ARBETSPLATSOMRÅDET I VASKLOT

- Kontorslokaler för kraftverket i Vasklot
- Parkering för Wärtsiläs teknologicenter

DETALJPLANEBESKRIVNING I FÖRSLAGSSKEDET



Detaljplan nr 1149
Vasa stad, Planläggningen 5.10.2026

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Identifikationsuppgifter

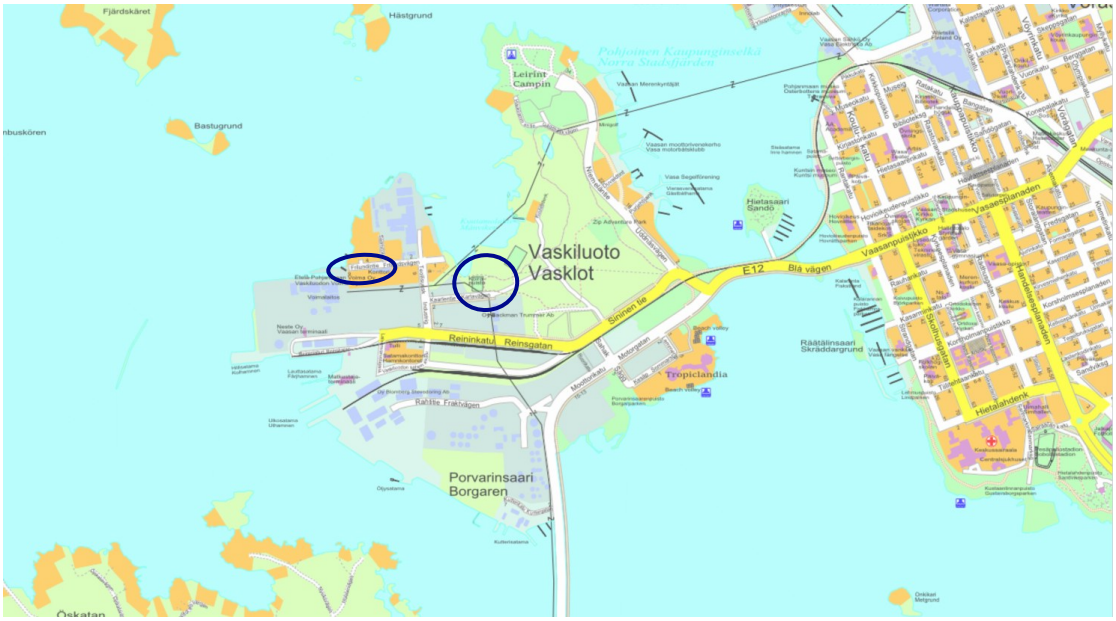
Kommun:	905 Vasa
Planområde:	**Detaljplaneändringen gäller:** stadsdel 13: gatu-, rekreations- och specialområden, kvarter 3 och 4 **Genom detaljplanen bildas**: stadsdel 13: gatu-, vatten- och specialområden, kvarter 7 (en del) och 20
Planeringstyp:	Detaljplan, detaljplaneändring och tomtindelning
Planens namn:	Arbetsplatsområdet i Vasklot
Planens nummer:	1149
Uppgjord av:	Vasa stad, Planläggningen Vuohijoki Kati, planläggningsarkitekt Wikström May, planassistent

Behandling:	Meddelande om anhängiggörande	11.12.2025
	Stadsmiljönämnden (PDB)	3.12.2025 § 145
	Planläggningsdirektören (utkast)	14.4.2026
	Stadsmiljönämnden (förslag)	21.10.2026 § xx
	Stadsstyrelsen	xx.xx.2027 § xx
	Stadsfullmäktige (godkännande)	xx.xx.2027 § xx
	Lagakraftvunnen:	xx.xx.2027

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Vasklot på ca tre kilometers avstånd från Vasa salutorg. Området består av två från varandra skilda objekt:

- Wärtsiläs teknologicenter STH ”Sustainable Technology Hub”, vars parkeringslösningar detaljplanen gäller.
- Utbyggnad av kraftverksområdet i Vasklot på vattenområdet norr om det nuvarande kraftverket. På området planläggs en kontorsbyggnad och byggnader för samhällsteknisk försörjning



Detaljplaneavgränsningen presenterad på guidekartan



Detaljplaneavgränsningen presenterad på en ortoflygbild

1.3. Beskrivningens innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 2

1.1. Identifikationsuppgifter 2

1.2. Planområdets läge 3

1.3. Beskrivningens innehåll 4

1.4. Förteckning över bilagehandlingarna till beskrivningen 6

1.5. Förteckning över bakgrundshandlingarna till beskrivningen 6

2. SAMMANDRAG 7

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL 8

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet 8

3.1.1. Allmän beskrivning av området 8
3.1.2. Naturmiljö 9
3.1.3. Markbeskaffenhet och landskapsstruktur 11
3.1.4. Rekommenderade bygghöjder 12
3.1.5. Dagvatten 13
3.1.6. Byggd miljö 15
3.1.7. Trafik 19
3.1.8. Nuvarande parkeringssituation, parkeringsutredning 21
3.1.9. Störande faktorer i miljön 25
3.1.10. Markägoförhållanden 26

3.2. Planeringssituation 27

3.2.1. Planer och beslut som gäller planområdet 27

3.3. Detaljplanens mål 30

3.3.1. Vasa stads strategiska mål 30
3.3.2. Mål som gäller miljöns kvalitet 30
3.3.3. EPV Energi Ab:s mål 30
3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:s mål 30
3.3.5. Övriga intressenters mål 31

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN 32

4.1. Måltidtabellen för detaljplanen 32

4.2. Inledningsskede 32

4.2.1. Inledande av planeringen 32
4.2.2. Respons på programmet för deltagande och bedömning 32

4.3. Utkastskede 33

4.3.1. Beskrivning av planutkastet 33
4.3.2. Respons på planutkastet 33
4.3.3. Övervägande efter utkastskedet 35
4.4. Förslagsskede 37
4.4.1. Planförslag 37
4.4.2. Respons på planförslaget 37
4.4.3. Övervägande efter förslagsskedet 37
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 38
5.1. Detaljplanens struktur 38
5.2. Dimensionering 39
5.2.1. Kvartersområden 40
5.2.2. Övriga områden 42
5.2.3. Gatuområden 42
5.2.4. Parkering 42
5.2.5. Detaljplanebestämmelser 43
5.3. Planens konsekvenser 43
5.3.1. Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet 43
5.3.2. Konsekvenser för naturen 48
5.3.3. Konsekvenser för klimatet 49
5.3.4. Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden 51
5.3.5. Konsekvenser för servicen och rekreationsanvändningen av området 51
5.3.6. Konsekvenser för trafiken och parkeringen 52
5.3.7. Konsekvenser för företag 54
5.3.8. Samhällsekonomiska konsekvenser 54
5.4. Namn 54
5.5. Genomförande av detaljplanen 54

1.4. Förteckning över bilagehandlingarna till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplanekarta och bestämmelser
BILAGA 2. Rapport om växelverkan
BILAGA 3. Planens illustrationsmaterial
BILAGA 4. Blankett för uppföljning av detaljplanen
BILAGA 5. Tomtindelningskartor
BILAGA 6. Program för deltagande och bedömning

1.5. Förteckning över bakgrundshandlingarna till beskrivningen

- Naturkartläggning av arbetsplatsområdet i Vasklot. Vasa stad, Planläggningen, 2026
- Vaskiluodon työpaikka-alueen asemakaavan muutos (ak1149) – Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. Sitowise 2026.
- Huttunen, M., & Tevali R., Valli S. (2022). Tutkimusraportti Vaasa, Vaskiluoto, arkeologinen vedenalaisinventointi. Nordic Maritime Group Oy.
- Bakgrundsutredningar till delgeneralplanen för Vasklot
- Bakgrundsutredningar för detaljplan ak1091 Smart Technology Hub **www.vasa.fi/ak1091**
- Bakgrundsutredningar för detaljplan ak1092 Reinsgatans område **www.vasa.fi/ak1092**
- Wärtsilän pysäköinnin tarveselvitys. WSP Finland Oy 2026

2. SAMMANDRAG

Detaljplanearbetet har inletts på initiativ av Wärtsilä Finland Oy och EPV Energi Ab.

Med detaljplanen stärks de här företagens verksamhetsförutsättningar. Samtidigt säkerställs att boendeförhållandena på Finska Sockers område och verksamhetsförutsättningarna för de företag och föreningar som har verksamhet i närområdet inte försämras.

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

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

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

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

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

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

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

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

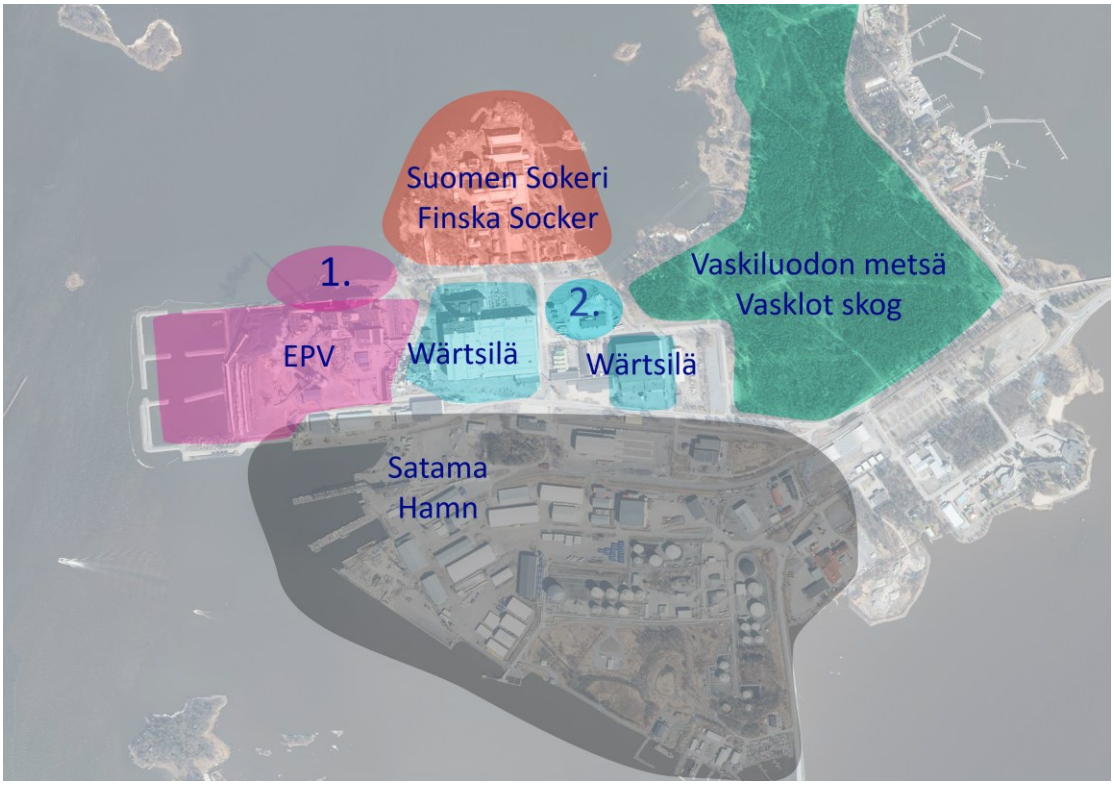
Planeringsområdet ligger i Vasklot på ca 3 kilometers avstånd från Vasa torg. Det finns i västra delen av ön Vasklot och har sedan slutet av 1800-talet varit i industrins och hamnens bruk. I öns östra del finns rekreationsområden, turistservice, båthamnar och villabebyggelse.

Planeringsområdet består av två från varandra fristående delar:

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

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

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



3.1.2. Naturmiljö

Som grunduppgift för detaljplanen upprättades en naturkartläggning år 2026. (Naturkartläggning för arbetsplatsområdet i Vasklot ak 1149, Vasa stad, Planläggningen)

Utredningsområdet avgränsades så att det var något mer omfattande än detaljplaneavgränsningen. Det omfattar utöver de områden som planläggs också det parkområde och skyddsgrönområde som finns på dess norra sida.



Avgränsning av utredningsområdet

Utredningsområdet består av byggnader med parkeringsplatser, ett smalt vatten- och strandområde samt skötta grönområden. På grönområdena finns små lövträdsdungar, smala gräsmattsområden, planterade trädrader och nuvarande och tidigare gårdsområden. På utredningsområdet finns inga egentliga livsmiljöer i naturtillstånd utan alla grönområden är anlagda eller annars påverkade av människan.

Utredningsområdet var något mer omfattande än detaljplaneavgränsningen. Alla skogsdungar och grönområden på utredningsområdet blir utanför det egentliga detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet är nästan i sin helhet bebyggd asfalt- eller grusbelagd miljö eller täckt av byggnader.

Slutsatser från naturkartläggningen:

Vid naturkartläggningen upptäcktes inga naturtyper som skyddas med stöd av naturvårds-, skogs- eller vattenlagen eller andra särskilt viktiga livsmiljöer. Inte heller livsmiljöer som är lämpliga för flygekorrar har upptäckts. Utgående från terränginventeringarna bedömdes att det på utredningsområdet inte förekommer några andra i bilaga IV (a) till Europeiska unionens habitatdirektiv upptagna däggdjurs- och kräldjursarter eller groddjur (åkergroda).

Den planerade detaljplaneändringen bedöms inte ha någon inverkan på de häckande fåglarna i området. Bland de häckande fågelarterna fanns inga arter som omfattas av bilaga I till EU:s fågeldirektiv (2009/147/EC).

De fågelarter som finns i området (uppräknade enligt hotbedömning för Finlands fågelarter):

- Starkt hotad (EN)
  - Art som eventuellt häckar i området: silltrut
- Sårbar
  - Art som eventuellt häckar i området: gråtrut
- Nära hotad (NT)
  - Art som häckar i området: sädesärla
  - Art som eventuellt häckar i området: törnsångare, skata
- Finlands nationella ansvarsarter
  - Art som eventuellt häckar i området: storskrake, knipa, rödstjärt

Utifrån de observationer som gjorts vid ruttkartläggningarna av fladdermöss bedömdes att det på området finns ett område som är viktigt för fladdermöss (värdeklass 3). Det finns på norra sidan om detaljplaneområdet och Vasa kanotklubbs bredvidliggande arrendeområde, och på det inriktas inga ändringar till följd av detaljplaneändringen.



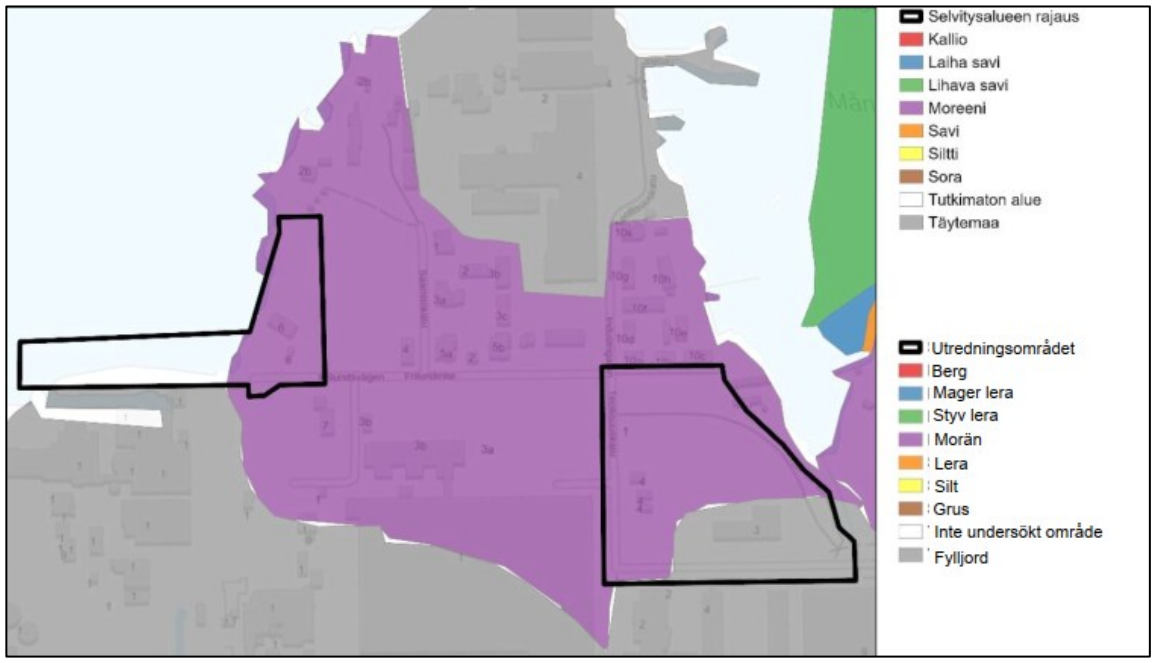
Röd avgränsning: Utredningsområdet: Svart avgränsning: För fladdermöss betydande område (utanför den egentliga detaljplaneavgränsningen)

Anvisningar och rekommendationer som framförts i naturkartläggningen:

Byggnaderna på området ska granskas för den händelse att där skulle finnas häckande fåglar eller fladdermöss daggömmor innan betydande konstruktionsmässiga ändringsarbeten eller rivning av byggnader utförs. Om häckande fåglar upptäcks ska arbetena schemaläggas så att de görs utanför häckningstid. Försämrande eller förstörande av fladdermöss föröknings- och rastningställen samt fridlysta fågelarters häckningsställen är med stöd av naturvårdslagen förbjudet och förutsätter undantagslov av den övervakande myndigheten.

3.1.3. Markbeskaffenhet och landskapsstruktur

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

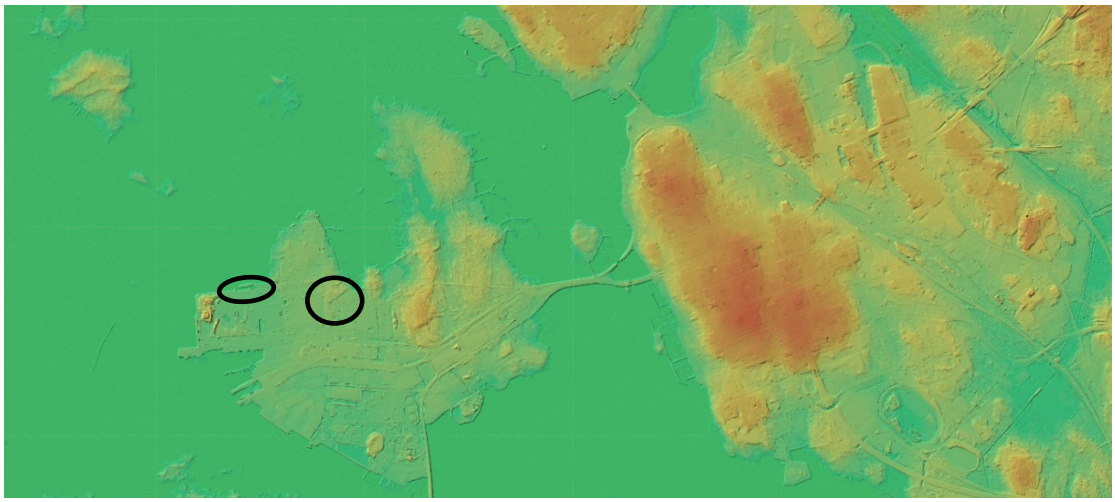


Selvitysalueen maaperäkartta.

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



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



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

3.1.4. Rekommenderade bygghöjder

Uppgifterna som presenteras i det här kapitlet är rekommendationer, vilka fungerar som stöd för planeringen. I detaljplanen bestäms inte den lägsta bygghöjden för området. Om byggnader placeras lägre än det som rekommenderas i det här kapitlet, kan man med konstruktionsmässiga och tekniska lösningar se till att byggnaden klarar av de inverkningar som orsakas av havsöversvämning och vågsvall.

Under detaljplanearbetet har områdets lägsta trygga bygghöjder utretts utifrån Meteorologiska institutets utlåtande och Finlands miljöcentrals guide ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” (Översvämningsberedskap vid byggande). Guiden uppdateras åren 2026–2027. Vid planering på området ska alltid guidens senaste version och rekommendation om den lägsta trygga bygghöjden kontrolleras.

Med en trygg bygghöjd avses en nivå till vilken vattnet kan stiga utan att orsaka skada på konstruktionerna eller systemen. Under den här nivån ska inga konstruktioner placeras som skadas när de blir våta. Beroende på vilket grundläggningssätt som valts innebär en utjämning av markytan på det område som omger byggnaden i allmänhet en höjning på ca 0,3–1 meter ovanför den lägsta trygga bygghöjden.

Rekommendationer under upprättandet av planen på planområdet (gäller EPV:s område):

Strandens branthet	**Trygg bygghöjd (N2000)**	Havsöversvämningens andel (den översvämningshöjd som fastställts för kusten i Vasa)	Tilläggshöjd som beror på vattendragets egenskaper och marginalen för vågsvall.
Flackare än 1:7	**+3,2 m**	+2,0 m	+1,2 m
Brantare än 1:7	**+3,8 m**	+2,0 m	+1,8 m

Dessutom ska vid bestämmande av bygghöjden beaktas

- Möjligheten att is trycks upp
- Avlopps- och dagvattennätets uppdämningshöjder. Den av Kommuntekniken och Vasa Vatten fastställda lägsta bygghöjden är i Vasa minst +2,8. Vasa Vattens och Kommunteknikens rekommendation ska följas, om översvämningsskyddet för byggnaden inte ordnas med ett tekniskt system, såsom en pumpstation.

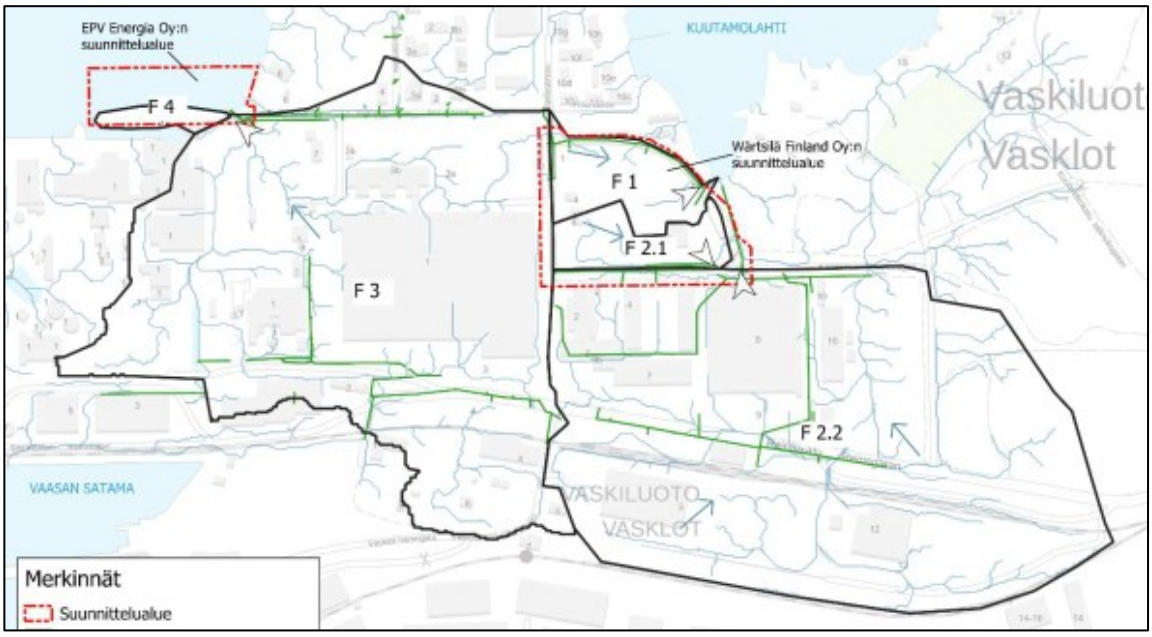
Rekommendationerna gäller sedvanligt byggande, vars planerade användningstid är tvåhundra år och där det kan godkännas att det under den här tiden en gång blir utsatt för översvämning. Rekommendationerna är alltför låga för byggnader eller konstruktioner som inte får utsättas för havsvatten en enda gång under sin livstid.

3.1.5. Dagvatten

Som grunduppgift för detaljplanen upprättades en dagvattenutredning och en plan för hantering av dagvatten år 2026 (Sitowise).

Dagvattnet från Wärtsiläs planeringsområde leds via dagvattennätet till Månviken. I Månviken finns en förekomst av stor natebock. Det är fråga om en art som är fridlyst genom naturvårdslagen och dess livsmiljö får inte äventyras.

Dagvattnet från EPV Energis planeringsområde rinner som ytavrinning direkt ut i havet. På planeringsområdena finns inte vetskap om ställen där regnvatten speciellt skulle samlas eller bilda dammar.



Nuvarande delavrinningsområden och deras flödesrutter. Bakgrundskarta: LMV, bild: Sitowise

Planeringsområde
Avrinningsområden 1-4
Utloppspunkt
Dagvattennätet
Riktning för ytvattenflödet
Rutt för ytvatten (Scalgo)

Slutsatser av utredningen

Ändringen av markanvändningen ökar andelen ogenomsläppliga ytor, vilket kan påskynda bildningen av dagvatten och öka avrinningsmängderna. Mer om konsekvenserna under rubriken 5.3.2 *Konsekvenser för naturen.****Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.***

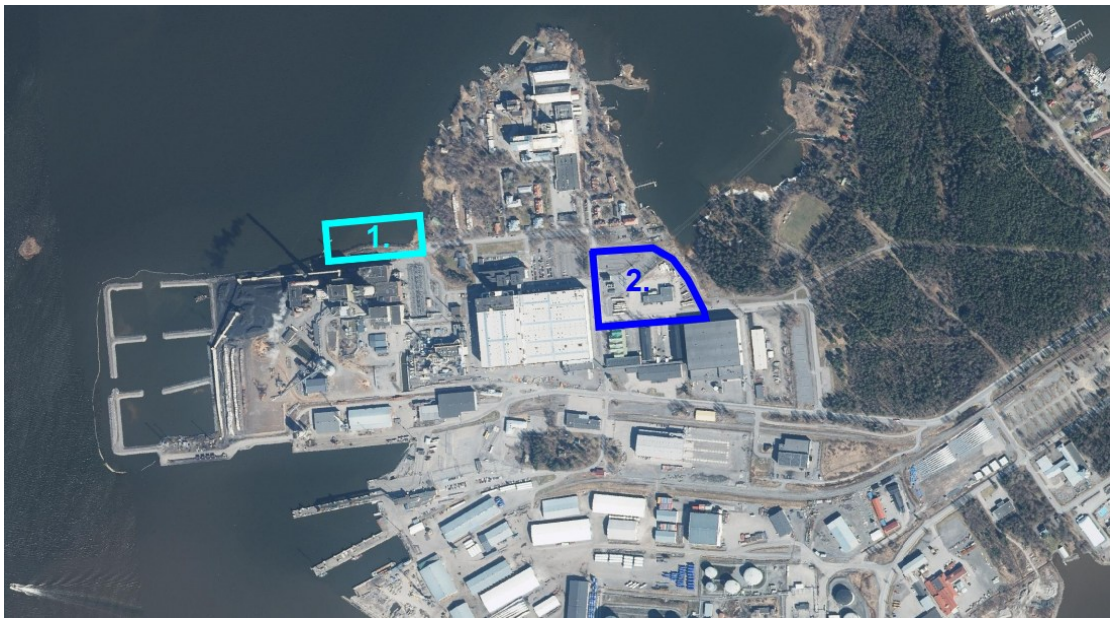
Vid hanteringen av planeringsområdenas dagvatten främjas naturbaserade lösningar ovan jord, såsom genomsläppliga beläggningar, växtbeklädda sänkor och konstruktioner för biofiltrering. Med hjälp av dessa minskas bildandet av dagvatten. Inom området finns det inget behov av att fördröja dagvattnet i separata fördröjningskonstruktioner, men en kvalitativ hantering av dagvattnet är särskilt viktig med tanke på närheten till havet och den planerade markanvändningens karaktär. Vid hanteringen av dagvatten ska uppmärksamhet speciellt fästas på följande frågor:

- Säkerställande av en fungerande dränering (genom att i första hand använda metoder med växttäcke och baserade på naturen för hantering av dagvattnet).
- Skyddande av livsmiljön för stor natebock som förekommer i Månviken (genom att säkerställa en god kvalitet på det dagvatten som leds bort från området)
- Säkerställande av översvämningsrutternas kontinuitet och förebyggande av översvämningsskador
- Förebyggande av erosion i öppna flödesrutter både under byggtiden och efter den. På så sätt förebyggs belastning på vattendragen och grumlande av vattnet.

Ledande av dagvatten och hanteringsmetoderna på kvartersområdena:

- Vid fastigheterna försöker man i första hand förebygga att det bildas dagvatten genom att man genomför grönområden på gårdsområdena samt gynnar ytor som släpper igenom vatten.
- EPV Energis planeringsområde: gårdsområdets dagvatten styrs till växtligheten och vidare mot en kontrollerad utloppsrutt till havet.
- Wärtsiläs planeringsområde: Dagvattnet på gårdsområdet styrs via växtlighetssänkor till dagvattenavloppet.
- Trafikerade områdens dagvatten behandlas i första hand i biofiltreringskonstruktioner. Vid behov används för kvalitativ hantering också underjordiska konstruktioner för behandling av dagvatten, om allt dagvatten från de trafikerade områdena inte kan styras till konstruktionen för biofiltrering innan utloppet i dagvattenavloppet.
- Rent vatten från tak kan styras till växtlighet eller direkt i dagvattenavloppet.
- EPV Energis planeringsområde: Fastighetens översvämningsrutt styrs mot stranden.
- Wärtsiläs planeringsområde: Som översvämningsrutt för fastigheten fungerar gator och grönområden.

3.1.6. Byggd miljö



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

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

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



Frilundsvägen

EPV ENERGI AB:S PLANERINGSOMRÅDE (1)

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



WÄRTSILÄ FINLAND OY:S PLANERINGSOMRÅDE (2)

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

Området planlades under åren 2018–2020 i två delar. Fabriken, logistikcentret och den första kontorsdelen togs i bruk år 2022. Efter det har man hunnit bygga ut både kontoret och fabriken.



I och med den här detaljplanen utvidgas teknologicentret till tomt 905-13-3, på vilken ett företag inom transportbranschen tidigare har varit verksamt. Till planavgränsningen hör utöver tomt 905-13-3 ett kraftledningsområde och ett parkeringsområde på dess norra sida, vilka i huvudsak är ett öppet grusbelagt fält. Via området löper två stora ellinjer. På logistikföretagets tomt finns en byggnad som blivit färdig 1980 med servicelokaler för materiel och en kontorsdel i två våningar. Byggnaden har plant tak och en betongyta med frilagt stenmaterial. Smala vertikala betongelement bildar en tät pilasterindelning på fasaden.





FINSKA SOCKERS OMRÅDE

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

Huvuddelen av områdets fabriks- och bostadsbyggnader har byggts före år 1958 och största delen av lager- och magasinsbyggnaderna efter det. Det dominerande fasadmaterialet på fabriksbyggnaderna är rött tegel. Bostadsbyggnaderna finns nära Frilundsvägen i två från varandra separata kvarter. Av dessa finns det äldre i mitten av Frilundsvägen – år 1898 byggdes fyra tegelbyggnader till fabrikens förmän. Senare, i början på 1900-talet,

kompletterades kvarteret med tre radhus i trä. I östra delen av Frilundsvägen finns en helhet som utgörs av radhus i trä, vilken har byggts mellan åren 1909 och 1928.





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



Kanotklubb

3.1.7. Trafik

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

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

Pendlingstrafiken för kraftverkets personal inriktas på området helt och hållet via Frilundsvägen. Antalet anställda vid kraftverkets är ca 30, vilket betyder att pendlingstrafiken blir ganska liten. Till energiproduktionsområdet kommer via personalportarna mot Frilundsvägen i genomsnitt 40 personer per dag. Siffran omfattar både kraftverkets egen personal och underleverantörer.

I planområdets närhet förekommer det tung trafik i ganska liten omfattning, eftersom logistiken både från EPV:s kraftverk och Wärtsiläs teknologicenter styrs till området söderifrån, från Reinsgatan. På grund av byggarbetsplatserna har tung trafik tidvis kört som undantag också via Frilundsvägen.

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

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

<u>Frilundsvägen</u>

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

<u>Karlavägen</u>

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

I diagrammet nedan presenteras de trafikmängder som mätts på området:

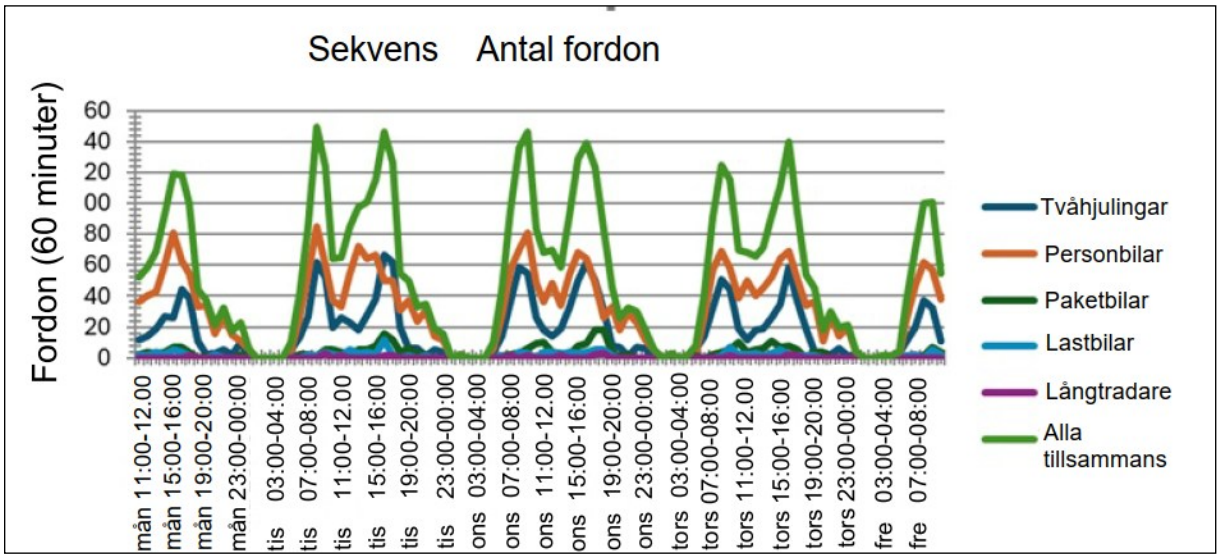


Foto: Trafikmängderna på Frilundsvägen 27–31.10.2025 (måndag–fredag).

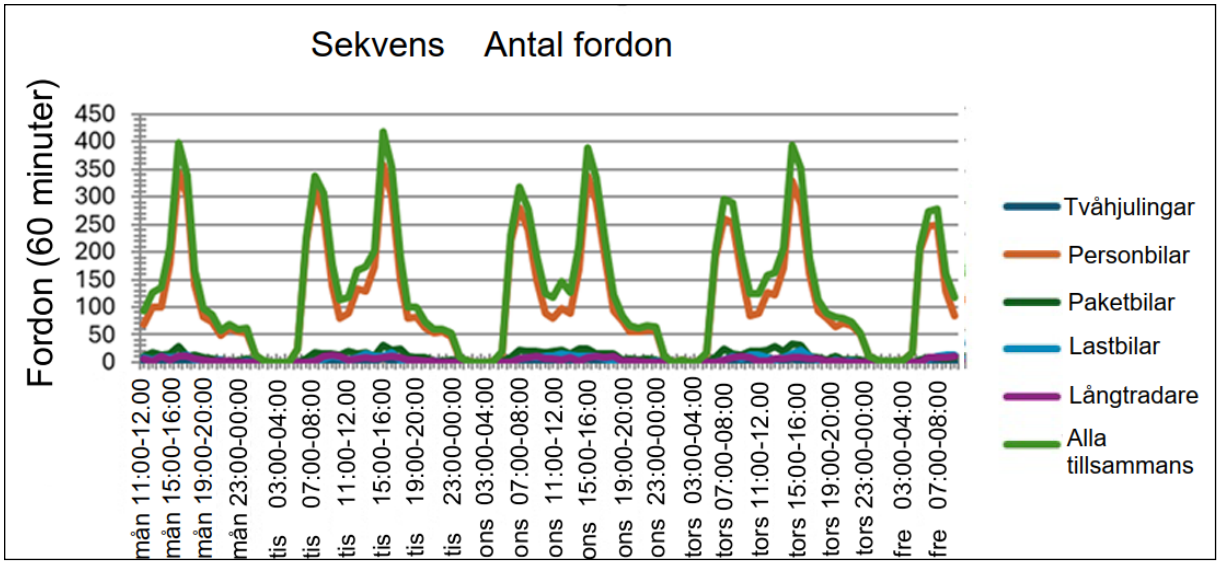


Foto: Trafikmängderna på Karlavägen 27–31.10.2025 (måndag–fredag).

3.1.8. Nuvarande parkeringssituation, parkeringsutredning

I detaljplanerna fastställs minimiantalet bilplatser som ska genomföras på den egna tomten eller på ett parkeringsområde som anvisats separat i planen. I Vasa fastställs de obligatoriska bilplatserna i detaljplanerna utifrån Vasa stads parkeringspolitik. I detaljplanerna för Wärtsiläs teknologicenter har rekommendationen för kontorsbyggnader som finns på centrumområdet följts. Teknologicentrets verkliga parkeringsbehov har visat sig vara märkbart större än det antal parkeringsplatser som fastställts i planen. Det här är ganska vanligt för affärs- och kontorsobjekt.

Speciellt i teknologicentrets ibruktagningsskede ledde det otillräckliga antalet parkeringsplatser till problem i omgivningen. Fordon parkerades på Finska Sockers område och på andra ställen i närmiljön. Icke önskvärd trafik styrdes också till Frilundsvägen. Wärtsilä har reagerat på situationen genom att anlägga nya parkeringsområden på olika håll i Vasklot samt genom att ordna busstransporter för de anställda. Staden har utvecklat förhållandena för cykling och kollektivtrafik.

Behovet av strukturell parkering identifierades redan vid upprättandet av områdets tidigare detaljplaner. Då bedömdes att parkeringshuset ska genomföras senast i det skede när över hälften av det kontorsbyggande som planlagts på området har genomförts. Även om så redan har skett, har inget parkeringshus byggts. Det här har varit möjligt av den orsaken att det i närområdet har blivit utrymme ledigt för parkering, eftersom andra företag har flyttat bort från området. Wärtsilä har också hyrt parkeringsområden för sitt bruk längre bort i Vasklot. Ur planläggningens synvinkel är det emellertid fråga om en tillfällig lösning, eftersom det vid varje utbyggnad och nybyggnad försvinner parkeringsplatser samtidigt som behovet av parkering ökar. Om parkeringshuset inte genomförs, ska det hittas bestående parkeringslösningar utanför det nuvarande teknologicentrets område.

Centrala utmaningar för teknologicentrets parkering:

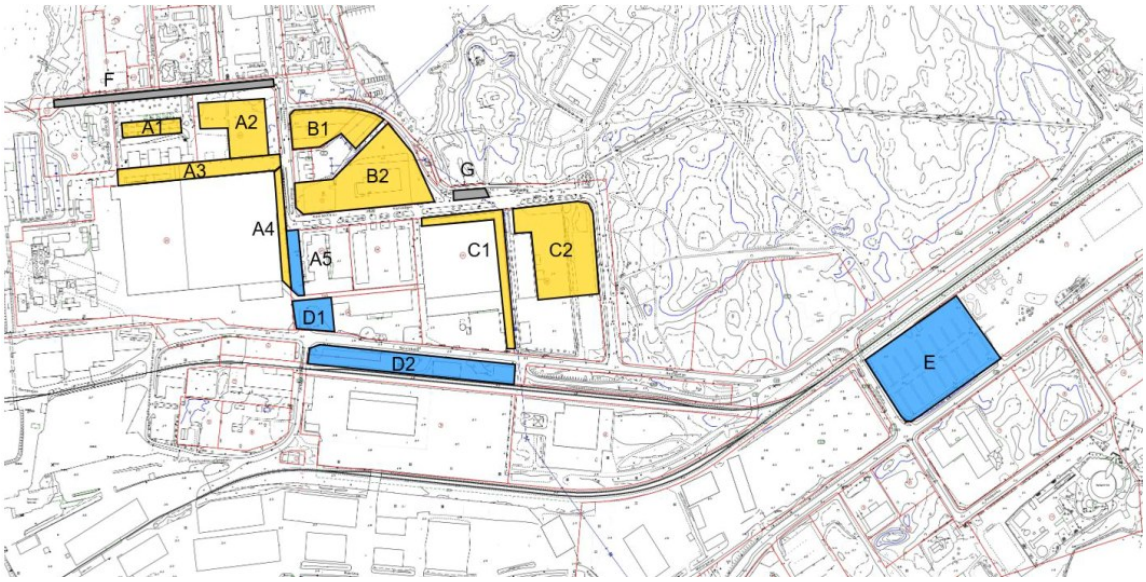
- Flytten av verksamheten till Vasklot skedde snabbt och ändringen jämfört med det tidigare var stor för omgivningen.
- Området har byggts etappvis, vilket innebär att byggarbetsplatsskedet har fortgått länge.
- Det parkeringshus som fastställts i den första planen har inte genomförts.
- Parkeringsnormen för kontorsbyggnader som fastställts i detaljplanen motsvarar inte de verkliga parkeringsbehovet.
- Antalet anställda vid Wärtsilä som jobbar i Vasa har ökat mer än beräknat.
- Wärtsilä har koncentrerat sina funktioner i Vasa till Vasklot i större utsträckning än beräknat.
- Användningen av hållbara färdsätt har varit mindre än det prognoserade.

Utredning om parkeringen

I samband med detaljplanearbetet upprättades en utredning om teknologicentrets parkering *Behovsutredning för Wärtsiläs parkering* (WSP Finland Ab). I utredningen granskades områdets nuvarande antal parkeringsplatser och nyttjandegraden samt det kalkylerade behovet av parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet utreddes kalkylmässigt genom användning av en resealstringsguide (Miljöministeriet. 2008. *Bedömning av trafikalstring vid planering av markanvändning.* Miljön i Finland 27/2008). Dessutom räknades antalet fordon som parkerar på området i september 2026. Räkningen skedde på alla de områden där det numera ordnas parkering för de anställda.

Räkning av parkerade fordon, nyttjandegrad för de nuvarande parkeringsområdena



Granskningsområde för räkning av parkeringen. De gula områdena finns på tomter, där det för närvarande finns byggnader anslutna till teknologicentret. På de blå områdena har områden hyrts temporärt för teknologicentrets användning för parkering.

I tabellen nedan syns parkeringssituationen 15.9.2026.

	Antalet bilplatser	Antalet parkerade bilar	Användningsgrad (%)
Hela granskningsområdet	1722	1372	80
Teknologicentrets områden	1234	1076	87
Områden utanför teknologicentret	488	296	61

Parkeringsområdenas användningsgrad är mycket hög.

Också de cyklar som parkerats på teknologicentrets tomt räknades två dagar i september 2026. Under en dag med uppehållsväder var antalet cyklar 340 och under en regnig dag ca 200.

Kalkylerat behov av parkeringsplatser på området

I tabellen nedan har det i utredningen konstaterade kalkylerade behovet av parkeringsplatser och obligatoriska bilplatser i detaljplanen presenterats.

	Parkeringsbehov räknat enligt den genomförda byggrätten.	**Parkeringsbehov räknat enligt personalmängden**	Obligatoriska bilplatser (i detaljplanen fastställt minimiantal parkeringsplatser)
I nuläget	750	**1500**	690
I framtiden, när områdets hela byggrätt har använts	1000	**2000**	900–950 (uppskattning)

Kalkylen som gjorts enligt byggrätten baserar sig på medeltal för olika användningsändamål och beaktar inte särdragen i Wärtsiläs verksamhet. Av den här orsaken ger en kalkyl som genomförts enligt personalmängd en tillförlitligare bild av parkeringsbehovet. Det här stöds av det att resultatet av räkningen av parkerade fordon var av samma storleksklass.

Utifrån utredningen är det kalkylerade behovet av parkeringsplatser i nuläget ca 1 500 bilplatser. Om den återstående byggrätten genomförs i sin helhet, stiger behovet av parkeringsplatser till ca 2 000 stycken. På alla tomter vid teknologicentret finns ännu oanvänd byggrätt kvar, men det är mycket sannolikt att en del av byggrätten inte genomförs, eftersom speciellt fabriks- och logistiktomterna redan färdigt är mycket trånga.

I kalkylen baserad på personalmängden hade det antagits att utbyggnader som byggs på samma tomt har samma lokaleffektivitet som de nuvarande byggnaderna. Antalet anställda antas alltså öka i och med utbyggnaderna i samma förhållande. När det gäller komponentfabriken som är under uppbyggnad har vid uppskattandet av antalet anställda inte använts Wärtsiläs egen uppskattning om det kommande antalet anställda i komponentfabriken. Däremot har antalet anställda på hela tomten räknats genom användning av samma lokaleffektivitet som den egentliga fabriksbyggnaden. Det här beror på att det efter att komponentfabriken färdigställts ännu finns ca 60 % byggrätt för tomten oanvänd, och det är inte ännu känt vilken typ av verksamhet som det kan komma på tomten i framtiden. Om den återstående byggrätten på komponentfabrikens tomt utnyttjas för byggande av logistikutrymmen, kan antalet anställda till denna del vara upp till hälften mindre än den uppskattning som gjorts i den här utredningen.

Slutsatser

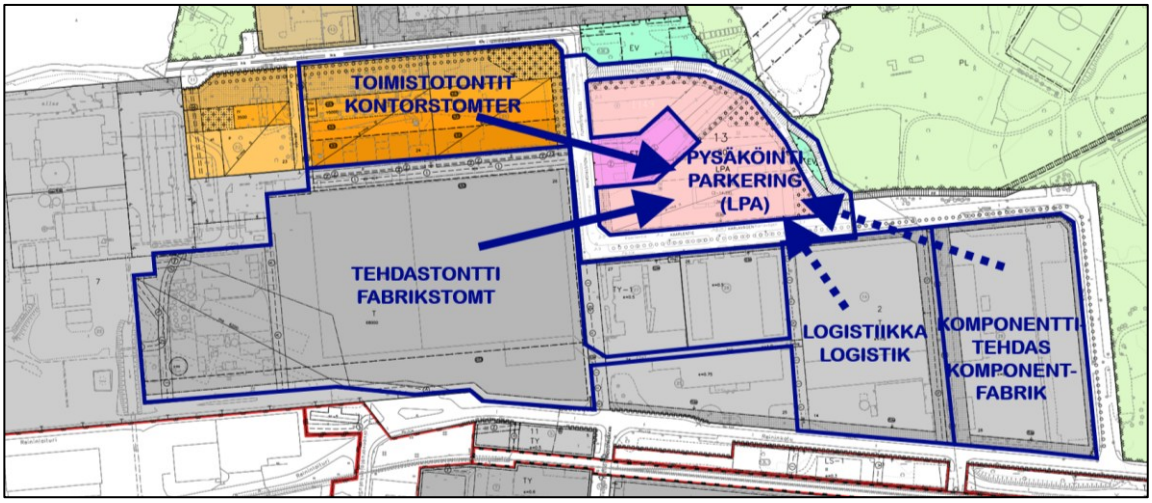
- På LPA-kvartersområdet finns det tillräckligt med rum på marknivån för nästan alla obligatoriska bilplatser som detaljplanen förutsätter i det fall att tilläggsbyggande genomförs på området. Det verkliga parkeringsbehovet är emellertid ca hälften större än antalet obligatoriska bilplatser som förutsätts i detaljplanen. I samband med beviljandet av bygglov är det möjligt att ingripa bara i tillräckligheten för de obligatoriska bilplatserna.
- **För närvarande** är det kalkylerade parkeringsbehovet för teknologicentret ca 1 500 bilplatser. Parkeringskapaciteten för teknologicenterområdet är för närvarande ca 1 200

bilplatser → på området råder en brist på 300 bilplatser. De platser som saknas har placerats på f.d. Wasalandias område och i Reinsgatans omgivning. Om parkeringshuset genomförs i den fulla omfattning som detaljplanen tillåter, stiger områdets parkeringskapacitet till ca 2 000 bilplatser. Om inga nya utbyggnader genomförs på teknologicentrets område, finns det för mycket parkeringskapacitet.

- **I framtiden (om områdets hela byggrätt används)** är det kalkylerade parkeringsbehovet för området ca 2 000 bilplatser. Enligt en grov uppskattning skulle det finnas ca 900 bilplatser på marknivå på området. Om parkeringshuset genomförs, skulle parkeringskapaciteten stiga till ca 1 600 bilplatser.
- Det är osannolikt att den återstående byggrätten på området skulle användas i sin helhet, eftersom en del av tomterna redan nu är mycket trånga. Ett mer detaljerat fastställande av olika scenarier skulle förutsätta en noggrannare granskning tomtvis. På parkeringssituationen inverkar våningstalet för tilläggsbyggande och genom det den basyta som utbyggnaderna förutsätter. Först vid den fortsatta planeringen blir det möjligt att uppskatta till exempel det utrymme som behövs för lastning och logistik, vilket inte kan användas för parkering.
- Teknologicentret har andra parkeringsområden i användning tillfälligt (f.d. Wasalandias parkeringsområde och områden invid Reinsgatan). Tillsvidare finns ingen vetskap om någon ersättande plats, om de här områdena tas ur bruk.
- Ur planläggningens synvinkel är parkeringsområdena som finns längre bort en tillfällig lösning, eftersom det vid varje utbyggnad och nybyggnad försvinner parkeringsplatser samtidigt som behovet av parkering ökar. Om parkeringshuset inte genomförs, ska det hittas bestående parkeringslösningar utanför det nuvarande teknologicentrets område.

Principen för parkering på området efter att detaljplanen vunnit laga kraft

Om det i detaljplanen inte bestäms annat, ska de obligatoriska bilplatserna (dvs. minimiantalet bilplatser som bestämts i detaljplanen) alltid i byggloven anvisas på den egna tomten. Med den här detaljplanen fastställs att parkeringen för teknologicentrets alla tomter kan placeras på kvartersområde för parkeringsanläggningar (LPA). I schemat nedan har principen för teknologicentrets parkering anvisats:



Princip för teknologicentrets parkering. Kontors- och fabrikstomterna fungerar inte heller nu självständigt när det gäller parkeringen och deras obligatoriska bilplatser har redan i de tidigare

loven anvisats utanför tomten. De parkeringsplatser som förutsätts för logistik- och komponentfabriken ryms för närvarande på egna tomter.

KONTORSTOMTERNA

- Fungerar inte självständigt när det gäller parkeringen.
- En del av de obligatoriska bilplatserna som förutsätts i planen har anvisats i tidigare bygglov till LPA-området .
- Alla parkeringsplatser som de kommande utbyggnaderna förutsätter ska anvisas på LPA-området.
- Av byggrätten är ännu ca 30 % oanvänd.

FABRIKSTOMTEN

- Fungerar inte självständigt när det gäller parkeringen.
- En del av de obligatoriska bilplatserna som planen förutsätter har anvisats i tidigare bygglov utanför tomten. Bygglovet för den senaste utbyggnaden har för parkeringens del fått bara ett tidsbegränsat lov.
- Alla parkeringsplatser som de kommande utbyggnaderna förutsätter ska anvisas på LPA-området.
- Endast en liten del av byggrätten är oanvänd.

LOGISTIKTOMTEN

- Fungerar för närvarande självständigt när det gäller parkeringen.
- Alla parkeringsplatser som de kommande utbyggnaderna förutsätter ska anvisas på LPA-området.
- Av byggrätten är ännu något mindre än 1/3 oanvänd. Utnyttjande av byggrätten i sin helhet är ganska osannolikt.

KOMPONENTFABRIKENS TOMT

- Fungerar för närvarande självständigt när det gäller parkeringen.
- På tomten blir det många extra parkeringsplatser också efter det att komponentfabriken som är under uppbyggnad har blivit färdig.
- Efter att komponentfabriken har blivit färdig finns ännu ca 60 % kvar av byggrätten på tomten. Om all byggrätt används och den verksamhet om byggs på tomten kräver mycket lastningsutrymme, ryms komponentfabrikstomtens parkering inte längre på den egna tomten, utan den måste placeras på LPA-området.

3.1.9. Störande faktorer i miljön

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

Det närmaste objektet som övervakas av Tukes är Wärtsilä Finland Oy:s Smart Technology Hub. Objektets konsulteringszon är 1 km. Övriga objekt som övervakas av Tukes finns

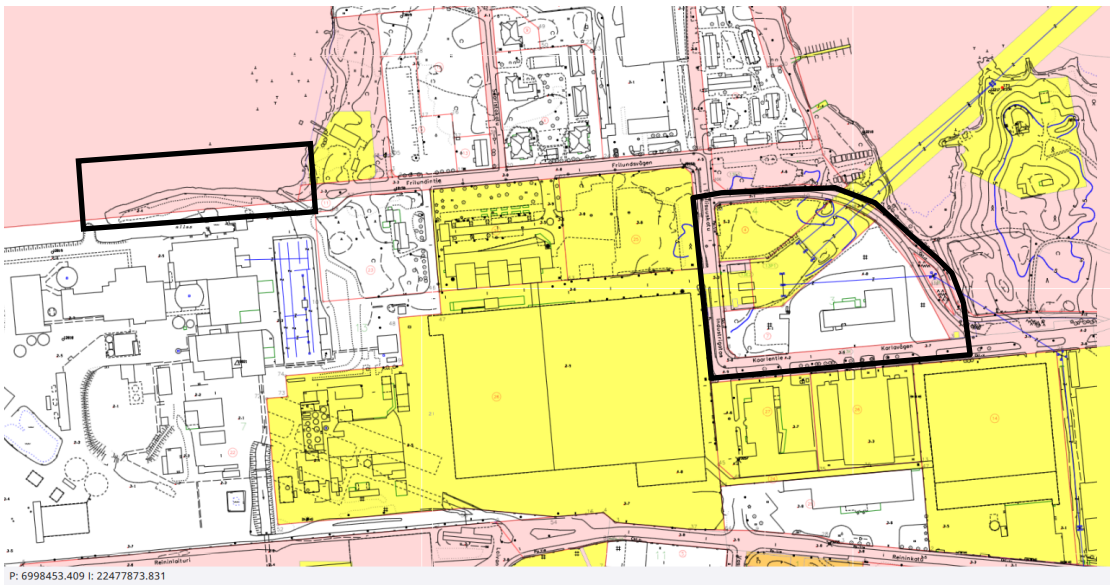
längre bort från planeringsområdet, och deras olyckskonsekvenser når inte planeringsområdet. Utöver det här föranleds av verksamheten vid Vasklots kraftverk säkerhetsrisker för närområdet. Vaasan Voima Oy:s farliga kemikalier har begränsad omfattning vad gäller de nuvarande funktionerna och objektet övervakas av räddningsverket. I samband med eventuella ändringar svarar det bolag som ansvarar för användningen av kemikalierna för behövliga tillståndsförfaranden.

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

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

3.1.10. Markägoförhållanden

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

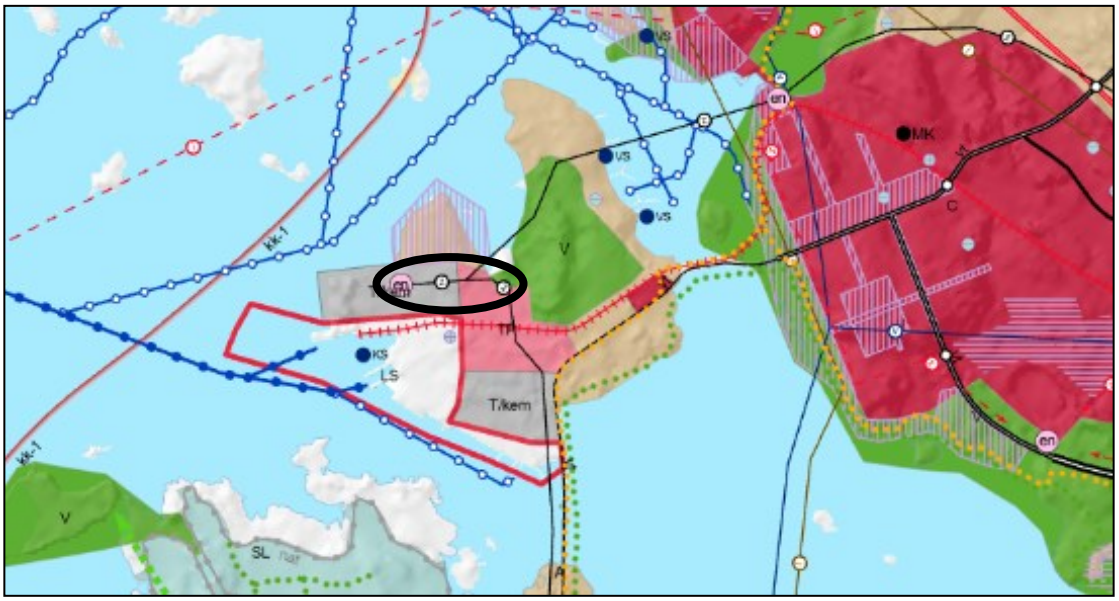


Karta över markägosituationen i området. De vita områdena är i privat ägo och de röda ägs av Vasa stad. De gula områdena ägs av Vasa stad men är utarrenderade. De områden som ska planläggas har avgränsats grovt med svart färg.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Planer och beslut som gäller planområdet

Österbottens landskapsplan 2050



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

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

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

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

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

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

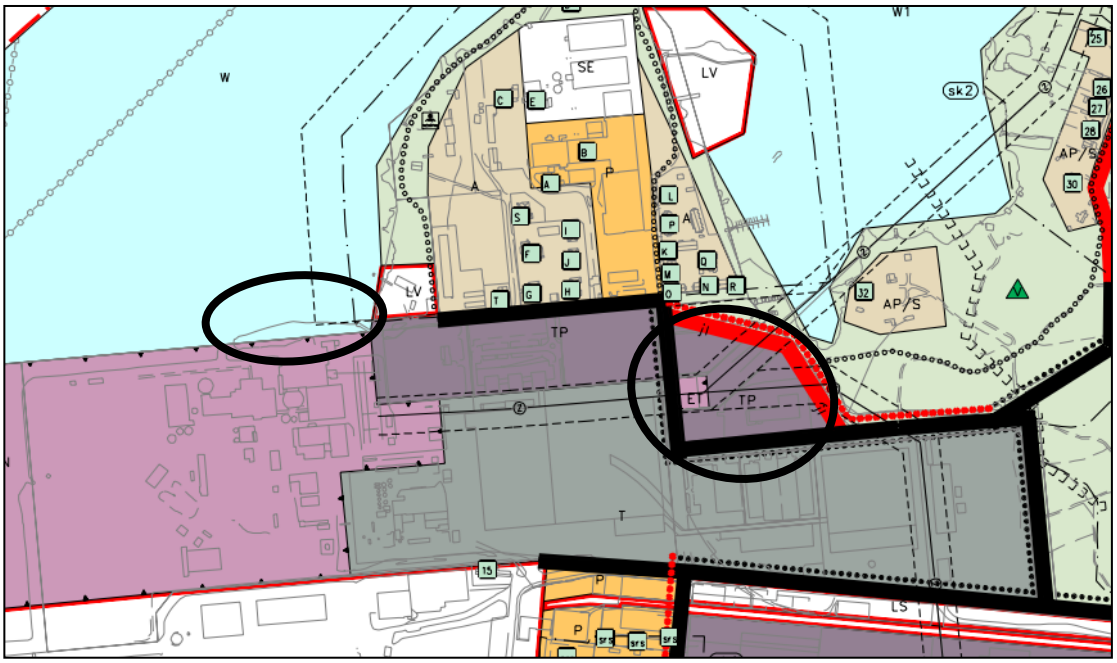
Beskrivning av beteckningen: *Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas arbetsplatsområden utanför områden för centrumfunktioner. Nya eller till arealen mindre områden för arbetsplatser anvisas med en objektsbeteckning.*
Planeringsbestämmelse: *I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet särskilt med kollektivtrafik, med cykel och till fots, vid trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. I området ska ingen*

betydande bosättning anvisas och verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder.

Andra beteckningar i landskapsplanen som gäller området:

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

Delgeneralplanen för Vasklot 2040



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

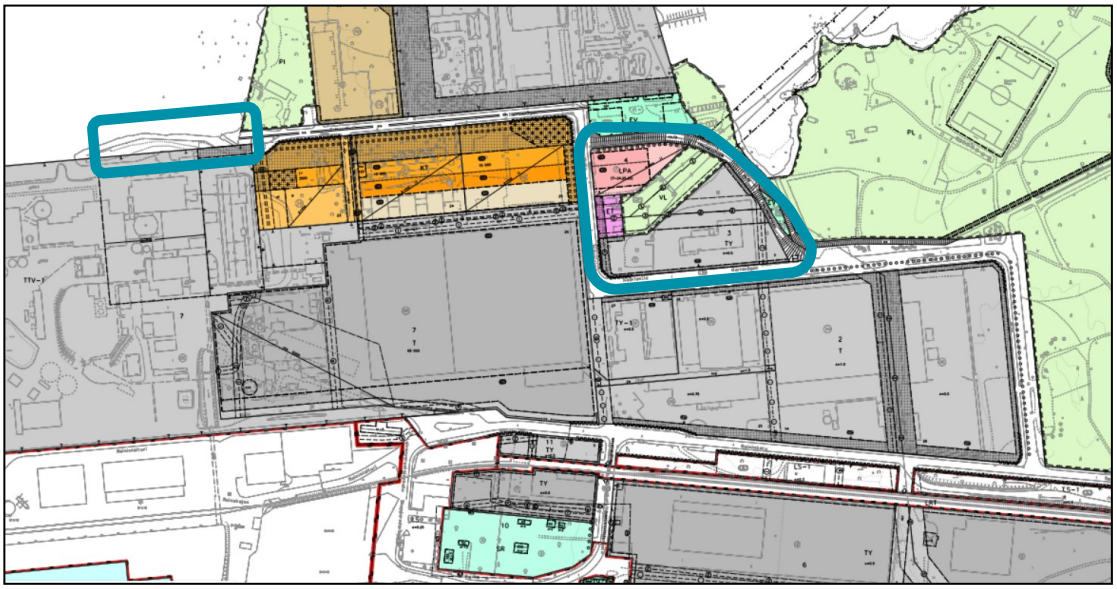
Delgeneralplanen för Vasklot godkändes i Vasa stadsfullmäktige 10.10.2022 och den vann laga kraft 25.11.2022. För det område som planändringen gäller har följande användningsändamål anvisats:

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

Övriga beteckningar i generalplanen som gäller området:

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

Detaljplaner



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

Vattenområdet norr om kraftverksområdet är inte planlagt.

På teknologicentrets område gäller två detaljplaner:

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

I detaljplanerna har följande användningsändamål anvisats för området.

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

Byggnadsordning, byggförbud, baskarta

Byggnadsordning	Vasa stads byggnadsordning har trätt i kraft från 8.5.2026.
Byggförbud	Det område som ska planläggas är inte belagt med byggförbud.
Baskarta	Baskartan över planeringsområdet har reviderats 6.2.2026 och den uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

3.3. Detaljplanens mål

3.3.1. Vasa stads strategiska mål

Vasa stads strategi för åren 2026–2030 godkändes av stadsfullmäktige 8.12.2025. Detaljplanen stöder följande saker som eftersträvats i strategin:

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

3.3.2. Mål som gäller miljöns kvalitet

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

3.3.3. EPV Energi Ab:s mål

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

EPV Energi Ab:s mål för upprättandet av detaljplanen:

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

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

3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:s mål

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

Wärtsiläs mål med ändringen av detaljplanen:

- Utvidgande av teknologicenterområdet till fastighet 905-13-3-7 (”Williamssons tomt”)
- Möjliggörande av ytparkering och en parkeringsanläggning för teknologicentret på fastighet 905-13-3-7.

- Ändring av användningsändamålet för kraftledningsområdet på östra sidan om Industrigatan till parkeringsområde.
- Styrande av trafiken som kommer till LPA-området invid Frilundsstigen direkt från Karlavägen via fastighet 905-13-3-7. Syftet är att det ska styras mindre av Wärtsiläs arbetsplatstrafik än i nuläget till Finska Sockers omgivningar.

3.3.5. Övriga intressenters mål

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

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Måltidtabellen för detaljplanen

Inledningsskede:
Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 11.12.2025–9.1.2026.

Utkastskede:
Detaljplaneutkastet framlagt 23.4-17.5.2026

Förslagsskede:
Planförslaget framlagt 6.11-7.12.2026

Godkännandeskede (uppskattad tidtabell)
Behandling för godkännande i början av 2027
Lagakraftvunnen våren 2027.

4.2. Inledningsskede

4.2.1. Inledande av planeringen

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

4.2.2. Respons på programmet för deltagande och bedömning

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

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

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

I åsikterna i inledningsskedet lyftes följande saker fram:

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

4.3. Utkastskede

4.3.1. Beskrivning av planutkastet

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

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

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

Gatuområdenas gränser ändras inte med undantag för små justeringar.

I detaljplaneutkastet anvisas områdesreserveringar enligt följande:

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

I detaljplanen anvisas byggrätt på totalt 27 400 m²:

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

4.3.2. Respons på planutkastet

Planutkastet och ett justerat Program för deltagande och bedömning framlades med planläggningsdirektörens beslut under tiden 23.4–17.5.2026. Det lämnades in 7 förhandsutlåtanden och 4 åsikter om dessa. Dessutom begärdes av Meteorologiska institutet ett sakkunnigutlåtande efter framläggandet.

Den inkomna responsen om planutkastet och Planläggningens bemötanden av den har sammanställts i en separat bilaga (rapport om växelverkan).

Sammandrag över respons från myndigheter:

I myndighetsutlåtandena fördes följande teman fram:

- Tryggande av värdena på Finlands Sockers område
- Precisering av bestämmelserna för fasaderna i detaljplaneutkastet
- Den lägsta bygghöjden och översvämningsrisken
- Dimensionering av parkeringen med tanke på laddningsinfrastrukturen
- Underjordisk infrastruktur

Sammandrag över respons från andra intressenter:

Vid mötet för allmänheten i utkastskedet och i de åsikter som inkommit till Planläggningen lyftes följande frågor fram:

Allmänna saker

- Områdets invånare förstår vikten av företagsverksamhet och motsätter sig inte att ha Wärtsilä eller EPV som grannar.
- Det är bra att det finns bestämmelser för fasaderna i nya byggnader. Byggnaderna ska passas in i den värdefulla miljön och området ska landskapsanpassas med växtlighet.
- På området har det länge funnits byggarbetsplatser och olika tillfälliga arrangemang, vilka har orsakat buller-, damm- och trafikolägenheter för invånarna. I åsikterna önskar man att olägenheterna begränsas i detaljplanen med olika åtgärder.

Teman som gäller Wärtsilä

- Byggandet av ett parkeringshus är viktigt för att garantera trivseln och trafiksäkerheten på området. Önskan är det ska byggas så snabbt som möjligt.
- Landskapsanpassning av området mot bostadsområdet och havet är viktig. I planutkastet har det inte föreslagits en tillräcklig mängd växtlighet.
- Wärtsiläs parkering i Vasklot borde planeras som en helhet och även bilden av staden när man kommer från hamnen tänkas över

Teman som gäller EPV

- Planen som framlagts i planutkastet anses vara bra, men mängden byggrätt som föreslagits för kontorsbyggnaden väcker oro, eftersom om den genomförs i en omfattning enligt planen skulle det öka trafikmängden på Frilundsvägen.
- Den sprängstenshög som deponerats på en bostadstomt utanför plangränsen föranleder olägenheter för boendet. Avlägsnande av det krävs inte omedelbart, men staden ombeds fastställa en bakre gräns för när den ska flyttas till sin slutliga placering.
- Vasa kanotklubb vill fortsätta verksamheten på sitt arrendeområde och vattenområdet utanför det.

4.3.3. Övervägande efter utkastskedet

Detaljplanens grundläggande lösning har inte ändrats efter utkastskedet.

I detaljplanen har det gjorts ändringar utifrån intressenternas och myndigheternas respons och utredningsuppgifter. I förteckningen nedan berättas om de ändringar som gjorts samt inom parentes den respons eller annan bakgrundsinformation som ligger till grund för ändringarna.

På detaljplanekartan har följande ändringar gjorts:

- Det område i norra kanten av LPA-området som ska planteras har breddats med fem meter. I utkastskedet var bredden på området 4 meter, i förslagsskedet är den 9 meter. (Respons från invånare)
- Byggrätten för Wärtsiläs parkeringshus har utökats (25 000 m² vy → 28 000 m² vy) för att detaljplanen ska möjliggöra ett parkeringshus i tillräcklig storlek i sex våningar. (Planläggarens/Wärtsiläs eget övervägande)
- På Karlavägens gatuområde har det lagts till en trädrad som ska planteras, vilken saknades i planutkastet. (Planläggningens eget övervägande)

I detaljplanebestämmelserna har följande ändringar gjorts:

- Bestämmelserna om dagvatten har preciserats (uppgifter i dagvattenutredningen)
- I detaljplanen har det lagts till en bestämmelse om utredande och behandling av förorenad mark (uppgifter i dagvattenutredningen)
- För EPV Energis kontorsbyggnad har det lagts till en bestämmelse om takformen (sadeltak). Bestämmelsen om fasadfärgsättningen har preciserats: ”På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas”. (ordet neutral har strukits)
- Användningsändamålet för EPV Energi Ab:s område har preciserats så att planen för området tillåter bara kontorsbyggnader anslutna till kraftverkets verksamhet (Planläggarens/EPV Energis övervägande/respons från invånare).
    - Den nya bestämmelsen (den text som fogats till med fet stil): *”På kvartersområdet kan byggnader för samhällsteknisk försörjning och kontorsbyggnader **anslutna till kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål** placeras. På kvartersområdet får inte brännbart material lagras.”*
- Bestämmelsen om belysning har preciserats så att den gäller utöver Wärtsiläs parkeringsområde också parkeringshusets fasader och EPV Energis planeringsområde. (Respons från invånare)
- I detaljplanen har en bestämmelse lagts till: *”Parkeringsanläggningens fasader och väggytor inuti ska planeras så att buller från parkeringen av fordon och reflekterat buller i omgivningen minimeras.”* (Respons från invånare)
- Från detaljplanen har en bestämmelse strukits, enligt vilken LPA-området ska avgränsas med ett staket som ger insynsskydd. I stället har följande bestämmelse lagts till: ”*LPA-området ska skyddas i riktning mot bostadsområdet med ett staket, som minskar bländningen från strålkastare. Staketets material och ytbehandling ska vara anpassat till det bredvidliggande bostadsområdets framtoning. På kanten mot gatan ska klängväxter placeras.”* Områdets invånare önskar inget staket för insynsskydd på gränsen till LPA-området, utan mera planteringar. Planläggarens uppfattning är emellertid att det lönar sig att utöver planteringarna genomföra ett staket, som hindrar

att ljuset från fordon syns till bostadsområdet (Respons från invånare/Planläggarens eget övervägande)
- Bestämmelsen om ytmaterialet på parkeringsområdena har förtydligats. Alternativa material som kan användas på området har lagts till.
- Listan över rekommenderade växtarter har kompletterats.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- Slutsatserna av naturutredningen och dagvattenutredningen och rekommendationer har lagts till.
- På detaljplanekartan har ingen bestämmelse om den lägsta bygghöjden lagts till. Däremot har i detaljplanebeskrivningen lagts till ett stycke där det ges information om områdets egenskaper och bestämningen av den lägsta trygga bygghöjden. (Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande)
- Redogörelse för detaljplaneförslaget har lagts till.
- Den inkomna responsen och bemötandena har beskrivits i detaljplanebeskrivningen och rapporten om växelverkan.
- Kartläggning om parkeringssituationen i området (Utlåtande från invånarföreningen i centrala Vasa)

Övervägande av teknologicentrets parkering

Det har kommit in mycket respons med kritik i fråga om teknologicentrets parkering under detaljplanearbetet. De otillräckliga parkeringsplatserna har medfört olägenheter för invånarna i närområdet. I åsikterna betonas behovet av en övergripande planering av parkeringen och ett snabbt genomförande av parkeringshuset. Invånarföreningen i centrala Vasa har förutsatt att teknologicentrets verkliga parkeringsbehov utreds. Om parkeringsanläggningen visar sig vara nödvändig, ska genomförandet av den säkerställas till exempel genom att med en detaljplanebestämmelse begränsa ytparkeringen.

Behovet av strukturell parkering identifierades redan vid upprättandet av områdets tidigare detaljplaner. Då bedömdes att parkeringshuset ska genomföras senast i det skede när över hälften av det kontorsbyggande som planlagts på området har genomförts. Även om så redan har skett, har inget parkeringshus byggts. Det här har varit möjligt av den orsaken att det i närområdet har blivit utrymme ledigt för parkering, eftersom andra företag har flyttat bort från området. Wärtsilä har också hyrt parkeringsområden för sitt bruk längre bort i Vasklot. Ur planläggningens synvinkel är det emellertid fråga om en tillfällig lösning, eftersom det vid varje utbyggnad och nybyggnad försvinner parkeringsplatser samtidigt som behovet av parkering ökar. Om parkeringshuset inte genomförs, ska det hittas bestående parkeringslösningar utanför det nuvarande teknologicentrets område.

I samband med detaljplanearbetet upprättades en utredning om teknologicentrets parkering *Behovsutredning för Wärtsiläs parkering* (WSP Finland Ab). Slutsatser av utredningen och områdets parkeringssituation beskrivs närmare under rubrik 3.1.8 Nuvarande parkeringssituation, parkeringsutredning

Utifrån slutsatserna av utredningen lades en bestämmelse gällande LPA-kvartersområdet till i detaljplanen: *På området får högst 300 av de obligatoriska bilplatser som detaljplanen*

förutsätter placeras som ytparkering. De övriga obligatoriska bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.

Begränsningen gäller endast de obligatoriska bilplatser som krävs enligt detaljplanen, varför man på LPA-området utöver de 300 obligatoriska bilplatserna kan anlägga ytterligare parkeringsplatser. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att antalet parkeringsplatser räcker till i en situation där nya utbyggnader genomförs i området. På fabriks-, kontors- och logistiktomterna kan inga lov för nya utbyggnader längre beviljas innan ett parkeringshus byggs.

4.4. Förslagsskede

Detaljplaneutkastet och det reviderade Programmet för deltagande och bedömning lades fram genom stadsmiljönämndens beslut (21.10.2026) under perioden xx.xx–xx.xx.2026. Det lämnades in xx åsikter och xx utlåtanden om detaljplaneförslaget och det xx.xx.2026 daterade Programmet för deltagande och bedömning.

4.4.1. Planförslag

Planförslaget beskrivs i kapitel 5. Redogörelse för detaljplanen

4.4.2. Respons på planförslaget

Respons från myndigheter

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

Respons från andra intressenter

Kompletteras efter framläggandet av planutkastet.

4.4.3. Övervägande efter förslagsskedet

Kompletteras efter utkastskedet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

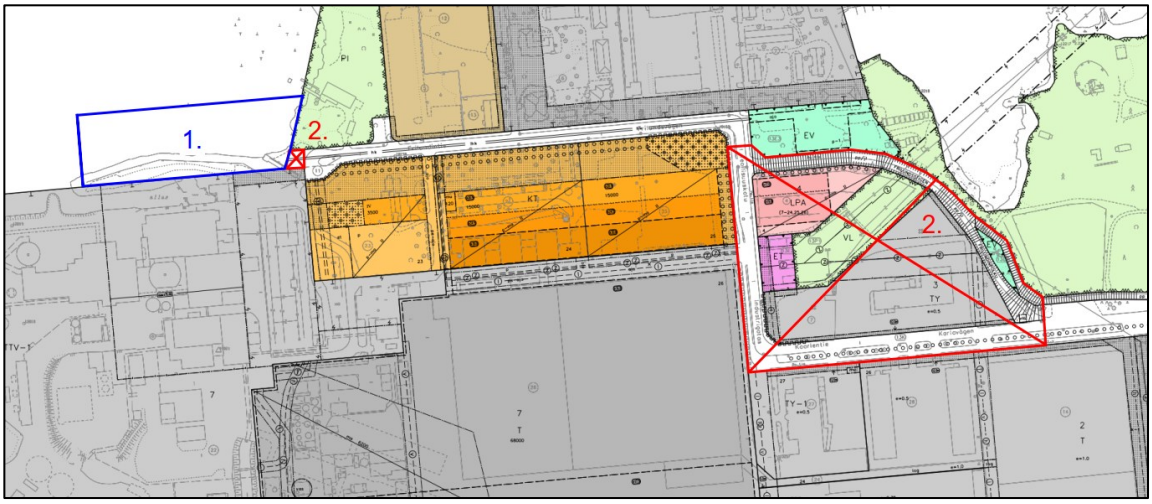
5.1. Detaljplanens struktur

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

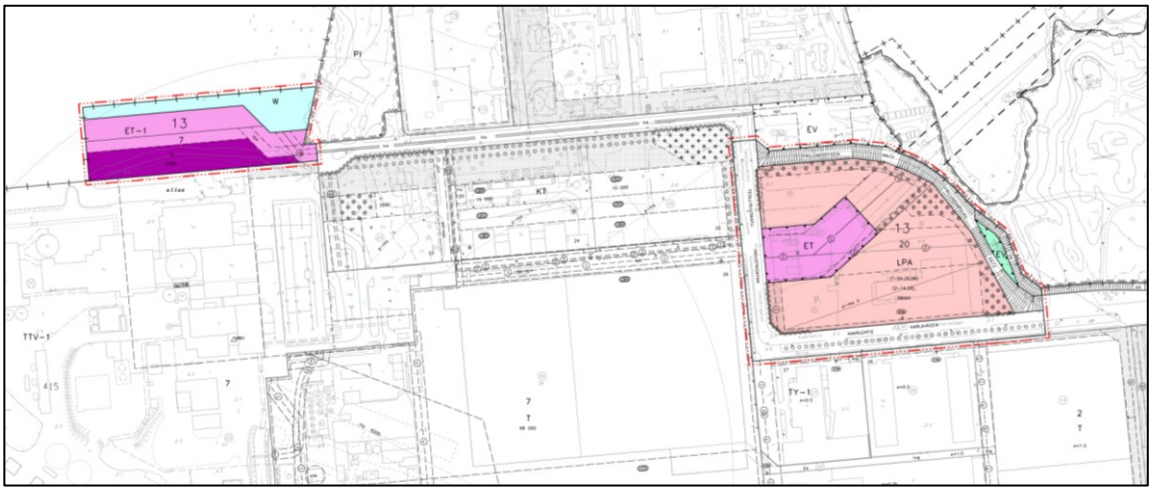
Största delen av området mellan Industrigatan, Frilundsstigen och Karlavägen planläggs för Wärtsiläs teknologicenters parkering. Byggnadsytan för ett parkeringshus i närheten av Frilundsvägen stryks. En ersättande placering för parkeringshuset planläggs i närheten av Karlavägen, på ca 90 meters avstånd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

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

Det område som planläggs stöder sig på det befintliga gatunätet. Gatuområdenas gränser ändras inte med undantag för små justeringar.



Utgående detaljplaner (sammanställning av de detaljplaner som nu gäller på området)
1. *Det nya området som planläggs; 2 Områden där detaljplanen ändras*



Ny detaljplan

5.2. Dimensionering

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller ett område på totalt ca 4,5 hektar. Av detta är ca 1,09 ha ett område som inte detaljplanlagts tidigare, för vilket den första detaljplanen upprättas. På ett ca 3,4 ha stort område ändras den gällande detaljplanen.

Detaljplaneområdenas areal är sammanlagt ca 45 200 m² (4,5 ha), av vilket

- EPV Energia Ab:s planeringsområde: ca 11 000 m² (1,1 ha)
- Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde: ca 34 200 m² (3,4 ha)

I detaljplanen anvisas områdesreserveringar enligt följande:

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

Med detaljplanen **stryks** följande områdesreserveringar:

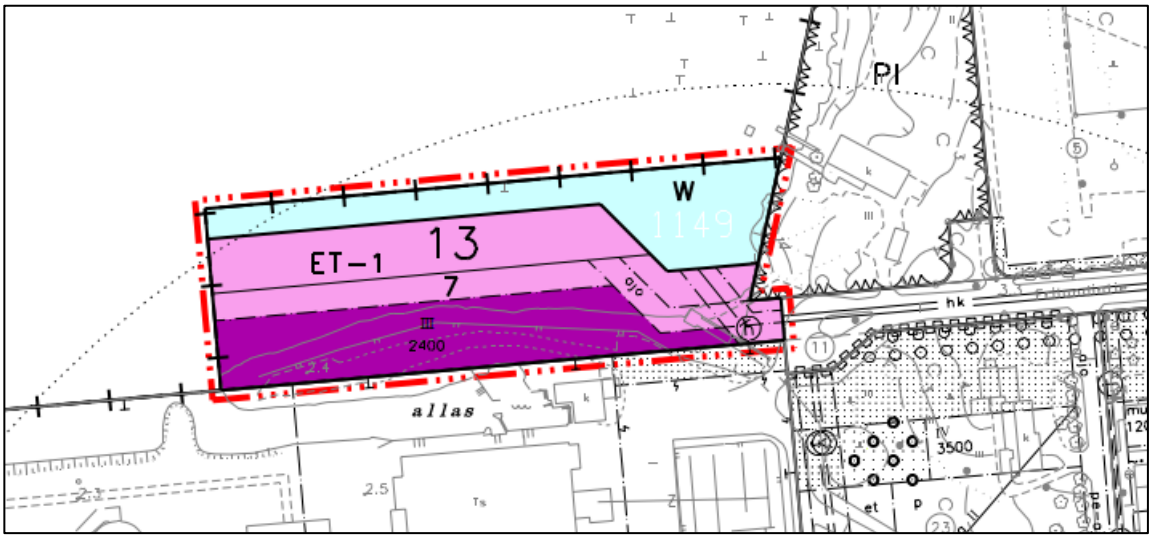
- TY-kvartersområde (tidigare Williamssons tomt): byggrätt som avlägsnas 6240 m² vy

I detaljplanen anvisas byggrätt på totalt 30 400 m²:

- EPV Energi Ab:s planeringsområde: 2 400 m² vy (Personallokaler, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning)
- Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde: 28 000 m² vy (Parkeringshus)

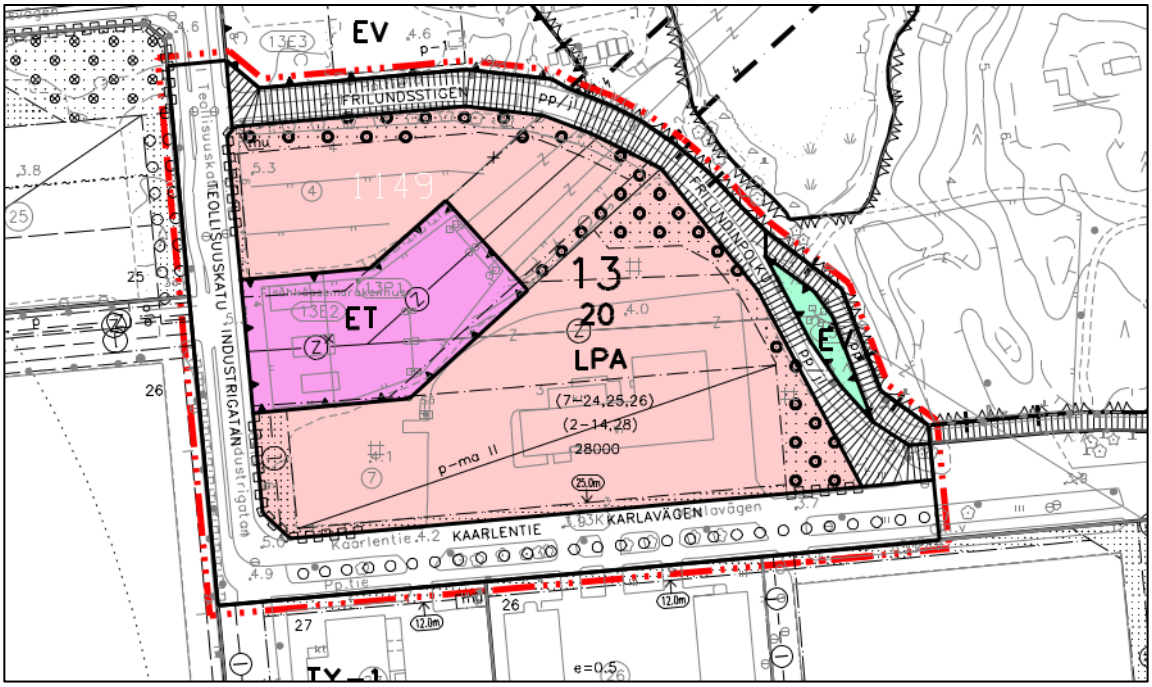
5.2.1. Kvartersområden

ET-1: Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
(EPV Energi Ab:s planeringsområde)



- På den norra sidan om kraftverket planläggs ett nytt kvartersområde på ca 8 100 m², av vilket ca 5 300 m² är en helt ny utfyllnad av vattenområde.
- På kvartersområdet kan kontorsbyggnader uppföras, vilka ansluter sig till kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål, dvs. kraftverksverksamhet. Dessutom kan på kvartersområdet byggnader för stödfunktioner inom energiproduktion byggas, såsom transformatorer eller andra tekniska konstruktioner. På kvartersområdet får inte brännbart material deponeras.
- För kvartersområdet planläggs två tomter, för vilka byggrätt anvisas bara för den ena. Byggandet koncentreras till den kvartersdel som finns mot kraftverket. Mängden byggrätt är 2 400 m² vy och byggnadernas största möjliga våningsantal är 3.
- I detaljplanen finns bestämmelser om fasadernas kvalitet. På fasaderna ska enligt planbestämmelserna användas jordnära färgnyanser. Kvartersområdets huvudbyggnad ska ha sadeltak.
- De obebyggda tomtdelarna som inte används för parkering eller trafik ska planteras. Vid placeringen av ET-1-kvarterens funktioner fästs speciell uppmärksamhet på vyerna från Frilundsvägen och Finska Sockers område. Avfallshantering, parkeringsområden och tekniska konstruktioner placeras utom direkt synhåll eller anpassas till omgivningen genom planteringar.
- För parkeringsområdena ges i detaljplanen kvalitetsbestämmelser, där det betonas att parkeringsanläggningen inte får medföra störande bländning mot bostadsområdet.
- För kvartersområdet fastställs ett servitut för dagvattenledningar och ett körservitut för den tomt i kvartersområdet som inte har en egen infart från Frilundsvägen.
- Parkering: De parkeringsplatser som den planlagda verksamheten behöver ryms på den egna tomten.
    - Parkeringsskyldigheten som gäller kontorsbyggnader är 1 bilplats/70 m² vy. Om hela byggrätten används till kontorsbyggande, ska 34 bilplatser genomföras på området.
    - Parkeringsskyldigheten för industribyggnader är 1 bilplats/200 m² vy.

LPA: Kvartersområde för bilplatser
(Wärtsilä Finland Oy:s planeringsområde)



- Största delen av området mellan Industrigatan, Frilundsstigen och Karlavägen planläggs som kvartersområde för bilplatser.
- I kvartersområdets södra del, invid Karlavägen, planläggs ett parkeringshus. Dess byggrätt är 28 000 m² vy och yttertakets högsta höjdläge är högst 25 meter över havet. Det här innebär en byggnad som är högst 21 meter hög (max 6 vån). I parkeringshuset kan också våningar under markytan genomföras.
- För parkeringshuset och parkeringsområdena ges i detaljplanen kvalitetsbestämmelser, i vilka betonas att parkeringsanläggningen inte får medföra störande bländning mot bostadsområdet eller Vasklotskogen. På parkeringshusets fasader ska enligt planbestämmelserna användas jordnära färgnyanser och som huvudsaklig färgnyans ska tegel- eller rostrött användas. Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas.
- Dessutom finns i detaljplanen beteckningar och bestämmelser som gäller växtlighet och dagvatten.
- I detaljplanen bestäms att det på tomtgränserna mot Frilundsstigen ska planteras en kantzon, där det finns tätt med träd och buskar. Bredden på det område som ska planteras är på tomtens norra sida 9 meter. På tomtens nordöstra och östra kanter varierar dess bredd mellan 6 och 25 meter.
- I detaljplanen anges behövliga servitut för kraftledningar och fjärrvärmeledningar.
- Parkering: På området planläggs ingen sådan byggrätt, för vilken parkeringsskyldighet uppkommer.

5.2.2. Övriga områden

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

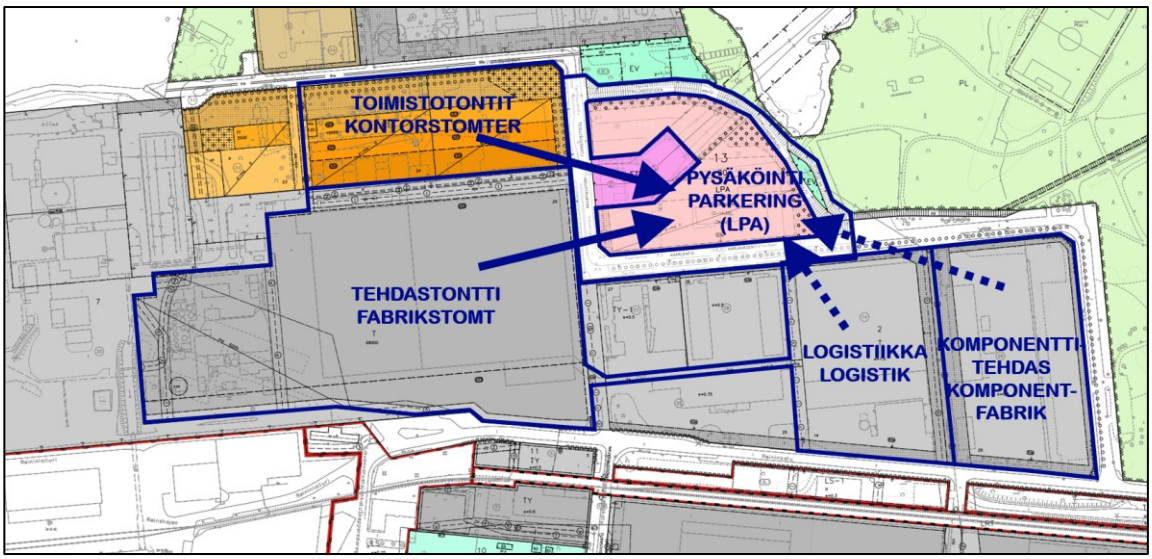
5.2.3. Gatuområden

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

5.2.4. Parkering

Parkeringsbehovet för den verksamhet som planläggs på EPV Energis planeringsområde är litet och ryms i sin helhet på det nya utfyllnadsområdet. Till energiproduktionsområdet kommer via personalportarna mot Frilundsvägen i genomsnitt 40 personer per dag. Siffran omfattar både kraftverkets egen personal och underleverantörer.

Parkeringen på Wärtsiläs teknologicenters område ordnas både på teknologicentrets tomter och på parkering reserverad på LPA-kvartersområdet. I detaljplanen fastställs att parkering för teknologicentrets alla tomter får anvisas till LPA-området enligt bilden nedan. Mer om teknologicentrets parkering berättas i punkt *3.1.8 Nuvarande parkeringssituation, parkeringsutredning* i detaljplanebeskrivningen.



Utifrån slutsatserna av utredningen lades en bestämmelse gällande LPA-kvartersområdet till i detaljplanen: *På området får högst 300 av de obligatoriska bilplatser som detaljplanen*

förutsätter placeras som ytparkering. De övriga obligatoriska bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.

Begränsningen gäller endast de obligatoriska bilplatser som krävs enligt detaljplanen, varför man på LPA-området utöver de 300 obligatoriska bilplatserna kan anlägga ytterligare parkeringsplatser. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att antalet parkeringsplatser räcker till i en situation där nya utbyggnader genomförs i området. På fabriks-, kontors- och logistiktomterna kan inga lov för nya utbyggnader längre beviljas innan ett parkeringshus byggs.

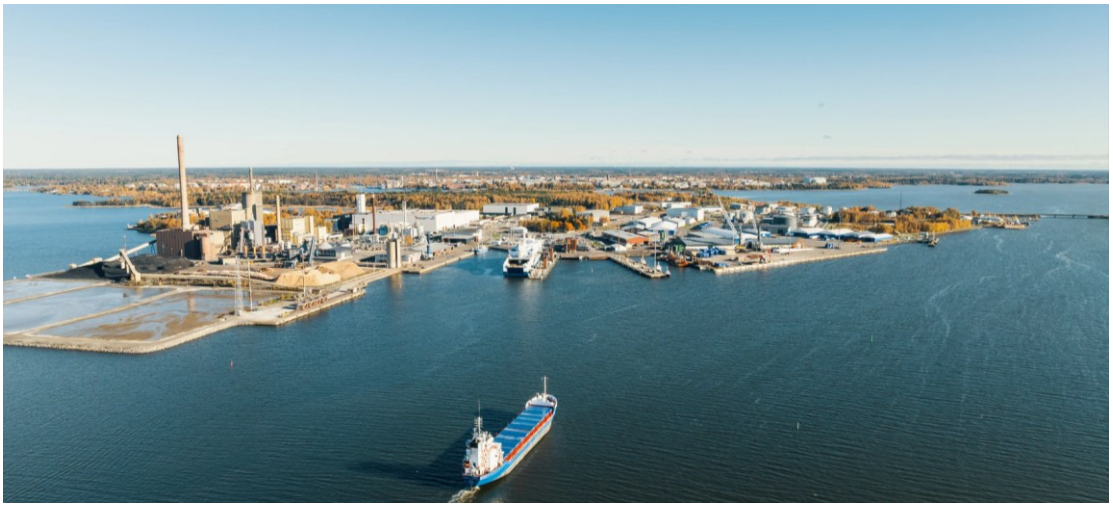
5.2.5. Detaljplanebestämmelser

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till detaljplanen.

5.3. Planens konsekvenser

5.3.1. Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

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



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

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

I norr gränsar planeringsområdet till Finska Sockers område, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (Museiverket/RKY). Det är av de närliggande områdena med byggd miljö den mest känsliga för förändringar. Därtill finns villor på Månvikens stränder som utgör en del av den

landskapsmässigt värdefulla kulturmiljön ”De gamla villorna i Vasklot”. Detaljplanen ändrar inte användningen av de ovan nämnda områdena och hotar inte heller deras byggnadsbestånd.

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



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

EPV Energi Ab:s planeringsområde

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

Med detaljplanebestämmelserna eftersträvas att byggnadens arkitektur ska passa med Finska Sockers område.



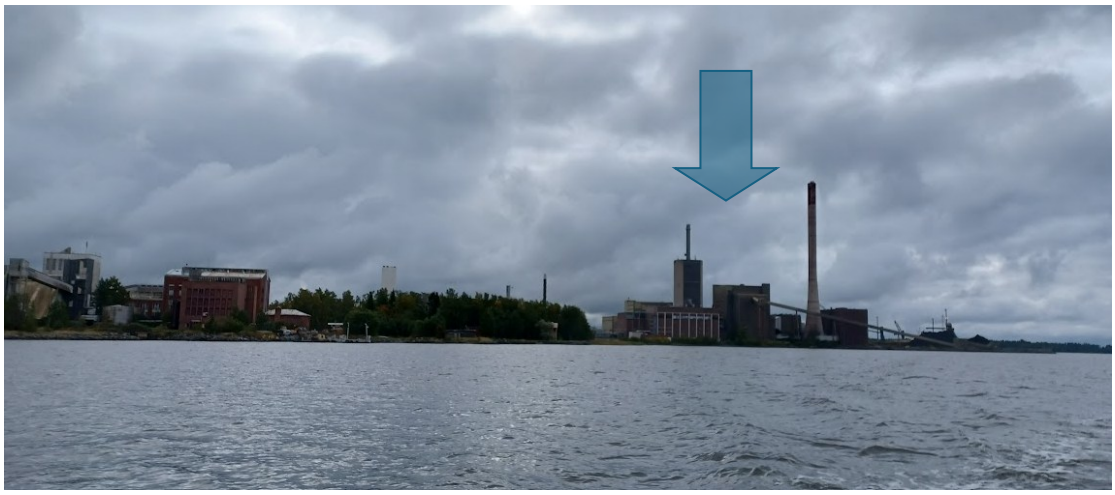
Visualisering av hur den nya personalbyggnaden skulle kunna se ut sett från Frilundsvägen. llustrationen visar ett möjligt alternativ för hur området kan förverkligas. Detaljer för byggandet preciseras då planeringen framskrider. På bilden visas en kontorsbyggnad i 2 våningar. Detaljplanen tillåter byggande i tre våningar.

Bild: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen&Sinisalo. Detaljplanens illustrationsmaterial innehåller ytterligare bilder som illustrerar detaljplanen.

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

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

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



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

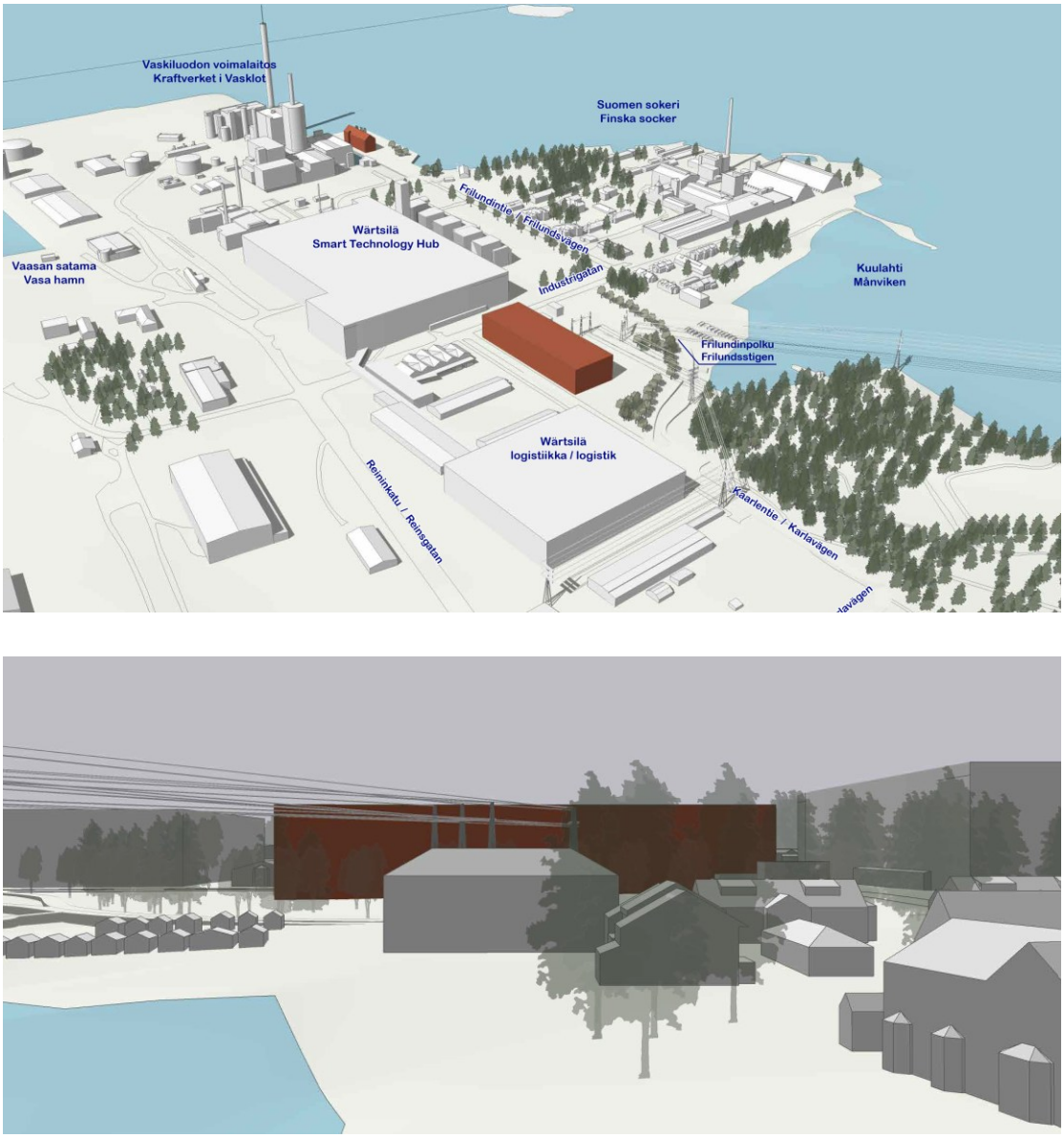


Modellvyn från havet. Nybyggnaden märkt med rött.

Wärtsiläs planeringsområde

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

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



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

För parkeringshuset ges i detaljplanen kvalitetsbestämmelser, där det betonas att parkeringsanläggningen inte få medföra störande bländning mot bostadsområdet eller Vasklotskogen. På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas. Den huvudsakliga fasadfärgen som ska användas är tegel- eller rostrött. Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas. På fasaden mot gatan ska klängväxter placeras. Med dem eftersträvas en lummigare gatuvy till Karlavägen, vilken är den huvudsakliga ankomstriktningen för personbilar.



Visualisering av hur parkeringshuset skulle kunna se ut sett från Karlavägen. Illustrationen visar ett möjligt alternativ för hur området kan förverkligas. Detaljer för byggandet preciseras då planeringen framskrider. På bilden visas ett parkeringshus i 5 våningar. Detaljplanen möjliggör att det uppförs i sex våningar.

Bild: Sweco. Detaljplanens illustrationsmaterial innehåller ytterligare bilder som illustrerar detaljplanen.

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

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

5.3.2. Konsekvenser för naturen

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

Utifrån uppgifterna från den naturkartläggning som gjorts 2026 har det konstaterats att detaljplaneändringens konsekvenser för naturen och naturmiljön är små. En redogörelse för naturkartläggningen finns i den här planbeskrivningen under rubriken 3.1.2 *Naturmiljö*

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

Konsekvenser för vattenkvaliteten och belastningen på vattnet

Genomförandet av detaljplanen har små konsekvenser för kvaliteten på det dagvatten som uppkommer på Wärtsiläs planeringsområde, eftersom området redan nu används för parkering och tung trafik. På EPV Energis område genomförs nya parkerings- och trafikområden, vilket innebär att den kvalitativa belastningen från områdets dagvatten ökar i jämförelse med nuläget.

På bägge områdena ökar mängden ogenomsläppliga ytor, vilket kan påskynda uppkomsten av dagvatten och öka avrinningsmängderna. Dessutom kan dagvattenkvaliteten under byggandet försämras tillfälligt och belastningen öka. I detaljplanen bestäms att dagvattnet ska behandlas kvalitativt innan det leds ut i havet. Till bygglovsdokumenten ska en hanteringsplan för dagvatten anslutas som innehåller också en utredning över hur dagvattnet hanteras under byggtiden.

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

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

5.3.3. Konsekvenser för klimatet

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

Klimatkonsekvenser av den verksamhet som planläggs

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

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

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

Samhällsstrukturens klimatkonsekvenser

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

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

Klimatkonsekvenser av byggande

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

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

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

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

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

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

Cirkulär ekonomi

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

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

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

5.3.4. Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

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

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

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

Flyttning av byggplatsen för parkeringshuset längre bort från Finska Sockers småhusområde inverkar positivt på boendeförhållandena. Emellertid leder koncentrationen av parkeringsplatser i parkeringsanläggningen till att en del av de nuvarande platser på marknivån som finns längre bort flyttas närmare Finska Sockers bostadsområde. Genom detaljplanebeteckningar och bestämmelser eftersträvas att det buller och den bländning som parkeringen orsakar på bostadsområdet minimeras.

5.3.5. Konsekvenser för servicen och rekreationsanvändningen av området

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

Utfyllandet av vattenområdet leder sannolikt till en försämring av havsvattnets kvalitet under byggarbetena och till säkerhetsrisker som kan hindra kanotklubbens verksamhet på området under utfyllandet. Bedömningen är att de mest betydande riskerna uppkommer av förflyttning

av sprängstensmassa och maskinarbete. Byggherren ansvarar för tillräckliga åtgärder enligt lagar och förordningar, såsom riskutvärdering, säkerhetsplan och avgränsningar av arbetsplatsområdet.

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

5.3.6. Konsekvenser för trafiken och parkeringen

Områdets parkeringsarrangemang beskrivs på sidan 21 (rubrik 3.1.8 *Nuvarande parkeringssituation, parkeringsutredning).* Områdets trafikarrangemang och nuvarande trafikmängder beskrivs på sidan 19 (rubrik 3.1.7 *Trafik*). Med detaljplanen anvisas inga nya gator och det nuvarande trafiknätet ändras inte.

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

Konsekvenser för gång-, cykel- och kollektivtrafiken

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

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

Konsekvenser för den tunga trafiken

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

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

Konsekvenser för EPV:s kraftverks personal- och besökstrafik

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

kontorshotell avsedda för andra företag, där det skulle finnas arbetslokaler som hyrs ut till andra företag.

Konsekvenser för Wärtsiläs teknologicenters personal- och besökstrafik

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

Med detaljplanen stryks från Williamssons tidigare tomt en byggrätt för industribyggnader på ca 6 200 m² vy. Till denna del minskar detaljplaneändringen mängden parkering och trafik på området. Antalet personer som arbetar på eller besöker teknologicentret ändras inte när den här detaljplanen genomförs, och planen ökar inte den totala trafiken på området. Planen ändrar emellertid placeringen av parkeringen och den lokala fördelningen av trafiken på Karlavägen och Industrigatan. När planen genomförs koncentreras en allt större del av parkeringen på den parkeringsanläggning som byggs invid Karlavägen och parkeringsområdet som omger den.

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

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

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

Även om den här detaljplanen inte ökar antalet människor som arbetar i teknologicentret, uppskattas det öka oberoende av detaljplanen. Wärtsiläs alla anställda i Vasa är på väg att flytta från andra verksamhetsställen till Vasklot i och med utbyggnaden av kontorsdelen och fabriken. I Vasa finns totalt ca 3 800 av Wärtsiläs anställda, av vilka en del är i skiftarbete och en del i distansarbete. Ungefär 2 000-2400 anställda uppskattas arbeta i teknologicentret samtidigt.

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

5.3.7. Konsekvenser för företag

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

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

5.3.8. Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplanen förbättrar företagens verksamhetsförutsättningar samtidigt som företagsverksamhetens konsekvenser för Finska Sockers område beaktas. De förbättrade verksamhetsförutsättningarna möjliggör affärsverksamhetens tillväxt, vilket ökar skatteintäkterna. En ändamålsenlig, centraliserad och effektiv parkeringslösning för Wärtsilä Finland Oy:s verksamhet möjliggör också en effektiv användning av områdets övriga tomter.

Det område som är avsett för EPV Energi Ab:s verksamhet ägs av staden. Genom överlåtelsen erhåller staden försäljnings- eller hyresintäkter. Ibruktagandet av området förutsätter dock att området fylls ut med sprängsten.

Det område som är avsett för Wärtsilä Finland Oy:s parkeringsarrangemang ägs delvis av Wärtsilä (tomt 905-13-3-7) och delvis av staden (övriga områden). Planändringen medför inte någon sådan värdestegring för tomt 905-13-3-7 som skulle ge upphov till markanvändningsavtalsersättning. Överföringen av byggrätten för parkeringsanläggningen från området som är i stadens ägo till området som ägs av Wärtsilä påverkar inte områdets värde i någon väsentlig omfattning, eftersom den huvudsakliga användningen som parkeringsområde kvarstår.

De områden som planläggs stöder sig på befintlig infrastruktur och genomförandet av detaljplanen förutsätter inte heller några betydande investeringar från stadens sida. Vändplatsen i västra änden av Frilundsvägen behöver byggas ut i mindre omfattning för att möjliggöra en gatuanslutning från Frilundsvägen till EPV Energi Ab:s utfyllnadsområde.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter investeringar från privata aktörer.

5.4. Namn

Med detaljplanen ges inga nya ortnamn.

5.5. Genomförande av detaljplanen

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

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

Den uppskattade genomförandetidtabellen för Wärtsiläs parkeringshus är inte ännu tillgänglig. Enligt detaljplanebestämmelsen kan för kontors-, fabriks- och logistiktomterna inte ges lov för mer tilläggsbyggande, om det för området inte genomförs strukturell parkering.

För de utfyllnader på vattenområdet som EPV Energi Ab planerar ska tillstånd sökas hos Tillstånds- och tillsynsverket. EPV Energi har fört tillståndsärendet för och planeringen av utfyllnadsområdet framåt. Målet är att sprängstenshögen flyttas så fort som möjligt till sin slutliga placering. För genomförande av områdena enligt detaljplanen har man inlett beredningen av tillståndsförfarandena (tillståndsförfaranden enligt vattenlagen), områdesvisa fältundersökningar och planering av det kontruktionsmässiga genomförandet. Investeringsbeslutet som är en förutsättning för genomförandet av byggandet är möjligt att fatta i och med lagakraftvunna tillstånd. Då kan arbetena för att inleda genomförandet enligt planen starta tidigast år 2027, efter att muddringsförbudstiden gått ut.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
13 kaupunginosa
korttelit 3 ja 4
sekä katu–, erityis–, lähivirkistys–, ja suojaviheralueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 13
kvarter 3 och 4
samt gatu–, special–, närrekrations–, och skyddsområden

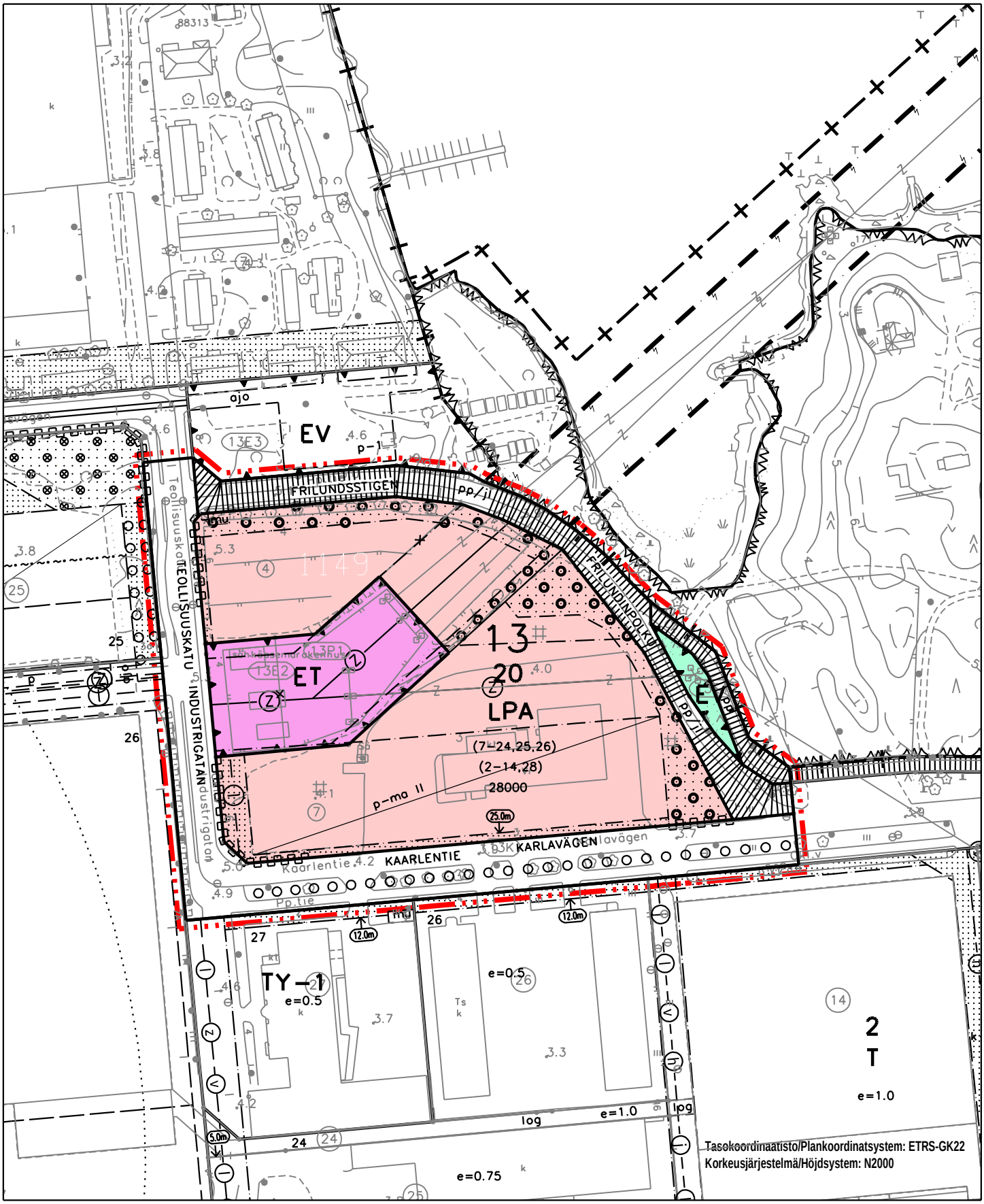
KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 03.12.2025
Vireilletulo / Aktuell 03.12.2025
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 11.12.2025
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 14.04.2026
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 23.04.2026

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr **Stadsplan**	1149
Mittakaava **Skala**	1/1000
Laatinut **Uppgjord av**	KVu
Piirtänyt **Ritad av**	MWi
Pvm **Datum**	5.10.2026

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

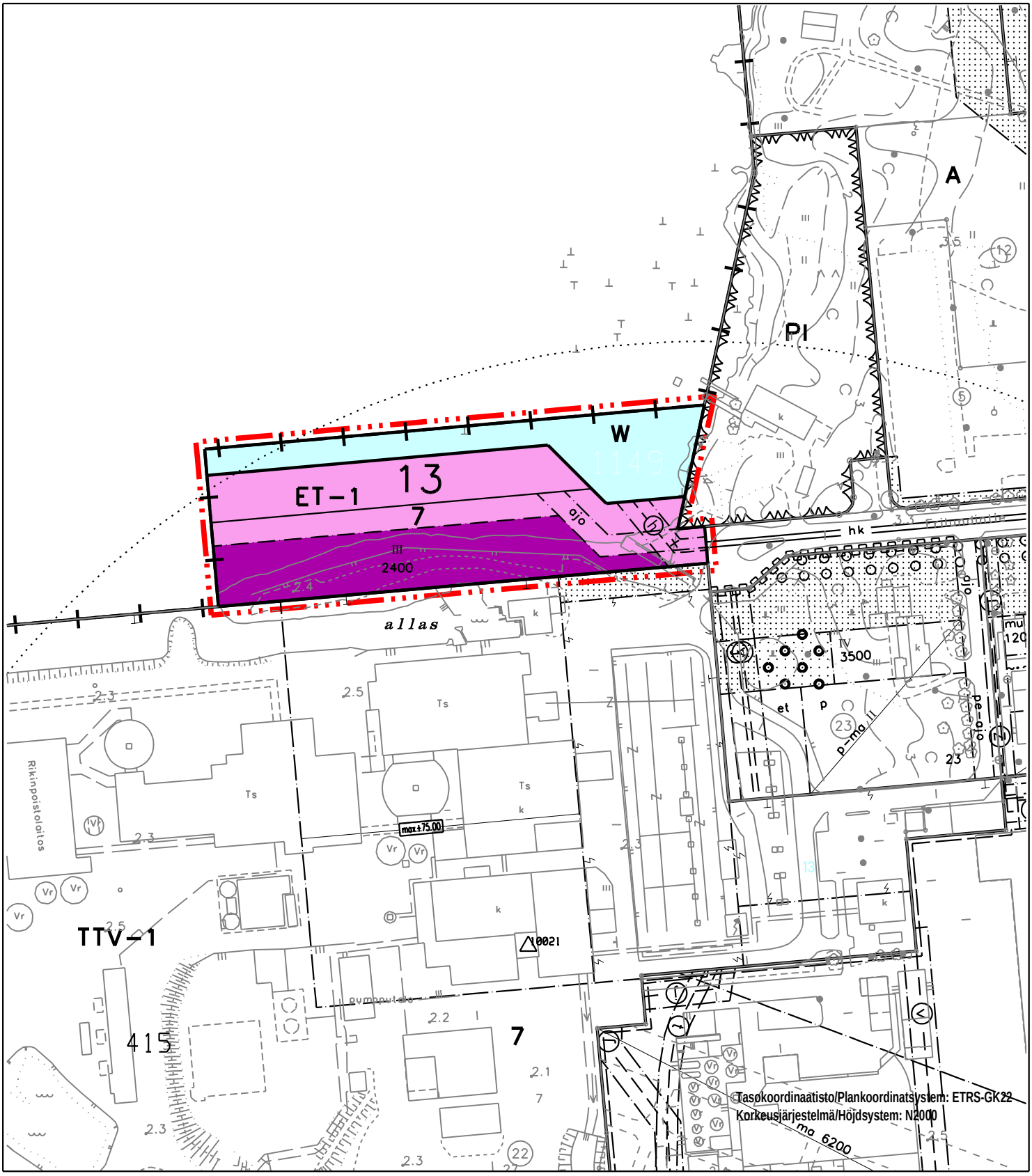


Ak 1149 VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE, osa 1/2
ARBETSPLATSOMRÅDET I VASKLOT del 1/2

Mittakaava, skala 1: 2000

5.10.2026

0 100 200 m



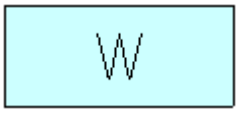
Ak1149 VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE, osa 2/2
ARBETSPLATSOMRÅDET I VASKLOT del 2/2

Mittakaava, skala 1:2000

5.10.2026

0 100 200 m

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueelle saa sijoittaa pintapysäköintinä enintään 300 asemakaavan edellyttämää velvoiteautopaikkaa. Muut velvoiteautopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen. Kvartersområde för bilplatser. I kvartersområdet får en parkeringsanläggning placeras. Siffrorna inom parentes anger vilka kvarters och tomters bilplatser som får placeras på området. På området får högst 300 av de obligatoriska parkeringsplatser som detaljplanen förutsätter placeras som ytparkering. De övriga obligatoriska parkeringsplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia. Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På kvartersområdet kan byggnader för samhällsteknisk försörjning och kontorsbyggnader som ansluter sig till kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål placeras. På kvartersområdet får inte brännbart material lagras.
	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
	Vesialue. Vattenområde.
	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.



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

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

13

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

7

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

KAARLENTIE

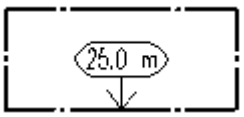
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

25000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

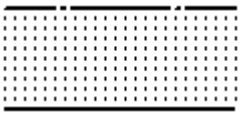
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



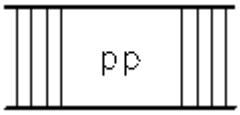
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



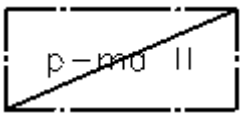
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



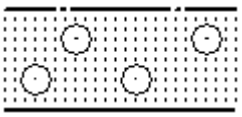
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Byggnadsyta där transformator får placeras.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



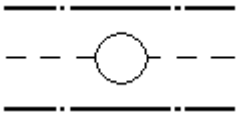
Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä monilajinen reunavyöhyke
Del av område, där en tät randzon med flera arter av träd och buskar ska planteras.



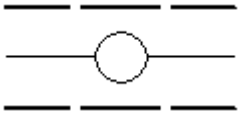
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla joukkoliikenne on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där kollektivtrafik är tillåten.



Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
l=kaukolämpö, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
l=fjärrvärme, h=dagvatten



Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkö
Alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin. Voimajohdon omistajan suostumuksella alueelle voidaan sijoittaa muuta yhdyskuntatekniikkaa ja alueen turvallisuuteen liittyviä suojarakenteita.
För ledning reserverad del av område. z=elektricitet
Planerna för användningen av området ska lämnas till ägaren av kraftledningen för godkännande i god tid. Med samtycke från ägaren till kraftledningen kan på området placeras annan samhällsteknik och skyddskonstruktioner i anslutning till områdets säkerhet.

(7–24,25,26)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

TURVALLISUUS
Kaava-alue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämällä konsultointivyöhykkeellä, jolla tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta.
Korttelissa 7 sijaitseva ET-1 -korttelialue on vaarallisten säiliöiden suojavyöhykkeellä. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa, voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa. Vaara-alueen sisälle sijoitettavien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää sellaisia rakennusmateriaaleja, jotka eivät seurausanalyysissä määritetyn paineen vuoksi sirpaloidu ja aiheuta vaaraa ihmisille

RAKENNUSOIKEUS
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET ET-1 -KORTTELIALUEELLA
Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä. Rakennusten kokonaishahmon, värien, materiaalien ja ikkuna-aukotuksen tulee sopia ympäröivään rakennuskantaan. Korttelialueen päärakennus tulee toteuttaa harjakattoisena.
Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Julkisivujen suunnittelussa tulee minimoida lintujen törmäysriski. Laajoja yhtenäisiä heijastavia pintoja ei saa käyttää. Lasipintojen heijastuksia tulee minimoida käyttämällä rasterikuvioita tai rakenteellisin keinoin.

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET LPA-KORTTELIALUEELLA
Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä.
Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää tiilen- tai ruosteenpunaista. Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää.
Rakennuksen valaistuksesta tai opasteista ei saa aiheutua häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään. Kadun puoleisille julkisivuille on sijoitettava köynnöskasveja.

Pysäköintilaitoksen julkisivut ja sisätilojen seinäpinnat tulee suunnitella siten, että ajoneuvojen pysäköinnistä aiheutuva melu ja melun heijastuminen ympäristöön minimoidaan.

PIHA-ALUEIDEN JA PYSÄKÖINTITONTTIEN KÄSITTELY
Pysäköintialueiden pintamateriaaleina tulee kulkuväyliä lukuun ottamatta käyttää vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja (esimerkiksi nurmikivi, hulekivi, sora, avoin asfaltti tai kivituhka).

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin. Kasvilajeissa suositaan alueelle luontaisia lajeja, kuten koivua, leppää, vaahteraa, metsäkuusta, metsämäntyä, pihlajaa, taikinamarjaa ja kuusamaa. Alueelle soveltuvat myös alueen kulttuurihistoriasta lähtöisin olevat lajit kuten pihdat, lehmukset, tammet, syreenit ja ruusut.

Piha- ja pysäköintialueiden valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään.

LPA-alue on suojattava asuinalueen suuntaan aidalla, joka vähentää ajovaloista aiheutuvaa häikäisyä. Aidan materiaalin ja pintakäsittelyn tulee soveltua viereisen asuinalueen ilmeeseen. Kadun puoleiselle reunalle on sijoitettava köynnöskasveja.

ET-1 -korttelialueen toimintojen sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näkymiin Frilundintieltä ja Suomen Sokerin alueelta. Jätteiden käsittely, pysäköintialueet ja tekniset rakennelmat sijoitetaan suorien näkymien ulkopuolelle tai maisemoidaan istutusten avulla.

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

Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon tai mereen. Laadullisena käsittelynä tulee käyttää ensisijaisesti luonnonmukaisia hulevesirakenteita kuten biosuodatus- tai viherpainanteita ja toissijaisesti maanalaisia käsittelyrakenteita.

Puhtaat kattovedet voidaan johtaa hallitusti mereen tai hulevesijärjestelmään ilman erillistä määrällistä viivytystä, mikäli niistä ei aiheudu haittaa.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

PILAANTUNEET MAAT
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

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

UUSIUTUVA ENERGIA
Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon

ottaen.

UUSIOMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ
Asemakaava-alueen rakenteissa ja täytöissä tulee pyrkiä hyödyntämään uusiomateriaaleja, esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyviä betonimurskeita. Uusiomateriaalien hyötykäytön yksityiskohdat tulee hyväksyttää hyötykäyttöhetkellä voimassa olevien vaatimusten ja lupakäytännön mukaisesti.

AUTOPAIKKOJEN JA POLKUPYÖRIEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 kem² sekä 1 polkupyörä / 50 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.
Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem² sekä 1 polkupyörä / 200 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.
Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

SÄKERHET
Planområdet ligger i en konsulteringszon som fastställts av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes. Vid betydande byggnadsverksamhet i området ska utlåtande begäras från Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten.
ET-1-kvartersområdet i kvarter 7 finns i en skyddszon för farliga cisterner. Vid byggande på området bör man utöver gällande författningar följa Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckeffekter och kaststycken i samband med olyckor vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen. I fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområdet bör sådana byggnadsmaterial användas som inte splittras och medför fara för människor på grund av tryck som angivits i följdanalysen.

BYGGRÄTT
Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras entrétak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

BYGGNADERNAS KVALITETSKRAV PÅ ET-1 -KVARTERSOMRÅDE
Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) beaktas. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. Huvudbyggnaden inom kvartersområdet ska uppföras med sadeltak. På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas.
Vid planeringen av fasaderna ska risken för fågelkollisioner minimeras. Stora enhetliga reflekterande ytor får inte användas. Reflektioner på glasytor ska minimeras genom att rastermönster används eller med strukturella medel.

BYGGNADERNAS KVALITETSKRAV PÅ LPA-KVARTERSOMRÅDE
Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) beaktas.
På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas. Den huvudsakliga fasadfärgen som ska användas är tegel- eller rostrött. Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas.
Byggnadens belysning eller skyltning får inte medföra störningar för det angränsande bostadsområdet eller Vasklotskogen. På fasader mot gatan ska klängväxter placeras.
Parkeringsanläggningens fasader och väggytor inuti ska planeras så att buller från parkeringen av fordon och reflekterat buller i omgivningen minimeras.

BEHANDLINGEN AV GÅRDSOMRÅDEN OCH PARKERINGSTOMTER
Som ytmaterial på parkeringsområdena ska förutom på passagerna användas vattengenomsläppliga eller halvgenomsläppliga material (t.ex. gräsarmeringssten, dagvattensten, grus, öppen asfalt eller stenmjöl).

Obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar eller för parkering ska planteras i lämpliga delar. I växtslagen rekommenderas för området naturliga arter, såsom björk, al, lönn, gran, tall, rönn, måbär och try. På området passar sig också arter som har sitt ursprung i områdets kulturhistoria, såsom ädelgranar, lindar, ekar, syrener och rosor.

Vid planeringen av belysningen och skyltningen på gårds- och parkeringsområdena (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet eller Vasklotskogen.

LPA-området ska skyddas i riktning mot bostadsområdet med ett staket, som minskar bländningen från strålkastare. Staketets material och ytbehandling ska vara anpassat till det bredvidliggande bostadsområdets framtoning. På kanten mot gatan ska klängväxter placeras.

Vid placeringen av ET-1-kvarterens funktioner fästs speciell uppmärksamhet på vyerna från Frilundsvägen och Finska Sockers område. Avfallshantering, parkeringsområden och tekniska konstruktioner placeras utom direkt synhåll eller anpassas till omgivningen genom planteringar.

DAGVATTEN
Tomternas dagvatten ska fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionernas (underjordiska fördröjningsschakt och behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor) volym ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvatten kan hanteras exempelvis genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor.

Parkeringsområdenas dagvatten ska kvalitetsmässigt behandlas innan det avleds till dagvattennätet eller havet. För kvalitativ behandling ska användas i första hand naturenliga dagvattenkonstruktioner såsom biofiltrerings- eller grönsänkor och i andra hand underjordiska behandlingskonstruktioner

Rent vatten från taken kan ledas kontrollerat ut i havet eller i dagvattensystemet utan separat kvantitativ fördröjning, om det inte föranleder olägenheter.
Till bygglovshandlingarna ska en hanteringsplan för dagvatten anslutas, där det ingår en utredning om hanteringen av dagvatten under byggtiden.

FÖRORENAD MARK
Innan byggandet inleds ska markens föroreningsgrad utredas. Förorenade marksubstanser ska Innan byggandet inleds avlägsnas eller behandlas så att de blir ofarliga i den omfattning som miljömyndigheterna förutsätter.

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

FÖRNYBAR ENERGI
På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

NYTTJANDE AV ÅTERVUNNA MATERIAL
I konstruktionerna och utfyllnaderna på detaljplaneområdet ska man sträva efter att material,

såsom betongkross som uppstår vid rivning av byggnader, utnyttjas. Detaljerna för nyttjandet av återvunna material ska lämnas in för godkännande enligt de krav och den tillståndspraxis som gäller vid nyttjandetidpunkten.

MINIMIMÄNGD BILPLATSER OCH CYKELPLATSER
Affärs- och kontorslokaler 1 bilplats/70 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
På arbetsplatser på över 600 m² vy anvisas duschar, torkrum och förvaringsutrymmen för dem som cyklar till och från arbetet.

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

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Vasa	**Datum för ifyllande**	15.9.2026
Planens namn	Vasklots arbetsplatsområde		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare		**Anmält datum för anhängiggörande**	3.12.2025
Permanent plankod		**Producentens plankod**	1149
Planområdets areal [ha]	4,5228	**Ny areal för detaljplan [ha]**	1,0878
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	3,4350

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-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**4,5228**	**100,00**	**30400**	**0,67**	**1,0878**	**24160**
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt					-1,2480	-6240
V sammanlagt					-0,4684	
R sammanlagt						
L sammanlagt	2,9941	66,2	28000	0,94	1,4358	28000
E sammanlagt	1,2347	27,3	2400	0,19	1,0744	2400
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,2940	6,5			0,2940	

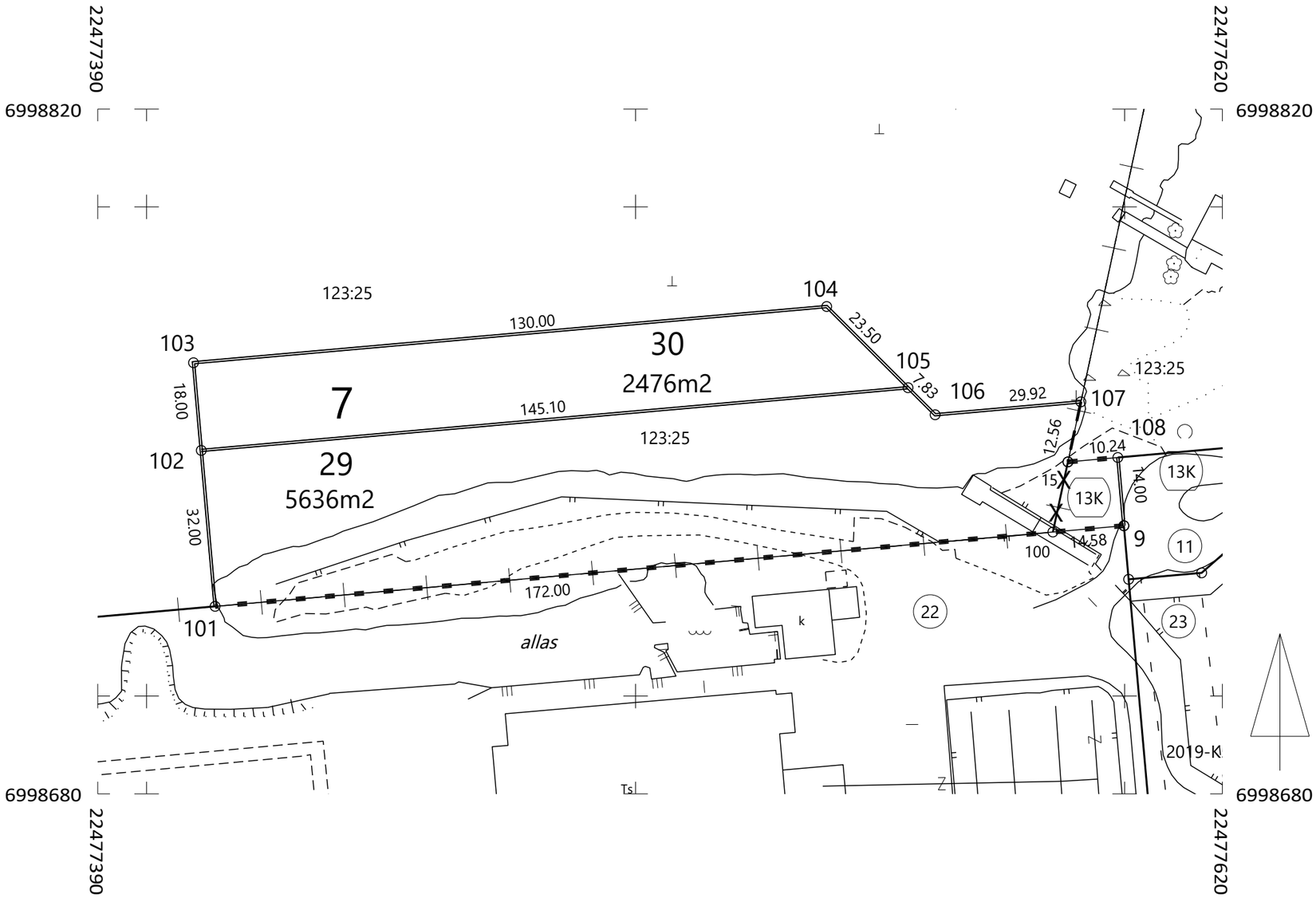
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**1,2888**	**28,50**	**0**	**1,2888**	**0**

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**0**	**0**	**0**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**4,5228**	**100,00**	**30400**	**0,67**	**1,0878**	**24160**
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt					-1,2480	-6240
TY					-1,2480	-6240
V sammanlagt					-0,4684	
VL					-0,4684	
R sammanlagt						
L sammanlagt	2,9941	66,2	28000	0,94	1,4358	28000
Kadut	0,7650	25,6			-0,0177	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,3957	13,2			0,0014	
LPA	1,8334	61,2	28000	1,53	1,4521	28000
E sammanlagt	1,2347	27,3	2400	0,19	1,0744	2400
ET	0,3838	31,1			0,2640	
EV	0,0397	3,2			-0,0008	
ET-1	0,8112	65,7	2400	0,30	0,8112	2400
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,2940	6,5			0,2940	
W	0,2940	100,0			0,2940	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**1,2888**	**28,50**	**0**	**1,2888**	**0**
p-ma II	1,2888	100,0		1,2888	



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
9	6998734.821	22477599.850	0.000	
15	6998747.861	22477588.411	0.000	
100	6998733.533	22477585.331	0.000	
101	6998718.337	22477414.004	0.000	
102	6998750.212	22477411.177	0.000	
103	6998768.141	22477409.586	0.000	
104	6998779.627	22477539.078	0.000	
105	6998763.032	22477555.713	0.000	
106	6998757.503	22477561.256	0.000	
107	6998760.143	22477591.060	0.000	
108	6998748.765	22477598.614	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-13-7-29	5636	174	905-13-9901-0		
		5462	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-13-7-30	2476	2476	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO — BINDANDE TOMTINDELNING — 1:1000

VAASA-VASA

ASEMAKAAVA
STADSPLAN

VAHVISTETTU
FASTSTÄLLD

KARTTALEHDET
KARTADELAR 25201

EDELLINEN TONTTIJAKO
FÖREGÅENDE TOMTINDELNING

TJNRO
TINR 9053224

KAUP.OSA
STADSDEL 13

KORTTELI
KVARTER 7

TONTIT
TOMTERNA 29,30

MUUTT.TONTIT
TOMTER SOM ÄNDRATS

LASK. RÄKN. BTu
PIIRT. RITARE OO
TARK. GRANSK. BTu

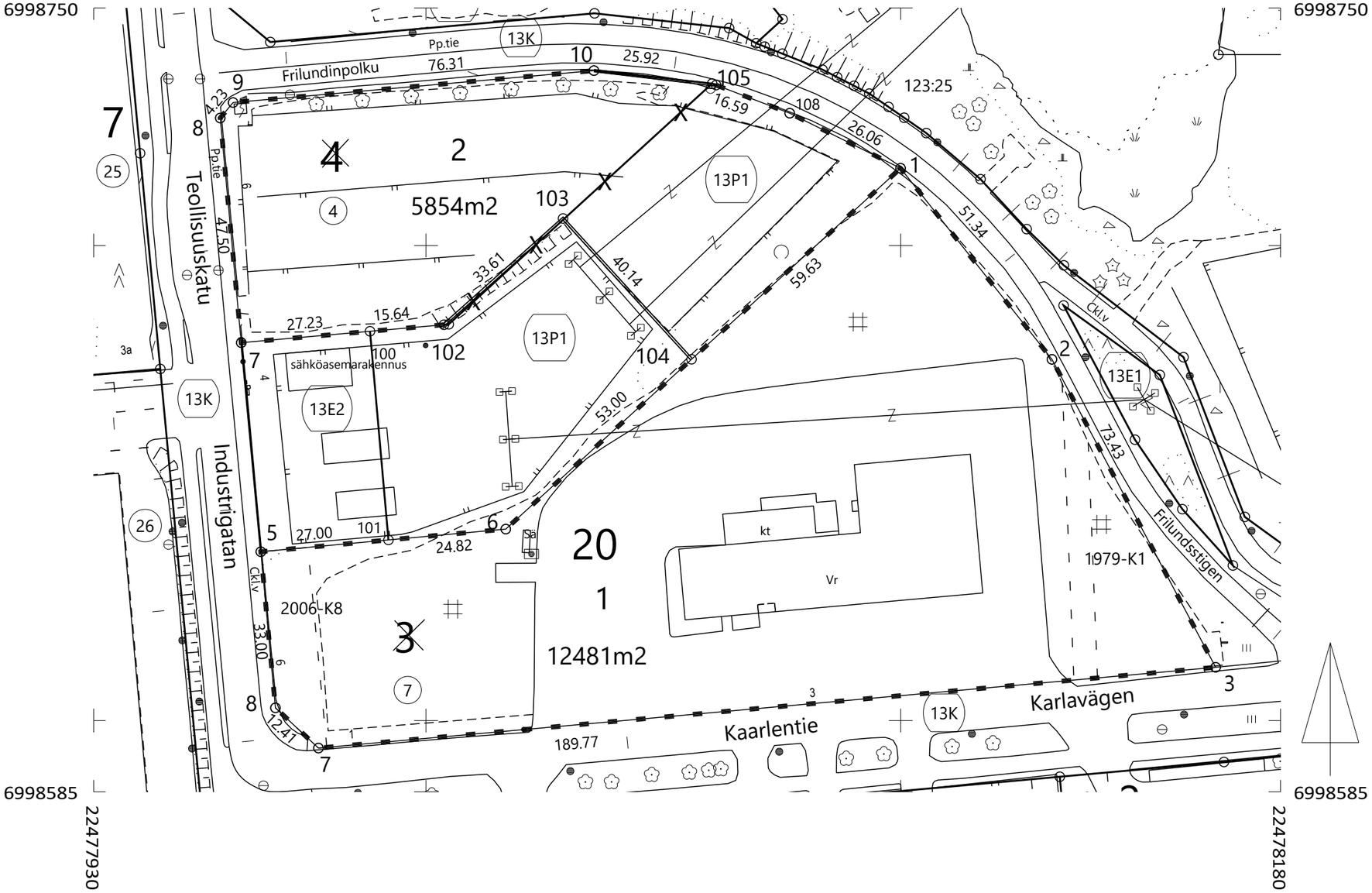
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI
GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV

KIINTEISTÖINSINÖÖRI
FASTIGHETSINGENJÖR

Benjamin Tulonen

02.09.2026 Benjamin Tulonen

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998716.270	22478099.961	0.000	
2	6998676.041	22478131.850	0.000	
3	6998611.218	22478166.343	0.000	
5	6998635.543	22477965.198	0.000	
6	6998640.308	22478016.799	0.000	
7	6998594.214	22477977.339	0.000	
7	6998679.547	22477961.075	0.000	
8	6998602.687	22477968.277	0.000	
8	6998726.841	22477956.644	0.000	
9	6998730.092	22477959.352	0.000	
10	6998736.817	22478035.370	0.000	
100	6998681.947	22477988.199	0.000	
101	6998638.026	22477992.084	0.000	
102	6998683.325	22478003.777	0.000	
103	6998705.688	22478028.862	0.000	
104	6998676.053	22478055.931	0.000	
105	6998733.767	22478061.110	0.000	
108	6998727.852	22478076.615	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-13-20-1	12481	12481	905-13-3-7		
905-13-20-2	5854	3796	905-13-4-4		
		2058	905-13-9903-1		

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN	VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 25203, 25201
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	3066, 3097 6.5.2019, 23.3.2020	TJNRO / TINR 9053225
LASK / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV	KAUP.OSA / STADSDEL 13
PIIRT. / RITARE OO	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR	KORTTELI / KVARTER 20
TARK. / GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen Benjamin Tulonen	TONTIT / TOMTERNA 1,2
		MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE		

Detaljplan nr 1149

VASKLOTS ARBETSPLATSOMRÅDE

- Kontorbyggnad och stödfunktioner för kraftverket i Vasklot
- Parkering för Wärtsiläs teknologicenter

DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

24.11.2025 (uppdaterat 5.10.2026)

PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB) är en plan i detaljplanens inledningsskede, där det framgår varför en plan utarbetas, 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/ak1149

Planeringsobjekt

Planeringsområdet ligger på Vasklot på ca tre kilometers avstånd från Vasa salutorg. Området delas in i två från varandra avskilda objekt:

- Wärtsiläs teknologicenter STH ”Sustainable Technology Hub”, vars parkeringslösningar detaljplanen gäller.
- Vattenområdet på norra sidan om kraftverket i Vasklot, där en kontorsbyggnad och stödfunktioner planläggs.



Planområdets delar har avgränsats grovt med svart färg på guidekartan

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
planlaggningen@vasa.fi



Detaljplaneavgränsningen presenterad på en ortoflygbild (avgränsning med svart).

Mål för planeringen

EPV ENERGI AB:S MÅL (Mål som gäller energiproduktionsfastigheten)

- EPV Energi Ab vill bygga kontorsbyggnaden och stödfunktioner norr om den nuvarande energiproduktionsfastigheten. Kontorbyggnadens uppskattade omfattning är ca 1000–2000 kvadratmeter våningsyta och våningstalet 2–3. På området bedriver EPV Energi Ab:s dotterbolag Vaasan Voima Oy energiproduktionsverksamhet.
- Byggandet av kontorsbyggnaden förutsätter att utfyllnader görs på vattenområdet/att det nuvarande utfyllnadsområdet utvidgas.

Behovet av utvidgning mot vattenområdet beror på utrymmesbrist och orsaker i anslutning till personsäkerheten. Grannfastighetens industrifunktioner och bränslecisterner utgör en säkerhetsrisk för de nuvarande kontorsrummen, funktionernas tillgänglighet och för räddningsvägarna. Rummen ska förnyas också på grund av problem med inomhusluften och samtidigt flyttas till ett säkrare ställe. På så sätt blir det frigjort utrymme för utvecklande av energiproduktionslösningar inom energiproduktionsfastigheten och det möjliggör också utvecklingsåtgärder för grannfastigheten utan att personsäkerheten vid kraftverket äventyras. EPV Energi Ab:s och Vaasan Voima Oy:s mål är att främja en ansvarsfull och hållbar energiproduktion i Vasklot.

WÄRTSILÄ FINLAND OY:S MÅL (Mål som gäller teknologicentret STH)

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

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

VASA STADS STRATEGISKA MÅL

Vasa stads strategi för åren 2026–2030 godkändes av stadsfullmäktige 8.12.2025. Detaljplanen stöder följande saker som eftersträvats i strategin:

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

MÅL SOM GÄLLER MILJÖNS KVALITET

- Beaktande av området Finska Sockers värden och boendeförhållanden i planeringen
- Beaktande av natur- och landskapsvärden
- Ökande av stadsgrönskan på planområdet
- Beaktande av en kvalitativ hantering av dagvatten i planeringen

ÖVRIGA INTRESSENTERS MÅL

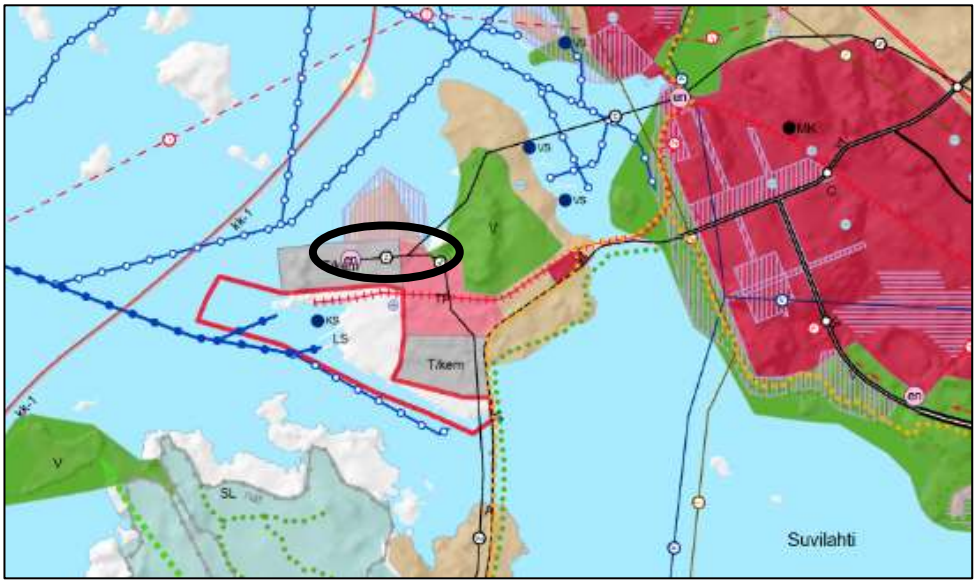
Som granne till EPV Energi Ab:s planeringsområde fnns Vasa kanotklubb rf:s paddlingsbas. Kanotklubben vill fortsätta verksamheten på sitt arrendeområde och vattenområdet utanför det.

Anhängiggörande

Wärtsilä Finland Oy har ansökt om en detaljplaneändring 11.7.2025
EPV Energi Ab har ansökt om en detaljplaneändring 25.8.2025.
Detaljplaneändringen anhängiggörs med ett beslut av stadsmiljönämnden, med vilket nämnden godkänner det här programmet för deltagande och bedömning för framläggande.

Plansituation

Österbottens landskapsplan 2050



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

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

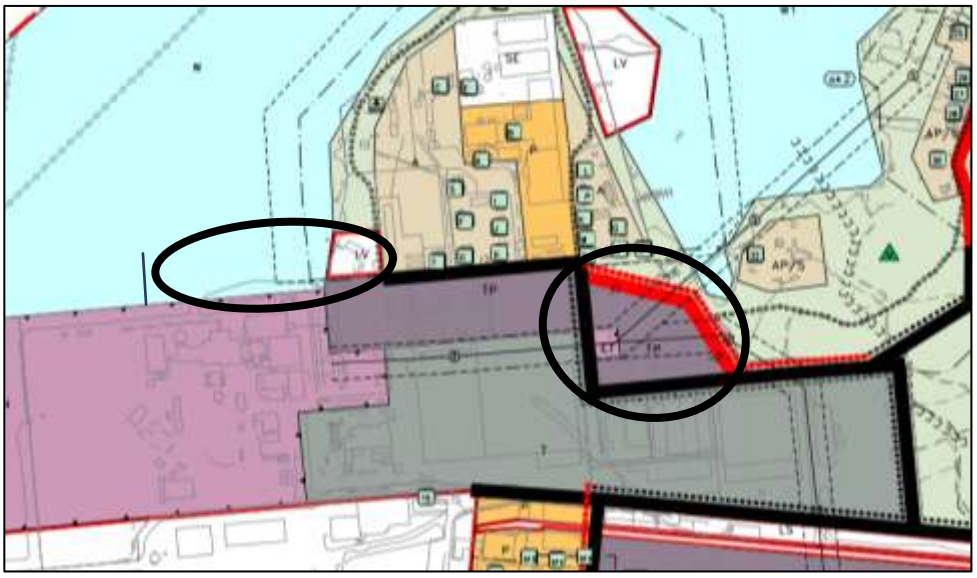
EPV Energi Ab:s planeringsområde har i landskapsplanen angivits delvis som vattenområde och delvis som område för kemisk industri och lagring (T/kem).

Området som gäller Wärtsiläs teknologicenter har märkts ut i landskapsplanen som område för arbetsplatser (TP).
Beskrivning av beteckningen: *Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas arbetsplatsområden utanför områden för centrumfunktioner.* Nya eller till arealen mindre områden för arbetsplatser anvisas med en objektsbeteckning.
Planeringsbestämmelse: *I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet särskilt med kollektivtrafik, med cykel och till fots, vid trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. I området ska ingen betydande bosättning anvisas och verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder.*

Andra beteckningar i landskapsplanen som gäller området:

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

Delgeneralplanen för Vasklot



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

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

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

Övriga beteckningar i generalplanen som gäller området:

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

Detaljplan



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

Vattenområdet på norra sidan om energiproduktionsområdet är inte planlagt.

På teknologicentrets område gäller två detaljplaner:

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

I detaljplanerna har följande användningsändamål anvisats för området.

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

Utredningar

I detaljplaneändringen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- Bakgrundsutredningar för delgeneralplanen för Vasklot
- Bakgrundsutredningar för detaljplanerna 1091 och 1092
- Naturutredningar som gäller området, vilka uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Andra eventuella undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen framgår under planprocessen och utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden

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

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Markägare och arrendatorer av planområdet och de intilliggande fastigheterna samt alla som bor där
- De företag och föreningar som är verksamma på området, alla andra som använder området
- Stadens sakkunnigmyndigheter:

  Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Koncernförvaltningen, Ungdomsfullmäktige, Rådet för personer med funktionsnedsättning i Vasa, Äldrerådet och Vasa Vatten

- Myndigheter

  Livskraftscentralen, Tillstånds-och tillsynsverket (LVV), Österbottens räddningsverk, Polisinrättningen i Österbotten, Försvarsmakten (2. logistikregementet), Österbottens förbund, Österbottens museum, Museiverket, TUKES

- Andra samarbetspartner

  Vasa Elektriska Ab Fjärrvärmeenheten, Vasa Elektriska Ab Elnätsenheten, Vasa hamn, Wärtsilä Finland Oy, EPV Energi Ab, EPV Alueverkko Oy, Vaasan Voima Oy, Digita Towers Oy, Suomen erillisverkot och Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Vasa miljöförening ry

Ordnande av deltagande och växelverkan

Hur planläggningen framskrider:



Under framläggningstiden är planmaterialet framlagt på Ekgårdens serviceställe (Teräsgränd 1) och stadens webbsidor www.vasa.fi/ak1149

Anhängiggörandet av detaljplaneändringen och framläggandet meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen samt i stadens officiella anmälnings- och informationskanaler. Till planområdets markägare och -innehavare sänds brev. Därtill ordnas det 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. START: Program för deltagande och bedömning (OAL 63 §)

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

Programmet för deltagande och bedömning revideras och kompletteras vid behov, vilket innebär att det finns en uppdaterad version av programmet på detaljplaneprojektets webbplats: www.vasa.fi/ak1149

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

Deltagande **med muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet. Åsikterna lämnas in till Vasa stads Planläggning.

3. PLANFÖRSLAG: offentligt framläggande (OAL 65 §, MarkByggF 27 §)

Deltagande med en **skriftlig anmärkning** under den tid planförslaget är framlagt (min. 30 dygn). Anmärkningarna lämnas in till Vasa stads Planläggning. Efter behandlingen av myndighetsutlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget vidare för godkännande.

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN (OAL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på framställning av stadsstyrelsen. Ändring i stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen får sökas genom besvär hos Vasa förvaltningsdomstol (OAL 188 §).

Konsekvensbedömning

I detaljplanebeskrivningen kommer det att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- trafikmässiga konsekvenser
- konsekvenser för människornas levnadsförhållanden
- konsekvenser för naturmiljön
- konsekvenser för landskapet och den byggda miljön
- konsekvenser för Vasas näringsliv och försörjningsberedskap

Konsekvensbedömningen görs i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighetssamarbete

Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetspartner i planens alla tre kungörelseskeden. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas i början av planprocessen samt vid behov efter det offentliga framläggandet.

Tidtabell

Detaljplanens målsatta tidtabell:
Våren 2026: Detaljplaneutkast till påseende
Hösten 2026: Detaljplaneförslag till påseende
Våren 2027: Lagakraftvunnen detaljplan

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1149

Kontaktuppgifter

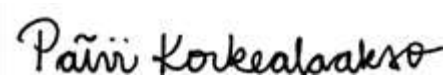
För beredningen av planändringen svarar:
Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki, tfn +358 (0)40 508 1003,
e-post: kati.vuohijoki(at)vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn +358 (0)40 188 4187, planlaggningen@vasa.fi

Åsikter och anmärkningar om detaljplanen inlämnas:

- på postadressen: Planläggningen, PB 2, 65101 VASA,
- per e-post till **planlaggningen@vasa.fi**
- eller till besöksadressen Kyrkoesplanaden 26 A, 65100 Vasa

Möten ska avtalas med beredaren på förhand.



Underskrift

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

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