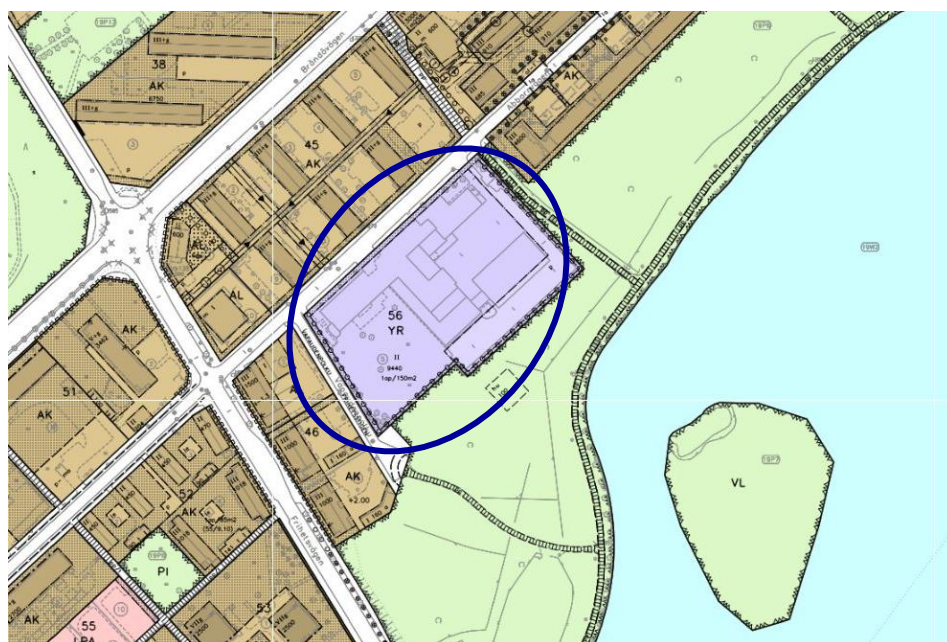


Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

Utarbetandet av **Vasa generalplan 2040** har inletts med utredningar som underlag för planarbetet. Generalplanens program för deltagande och bedömning var framlagt 10.5–30.6.2023 och generalplaneutkastet kommer att läggas fram i slutet av 2026. I det preliminära generalplaneutkastet är planområdet reserverat som ett område för boende. Målet är att fullmäktige godkänner Vasas nya generalplan år 2027.

Detaljplan

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



Utdrag ur detaljplanesammanställningen (kartsammanställningen av de gällande detaljplanerna).

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 8.5.2026.

Baskarta

Baskartan är granskad 21.1.2025.

Byggförbud

Området är inte belagt med byggförbud.

3.3 Detaljplanens målsättningar

I detaljplanearbetet undersöks användnings- och utvecklingsmöjligheterna för Yles tomt (905-19-56-5) på Brändö och områdena runt omkring den.

Yle har länge planerat en flytt och flyttade under 2026 till nya lokaler i Vasa centrum. Till följd av flytten har Yles verksamhetscentrum på Abborrvägen blivit tomt. I den ikraftvarande detaljplanen är tomten anvisad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet (YR). Detaljplaneändringens mål är att möjliggöra att tomten kan utnyttjas för ett nytt ändamål. Utgångspunkten för planarbetet har varit att granska både möjligheterna att bevara byggnader och alternativ som grundar sig på rivning och nybyggnation.

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

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

Markägaren har som mål att sälja tomten efter planändringen. Tomtens storlek är 12 725 m² och den har 9 440 m² vy byggrätt i den gällande planen. Tomtexploateringen ($e = 0,74$) motsvarar tomtexploateringen i näromgivningen.

Enligt avtalet har staden följande mål för utvecklingen av tomten:

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

I början av planprocessen gällde Vasa stads strategi för åren 2022–2025, vars huvudteman var välmående och kompetenta Vasa, attraktiva Vasa samt klimatneutrala Vasa. Planändringen stöder alla delområden i den. Att utveckla tomten med betoning på boende stöder strategin särskilt bra, eftersom det förbättrar bostadsutbudet och utökar möjligheterna till ett hållbart och attraktivt urbant boende i Vasa.

Från början av år 2026 gäller en ny stadsstrategi i Vasa. Visionen i stadens strategi 2030 är *“More Passion. More Energy”*. I stadsstrategin 2030 stöder planändringen särskilt målsättningarna att bli den mest välfungerande staden med de effektivaste trafiklösningarna, att bli en klimatneutral stad, att ha ett TOP 10 invånarantal i Finland samt att skapa goda förutsättningar för nya invånare att bosätta sig i Vasa.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Inledningsskedet

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

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

Utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning:

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

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

4.2 Utkastskedet

I utkastskedet granskades tre alternativ, och av dem togs två med i hörandet i beredningsskedet. De utkast som blev framlagda var VE1 och VE2 och bestod av följande områden:

VE1:

AL, yta 0,43 ha, byggrätt 4100 m² vy

A, yta 0,84 ha, byggrätt 4700 m² vy

LP, yta 0,09 ha

Gatuområden, yta 0,18 ha

VE2:

AK, yta 1,32 ha, byggrätt 9700 m² vy

VL, yta 0,04 ha, byggrätt 0 m² vy

Gatuområden, yta 0,18 ha

I alternativ VE1 var det befintliga byggnadsbeståndet helt ersatt med nybyggande. I alternativ VE2 var det möjligt att bevara bilhallen i tomtens östra hörn och i övrigt var alternativets byggrätt reserverad för nybyggande. Alternativ VE3, som gallrades bort, var ett bevarande alternativ som skulle ha möjliggjort att bilhallen bevaras och huvudbyggnaden delvis bevaras, samt en del nybyggande.

Beskrivning av utkastet VE1:

Alternativ VE1 utgår ifrån att byggnadsbeståndet på Yles tomt ersätts helt med nybyggande. Den nuvarande tomten har i alternativet delats in i två delar och den totala byggrätten i alternativet är 4 100 + 4 700, det vill säga 8 800 m² vy.

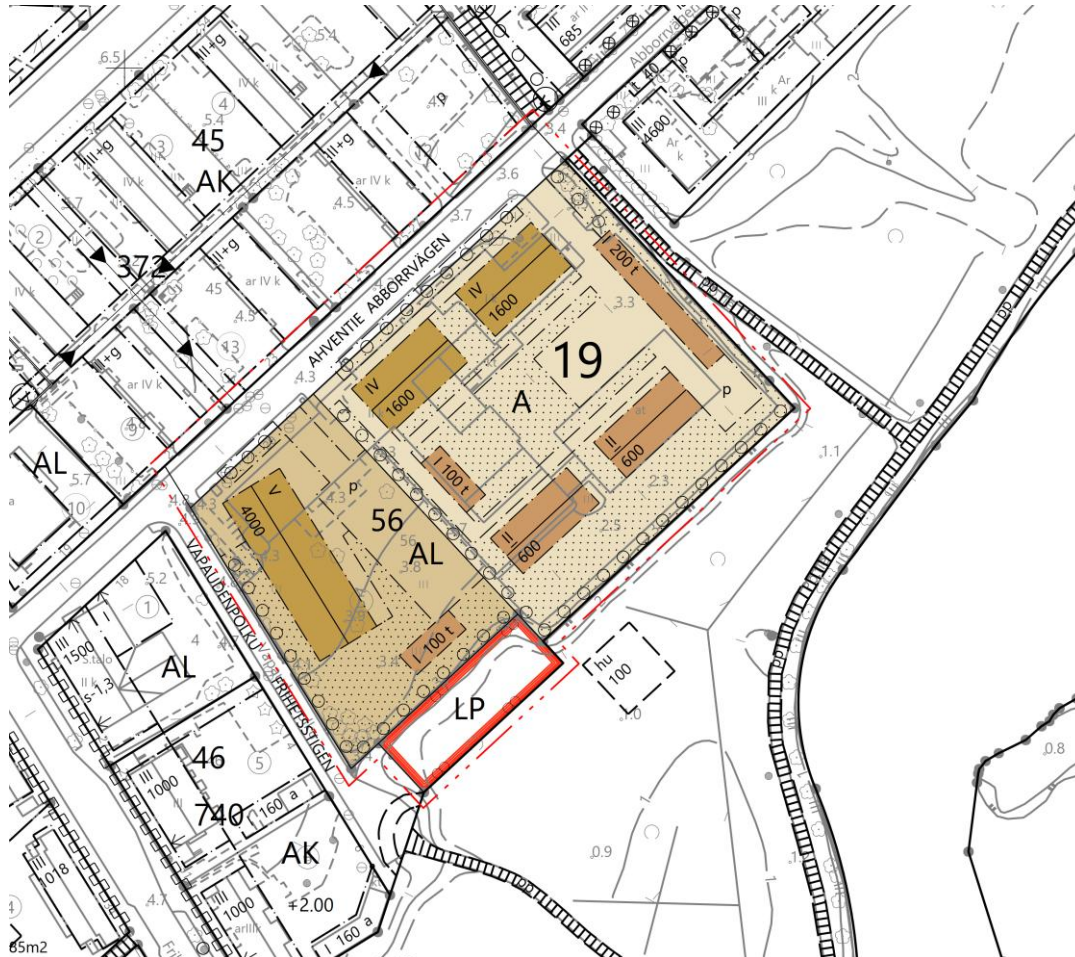
AL: Byggrätten på AL-tomten är 4 000 m² vy + 100 m² vy för en ekonomibyggnad. Bilplatsskyldigheten på tomten beror på det slutliga användningsändamålet. Om byggrätten används helt för bostadsbyggande är det bilplatsantal som behövs 47 bilplatser. Om det på tomten placeras serviceboende, till exempel seniorboende, är bilplatsskyldigheten 31 bilplatser. På tomten ryms 36 bilplatser, och vid behov kan resten av bilplatserna genom friköp placeras på LP-området bredvid.

A: Byggrätten på A-tomten är 1 600 + 1 600 + 600 + 600 m² vy = 4 400 m² vy. Därtill har det anvisats 200 + 100 m² vy för ekonomibyggnader. De byggnadsytor som finns på Metviksparkens sida och där två våningar får byggas är avsedda för radhus eller alternativt för småvåningshus. I näromgivningen finns inga motsvarande radhusobjekt, så radhus skulle stöda områdets mångfald speciellt bra.

Parkeringsnormen för bostadsbyggande är 1 bilplats/85 m² vy. Med andra ord behöver tomten $4\,400/85 = 52$ bilplatser, om byggrätten används helt för bostadsbyggande. På tomten ryms 40 bilplatser och resten av bilplatserna kan genom friköp placeras på LP-området bredvid.

LP: På LP-området ryms högst 40 bilplatser. LP-området kan byggas stegvis eller hållas i reserv för framtiden, ifall utvecklingen av Metviksparken ökar parkeringsbehovet på området. För Metviksparken har en utvecklingsplan utarbetats år 2024, enligt vilken det är tänkt att utveckla

parken under de kommande ca 10 åren. I utvecklingsplanen finns bland annat en reservation för en pulkbacke och en evenemangsplats i närheten av planområdet, väster om Pappersbron.



Utkastalternativet VE1.

Beskrivning av utkastet VE2:

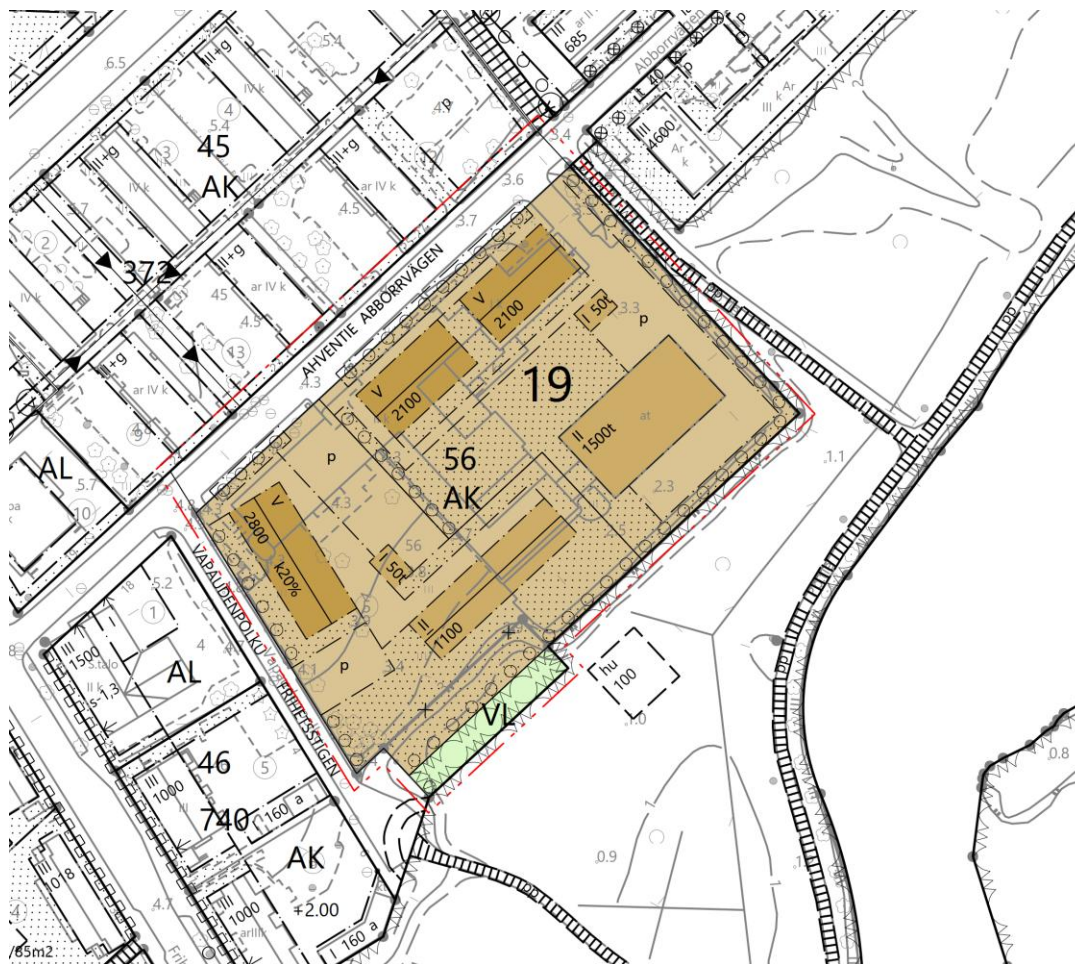
I alternativ VE2 har en byggnadsyta och byggrätt reserverats för bilhallen i östra hörnet av Yles tomt. I övrigt har byggrätten i alternativet reserverats helt för nybyggande. I alternativet föreslås den nuvarande tomten bli uppdelad i två delar, det vill säga till två tomter. I södra hörnet av planområdet är kvarteret utvidgat lite mot Metviksparken. Den totala byggrätten i alternativ VE2 är 3 950 + 5 750, det vill säga 9 700 m² vy.

AK 1: Byggrätten för AK-tomten på södra sidan är 2 800 + 1 100 + 50 m² vy. Det är möjligt att bygga ett flervåningshus i fem våningar på tomtens västra sida i riktning med Frihetsstigen. På Metviksparkens sida kan ett radhus eller småvåningshus i två våningar byggas.

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

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

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

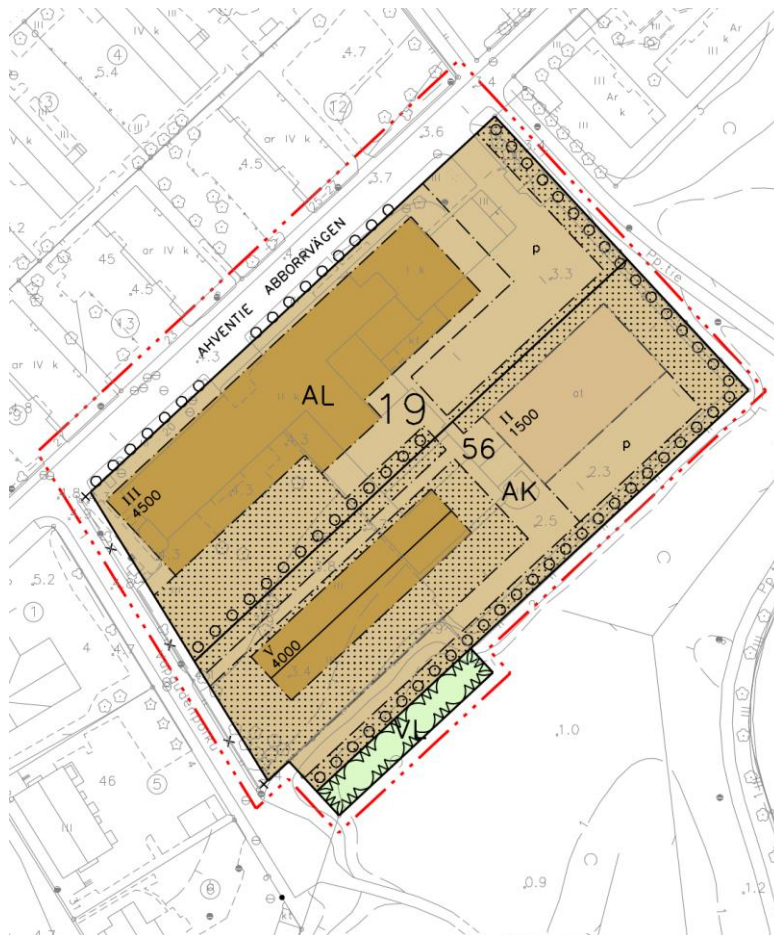


Utkastalternativet VE2.

Beskrivning av alternativet VE3 (inte framlagt):

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

Den totala byggrätten i alternativ VE3 var 4 500 + 5 500, det vill säga 10 000 m² vy. Alternativ VE3 utgick ifrån att största delen av tomtens nuvarande byggnadsbestånd skulle bevaras och därtill innehöll alternativet även en del möjligheter till kompletteringbyggande, särskilt i tomtens södra del.



VE3 som gallrades bort.

Utlåtanden och åsikter om planutkastet:

Utlåtanden:	Planläggningens bemötanden:
Tillstånds- och tillsynsverket Vasa stad har bett NTM-centralen i Södra Österbotten om ett utlåtande om utkastet till detaljplan för Abborrvägen 20 (ak1146) senast 30.1.2026. Tillstånds- och tillsynsverket har inlett sin verksamhet 1.1.2026, och de ärenden som gäller utlåtanden om planer och som före årsskiftet har skickats till den nedlagda NTM-centralen i Södra Österbotten har överförts till Tillstånds- och tillsynsverket för behandling. Kompletteringsbehov i planförslaget: Generalplanens styrande inverkan. I Vasa stads gällande generalplan 2030 stöder planeringsområdets nuvarande områdesbeteckning för service och förvaltning (P) inte direkt det nybyggande som huvudsakligen planerats för boende i detaljplanen. Planlösningen skulle till denna del avvika från generalplanens styrning, och det skulle vara bra att motivera avvikelsen ännu mer omfattande ur perspektivet för ordnandet av närservicebehoven. Därtill förutsätter beteckningen ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område (sk2) som bestämmelse: ”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. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.” Utöver planbeskrivningens områdesbeskrivning skulle illustrationer som visar storleken och karaktären på ändringen av planeringsområdet underlätta uppfattningen av ändringen av Brändös kulturmiljö och kvarterets stadsbild. Konsekvenser för klimatet: I princip ska planens klimatkonsekvenser bedömas. Bedömningen ska göras som en del av planeringen och inledas i ett så tidigt skede som möjligt. Bedömningen av klimatkonsekvenser ska innehålla stävjandet av klimatförändringen och behoven för anpassningen till den. Därtill ska man bedöma hur de negativa klimatkonsekvenserna minskas och hur de positiva konsekvenserna stärks. Bedömningen av stävjandet av klimatkonsekvenserna och av anpassningen har ännu varit knapp vid planeringen då de har behandlats på en mycket allmän nivå. Till exempel verktygen KILVA och Hiilikartta kan användas för komplettering av bedömningen. Laddningsinfrastruktur för elbilar: Lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020)	Bemötande: <i>Generalplanen är för tomtens del föråldrad, och i den nya generalplan som håller på att utarbetas planeras ett nytt användningsändamål för området. Information om detta har lagts till i planbeskrivningen.</i> <i>I detaljplaneändringen möjliggör den nya områdesreservationen AK utöver bostadsändamål, även att en del av byggrätten (högst 20 %) används för affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar.</i> <i>Byggnadsbeståndet på tomten har inte konstaterats vara arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt, men i planarbetet har stor uppmärksamhet har fästs vid de stadsbildsmässiga konsekvenserna. Illustrationsmaterial finns som bilaga till planbeskrivningen.</i> <i>Bedömningen av klimatkonsekvenser har fortsatt och preciserats bland annat med hjälp av Kilva-verktyget. Mera information om klimatkonsekvenserna har lagts till i planbeskrivningen.</i> <i>Om laddningsinfrastruktur för elbilar har en planbestämmelse lagts till.</i>

förutsätter att en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering utrustas med laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter (5 §). När parkering dimensioneras är det nödvändigt att beakta lagens krav på laddningsinfrastruktur samt planbestämmelserna.	
Österbottens förbund Österbottens förbund tackar för möjligheten att yttra sig om detaljplanändringen. Detaljplanområdet ligger inom området för Österbottens landskapsplan 2050, som trädde i kraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. För området gäller Vasa generalplan 2030, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011. I generalplanen anvisas detaljplanområdet som ett område för service, handel och förvaltning (P). Österbottens förbund konstaterar att om detaljplanändringen inte är i enlighet med generalplanen är det landskapsplanen och de riksomfattande målen för områdesanvändningen som styr planeringen. Enligt Österbottens landskapsplan 2050 är detaljplanområdet beläget inom ett område för tätortsfunktioner (A). Området gränsar till ett rekreatiomsområde vid Metviken (Stadsstranden). I området anvisas även en beteckning för ett förbindelsebehov för ett överföringsavlopp, vars exakta sträckning bestäms genom mer detaljerad planering. Därtill är detaljplanområdet beläget inom område som omfattas av utvecklingsprincipbeteckningarna för Vasa stadsutvecklingszon, Vasa-Seinäjäki utvecklingszon samt hinderfri zon för flygtrafik. Österbottens förbund vill även uppmärksamma de allmänna planeringsbestämmelser och -rekommendationer som ingår i Österbottens landskapsplan 2050. Dessa förutsätter bland annat att risker till följd av klimatförändring, såsom extrema väderförhållanden och översvämningar, beaktas i den mer detaljerade planeringen. Vid utarbetandet och genomförandet av detaljplanen bör särskild vikt fästas vid hantering av eventuella översvämningsrisker. Österbottens förbund bedömer att detaljplanen utarbetas i enlighet med Österbottens landskapsplan 2050 och dess målsättningar. Förbundet har i övrigt inget att yttra om utkastet till detaljplanändringen vid Abborrhvågen 20.	<i>Bemötande:</i> <i>Utlåtandet har beaktats och planbeskrivningen har kompletterats utifrån det. Hantering av översvämningsrisker har beaktats både i byggnadsplaceringen och i planens bestämmelser om gårdsområden och dagvattenhantering.</i>
Vasa Vatten För Vasa Vatten är båda alternativen, VE1 och VE2, bra, men bolaget föredrar VE2 eftersom det innehåller mer byggrätt och därmed är något mer ekonomiskt fördelaktigt. Vaasan Vesi motsätter sig inte utvecklingen av området.	<i>Bemötande:</i> <i>Utlåtandet har beaktats.</i>

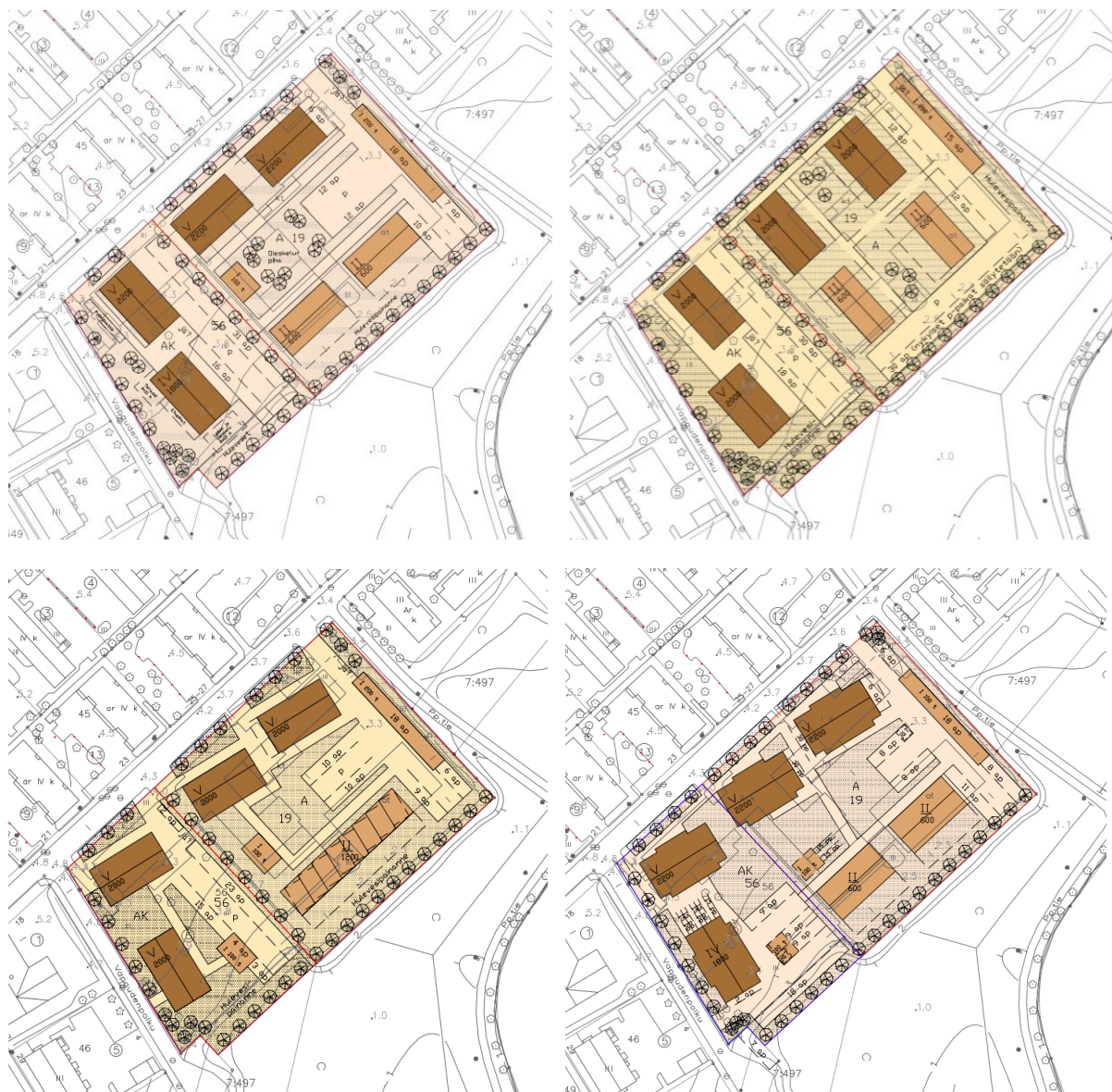
Vasa elnät På grund av det uppskattade behovet av eleffekt inom planområdet bör man genom en planbestämmelse möjliggöra att en transformatorstation kan byggas i området: ”Utöver den byggnadsyta och byggrätt som anges på plankartan får det inom kvartersområden placeras konstruktioner som betjänar teknisk försörjning (såsom t.ex. transformatorstationer).”	<i>Bemötande:</i> <i>Utlåtandet har beaktats och en planbestämmelse om saken har lagts till.</i>
Telia Telia har infrastruktur i bruk inom detaljplaneområdet. Om byggande i anslutning till detaljplanen orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om detta minst 12 veckor före flyttningsbehovet. Flyttningar under barmarkstid. I regel är det beställaren som bekostar flyttningen. För noggrannare kabelkartor och kabelvisningar, kontakta Johtotieto.	<i>Bemötande:</i> <i>Utlåtandet har beaktats.</i>
Brändö stadsdelsförening Brändö stadsdelsförening rf har bekantat sig med planläggningsdokumenten i utkastet till detaljplaneändring och den befintliga byggnaden utifrån. I hörande i beredningsskedet har två alternativ inkluderats. Båda alternativen går ut på kompletterande byggande på tomten genom rivning av den befintliga byggnaden och har tyngdpunkten i bostadsbyggandet. Föreningen framhåller att det ifrågavarande kvartersområdet för byggnader för radioverksamhet (YR) har lämpliga motiveringar för bostadsbyggande, på samma sätt som den byggda miljön, i enlighet med den nuvarande tomtexploateringen, där det största tillåtna antalet våningar är tre. Byggandet på Brändö styrs också av beteckningen sk-2 och dess bestämmelse i Vasa generalplan 2023. Planområdet för ändring av detaljplanen ska omfatta endast det nuvarande kvarteret 19-56-5. De delar av gatu- och parkområdena som omger det behöver absolut inte inkluderas i planområdet. Det är fullständigt onödigt och omotiverat. Deras nuvarande markanvändning och avgränsningar är bra och motiverade också med tanke på deras användningsändamål. Bevarandet av det befintliga radiohuset skulle med boende som sitt användningsändamål betjäna utmärkt också servicebyggande och/eller företagsverksamhet som numera är aktuella och ökas. Bevarandet av den befintliga byggnaden skulle vara mycket motiverat även utifrån helhetsövervägande. Föreningen anser att om nyproduktion planeras och genomförs på det nuvarande kvartersområdet, är det enda rätta tillvägagångssättet för	<i>Bemötande:</i> <i>På Metvikssidan har tomtgränsen rätats ut. I övrigt ingår de omgivande gatu- och parkområdena i planändringen endast av plantekniska skäl, och inga förändringar planeras för dem.</i> <i>Möjligheterna att bevara och utveckla det nuvarande byggnadsbeståndet har utretts genom en konditions- och bevarandeutredning som A-insinöör gjorde 2025. Enligt utredningen är det inte möjligt att göra om radiohuset till bostadshus, och inte heller att bygga på byggnaden med en extra våning. Efterfrågan för byggnaden som verksamhetslokal har inte funnits.</i> <i>Inom stadsplanering finns det sällan endast ett korrekt tillvägagångssätt. Ett byggnadssätt med långa byggnadsmassor vinkelrätt mot Abborrvägen har studerats, men då skulle gårdsområdena bli smala och utsikterna från bostäderna korta. Styrkorna i den valda lösningen är bland annat ett stort och grönskande gårdsområde mitt i</i>

ersättning av den befintliga byggnaden att placera tre pinnformade bostadsbyggnadsmassor vinkelrätt mot Abborrvägen och Metviken, på samma sätt som den byggda miljön, för att bevara områdets stadsvyer och luftighet. Dessa pinnformade byggnader skulle därmed lämpa sig utmärkt också för studentboende.	<i>kvarteret samt långa vyer som öppnar sig från bostäderna.</i> <i>Planen möjliggör även studentbostäder.</i>
Invånare A Jag vill uttrycka mitt stöd för detaljplanen och ge positiv feedback för de mångsidiga och välgenomtänkta alternativ som presenteras. Enligt min uppfattning skulle radhusbostäder vara ett mycket värdefullt inslag i området. Brändö saknar i stort sett denna boendeform, och radhus har potential att locka fler barnfamiljer, vilket skulle bidra positivt till stadsdelens utveckling. Även en kombination av radhus och ett mindre flervåningshus kan enligt min mening fungera väl. Likaså kunde serviceboende eller affärslokaler med arbetsplatser passa in i området, då de bidrar till ökad mångfald och liv i stadsdelen. Det viktigaste är att området hålls levande och funktionellt. När det gäller parkeringslösningarna hoppas jag att dessa integreras på ett sätt som minimerar deras visuella påverkan, till exempel genom att de delvis skärmas av med träd eller förses med gröna tak. Ett särskilt lyckat inslag i planen är det stora fokus som lagts på grönområden, träd och planteringar. I dagsläget domineras gaturummet mot Abborrvägen av asfalt och betong i onödan, och den föreslagna grönskan skulle avsevärt förbättra områdets trivsel och karaktär. Den enda utmaningen i området gäller trafiken i korsningen av Frihetsvägen och Abborrvägen. Tidvis kan det redan nu vara svårt att från Abborrvägen svänga in på och från Frihetsvägen.	<i>Bemötande:</i> <i>Åsikten har beaktats. Planens trafikmässiga konsekvenser bedöms vara små, men hur trafiken löper på Abborrvägen och i korsningsområdet beror mycket på Frihetsvägens trafikmängder samt på markanvändningen utanför planområdet.</i>
Invånare B (förkortad) – Jag understöder alternativ 1 för Abborrvägen 20 eftersom det är enhetligt och ger kvarteret en tydlig struktur. – Området mellan radhusen och parken är fungerande och motiverat med tanke på stadsbilden, och det utgör en naturlig övergång mellan den byggda miljön och grönområdet. – AL-området och A-området på Abborrvägens sida fungerar inte lika bra i sin nuvarande form eftersom det lämnar onödigt, ostrukturerat utrymme framför byggnaderna på Abborrvägens sida. – Mer byggrätt skulle kunna anvisas till AL-området. – I alternativ 1 har parkeringsanläggningen placerats i hörnet nära parken, vilket är en betydligt bättre lösning än placering nära Abborrvägen. Därtill är det motiverat att påminna om behovet av att	<i>Bemötande:</i> <i>Åsikten har beaktats. Träd och övriga planteringar skapar en trivsam stadsmiljö. I planlösningen formas stadsbilden längs Abborrvägen både av byggnader och trädplanteringar.</i> <i>Enligt planbestämmelserna omfattas byggandet av följande kvalitetskrav: "Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Takfärgen ska vara tegelröd. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial kan tegel, puts eller trä användas.</i>

uppdatera Vasas riktlinjer för parkering. – Vasa stadsstyrelse har enligt stadsmiljösektorns förslag gjort ett beslutsförslag som svar på Aleksi Koivistos fullmäktigemotion 24.3.2025 Vackrare byggande i Vasa – uppdatering av det arkitekturpolitiska programmet om att inte uppdatera Vasas arkitekturpolitiska program. Enligt svaret styr bland annat detaljplanen bättre än de arkitektoniska riktlinjerna. Av den anledningen framhävs detaljplanens roll i styrningen av byggandet på historiskt betydelsefulla områden, såsom Brändö. I detaljplanen för Abborrvägen 20 bör man överväga bestämmelser om till exempel sadeltak och träbeklädnad på byggnader. Dessa riktlinjer skulle anknyta den nya byggnadsmassan till områdets historia och bidra till att byggnaderna skulle smälta in naturligare i det angränsande parkområdet. Träbeklädnad och en tätare, tydligt avgränsad kvartersstruktur stöder också stadens klimatmål och mål för hållbart byggande. – Det skulle vara motiverat att i planen beakta i synnerhet förhållandet mellan parken och den byggda miljön. Byggnaderna bör avgränsa parken tydligt men respektfullt så att grönmiljön upplevs som en del av ett kvalitativt boende. – Färgvalen skulle kunna styras till exempel av de färggranna och glada trähusen i Vikinga i Brändö. Detta skulle stödja områdets identitet och stärka stadsbildens kontinuitet.	<i>Fasaderna ska ha varma eller ljusa färgnyanser. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.”</i>
---	---

4.3 Förslagsskedet

I förslagsskedet preciserades tomtens utvecklingslösning i samarbete med markägarens och dess planeringskonsulter A-insinööri och Helamaa&Heiskanen samt på basen av utlåtanden och åsikter som lämnats in om planutkastet. Planförslaget utgör en kombination av alternativen från utkastsskedet och grundar sig helt på nybyggnation.



Utvecklingslösningar som studerades i förslagsskedet.

Flera olika lösningar studerades i förslagsskedet. Fördelarna med utvecklingslösningen som valdes ansågs särskilt vara det stora gemensamma gårdsutrymmet som bildas i kvarterets mittersta del samt att långa vyer med mycket grönska öppnas från bostäderna. Genom att svänga våningshusen längs Abborrhvagen i Frihetsstogens vinkel, skapas ännu bättre förutsättningar för bostäder med mycket naturligt ljus och bra utsikt genom fönstren. Skalan i tomtens östra del, som ligger väldigt nära Metviken, har även i förslagsskedet hållits lägre (två våningar). På så sätt hålls konsekvenserna

för landskapsbilden små och största delen av byggrätten placeras sig intill befintliga gator och på långt avstånd från Metvikens översvåmningsområde. Den sammanlagda byggrätten i planförslaget är 9990 m² våningsyta.

Gällande parkering konstaterades i förslagsskedet den enklaste lösningen vara att placera alla nödvändiga parkeringsplatser på tomtområdet utan separata LP- eller LPA-områden. I planeringen av parkeringsområdena utgick man ifrån att tomten senare kan behöva delas in i två tomter, så att parkeringsplatserna för våningshusen längs Frihetsstigen placeras på det södra parkeringsområdet och övriga parkeringsplatser på det norra parkeringsområdet. Eftersom en eventuell tredje tomt för radhusen också diskuterades, lämnades tomtindelningen öppen i planförslaget. En bindande tomtindelning måste vid behov göras separat.

I förslagsskedet studerades även gårdsområdet genom en exempelgårdsplan och beräkning av grönfaktorelement. I exempelgårdsplanen fanns ca 20 stora träd, 40 små träd, 8 bevarade träd, perenner, gräsmatta, gröna tak samt dagvattenstrukturer, som sammanlagt räckte till för att uppnå den grönfaktornivå som detaljplanen kräver (1,0). En bild på exempelgårdsplanen finns presenterad under rubriken *Planens struktur och dimensionering*.

4.4 Godkännandeskedet

Kompletteras efter förslagsskedet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

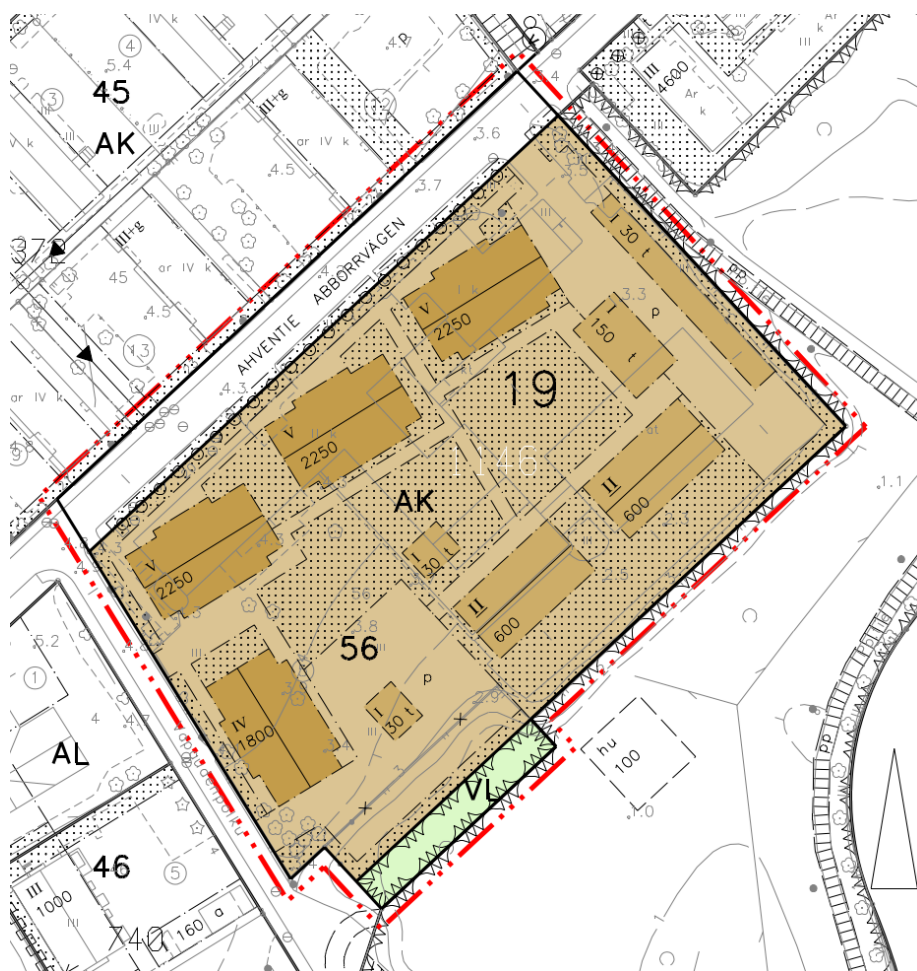
5.1 Planens struktur och dimensionering

Området som planläggs är 1,5 hektar (15 420 m²) stort och består av följande områden:

AK: Kvartersområde för bostadsvåningshus där det på högst 20 % av byggrätten får placeras affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar – yta 1,32 ha, byggrätt 9 990 m² vy

VL: Område för närrekreation – yta 0,04 ha, byggrätt 0 m² vy

Gatuområden – yta 0,18 ha



Detaljplaneförslaget.

Detaljplanen möjliggör byggandet av tre våningshus i fem våningar längs med Abborrvägen, ett våningshus i fyra våningar längs Frihetsstigen och två tvåvåningars hus i tomtens östra del, samt sammanlagt fyra ekonomibyggnader/ biltak. Byggnaderna i två våningar är i första hand tänkta som radhus. En blandning av våningshus och radhus på tomten ger möjlighet till ett mångsidigt bostadsutbud, vilket har eftersträövats i planeringen. För att möjliggöra funktionell variation tillåter planen att 20 % av byggrätten på AK-området kan användas för affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar. Tomten har i planarbetet konstaterats vara lämplig även för

serviceboende. En blandning av service och olika boendeformer skulle skapa mångfald i området på ett positivt sätt.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska enligt detaljplanen vara minst 50 m². Genom bestämmelsen eftersträvas ett varierat bostadsutbud med bostäder av olika storlek. Vidare bör utöver de förrådsutrymmen som detaljplanen kräver minst 1,5 % av byggrätten för boende anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena kan exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarkök, utrymme för distansarbete, gästrum, bastuavdelning, groventré, hobbyrum, reparationsverkstad.

Genom detaljplaneändringen ändras inte tomtindelningen för området, utan tomtindelningen måste göras separat, om tomten behöver delas in i flera tomter. En indelning i två tomter kan göras relativt lätt i och med att bilplatserna för våningshusen längs Frihetsstigen kan placeras på det södra parkeringsområdet och bilplatserna för övriga byggnader på det norra parkeringsområdet. Tomten är i planen tänkt att ha två infarter för biltrafik, en till det södra och en till det norra parkeringsområdet. Om en tredje, egen tomt för radhusen skapas, krävs servitut för infart och kommunalteknik till den. I planområdets sydöstra del har kvartersgränsen för kvarter 56 rätats ut, så att en liten del av VL-området (ca 500 m²) tillkommer till AK-kvartersområdet.

Parkeringskraven i planen är följande:

MINIMIALTAL BILPLATSER

För bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy

För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/ 70 m² vy

Studentbostäder med stöd 1 bp/ 120 m² vy

För effektiviserat serviceboende för specialgrupper 1 bp/ 200 m² vy

För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/ 130 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMIALTAL CYKELPLATSER

För bostadsbyggande: 1 cp/ 25 m² vy, varav minst 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramlåsfunktion.

För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/ 50 m² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundingångarna.

I detaljplanen finns endast bilparkeringens områden utmärkta. Cykelparkeringens placering är inte begränsad, men gårdsområdets planering styrs av detaljplanens bestämmelser och grönfaktorkrav. Enligt planbestämmelserna ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras i anslutning till bygglovet. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmaterial samt ytutformning. Tanken är att det centrala gårdsområdet ska planeras som ett gemensamt gårdsområde och byggas i samband med att det första huset byggs, även om tomten delas in i mindre tomter. På gårdsområdet finns i detaljplanen en riktgivande byggyta och 30 k-m² byggrätt. Byggrätten är tänkt att användas för exempelvis en gårdsbastu eller

något annat gemensamt utrymme eller ett cykelförråd. Avfallshanteringen är i första hand tänkt att placeras på de byggytor för ekonomibyggnader/ biltak som finns i anslutning till parkeringsområdena. Grönfaktornivån som krävs för tomten är enligt detaljplanen 1,0.



Ett exempel på hur tomtens gårdsområde kan planeras. Gårdsområdet på bilden motsvarar den grönfaktornivå (1,0) som detaljplanen kräver.

För gatuområdet (Abborrhvagen) och det närrekreationsområde (VL) som ingår i detaljplanen gäller inga särskilda planbestämmelser och de ingår i detaljplaneändringen främst av plantekniska skäl. VL-området kan eventuellt höjas något om AK-kvarterets södra hörn behöver fyllas och jämnas ut för att fungera som parkeringsområde, men i övrigt påverkas de inte nämntvärt av planändringen.

Som kvalitetskrav för arkitekturen och stadsbilden gäller i detaljplanen följande bestämmelser:

Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Takfärgen ska vara tegelröd. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl kan tegel, puts eller trä användas. Fasaderna ska ha varma eller ljusa färgnyanser. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

Med bestämmelserna eftersträvas en varm och harmonisk färgskala, kvalitativa materiäl och ett byggnadssätt som passar in i omgivningen. På fasaderna mot Abborrhvagen och Frihetsstigen tillåts av stadsbildsmässiga skäl inte balkongtorn eller loftgångar, men exempelvis franska balkonger eller indragna balkonger kan byggas. Längs Abborrhvagen finns i detaljplanen även krav på en planterad

trädrad, för att ge struktur och grönska åt Abborrhvägens gaturum. Trädradens träd är i första hand tänkta att utgöras av skogslönn, skogslind, klotpil eller rödask.

5.2 Planbeteckningar och -bestämmelser

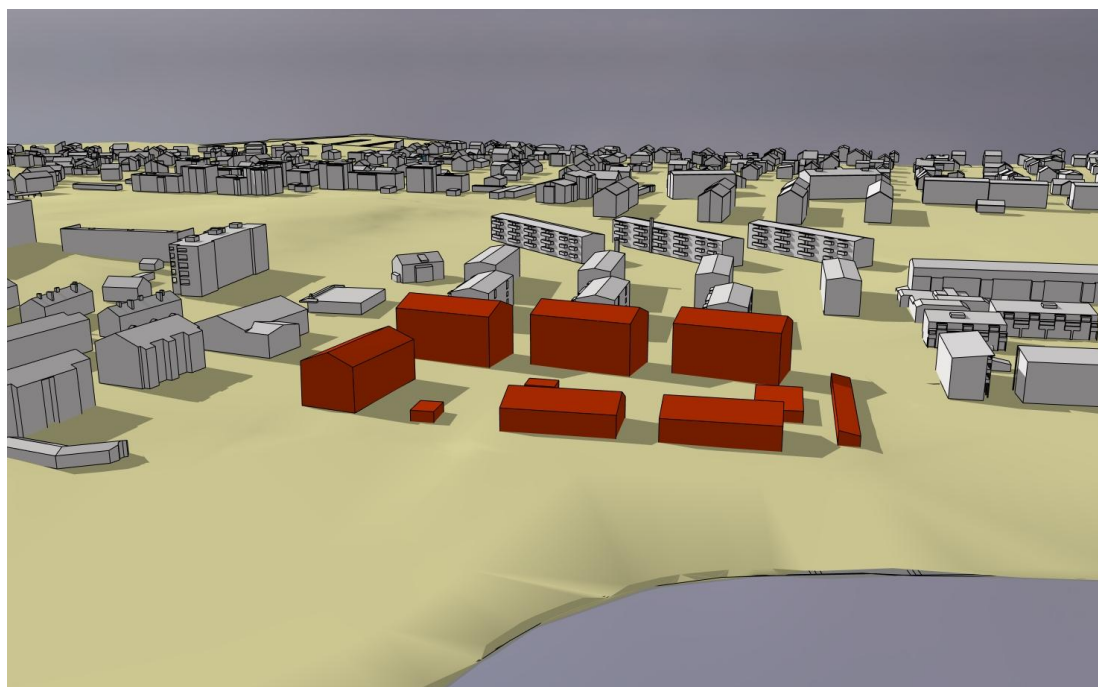
Detaljplanens beteckningar och bestämmelser finns i en bilaga (Bilaga 1) till beskrivningen.

5.3 Planens konsekvenser

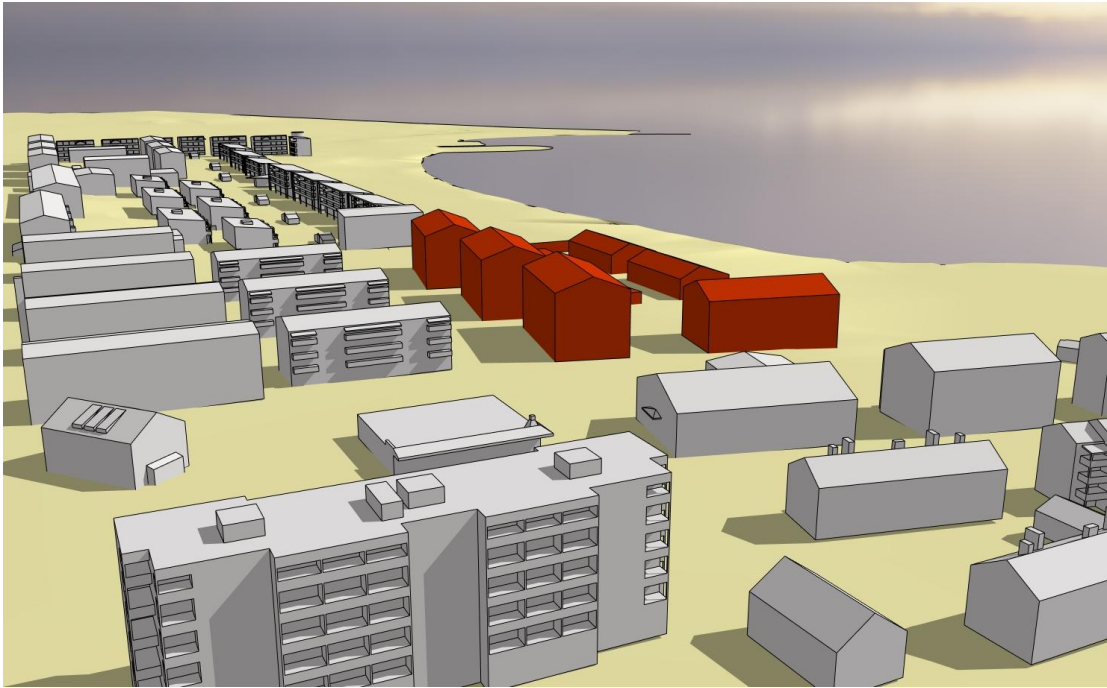
Konsekvenser för den byggda miljön

Planen har konsekvenser för gatubilden och den byggda miljön längs Abborrhvägen och även för landskapsbilden på Metvikens område. Mot Metviken är konsekvenserna små, eftersom det finns ett tiotals meter brett skogsområde emellan. Konsekvenserna för Abborrhvägens gatubild och miljö är stora, men i huvudsak positiva. Planen medför ett mera varierat och mindre slutet byggande på området, samt flera träd och mera växtlighet i Abborrhvägens gatubild.

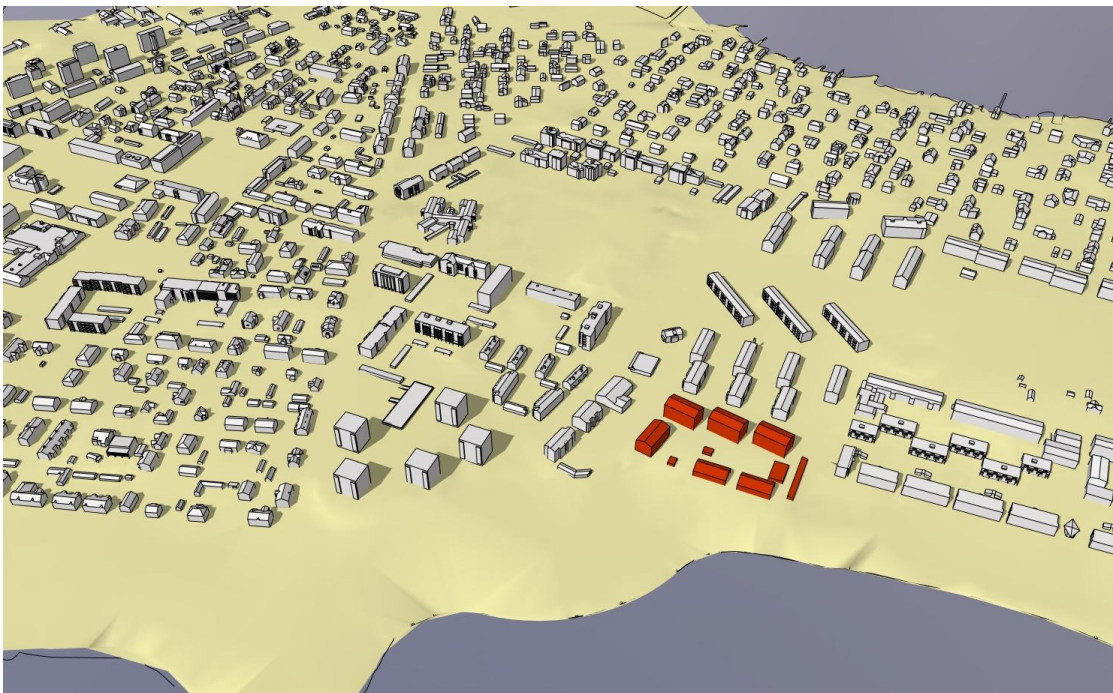
I planeringen har man eftersträvat ett byggnadssätt som passar in i den omgivande stadsmiljön och anpassat byggnadernas skala och placering till närliggande byggnader. Bestämmelserna om husens färgsättning och takform strävar också till att uppnå en balanserad och trivsamt stadsbild i området.



Det nya kvarteret sett från Metvikens håll.



Det nya kvarteret sett från Abborrvägens och Frihetsvägens håll.



Byggandets anpassning till stadsstrukturen på Brändö.

Jämfört med Yles nuvarande byggnad i två våningar möjliggör planen högre byggande (5 våningar). Detta kan göra Abborrvägens område mera skuggigt, särskilt på förmiddagarna. Å andra sidan släpper en halvöppen stadsstruktur igenom mer solljus än en sluten struktur. Analysbilder av planens skuggeffekter finns under rubriken *Konsekvenser för människors levnadsförhållanden* och mera visualiseringsmaterial gällande det nya kvarterets anpassning till den befintliga stadsstrukturen och stadsbilden finns i bilaga 3.

Planen grundar sig på en rivning av nuvarande byggnadsbestånd, men det byggnadsbestånd som rivs har inte konstaterats ha särskilda kulturhistoriska eller arkitektoniska värden.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planändringens konsekvenser för naturmiljön är små, eftersom planområdet huvudsakligen består av byggd miljö. En del naturkonsekvenser har planändringen i det södra hörnet av planområdet, där planen möjliggör att ett litet grönområde ändras till en del av tomten.

Eftersom andelen hårda ytor på tomten inte ökar bedöms planen inte ha negativa konsekvenser för mängden dagvatten i området. Planen innehåller dagvattenbestämmelser som främjar en hållbar dagvattenhantering. Planen omfattar även rikligt med områden som ska planteras, genom vilka mängden grönska och krontäckningen i området kommer att öka. Dessutom innehåller planen en bestämmelse om gårdarnas grönytefaktor. Med den säkerställs att området blir grönskande och mångfaldigt.

Konsekvenser för klimatet

Ur klimatsynpunkt är rivning av det befintliga byggnadsbeståndet och ersättande med nybyggnation i grunden negativt. Men när det gäller byggnader som är i dåligt skick eller svåra att utnyttja är situationen inte entydig, utan möjligheterna att bevara byggnaderna måste vägas mot de långsiktiga fördelarna med nybyggnation. Vid bedömningen av detaljplanens klimatpåverkan har verktyget KILVA använts.

Vid rivning uppstår klimatpåverkan genom arbetsmaskinernas energiförbrukning och utsläpp på rivningsarbetsplatsen, transporter av rivningsavfall samt materialsvinn, då den energi som är bunden i byggnadsmaterialen går förlorad. Nedbrytning av vissa material kan också orsaka utsläpp av växthusgaser. Återvinning minskar klimatpåverkan från rivningen, och ofta uppstår den största klimatpåverkan inte genom själva rivningen utan genom att en ny byggnad uppförs i stället för den rivna. Utsläppen från uppförandet av en ny byggnad kan vara mångdubbelt större än utsläppen från själva rivningsarbetet. Å andra sidan kan en del av utsläppen över tid kompenseras genom lägre energiförbrukning, om den nya byggnaden är betydligt mer energieffektiv än den gamla.

Planområdets läge i den befintliga stadsstrukturen och inom ett område med goda kollektivtrafikförbindelser har också betydelse ur klimatsynpunkt. Förtätning av stadsstrukturen är motiverat med tanke på att begränsa klimatförändringen. Genom att komplettera den befintliga stadsstrukturen minskar behovet av att göra anspråk på skogarnas kolsänkor och därmed tryggas kollagren. Komplettering av den befintliga stadsstrukturen möjliggör också en hållbar livsstil,

eftersom behovet av transporter minskar i en tät stadsstruktur och en komplettering av bra kollektivtrafikområden främjar en hållbar fördelning av färdställen.

I planlösningen har man valt att föreslå ett nytt bostadskvarter och att den nuvarande kontorsbyggnaden rivs i sin helhet. Bakgrunden till beslutet är fastighetsmarknadssituationen i Vasa samt resultaten av den utredning om byggnadsbeståndets bevarbarhet som fastighetsägaren låtit göra. Det har inte funnits någon efterfrågan på byggnaden som verksamhetslokal, och enligt utredningen lämpar sig det nuvarande byggnadsbeståndet inte för bostadsbruk. Enligt konditions- och bevarandeutredningen försvåras ändringen av byggnadernas användningsändamål av följande faktorer:

- Kontorsbyggnadens flygel mot Abborrvägen lämpar sig endast för sitt nuvarande användningsändamål som kontorslokal. Att ändra den till exempelvis bostäder, skola eller daghem skulle kräva förbättrad ljudisolering, men mellanbjälklagens bärförmåga är inte tillräcklig för detta. Att utnyttja studiodelen för annat bruk skulle kräva ändringar i konstruktionerna. Bilhallen lämpar sig för sitt nuvarande användningsändamål.
- En påbyggnad av kontorsbyggnaden skulle sannolikt kräva förstärkning av grunden eller pålning. Studiodelens grund är ursprungligen byggd på pålar, vilket tyder på att markens bärighet inom området kan variera avsevärt. Bilhallen kan inte byggas på.
- Det kan finnas utrymmen med mikroskador i kontorsbyggnaden, och största delen av byggnadens teknik är ursprunglig och i slutet av sin livslängd. Byggnaden skulle kräva en omfattande grundrenovering där all teknik förnyas och riskkonstruktioner ersätts med byggnadsfysikaliskt fungerande lösningar.

Av dessa skäl har det ansetts motiverat att ersätta byggnadsbeståndet med mera effektivt bostadsbyggande. Områdets klimatesiliens har man i planen försökt förstärka genom följande åtgärder:

- Förtätning av samhällsstrukturen, i och med att den nya bebyggelsen ansluter sig till befintlig kommunalteknik och placeras i ett färdigt stadsmiljö- och servicenätsområde.
- Särskild uppmärksamhet har fästs vid att skapa en trivsamt och säker promenadmiljö och i planen krävs betydligt fler cykelparkeringsplatser än bilplatser.
- Metvikens översvämningsområde har beaktats vid placeringen av byggnaderna samt i planbestämmelserna för gårdsområdet.
- I planen finns krav på grönytefaktor, planbestämmelser som främjar en mångsidig grönmiljö samt ett markbundet gårdsområde. Det markbundna gårdsområdet möjliggör hantering och behandling av dagvatten med hjälp av infiltrations- och fördröjningssvackor samt plantering av träd som kan växa sig stora. Stora träd motverkar överhettning och mångsidig vegetation främjar den biologiska mångfalden och stärker vegetationens klimatesiliens.

Konsekvenser för människors levnadsförhållanden

Beslutet om att flytta Yles verksamhetslokaler fattades innan planändringen inleddes. Planändringen möjliggör att tomten kan utnyttjas för ett nytt användningsändamål efter att Yle har flyttat bort från området. För invånarna i näromgivningen är det positivt att tomten utvecklas, eftersom området på det sättet hålls levande och attraktivt. Planändringen kan öka skuggningen i näromgivningen något, men inte avsevärt.



Det nya kvarterets skuggeffekter 1.8 kl. 10.00.



Det nya kvarterets skuggeffekter 1.8 klo 17.00.



Skuggorna i nuläget 1.8 kl. 10.00 ja kl. 17.00.

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

Förutom bostadsbyggande möjliggör planen en del affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar. En kombination av bostäder samt affärs- och verksamhetslokaler skulle ge området mångfald och ett bättre serviceutbud.

Under rivnings- och byggtiden kan buller och andra tillfälliga olägenheter förekomma i närområdet.

Trafikmässiga konsekvenser

Planändringen kan öka trafiken på Abborrvägen och Frihetsstigen något, men konsekvenserna är sannolikt små i förhållande till nuläget. Trafikens framkomlighet i korsningen mellan Abborrvägen och Frihetsvägen beror mycket på Frihetsvägens trafikmängder samt på markanvändningen utanför planområdet.

Bilplatskravet i den gällande detaljplanen är 1 bilplats per 150 m² våningsyta. I och med planändringen blir kravet för bostadsbyggande 1 bilplats per 85 m² våningsyta. Tomtens totala byggrätt ökar endast lite, men det antal bilplatser som krävs på tomten kan ändå nästan fördubblas på grund av det strängare parkeringskravet och det nya användningsändamålet.

Planändringen påverkar inte gatuparkeringen längs Abborrvägen nämnvärt och inte heller parkeringsplatserna vid vändplatsen på Frihetsstigen, eftersom ingen tomtanslutning eller andra förändringar planeras vid vändplatsen.

Övriga konsekvenser

Planändringen medför inga betydande infrastrukturkostnader, eftersom planområdet ligger invid färdigt gatu- och infrastrukturnätverk. Genomförande av planen skapar arbetstillfällen i synnerhet

under byggandet. Om det på området utvecklas serviceboende eller byggs affärs- eller verksamhetslokaler, kan planändringen skapa arbetsplatser på området även efter byggskedet.

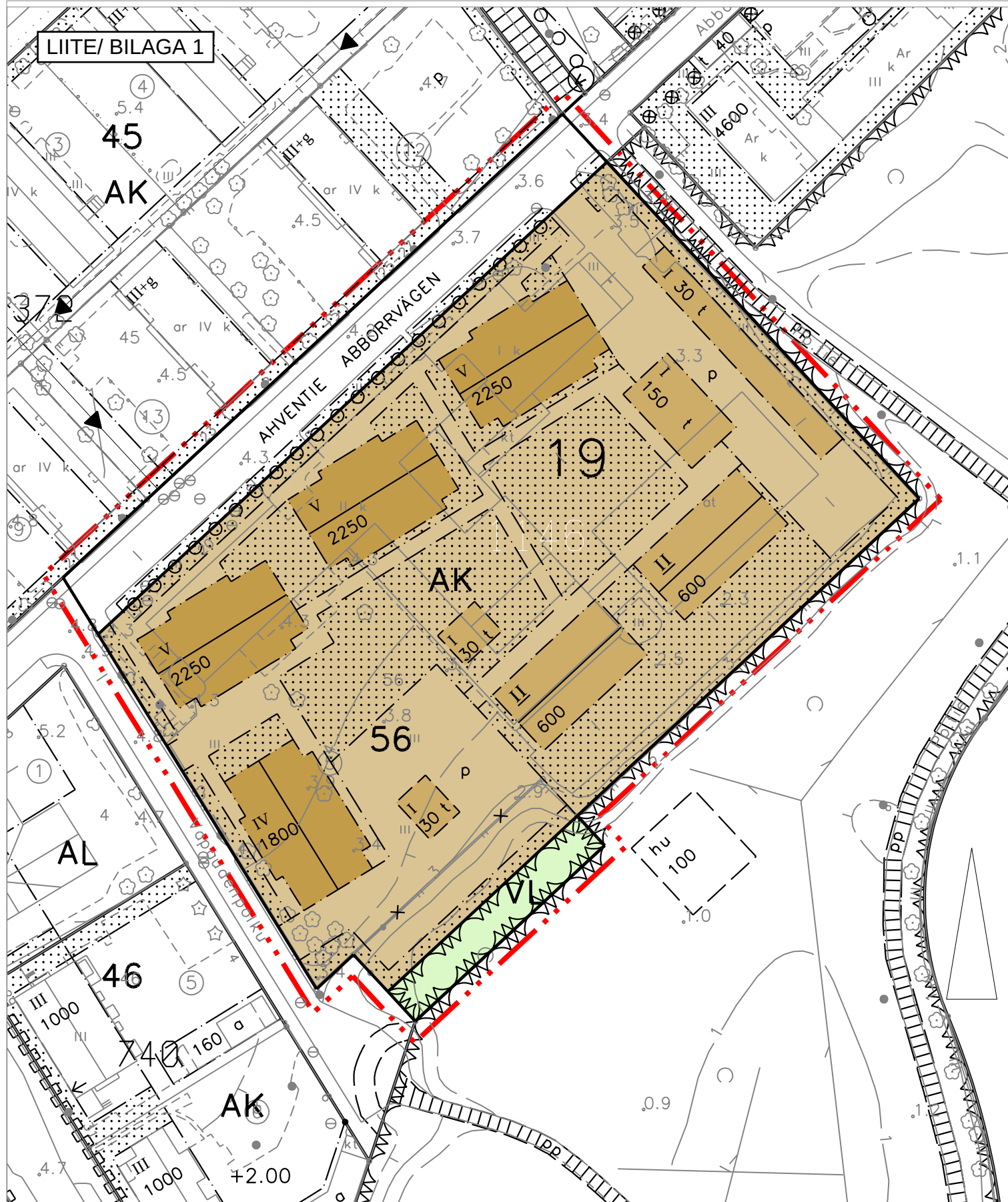
Planändringen skapar förutsättningar för bostadsbyggande på en attraktiv och lättillgänglig plats. På det sättet inverkar den positivt på stadens utvecklingspotential och befolkningsökning samt stöder stadens klimatneutralitetsmål.

5.4 Namn

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

5.5 Genomförande av detaljplanen

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



Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: 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
Vasa

21.1.2025

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

22480195

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa korkeintaan 20 % rakennusoikeudesta.
Kvartersområde för bostadsvåningshus där det på högst 20 % av byggrätten får placeras affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.



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



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.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

19

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

56

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

AHVENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

II

Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

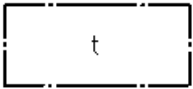
Den understreckade romerska siffran anger våningsantalet som ovillkorligen ska användas.



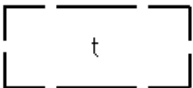
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



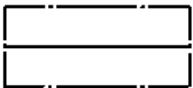
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



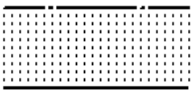
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



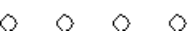
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



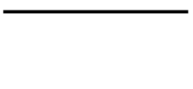
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Katu.
Gata.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Kattoväri tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla lämpimiä tai vaaleita. Parveketorneja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA

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

YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/ as

Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/ as

Ulkovälinevarasto 2m²/ as

Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m²/ as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m²/ kiinteistö

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

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

PIHAT JA VIHHERKERROIN

Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m²/ asunto tai 10 m²/ 50 m² huoneistoalaa. Piha-alueelle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta ja isoksi kasvavia puita. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.

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

HULEVESIEN KÄSITTELY

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

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m²

Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m²

Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m²

Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²

Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijoittaa helposti saavutettaviin ja lukittaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % pyöräpaikoista tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäänkäyntien läheisyyteen.

TEKNINEN HUOLTO

Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pieniä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, voidaan tarvittaessa sijoittaa kaavan rakennusalojen ulkopuolelle. Niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 m².

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA

Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Takfärgen ska vara tegelröd. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl kan tegel, puts eller trä användas. Fasaderna ska ha varma eller ljusa färgnyanser. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK

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

GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med)

I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:

Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/ bostad

Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/ bostad

Förråd för friluftssredskap 2 m²/ bostad

Utrymmen för rörelsehjälpmiddel 0,5 m²/ bostad

Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m²/ fastighet

Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

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

GÅRDAR OCH GRÖNFAKTOR

På gårdsområdet ska mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras minst 10 m² per bostad eller 10 m² per 50 m² bostadsvåningsyta. Gårdsområdet ska planteras med mångsidig växtlighet och träd som blir stora. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.

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

HANTERING AV DAGVATTEN

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

SURA SULFATJORDAR

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

MINIMIALTAL BILPLATSER

För bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy

För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m² vy

Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m² vy

För effektiverat serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m² vy

För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMIALTAL CYKELPLATSER

För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy, varav minst 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramlåsfunktion.

För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundingångarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

På parkeringsområdena bör förutsättningar för elbilsladdning finnas.

Små konstruktioner som betjänar teknisk försörjning, såsom transformationer, kan vid behov placeras utanför planens byggytor. Deras sammanlagda yta får vara högst 20 m².

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



Detaljplan nr 1146

Abborrvägen 20

DETALJPLANE- OCH TOMTINDELNINGSÄNDRING

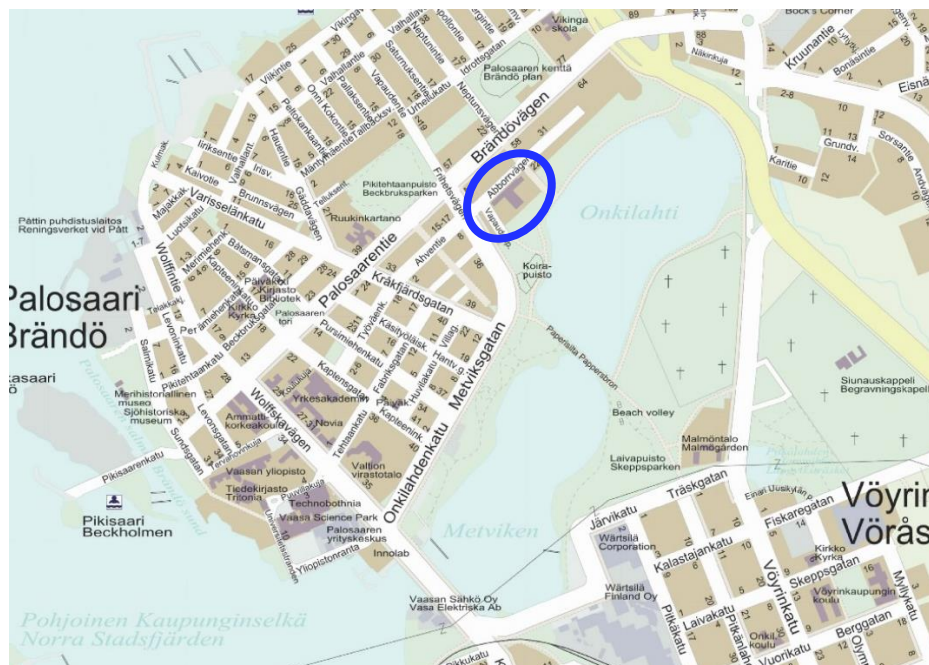
Program för deltagande och bedömning

5.3.2025

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

Planeringsobjekt

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



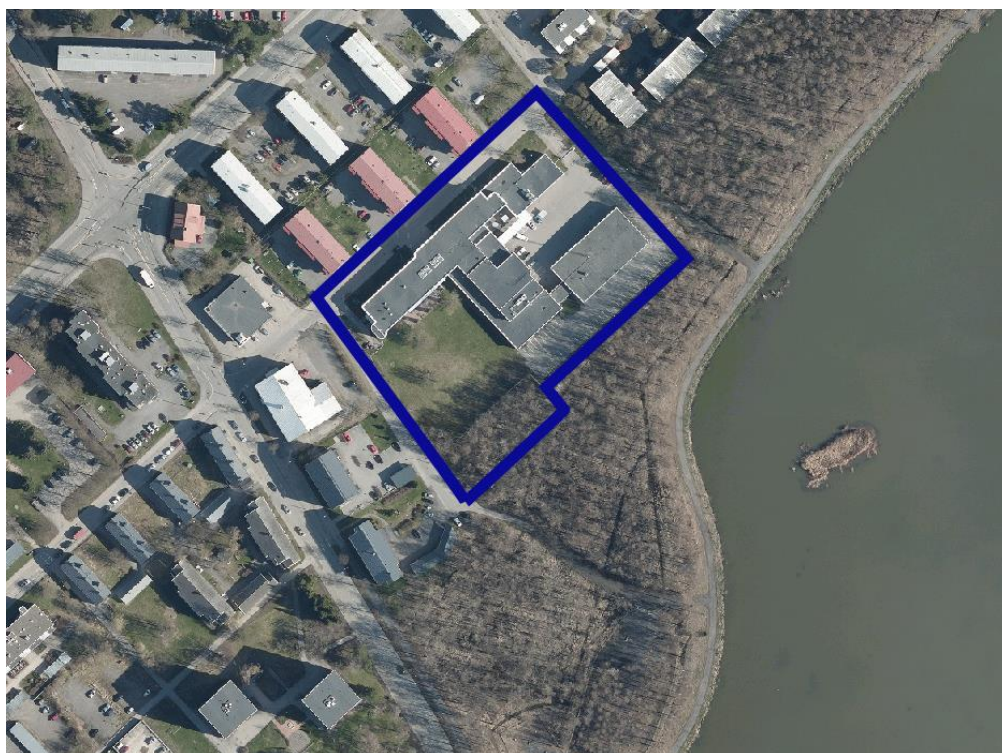
Planområdets läge.



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



Planområdets preliminära avgränsning.

Anhängiggörande

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

Mål för planeringen

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

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

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

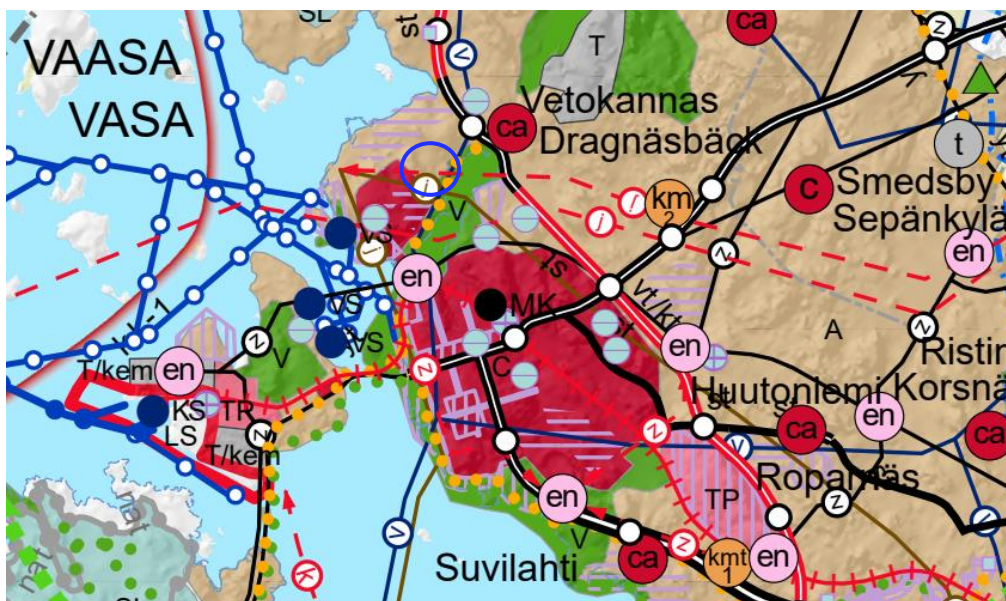


Kaavoitus • Planläggningen

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

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

LANDSKAPSPLAN



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

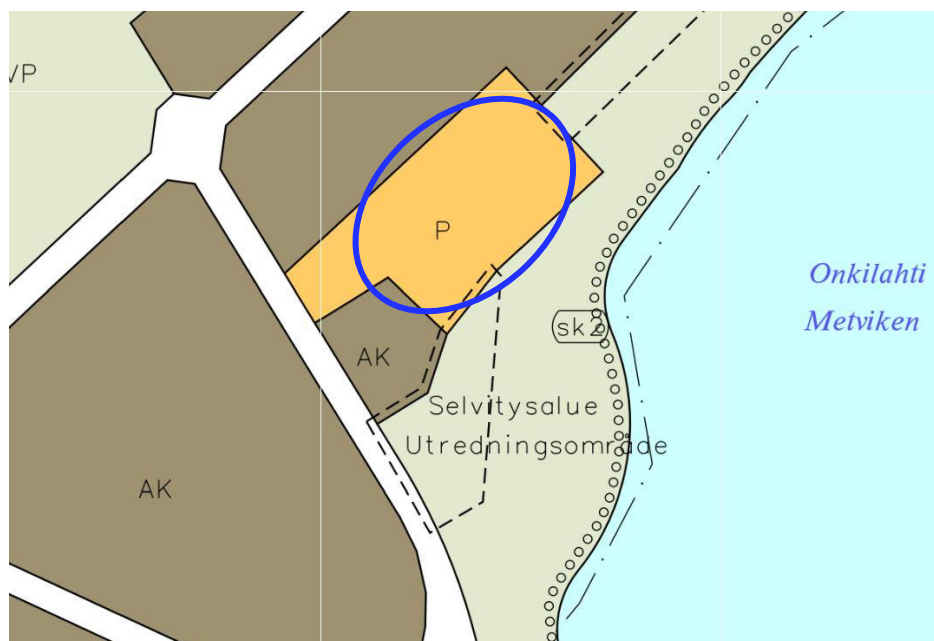
GENERALPLAN

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



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

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



Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

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

DETALJPLAN

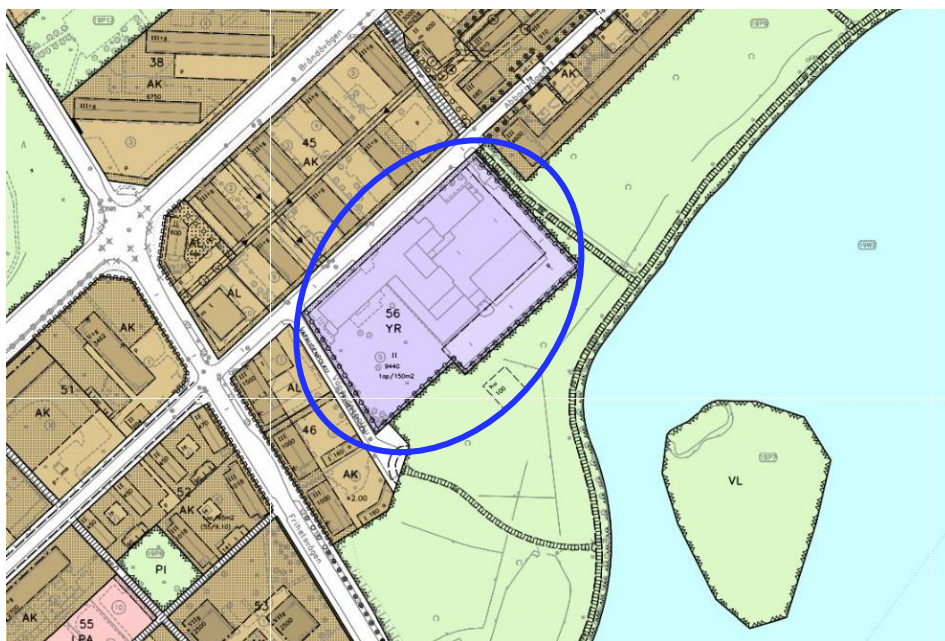
För nästan hela området gäller detaljplan 810 som godkändes av stadsfullmäktige 28.4.1997. I detaljplan 810 är tomten 905-19-56-5 reserverad som ett kvartersområde för byggnader som betjänar radioverksamhet (YR). Därtill är en del av Abborrvägen med i detaljplaneändringen samt en liten del av Metviksstrandens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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



Utdrag ur detaljplanesammanställningen (kartsammanställningen av de gällande detaljplanerna).

Utredningar

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

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

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



Ordnande av deltagande och växelverkan

Hur planläggningen framskrider:



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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLAN (OAL 52 §)

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

Konsekvens- bedömning

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

- konsekvenserna för människors levnadsförhållanden



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



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

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

Byggförbud Området är inte belagt med byggförbud.

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

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

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

Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1146

Kontaktuppgifter Planlägningsarkitekt Emma Widd, tfn 040 354 2819
emma.widd@vaasa.fi

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

Underskrift

Planlägningsdirektör Päivi Korkealaakso

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

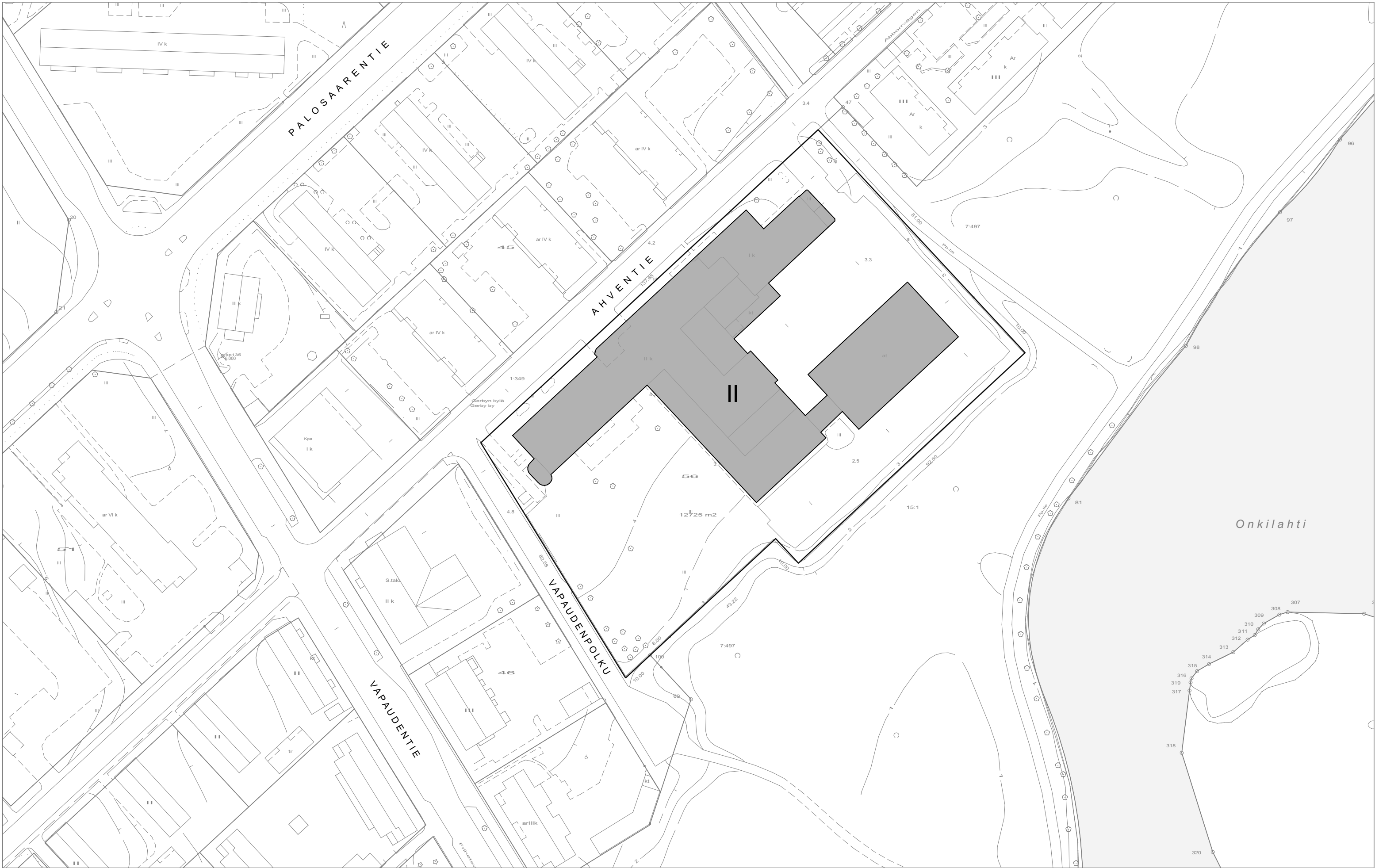


Kaavoitus • Planläggningen

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

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











VIITESUUNNITELMA
ALUENÄKYMÄ ETELÄSTÄ VY FRÅN SÖDER

HELAMAA/HEISKANEN

AHVENTIE
ABBORRVÄGEN



VIITESUUNNITELMA
ALUENÄKYMÄ IDÄSTÄ VY FRÅN ÖST

HELAMAA/HEISKANEN

AHVENTIE
ABBORRVÄGEN



VIITESUUNNITELMA
KATUNÄKYMÄ VY FRÅN GATUNIVÅN

HELAMAA/HEISKANEN

AHVENTIE
ABBORRVÄGEN

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun Vasa Datum för ifyllande 11.6.2026
 Planens namn Abborrvägen 20
 Datum för godkännande Förslagsdatum
 Godkännare V - kommunfullmäktige Anmält datum för anhängiggörande 5.3.2025
 Permanent plankod 1146
 Planområdets areal [ha] 1,5420 Ny areal för detaljplan [ha]
 Underjordiska utrymmenas areal [ha] Arealen för den ändrade detaljplanen [ha] 1,5420

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	1,5420	100,00	9990	0,65	0,0000	550
A sammanlagt	1,3237	85,8	9990	0,75	1,3237	550
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-1,2724	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0410	2,7			-0,0513	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1773	11,5			0,0000	
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	1,5420	100,00	9990	0,65	0,0000	550
A sammanlagt	1,3237	85,8	9990	0,75	1,3237	550
AK	1,3237	100,0	9990	0,75	1,3237	550
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-1,2724	
YR					-1,2724	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0410	2,7			-0,0513	
VL	0,0410	100,0			-0,0513	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1773	11,5			0,0000	
Kadut	0,1773	100,0			0,0000	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Ahventie 20 Abbörrvägen 20 HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

M2
Lähimetsä.
Närskog.

PINTA-ALAT
AREALER

410 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

410 m²

