



Vasa stad
Planläggningen
2019

DETALJPLAN 1091 BESKRIVNING

Smart Technology Hub
Vasklot

V A S A .
V A S A .

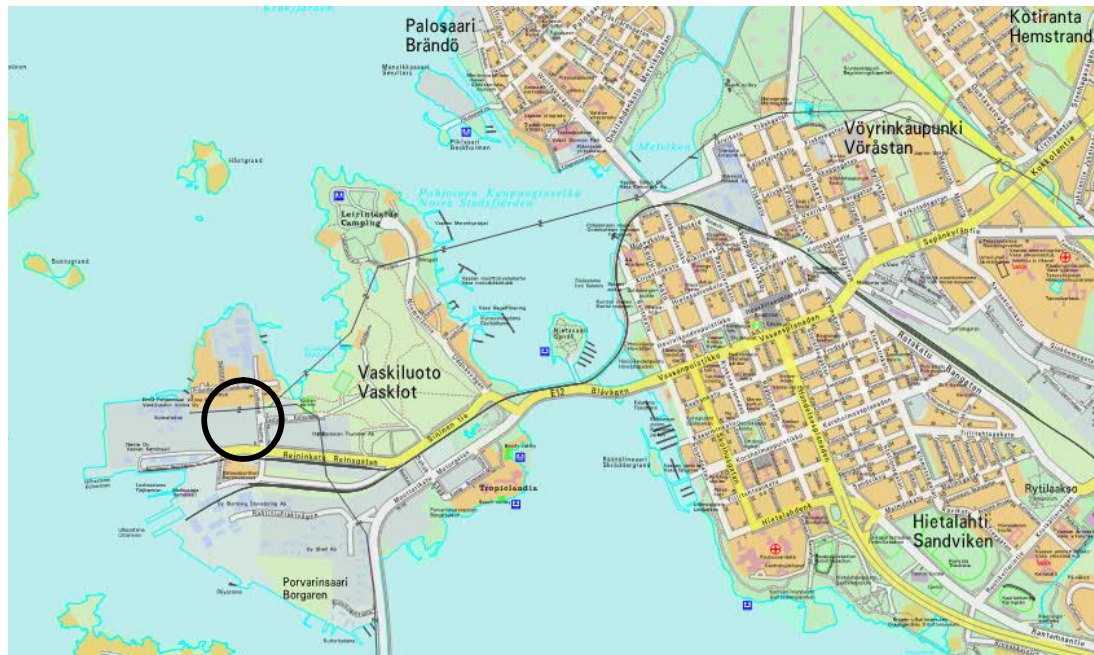
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa	
Planområde:	stadsdel 13 (Vasklot) kvarter 4 samt i kvarter 7 tomterna 9, 10, 11, 15, 17, 18, 19, 20 och 21 kraftöverförings-, transformator-, järnvägs- och gatuområden	
Planeringstyp:	Detaljplane- och tomtindelningsändring	
Planens namn:	Smart Technology Hub	
Plan nummer:	1091	
Planen utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Planerare Eija Kangas Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki	
Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion	18.9.2018
	Meddelande om anhängiggörande	30.9.2018
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	11.1.2018
	Planeringssektionen	12.3.2019
	Stadsstyrelsen	29.4.2019
	Stadsfullmäktige	6.5.2019

1.2 Planområdets läge

Föremål för detaljplanläggningen är kvarteren 4 och 7 på industriområdet i Vasklot mellan Vasa hamn och Finska Sockers område på områden som gränsar till Reinsgatan, Industrigatan och Frilundsvägen. Planläggningsområdet omfattar 11,9 hektar.



Planeringsområdets läge

1.3 Planens syfte

Målet är att skapa förutsättningar för utveckling av området till ett industri- och verksamhetslokalsområde som är lämpligt för en teknologikoncentrations behov och som när det är klart skulle frigöra Wärtsiläs industriområde i centrum så att det kan planläggas för användning som stöder centrumfunktionerna bättre. Vid planeringen av detaljplaneområdet fås särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för de omgivande områdena. Trafikmässiga ändringar, tryggnad av verksamhetsförutsättningarna och boendetrivseln i närmiljön samt beaktande av den till planområdet angränsande värdefulla kulturmiljön av riksintresse är teman som kommer att behandlas i arbetet.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplan med beteckningar
- BILAGA 2. Illustrationsmaterial
- BILAGA 3. Reviderat program för deltagande och bedömning 11.1.2019
- BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett
- BILAGA 5. Tomtindelningar

1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Naturutredning beträffande planeringsområdet vid Frilundsvägen i Vasa 2018. Vasa stad, Planläggningen 2018
- Begränsad byggnadshistorisk utredning om kraftverkssamhället i Vasklot. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, 2018
- Trafikutredning – Vasklot, Vasa. Sitowise 2018
- Finska Sockers Vasafabrik med bostadsområde – Byggnadshistorisk utredning. Vasa stad, Planläggningen 2018
- Säkerhets- och kemikalieverket Tukes konsulteringszoner i Vasklot
- Undersökning av skadliga ämnen på Smart Technology Hub-området, Sitowise 2018
- Dagvattenutredning i anslutning till detaljplaneområdet ak1091 Smart Technology Hub. Vasa stad, Planläggningen 2019
- Bedömning av de kulturhistoriska värdena hos båtskjulen på Månvikens strand, terrängbesök 2019

1.6 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Planens syfte	3
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
1.6 Innehållsförteckning	4
2 SAMMANDRAG	6
2.1 Planprocessens olika skeden.....	6
2.2 Detaljplan.....	6
2.3 Genomförandet av detaljplanen.....	6
3 UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	8
3.1.1 Allmän beskrivning av området	8
3.1.2 Naturvärdena på planområdet.....	10
3.1.3 Dagvattenutredning.....	12
3.1.4 Den byggda miljön.....	13
3.1.5 Byggnadshistorisk utredning.....	16
3.1.6 Områdets omgivning och rekreationsmöjligheterna på området.....	20
3.1.7 Underjordiska utrymmen	22
3.1.8 Trafik	22
3.1.9 Markägoförhållanden	24
3.2 Planeringssituation.....	25
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	25
3.2.2 Trafiknät	32
3.2.3 Trafikutredning	33
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	36
4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den	36
4.2 Deltagande och samarbete.....	36
4.2.1 Intressenter	36
4.2.2 Anhängiggörande	36
4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	36
4.3 Myndighetssamarbete	37
4.4 Mål för detaljplanen	37
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	37
4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen.....	38
4.4.3 Respons om programmet för deltagande och bedömning	39
4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet.....	50
4.5.1 Preliminära granskningar.....	50
4.5.2 Planens struktur	51
4.5.3 Dimensionering.....	52

4.5.4	Trafik	52
4.5.5	Kvartersområden	54
4.5.6	Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	57
4.5.7	Respons vid informationsmötet för allmänheten	72
4.5.8	Övervägande efter utkastskedet	79
4.5.9	Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet	81
4.5.10	Övervägande efter förslagsskedet	88
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	90
5.1	Planens struktur	90
5.2	Dimensionering.....	90
5.3	Områdesreserveringar	91
5.3.1	Kvartersområden	91
5.3.2	Övriga områden	93
5.3.3	Parkerings- och trafikregleringar	95
5.3.4	Detaljplaneändringen	98
5.3.5	Illustration av detaljplanen	98
5.4	Planens konsekvenser	99
5.4.1	Konsekvenserna för den byggda miljön	99
5.4.2	Verksamhetens konsekvenser för miljön	102
5.4.3	Skuggkonsekvenser av det byggande som planen möjliggör	103
5.4.4	Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden	107
5.4.5	Samhällsekonomiska konsekvenser	107
5.4.6	Trafikmässiga konsekvenser	108
5.5	Störande faktorer i miljön	110
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	114
6.1	Genomförande och tidtabell.....	114

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplanen:

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts med beslut 18.9.2018 av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med programmet för deltagande och bedömning.

Program för deltagande och bedömning, 63 § MarkByggl:

Det 11.9.2018 daterade programmet för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt under tiden 1–15.10.2018. Tretton åsikter och sex utlåtanden om ärendet lämnades in.

Inledande av planläggningen:

Utöver den erhållna responsen har grundläggande information samlats in om miljön, fastigheterna, samhällstekniken, verksamheten på planområdet och dess stadsbild.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) 62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF:

Planutkastet och ett 11.1.2019 daterat, reviderat program för deltagande och bedömning var i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 14.1.2019 framlagt under tiden 21.1–4.2.2019. Ärendet kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet samt på kommunens officiella anslagstavla. Materialet hölls framlagt på Planläggningens anslagstavla och Planläggningens webbplats. Planutkastet sändes per brev till planområdets markägare och övriga intressenter. Tolv åsikter och elva förhandsutlåtanden om detaljplaneutkastet lämnades in.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag)/utlåtanden 65 § MarkByggl, 27–28 § MarkByggF: Detaljplaneförslaget var i enlighet med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion offentligt framlagt under tiden 20.3–23.4.2019. Information om framläggandet gavs på samma sätt som i utkastskedet. 2 anmärkningar och 10 utlåtanden om detaljplaneförslaget lämnades in.

Lagakraftvunnen detaljplan 188 § 5 mom. MarkByggl, 140 § kommunallagen:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplanen på sitt sammanträde 6.5.2019, och efter besvärstiden kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det godkändes planen av stadsstyrelsen 29.4.2019.

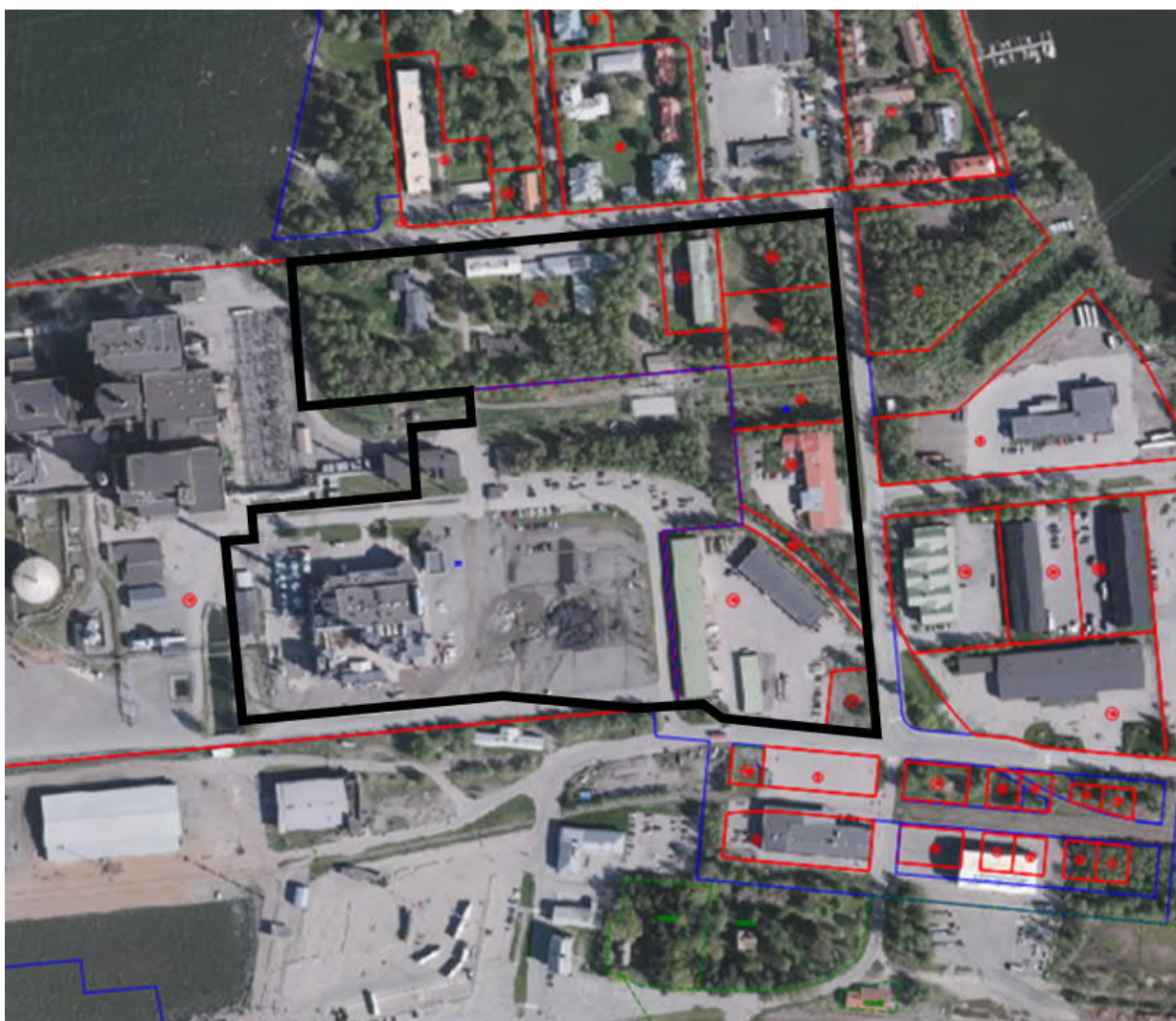
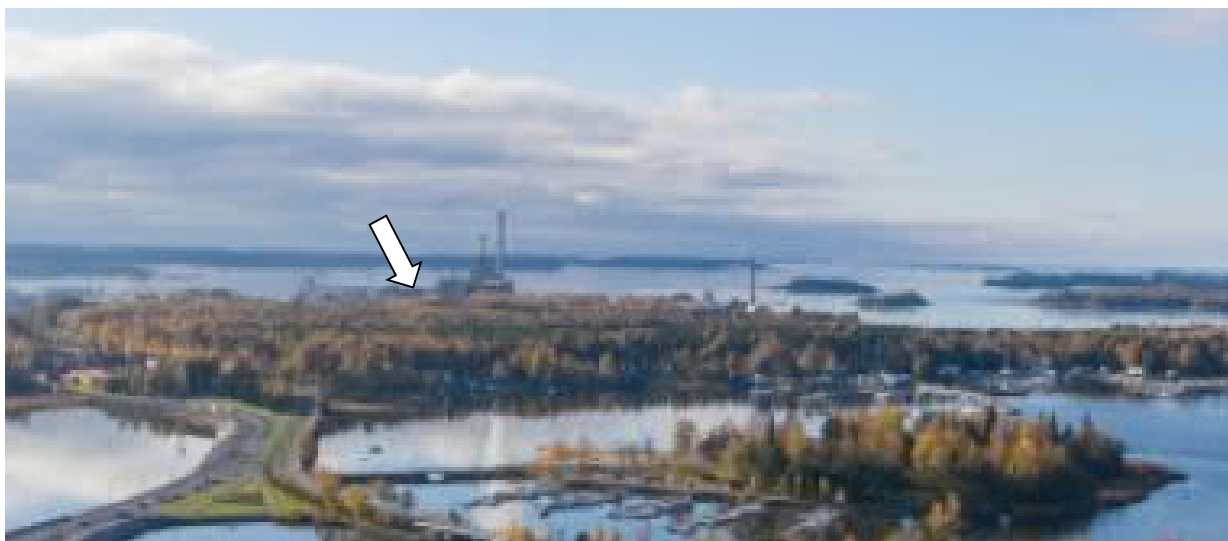
2.2 Detaljplan

I detaljplaneändringen anvisas i Vasklot, i närheten av hamnen kvartersområden för industri- och kontorsbyggnader för en teknologikoncentrations behov samt för en parkeringsanläggning. Strävan med planändringen är att göra det möjligt att flytta Wärtsilä Abp:s produktionsanläggning i centrum av Vasa till det område som planläggs i Vasklot.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplanen ska vara klar sommaren 2019, och efter det kan bygglovsförfarandet i fråga om och förverkligandet av planområdet starta.

3 UTGÅNGSPUNKTER



Planområdets läge och avgränsning

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplanläggningsområdet finns på ön Vasklot, på ca tre kilometers avstånd från torget i Vasa. Planområdets granne i söder är Vasa hamn, i väster Vaskiluodon Voima Oy:s kraftverksområde och i norr Finska Sockers byggda kulturmiljö av riksintresse (Byggda kulturmiljöer av riksintresse: Finska Sockers Vasafabrik med bostadsområde).



Vy söderifrån

Planläggningsområdets södra utkant är den första vy man möter när man anländer till Vasa hamn och kör mot staden. Till största delen finns stora lager- och verksamhetsbyggnader inklusive gårdar på området. Längre bort ungefär i mitten av kvarteret går en stor elledning, som enligt planerna ska flyttas under gatuområden (Av planeringssektionen för anläggningsbyggnader beviljat undantag från detaljplanen 9.10.2018). Vid planområdets norra utkant, invid Frilundsvägen finns två bostadsvåningshus och ett småhus, mera i mitten av tomten finns ett radhus. Omkring bostadshusen finns lövskogsdungar och parkaktigt skötta gårdsområden. I närheten av elledningen finns en tennisplan, möjlighet att spela korgboll och ett spelplansområde (på vintern skridskobana). På planområdet verkar för närvarande bl.a. Wärtsiläs motorlaboratorium, Oy Blomberg Stevedoring Ab – Oy Backman-Trummer Ab samt Oy Arkmedia Ab.

Planområdet omges av mycket olika typer av områden, både dimensions- och markanvändningsmässigt:

- Hamnområdet; huvudsakligen asfalterat gårdsområde, med körfil och köande till fartyget samt parkering och hämttrafik till hamnen. Hamnbyggnaden från år 1981 har två våningar och från passagerarterminalen leder en landgång till fartyget. Vid gårdsområdets norra utkant har transportföretag lagerhallar i 2–3 våningar färdigställda vid olika tidpunkter.
- Andra sidan av Industrigatan; verksamhetsbyggnader i 2–3 våningar byggda under åren 1970–1989, deras gårdsområden samt ett skogsområde som korsas av en elledning. Aktörer på området är bl.a. Novafloor Oy, Danisco och Oy Axel Williamsson Ab.
- Kraftverksområde; storskaliga Vasklot kraftverk med omgivande stora gårds- och parkeringsområden.
- Den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Sockers område; en vacker gammal fabriksmiljö med bostadsområde från industrialiseringstiden. Byggnaderna närmast planområdet är i bostadsanvändning förutom en (en produktionsbyggnad). I närheten av stranden på adressen Frilundsvägen 4 finns ett långt flervåningshus som färdigställdes år 1968, vid Skärgårdsgatan rödtegelbyggnader i 2-3 våningar från början av 1920-talet och vid Industrigatan gula trähus i två våningar som färdigställdes i slutet av 1920-talet. I områdets norra del finns f.d. Finska Sockers industribyggnader.



Vasa hamn



Vy från öster.

Uppe till vänster Wärtsiläs motorlaboratorium, som blir kvar på området även efter genomförandet av detaljplanen. Vid den övre kanten utanför detaljplaneområdet Vaskiluodon Voimas kraftverk och vid den nedre kanten på bilden Arkmedia och Blomberg Stevedoring, som båda faller bort från området i och med detaljplanen.

Planområdets läge med olika typer av omgivande områden medför särskilda utmaningar för planeringen av teknologikoncentrationen. Skillnaden i skala mellan områdena är stor. Med tanke på både bostadsområdet och den byggda kulturmiljön av riksintresse är det viktigt att finna en lösning som är visuellt högklassig och harmonisk och inte medför onödiga miljöstörningar. Finska Sockers historiska område som granne ställer kvalitetsmässiga mål även för planeringen av ett nytt verksamhetslokalsområde.

Andra utmaningar när det gäller utvecklingen av området är den ökande trafiken och de regleringar den medför.

3.1.2 Naturvärdena på planområdet

En naturtypskartläggning och en växtlighetsinventering gjordes under terrängperioden 2018. I samband med naturtypskartläggningen inventerades områdets växtlighet och i terrängen noterades i synnerhet förekomsten av regionalt sällsynta växter. På området påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper och inte heller några andra värdefulla livsmiljöer.

Kartläggningar av fågelbeståndet gjordes under tiden 11.5–19.6.2018. På utredningsområdet påträffades totalt 25 fågelarter, varav 18 arters häckningssäkerhetsindex tydde på häckning (index 3-4). Arterna utgjordes av sedvanliga på kulturområden häckande arter, bl.a. sädesärlan, björktrasten och sparven. På planeringsområdet häckade inte några arter som är skyddade enligt bilaga I i Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/EEG). Av de arter som hör till de finländska hotade arterna påträffades på utredningsområdet hussvalan som är klassificerad som starkt hotad (EN) och tornsvalan, sparven och grönfinken som är klassificerade som sårbara (VU). Av de nära hotade (NT) arterna påträffades ladusvalan och stenskvättan på området. Några regionalt (RT) sällsynta arter fanns inte på utredningsområdet (Miljöministeriet 2016).



Hussvalan

På utredningsområdet påträffades inga sådana i den finländska naturvårdslagens 49 § avsedda platser där flygekorren skulle föröka sig eller rasta. De närmaste kända flygekorreviren finns på ca två kilometers avstånd på fastlandet, och därmed kommer planeringslösningarna som ändrar markanvändningen inte att påverka livskraften hos de kända reviren skadligt eller försvagande.

Vid fladdermuskartläggningen på utredningsområdet påträffades inga sådana i den finländska naturvårdslagens 49 § avsedda platser där fladdermöss skulle föröka sig eller rasta. Enligt observationerna i samband med fladdermuskartläggningen finns inte heller några sådana områden på utredningsområdet där fladdermusen skulle förekomma i betydande utsträckning, över tio individer, såsom födoområden eller vandringsrutter.

Utgående från observationerna i samband med fältarbetena bedömdes att det på utredningsområdet inte förekommer några andra dägg- och kräldjursarter eller groddjur (åker-grodan) som är upptagna i bilaga IV a till Europeiska unionens naturdirektiv (92/43/EEG).

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte fanns några sådana skyddade naturtyper eller djurarter på naturutredningsområdet vid Frilundsvägen i Vasa som skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller –områdesavgränsningar i samband med markanvändningsplaneringen.

KOMPLETTERING AV FIGURUPPGIFTERNA 2019 I DETALJPLAN AK1091 FÖR VASKLOT I VASA
Efter det att programmet för deltagande och bedömning var framlagt har planändringsområdet utvidgats så att det även berör det skogsområde öster om Industrigatan som gränsar till Frilundsvägen, Industrigatan och kraftledningsområdet. Kompletteringsområdet består till största delen av obebyggt planteringsbjörksområde med en areal på totalt 0,8 hektar. Denna skogsfigurs särdrag har utretts i stadens skogsplan för åren 2011–2020.

Skogsfiguren finns i sektion 12 i skogsplanen och figurens nummer är 136. På figuren växer ca 60–70 år gamla planteringsbjörkar i närheten av bebyggt område. På blanketten med uppgifter om figuren nämns inga direktivarter och inte heller några andra särskilt värdefulla naturvärden.

3.1.3 Dagvattenutredning

Avsikten med dagvattenutredningen var att utreda dagvattnets avrinningsområden och nu-läge samt att främja ekologisk dagvattenhantering. Den förändrade markanvändningen på utredningsområdet kommer att öka den yta på området som inte släpper igenom vatten betydligt och minska den vattengenomsläppliga ytan.

I utredningen angavs dagvattenavrinningsområdena, avrinningsriktningarna och avrinningskoefficienterna. Målet var därtill att granska möjligheterna till olika former av dagvattenhantering. Som dimensioneringsregn valdes ett regn på 146 l/s·ha som pågår i 15 minuter och återkommer en gång på fem år, ett regn på 64 l/s·ha som pågår i 60 min. och återkommer en gång på tio år och ett regn på 77 l/s·ha som pågår i 60 minuter och återkommer en gång på tio år. Dimensioneringsregnets intervall och intensitet är valda så att de är lämpliga för objektet i fråga och klimatförändringens konsekvenser för nederbörden beaktas. På de områden där översvämningar medför betydande olägenheter, används sällan återkommande regn som dimensioneringsregn. Exempelvis enligt Vägförvaltningens dimensioneringsanvisningar används i fråga om omgivningen kring huvudvägarna i tätorter tio år som intervall för dimensioneringsregn. (Finlands kommunförbund 2012, Hyöty 2007)

Enligt 103 § i MarkByggl ska dagvatten på detaljplaneområde infiltreras och fördröjas samt olägenheter av dagvattnet förebyggas där det uppkommer eller i dess närhet. Enligt kalkylerna kommer markanvändningen på utredningsområdet att öka ytavrinningen från området på avrinningsområde A med ca 67 % och på avrinningsområde C med ca 465 %. Dagvattnet från utredningsområdet rinner huvudsakligen i havet. Dagvattnet från ytor som inte släpper igenom vatten bör fördröjas på området så att fördröjningsvolymen är en kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten.

I fråga om utredningsområdets nya ytor som inte släpper igenom vatten motsvarar det här en fördröjningsvolym på ca 530 m³. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller behållarna bör tömmas inom 12 timmar från det att de fylls och överflöde bör vara planerat i dem. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

3.1.4 Den byggda miljön



Flygbild 2018

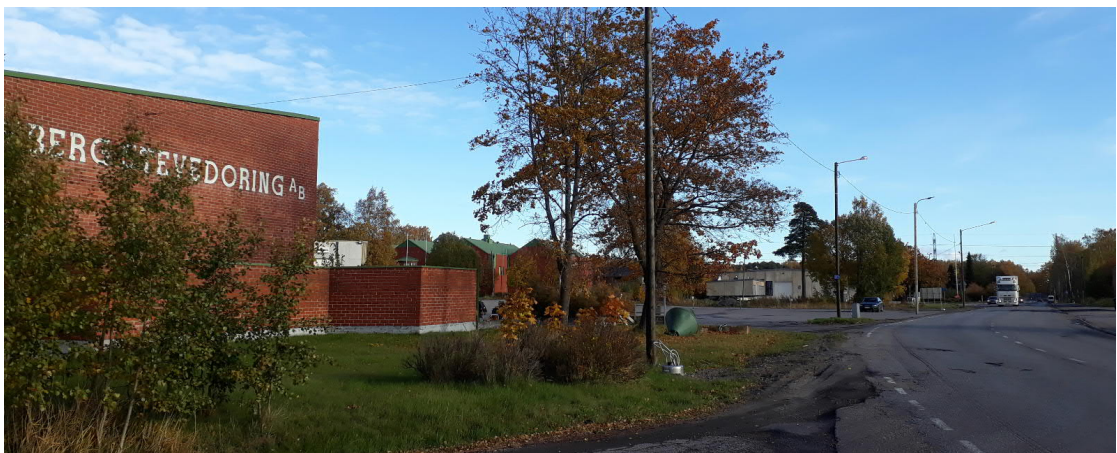
Planläggningsområdets utkanter består förutom av gränsen mot ett kraftverksområde och kvarter 4 i nordöstra hörnet av gatuområden. Landskapet i den södra delen domineras av Vaskiluodon Voimas kraftverk utanför planläggningsområdet och Wärtsiläs laboratoriebyggnad och andra stora lager- och verksamhetsbyggnader på planområdet.



Wärtsilä Finland Oy:s Vasklot Engine Laboratory och i bakgrunden Vaskiluodon Voima Oy



Vy från Reinsgatan mot hamnen, planområdet i förgrunden och till höger



Vy från Reinsgatan mot centrum, planområdet till vänster



Vy mot Industrigatan, planområdet till vänster

Planläggningsområdets norra och södra del avviker mycket från varandra. Den södra delen består av byggd verksamhetslokalsmiljö medan den norra delen består av en parkliknande miljö med ett antal bostadshus. Dessa två områden skiljs åt av ett säkerhetsområde för kraftledningar i form av ett grönområde med en stig till Månvikens strand och en spelplan.



Vy från Industrigatan över planområdet mot hamnen



Industrigatan 7



Genom området går en kraftledning som ska flyttas under gatan och en stig till stranden vid Månviken



Vy från Frilundsvägen mot stranden, planområdet till vänster, den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Sockers område till höger

På planläggningsområdet finns fyra bostadshus, fem produktionsanläggningar och ett antal mindre förråd och skyddstak. I områdets sydvästra hörn finns Wärtsiläs laboratoriebyggnad (bild på sidan 13), och den kommer även i framtiden att vara en del av teknologikoncentrationen. Invid Frilundsvägen har Vaskiluodon Voimas f.d. kontorsbyggnad rivits och rivningstillstånd har beviljats för det ena av bostadsvåningshusen på området.

3.1.5 Byggnadshistorisk utredning

Byggnaderna på planområdet har inventerats i samband med planarbetet. Arkitektbyrå Laatio Oy:s begränsade byggnadshistoriska utredning om kraftverkssamhället i Vasklot från år 2018 finns som kompletterande material till planen.

Som bilaga till utredningen finns en separat värdering och i den arbetsgrupp som har utarbetat den har Österbottens landskapsmuseum samt Vasa stads planläggning, byggnadstillsyn och hussektor varit representerade.

Utgående från utredningen och en del tilläggsgranskningar konstateras att byggnaderna på planområdet har historiskt och byggnadshistoriskt värde som en del av kraftverkssamhället. En del av byggnaderna är redan rivna och en del har i och med ändringar förlorat vissa stildrag. Endast portbyggnaden anses vara viktig med tanke på områdets historiska gestaltning och bevarande av den rekommenderas. Inga skyddsåtgärder förutsätts dock för byggnaderna.

Värderingsgruppen anser att Frilundsvägen och trädbeståndet invid den är en viktig förenande faktor mellan planområdet och Finska Sockers område, som är värdefullt på riksnivå.



Frilundsvägen 5 (1),
inom parentes den beteckning som byggnaden har på flygbilden på sidan 21



Frilundsvägen 7 (3), byggnad som det finns rivningstillstånd för



Frilundsvägen 5 (4 och 5)

KOMPLETTERING AV UPPGIFTERNA OM OMRÅDETS BYGGNADSHISTORIA

Området som planläggs har utvidgats efter utarbetandet av utredningen om byggnadshistorien så att i planavgränsningen har också inbegripits en skogbevuxen tomt öster om Industriegatan. På tomten finns tre båtskjul, som hör till en större byggnadshelhet med sexton båtskjul. Österbottens museum har i sitt utlåtande om planutkastet konstaterat att båtskjulens värde och det eventuella behovet av skydd av dem bör utredas vid beredningen av detaljplanen.



Till vänster en rad med skjul av olika ålder fotograferade mot havet. Till höger ett av de äldsta skjulen, sannolikt byggt i början av 1900-talet.



Båtskjulen fotograferade i riktning mot Finska sockers bostadsområde.

Området kartlades vid ett terrängbesök och i samband med det bedömdes båtskjulens skick ytligt, deras byggtidpunkt samt de historiska och arkitektoniska värdena. I samband med terrängbesöket utreddes inte områdets användningshistoria närmare men sannolikt har Finska sockers invånare använt båtskjulen senast från och med 1920-talet då träbostadshusen

byggdes vid Frilundsvägen. Utgående från de använda byggnadsmaterialen och detaljer i fasaderna och takfötterna uppskattades att de äldsta skjulen kan vara från början av 1900-talet men största delen av dem är sannolikt byggda efter mitten av 1900-talet. Sannolikt har skjul rivits under årens lopp och vid behov ersatts med nya motsvarande. Största delen av skjulen är i dåligt skick.

Båtskjulen är byggda i två rader på bägge sidorna om vägen till stranden. Placeringen är typisk för båthamnar vid den österbottniska kusten.

Konstaterades att de enskilda byggnaderna på området inte har något betydande arkitektoniskt värde och att några skyddsåtgärder inte förutsätts i fråga om dem. Som helhet har byggnaderna dock landskapsmässigt värde. Byggnadsgruppen har kulturhistoriskt värde som en del av Finska Sockers bostadsområde samt som en del av byggnadstraditionen vid båthamnarna vid den österbottniska kusten. Områdets karaktär och byggandets skala borde säkerställas med detaljplanebeteckning.

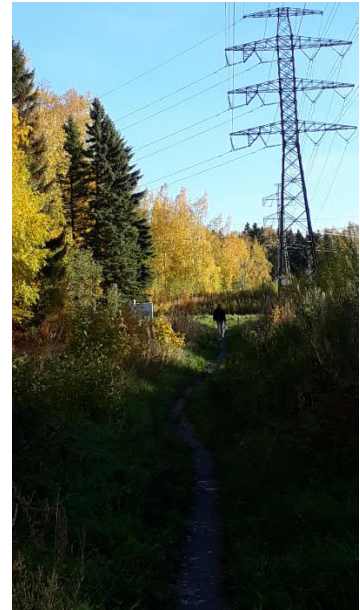
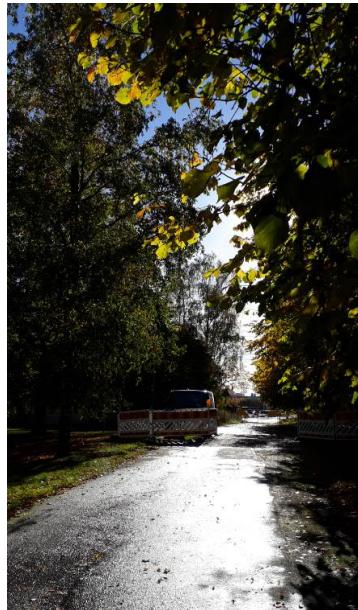


Båtskjulen fotograferade från grönområdet i riktning mot Månviken.

3.1.6 Områdets omgivning och rekreationsmöjligheterna på området

På planområdet finns konstruktioner som betjänar de omgivande områdenas invånares friluftsliv och hobbyer, fastän inga som gröns- eller idrottsområden planlagda områden ingår i detaljplanen. Konstruktionerna finns i ett kvartersområde som är planlagt som industriområde eller bostadsområde. Dessa spelplaner eller konstruktioner som betjänar friluftslivet är angivna närmare på flygbilden på sidan 21.

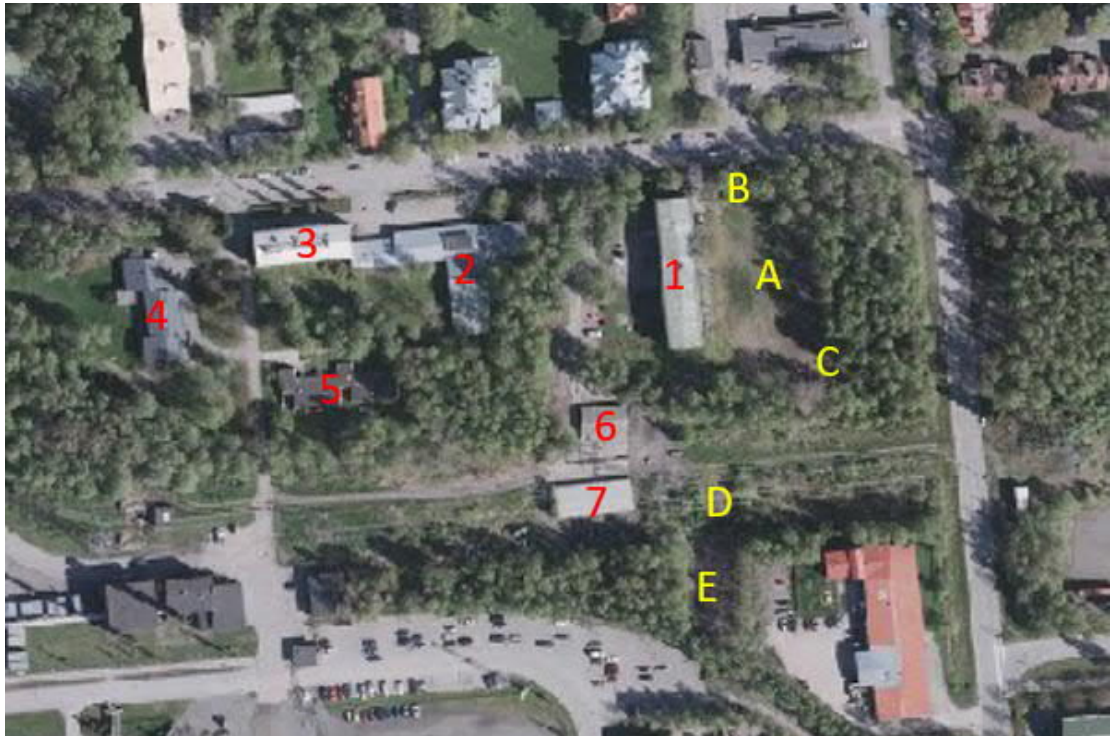
Under kraftledningen i mitten av området finns en stig till Månvikens strand och på den observerades bl.a. personer som rastade hundar. En annan stig går genom området från Frilundsvägen till hamnområdet. I Industrigatans och Frilundsvägens hörn finns små lövskogar och närmare hamnområdet omfattande parkeringsfält som betjänar företagsverksamheten.



Planen invid Frilundsvägen 5, förbindelse till Frilundsvägen 7, stig till Månvikens strand



En del av gårdsområdet vid bostadshuset vid Frilundsvägen i riktning mot kraftledningen, vy med ett rött garage (7) och en ljus hall (6) på Frilundsvägen 7, inom parentes beteckningar som byggnaderna har på flygbilden på sidan 21



På kartan byggnaderna invid Frilundsvägen och konstruktioner som betjänar friluftsliv

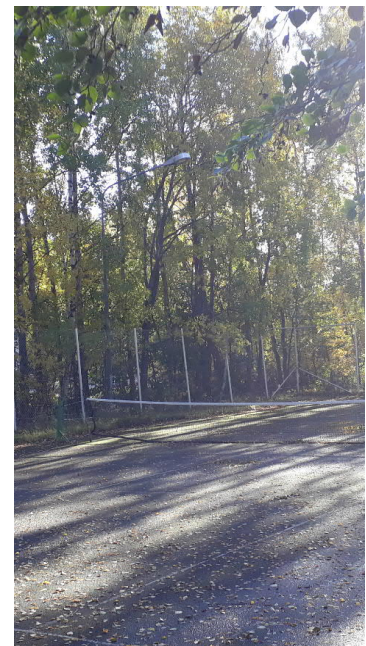
På det område som är planerat för boende finns en gunga (B) och en pulkbacke (C) samt på vintern en skridskobana (A). Närskogen som används för friluftsliv och parkering öster om Industrigatan är på kartan angiven med bokstaven (F). På industri- och lagerområdet är en gatukorgbollsplan (D) och en tennisplan (E) byggda. Numreringen av byggnaderna hänvisar till bilderna på föregående sidor. Vaskiluodon Voimas f.d. kontorsbyggnad (2) är riven.



Gatukorgbollsplan (D)



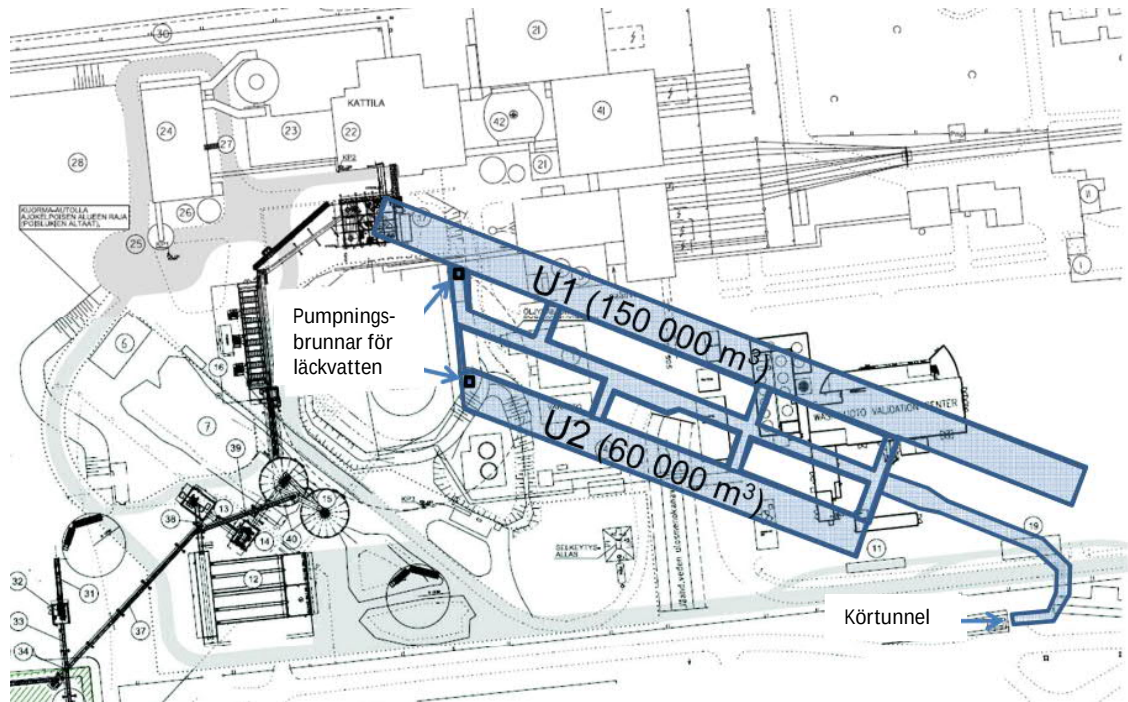
Skridskobana (A)



Tennisplan (E)

3.1.7 Underjordiska utrymmen

Under kraftverksområdet finns Vaskiluodon Kalliovarasto Oy:s bergsgrottor. Förr fungerade grottorna som oljelager men under den senaste tiden har de stått tomma. I grottorna finns pumpningsbrunnar för läckvatten som eventuellt rinner dit. Körtunneln och förbindelsegångarna har också fungerat som skyddsrum men numera är infarten avlägsnad och utrymmena är inte längre lämpliga som skydd.



Bergslagrets läge och omfattning

3.1.8 Trafik

Planeringsområdet är beläget vid öns västra kant, och därifrån är det möjligt att fortsätta enbart längs farleden till Sverige och till angränsande Finska Sockers område. Vid planområdets södra kant går huvudleden till Vasa hamn (Reinsgatan), som också är en del av Blå vägen. Den betjänar både omfartstrafiken från Sverige och näringslivet på området.

Den nuvarande trafikmängden på Reinsgatan består av ca 2800 fordon per dygn och trafiken på den går till passagerarhamnen, kol- och godshamnen, kraftverket och industrin. Den tunga trafikens andel på Reinsgatan är större än normalt beroende på verksamheten på området. Från passagerarfärjan kommer ca 550 bilar/fartyg, och då bildas köer på Reinsgatan. Trafikmängderna på Industriegatan och Frilundsvägen är betydligt mindre och trafiken på dem går till de nuvarande industritomterna och Finska Sockers bostadsområde.



Till området leder en oelektrifierad järnväg som förgrenas i två stickspår ungefär i mitten av ön. Det ena stickspåret går vid planområdet södra kant. För närvarande förekommer ingen persontrafik på banavsnittet till Vasklot men järnvägen har till stor del iståndsatts under den senaste tiden. Gods- och virkestransporter förekommer ca en gång per dag, därtill sker virkeslastningen tills vidare i Vasklot.

Förutsättningarna för lätt trafik på området är goda. Från planeringsområdet till Vasa torg är avståndet ca 3 kilometer och mellan områdena går en cykelväg som delvis består av en vacker strandrutt. Planområdet tangeras av cykelvägar vid såväl Reinsgatan som Industrigatan. Utöver det leder även en skogig lätttrafikförbindelse till planområdet genom öns mittersta del.

Kollektivtrafiken till området går för närvarande längs med två bussrutter. Linje 5, Sundom-centrum trafikeras under vardagar med ca en timmes intervaller från Motorgatan via Vasklot längs med Reinsgatan-Industrigatan-Frilundsvägen och samma rutt tillbaka till Motorgatan. Linje 13 trafikerar enligt färjtids Tabellen fram och tillbaka på rutten resecentrum i centrum – Vasklot via Reinsgatan i Vasklot.

I planrådets närhet finns centraliserad parkering endast på hamnområdet (ca 200 platser). Den övriga parkeringen utgörs av parkering på tomterna. För närvarande är det inte förbjudet att parkera invid gatorna men eftersom gaturummen är så pass smala så gör man det inte.

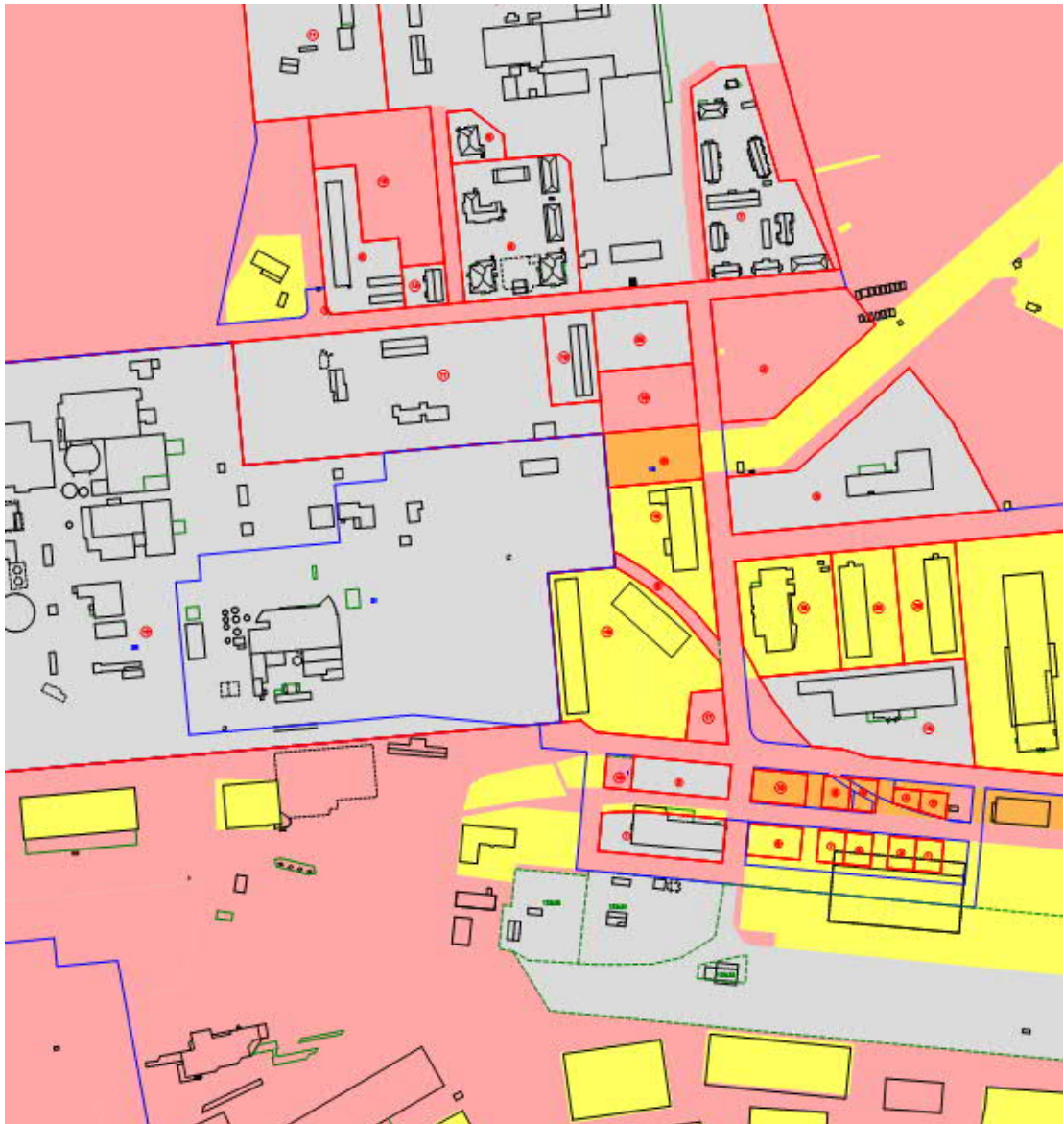
Den på detaljplaneområdet planerade nya markanvändningen för med sig ca 1000 industriarbetsplatser och ca 300 kontorsarbetsplatser till Vasklot. De medför en trafikallstring på ca 1250 fordon per dygn. Eftersom den verksamhet som planeras på området är treskiftsarbete, fördelas trafiken på tre rusningstider, dvs. 6-, 14- och 22-tiden. Den tunga trafiken ökar med 40-50 bilar/dygn.

Parallellt med detaljplanen utarbetas en delgeneralplan för hela Vasklot och trafikändringarna i den beaktas i denna detaljplan.

3.1.9 Markägoförhållanden

Största delen av planläggningsområdet ägdes av EPV Energia Oy/Vaskiluodon Voima Oy. Invid Industrigatan ägde Vasa stad tomterna 13-4-3, 13-7-9, 13-7-15, 13-7-17, 13-7-18 och 13-7-19, av vilka tomterna 15 och 18 är arrenderade till utomstående.

Staden och EPV ingick 1.2.2019 ett avtal om fastighetsköp, enligt vilket staden införskaffar i sin ägo det område som behövs för teknologisentret. I EPV:s ägo förblir på planområdet plantomten 13-7-23 på 9194 m², där för närvarande f.d. fabriksdirektörens bostad finns (den del av Frilundsvägen 7 som är belägen längst i väster). Nedan en bild av markägoförhållandena före fastighetsköpen.



Markägoförhållandena före fastighetsköpen; de röda, orange (utan kommunalteknik) och gula (utarrenderade) områdena ägdes av Vasa stad, de grå områdena var i privat ägo

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Med dem vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

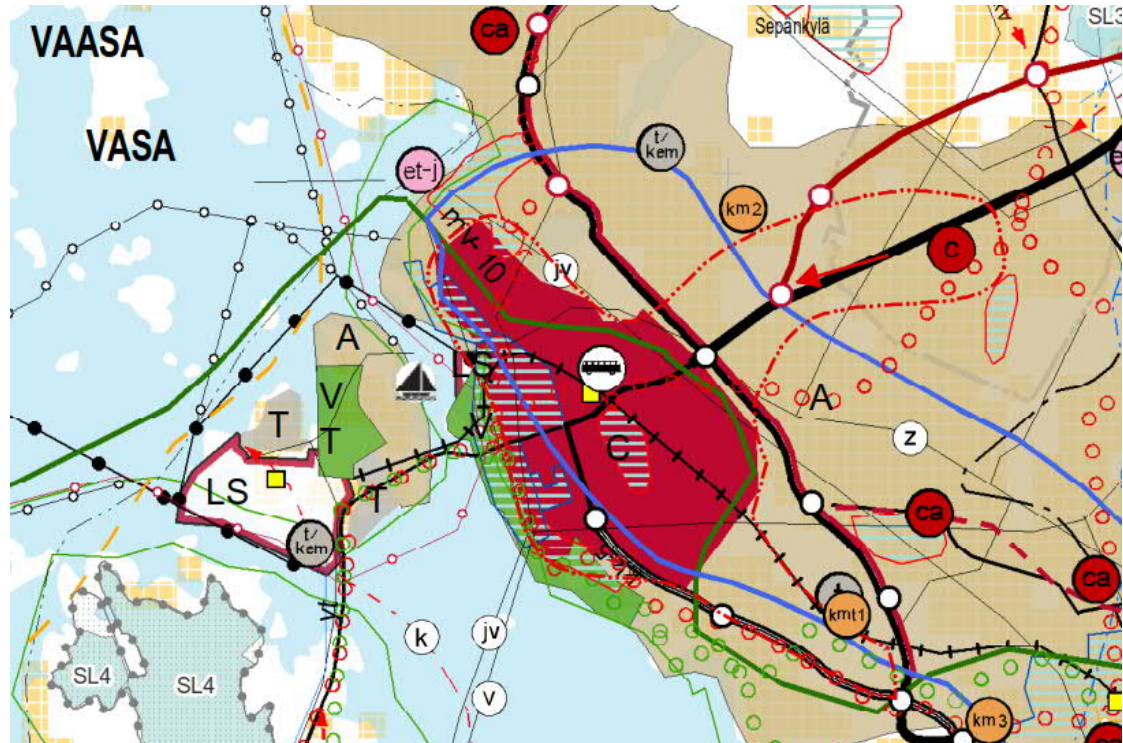
Målen för områdesanvändningen är uppdelade i fem helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Den teknologikoncentration som är mål för detaljplaneändringen Smart Technology Hub företagsområde I uppkommer till stor del genom att Wärtsiläs nuvarande produktionsanläggning flyttas från Vasa centrum till Vasklot. Genom att möjliggöra denna ändring uppnås varje mål som är angivet som delhelhet i de riksomfattande områdesanvändningsmålen. I stycket Bedömning av planens konsekvenser i planbeskrivningen redogörs närmare för grunderna för det ovan nämnda konstaterandet.

Landskapsplan

För området gäller den av Miljöministeriet 21.12.2010 fastställda landskapsplanen 2030 för Österbotten. I planen är området hamnområde (LS).



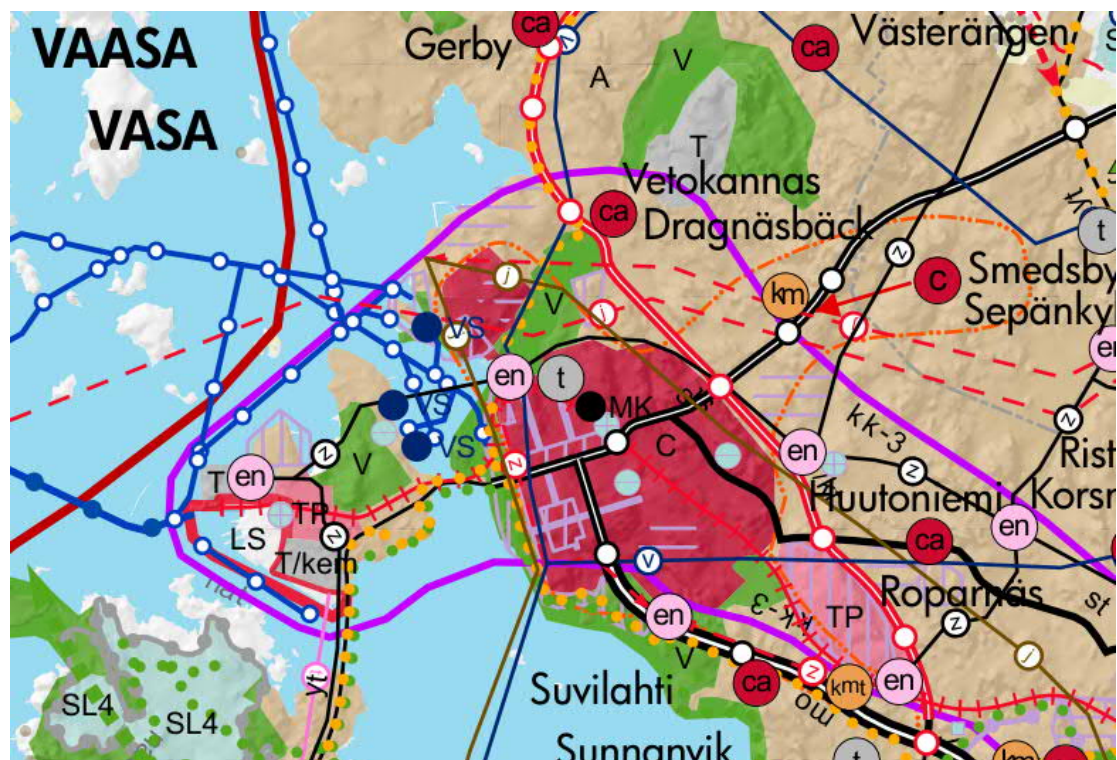
Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030

Ett utkast till landskapsplan för Österbotten 2040 var framlagt under tiden 5.2–9.3.2018. I planutkastet ak1091 är planeringsområdet beläget i Vasa stadsutvecklingszon (kk-1), Vasa-Seinäjoki utvecklingskorridor (mkk-1) och Vasa kvalitetskorridor (kk-3). Planeringsområdet finns huvudsakligen på Industri- och lagerområde (T), med denna beteckning anvisas regionalt betydande industri- och lagerområden.

I planeringsbestämmelsen i anslutning till beteckningen förutsätts att vid mera detaljerad planering bör uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet och trafikregleringar samt kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. I öster finns planläggningsområdet på arbetsplatsområde (TP) och område för tätortsfunktioner (A).

I söder gränsar planeringsområdet till hamnområde (LS) och i norr till en byggd kulturmiljö av riksintresse (Byggda kulturmiljöer av riksintresse 2009), Finska Sockers fabrik med bostadsområde.

För planeringsområdet har i planutkastet anvisats objektsbeteckningen en, område för energiförsörjning och därifrån österut en kraftöverföringsledning. Järnvägen är angiven som ett banavsnitt som ska förbättras.

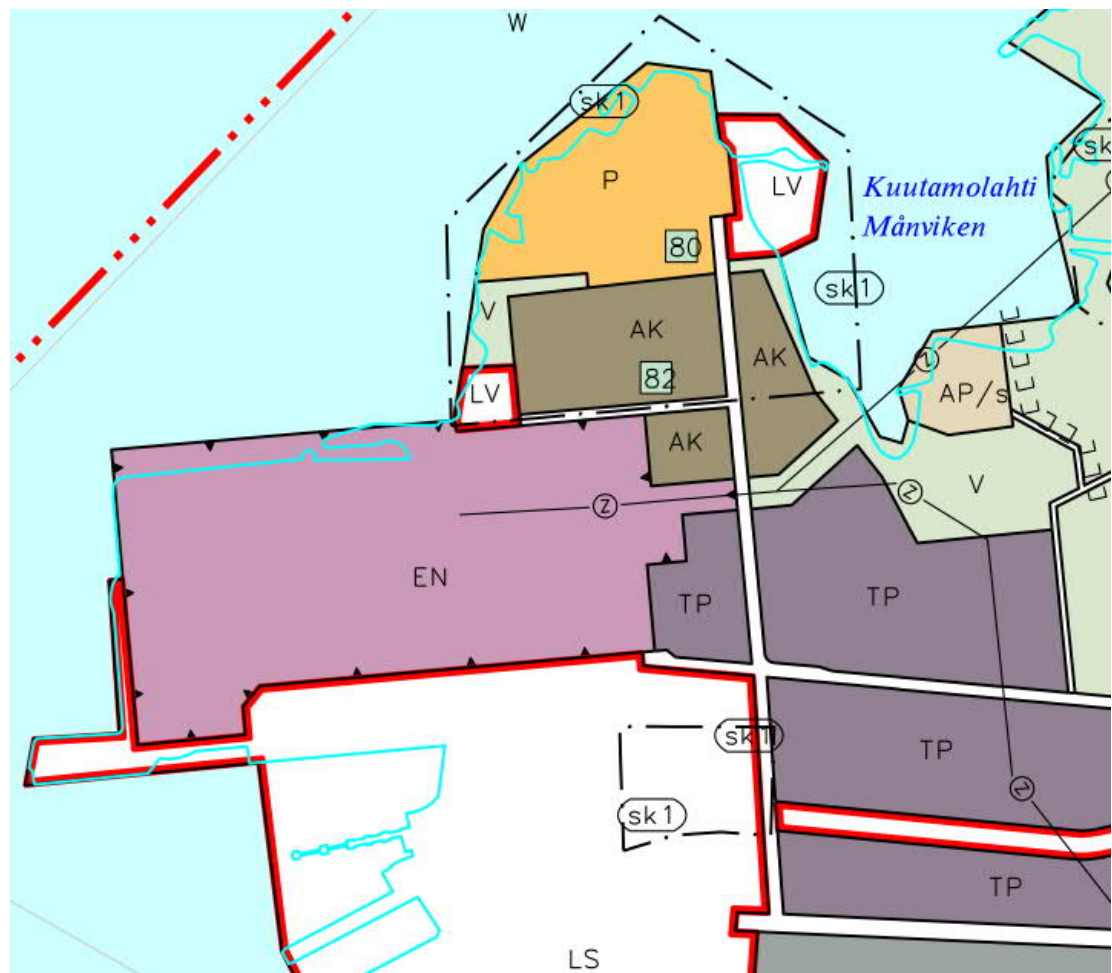


Utdrag ur utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040

Generalplan

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, har största delen av området anvisats som Område för energiförsörjning (EN). Andra beteckningar som anvisats för området är Område för bostadsvåringshus (AK), "Området reserveras i huvudsak för bostadsvåringshus. På området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöstörningar" och Arbetsplatsområde (TP), "Området reserveras för mångsidig arbetsplatsverksamhet, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte medför betydande miljöstörningar".

För närområdena har i generalplanen anvisats de ovan nämnda beteckningarna EN, AK, TP och därtill Hamnområde (LS), Båthamn (LV), Vattenområde (W) samt rekreationsområde (V). Norr om planområdet finns skyddsobjektsbeteckningen 82, enligt vilken det arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objektet bör skötas och användas så att dess värde bevaras, och byggnaden får inte rivas utan tillstånd.

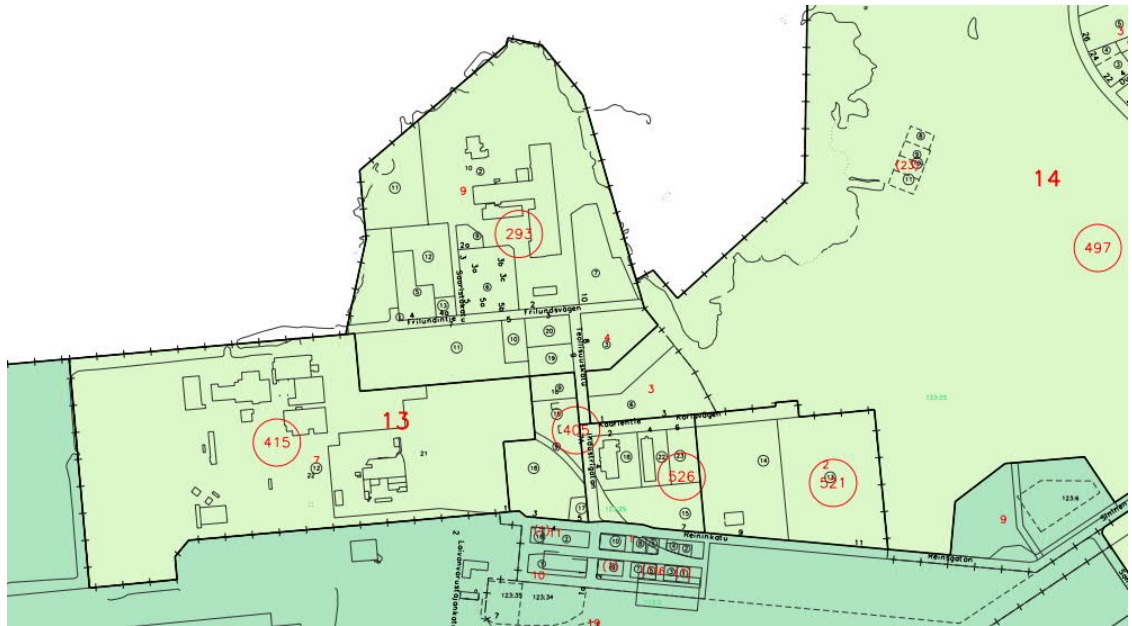


Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Detaljplan

På området gäller detaljplanerna nummer:

- 293 (fastställd 19.7.1962)
- 405 (fastställd 8.4.1969)
- 415 (fastställd 5.11.1970)



Utdrag ur detaljplaneförteckningskartan

På detaljplaneringsområdet är i de gällande detaljplanerna anvisat i form av användningsändamålsbeteckningar ett kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV-1), ett bostadskvarter (A), ett kraftöverföringsområde (VS), ett transformatorstationsområde (VM) och ett järnvägsområde (LR).



Utdrag ur detaljplanesammanställningen med planområdet avgränsat

För områdena omkring planområdet gäller detaljplanerna nr 293, 415, 497, 526 och 974 och användningsändamålsbeteckningar i dem är

- söder om planområdet LS (hamn område), K (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader) och TY (kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art)
- öster om planområdet TTV-16 (kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader), PL (parkområde som ska bevaras i naturtillstånd) samt VS (kraftöverföringsområde) och A (bostadskvarter)
- norr om planområdet på Finska Sockers område TT (industrikvarter), A (bostadskvarter) och PI (parkområde som ska planteras)
- väster om planområdet på EPV:s tomt TTV-1 (kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader).

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

Byggförbud

Detaljplanläggningsområdet är inte belagt med byggförbud.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har justerats 6.11.2018 och uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Tomtindelningar

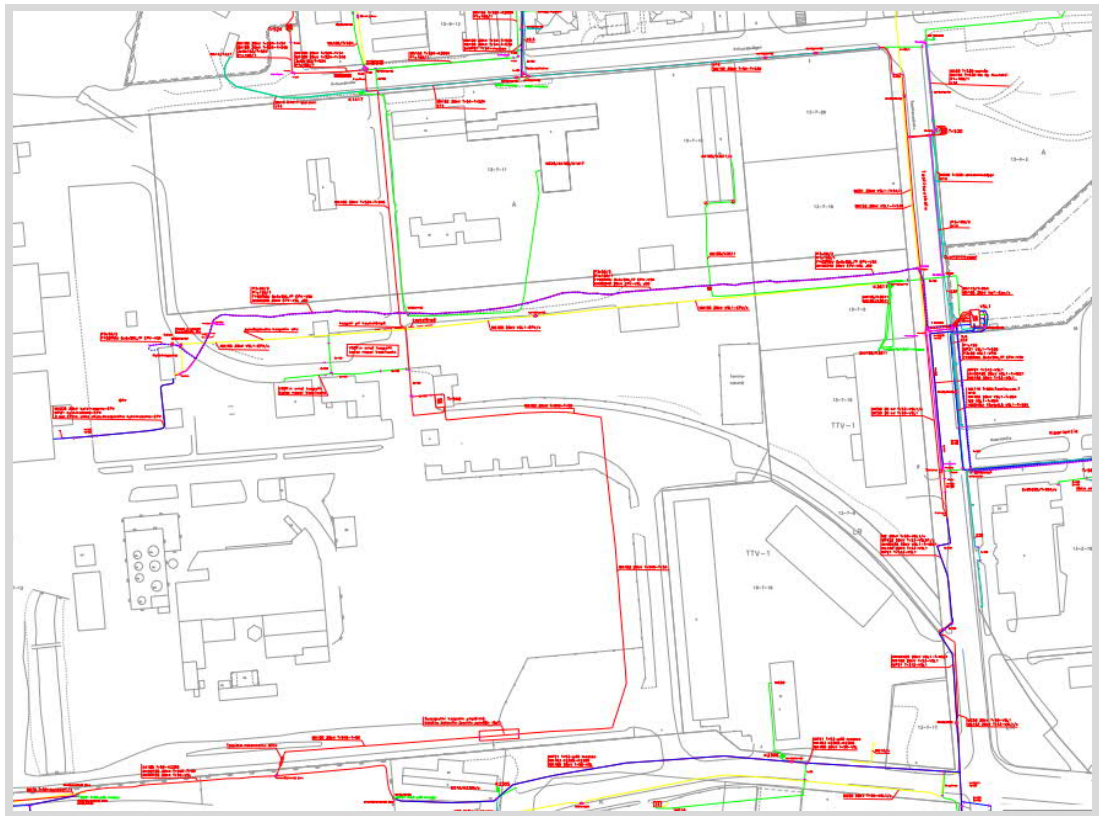
För området gäller följande tomtindelningar:

- 905 717, godkänd 14.1.1970
- 905 1406, godkänd 9.8.1982
- 905 1775, godkänd 18.12.1989
- 905 2059, godkänd 18.9.1997
- 905 3045, godkänd 6.7.2018
- 905-403, godkänd 19.7.1962

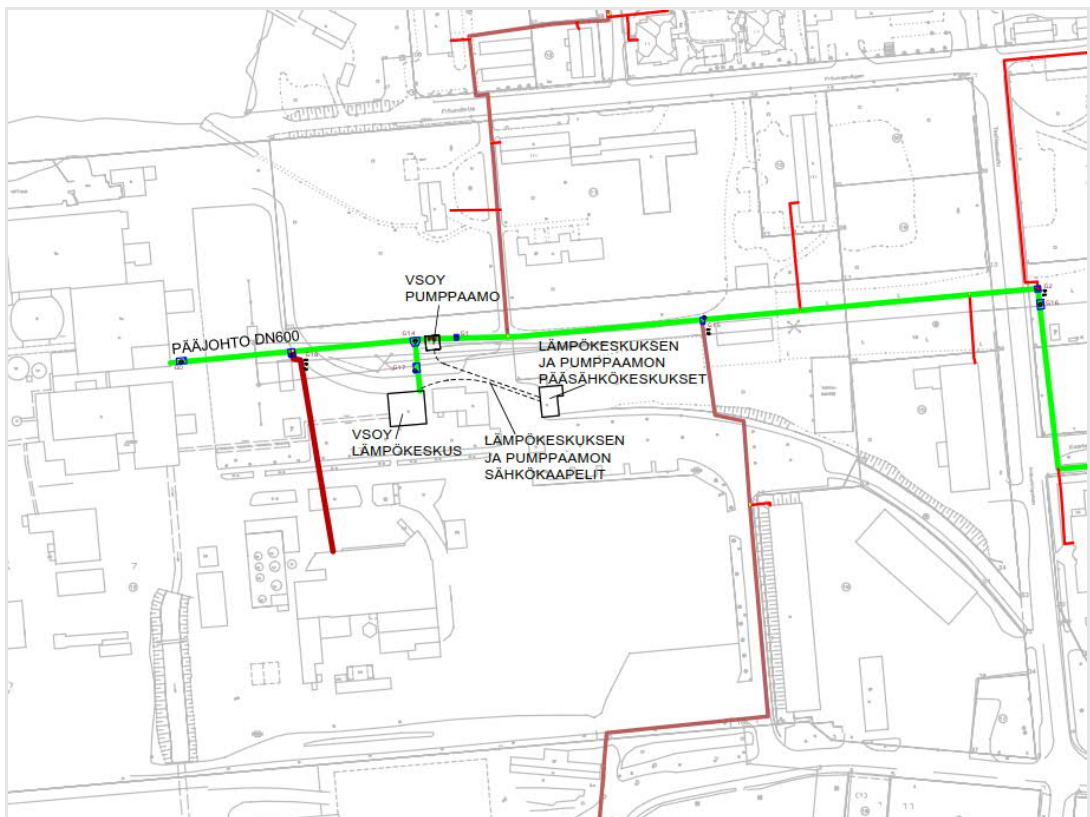
Ledningsservitut

I kvarter 7 på detaljplaneringsområdet finns många av stamnätets huvudledningar nedgrävda och de bör beaktas i form av ledningsservitut eller flyttas under gatuområden. I mitten av planområdet finns fyra 110 kV:s högspänningsledningar, som på avsnittet i kvarter 7 grävs ner i marken på det ställe där de finns i luften.

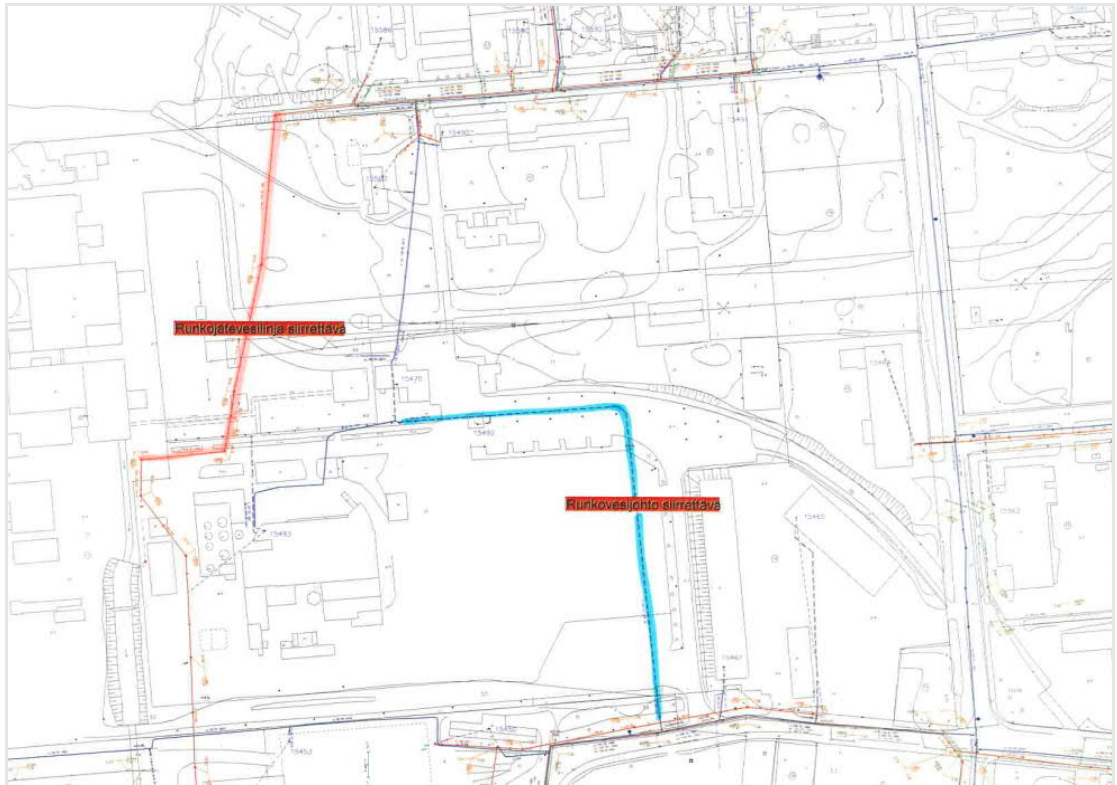
Uppgifter om ledningarna på området har begärts av Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Vasa Vatten, Försvarsmakten och Elisa. Nedan kartutdrag från de instanser som har rör eller ledningar på området.



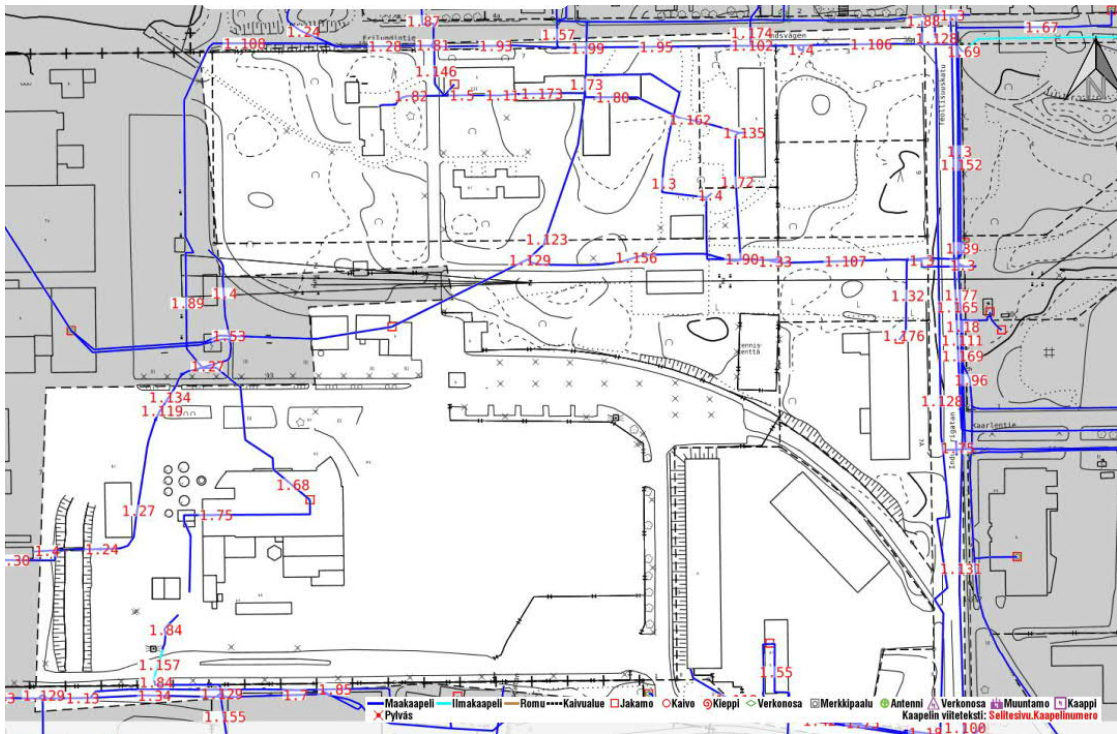
elnät



Fjärrvärmepumpstation, värmecentral och huvudelcentraler samt fjärrvärmehuvudledning (grön) och värmekanaler



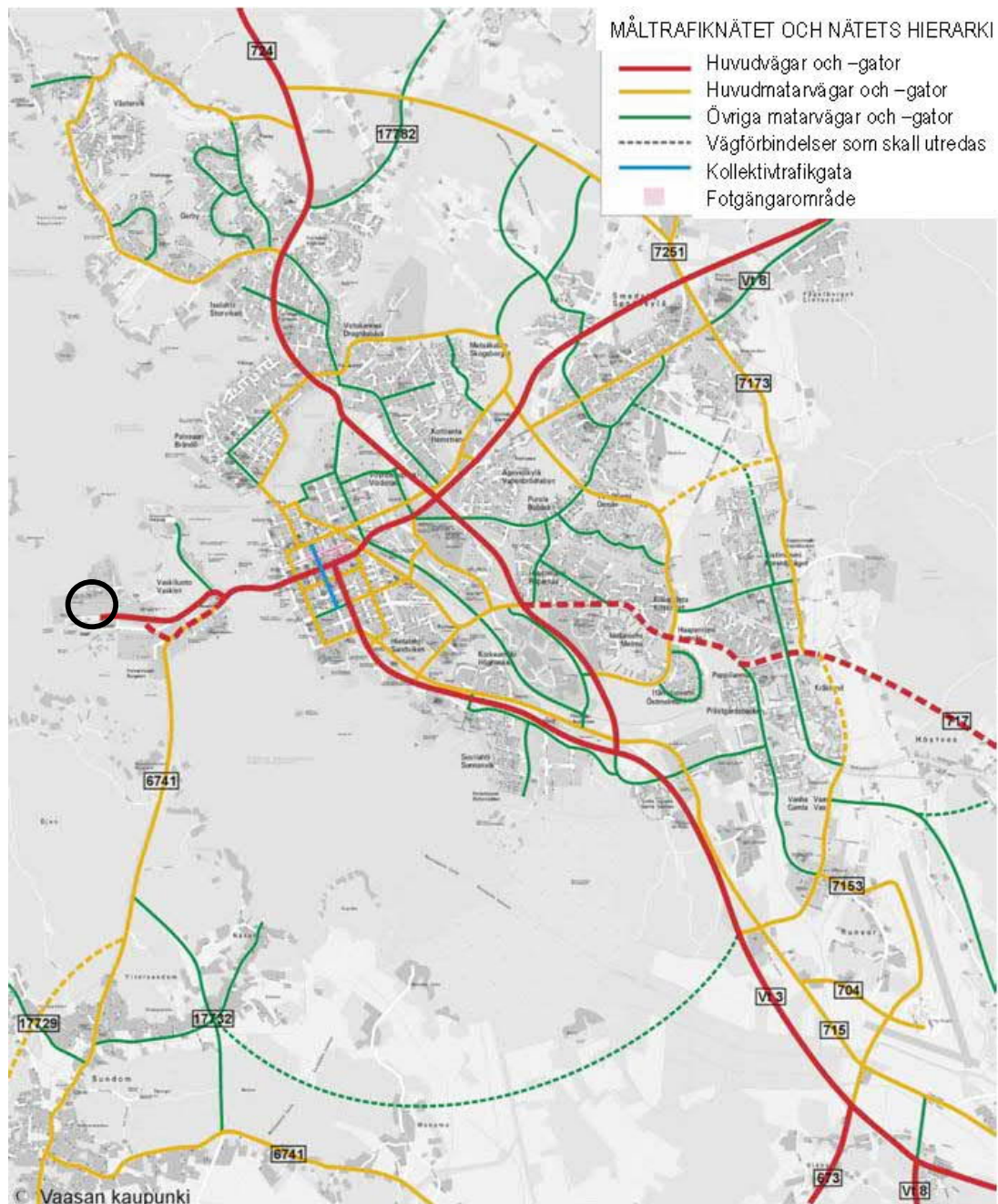
Vasa Vattens stamavloppslinje och stamvattenledningar (delar som ska flyttas angivna)



Elisas kabel

3.2.2 Trafiknät

Planområdet finns på ön Vasklot, vägen dit från både öster och söder går via en bro. Till området leder en farled, en järnväg och huvudleder i trafiknätet, trots det medför detaljplaneändringen omfattande behov av ändringar på grund av den stora trafikallstringen på trafiknätet i hela Vasklot. Jämsides med detaljplanen utarbetas en delgeneralplan för Vasklot och en trafikutredning beträffande hela ön görs i anslutning till den. I samband med arbetet bedöms också vilka trafikmängder teknologikoncentrationen medför och hur trafiknätet bör utvecklas, för att trafikeringen även i framtiden ska löpa tryggt och utan trafikstockningar. Enligt en snabb tidtabell ska det även övervägas vilket av de undersökta alternativen för Vasa hamnväg som ska förverkligas.



Trafiknät

Ett mål vid planeringen av teknologikoncentrationen (och trafiken i hela Vasklot) är att ha biltrafiken under kontroll genom att utveckla områdets trafiksystem så att de färd-sättsandelar som utgörs av lätttrafik (cykling och fotgängartrafik) samt kollektivtrafik ökar jämfört med nu-läget. Den nya markanvändningen medför mycket nytt färdbehov i Vasklot och infarten till ön via två vägar/gator kommer att stockas, ifall trafikregleringarna inte förbättras.

Som utvecklingsåtgärder ses utökning av kollektivtrafikturen, eventuellt inledande av pas-sagerartrafik på banavsnittet till Vasklot samt utveckling av cykelvägarna. För arbetsplatser-na rekommenderas utveckling av samåkning och i mån av möjlighet varierande arbetstider för utjämning av trafiktöpparna.

För detaljplaneområdet medför den kommande markanvändningen ny trafik på 1250 fordon per dygn. Största delen av trafiken består av personbilstrafik (anställda) och största delen av trafiken går till planområdet på rutten Reinsgatan-Industrigatan. Av trafiken till arbetsplat-serna kommer 2/3 från Vasa stadsregion, så biltrafiken kan minskas genom utveckling av kol-lektivtrafiken. En tredjedel av de anställda kommer längre ifrån, i praktiken med personbil och av dem kommer 20 % till Vasklot via Sundom.

Godstrafiken till planområdet går via Reinsgatan. I samband med beredningen av en delge-neralplan för centrum undersöks möjligheten att helt skilja åt områdets tunga trafik från den övriga trafiken.

3.2.3 Trafikutredning

Under planarbetets gång har en trafikutredning som berör hela Vasklot utarbetats (Sitowise 2018). Utredningens mål har varit att finna lösningar för de kommande regleringarna av väg- och gatutrafiken, spårtrafiken och lätttrafiken som grund för både detaljplanen och delgene-ralplanen för Vasklot som utarbetas samtidigt. Trafikmängden i området väntas öka betydligt och därför har man i utredningsarbetet satsat i synnerhet på ordnande av en smidig och sä-ker trafikering.

Utgångsuppgifterna för prognossituationen för planeringsområdet är baserade på de an-vändningsändamål och den planerade byggnadsmassa som presenteras i detaljplaneänd-ringen. Underlag för prognosen av den trafikökning som planläggningsområdet medför har varit aktörens uppgifter om den trafik som de nuvarande produktionslokalerna medför samt förhandsuppgifter om det kommande antalet anställda på området. Mängden bygggrätt i tra-fikutredningen har fördubblats under planprocessens gång men det är fråga om en skillnad som gäller beräkningen av våningsyta och behovet av produktionsyta och den påverkar inte den trafikalstring som är beräknad enligt antalet anställda. För hela Vasklots del är trafikut-redningen baserad på de i det nyligen inledda delgeneralplanarbetet eftersträfvade nya bo-stads- och verksamhetslokalsområdena samt behoven av utveckling av olika trafikformer be-träffande hela Vasklot. Som underlag för arbetet har en trafikräkning gjorts på området.

Som resultat av trafikutredningen konstateras följande:

Hamnarna i Vasklot utvecklas och målet för dem är att öka passagerartrafiken med färja samt godstrafiken till havs.

Tågtrafiken har varit liten men strävan är att säkerställa möjligheterna att utnyttja den även i fortsättningen, dvs. man vill bibehålla järnvägsförhållandena på nuvarande nivå eller för-bättra dem.

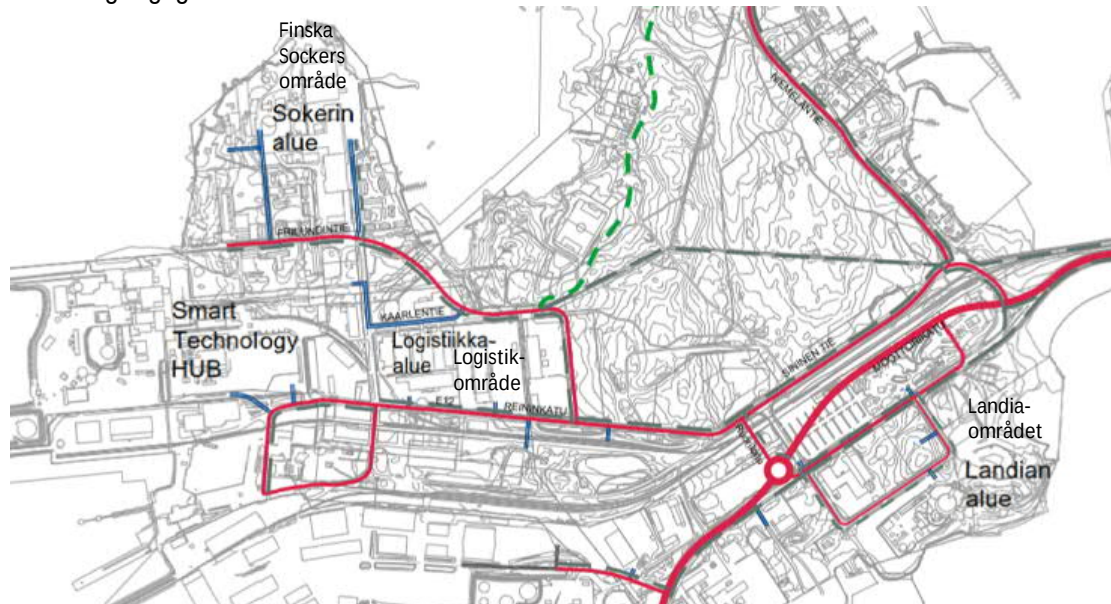
Wärtsiläs flyttning från centrum till Vasklot för med sig ca 1300 arbetsplatser till området och medför utmaningar i fråga om trafikregleringarna och trafikens funktion. Senare bereder



Till följd av ändringarna av markanvändningen är det skäl att utveckla trafiksystemet på ön utöver så att biltrafiken löper smidigt även så att fotgängar- och cykeltrafiken gynnas genom att lättrafiklederna mot centrum rätas ut och görs högklassiga och säkra. Vasklot finns på 2–3 kilometers avstånd från centrum, därmed önskas att en stor del av arbetsplatstrafiken ska ske till fots eller med cykel. Busstrafikrutterna ändras så att de går via bostads- och arbetsplatsområden och i mån av möjlighet tas den nuvarande järnvägen i användning för persontrafik, utöver för godstrafik. Många av invånarna i Brändö jobbar hos Wärtsilä och på andra arbetsplatser i Vasklot. Strävan är att för dem bygga en lättrafikförbindelse från Brändö till området vid ändan av Niemelävägen, vilket innebär att cykeltrafiken och inte biltrafiken ökar, lättrafikleden betjänar därtill även dem som rör sig där på fritiden.

För att säkerställa att anslutningarna fungerar i gatunätet i Vasklot rekommenderas att anslutningarna Motorgatan/Blå vägen och Rodergatan/Reinsgatan utvecklas som ljusstyrda anslutningar och anslutningen Motorgatan/Rodergatan som cirkulationsplats. Med beaktande av ändringarna av anslutningstyperna och de presenterade nya filarrangemangen är trafiken på gatunätet i Vasklot smidig även i prognossituationen år 2040.

Tillgängligheten till Vasklot i 2040 års målnät är huvudsakligen god vad gäller fordonstrafiken. Under rusningstider försämrats tillgängligheten till Vasa centrum en aning om en centrumtunnel inte byggs. Förlängningen av Frilundsvägen till Reinsgatan och Rodergatan, som ersätter Såggatan, förbättrar tillgängligheten till Vasklot. I fråga om gång- och cykeltrafik förbättras tillgängligheten till Vasklot betydligt i och med utveckling av huvudnätet för cykling. De ruttändringar som har föreslagits för kollektivtrafiken förbättrar dess servicenivå och även tillgängligheten till Vasklot.



Målnät 2040

	Huvudväg/-gata
	Matargata
	Förbindelsegata
	Tomtgata
	Intern förbindelse på tomt
	Kollektivtrafikgata och cykelväg
	Cykelväg, huvudnät
	Cykelväg, områdesnät

Vad beträffar trafiksäkerheten minskar struktureringen av trafiknätet, sänkt hastighetsbegränsning på gatunätet till 30-40 km/h och klarare cykelrutter trafiksäkerhetsrisken, fastän trafikmängderna ökar.

Buller- och vibrationsolägenheterna till följd av den ökande trafiken är måttliga eller kan minimeras med strukturella medel. En sänkning av hastighetsbegränsningen på Motorgatan från 50 km/h till 40 km/h kompenserar nästan helt den bullerökning som ökningen i trafikmängderna medför. På övriga gator är bullerolägenheterna små på grund av de låga hastigheterna och små trafikmängderna.

Bredden på vibrationsriskområdet med anknytning till trafiken, på bergs-, morän- och lerjordsunderlaget i Vasklot är 15-60 meter på järnvägens verkningsområde. Biltrafiken medför inga betydande vibrationskonsekvenser i Vasklot.

Sammanfattningsvis kan konstateras om trafikutredningen att den ändring i markanvändningen som har föreslagits för Vasklot ökar trafiken men de föreslagna åtgärderna möjliggör med god fortsatt planering utökade funktioner i Vasklot utan större olägenheter för mobiliteten, människorna och miljön.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den

Den detaljplane- och tomtindelningsändring som ska göra det möjligt att genomföra en teknologikoncentration startade med stadsstyrelsens planeringssektions beslut 18.9.2018 och ett program för deltagande och bedömning.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter och nämnder
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Vasa Hussektor, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
NTM-centralen i Södra Österbotten/Trafikansvarsområdet och Miljöansvarsområdet, Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Österbottens förbund, Österbottens polisinsättning, Försvarsmakten/Logistikverket, Suomen Turvallisuusverket Oy, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Wärtsilä Abp, EPV Energia Oy/Vaskiluodon Voima Oy, EPV Regionalnät Ab, Finavia Abp, Fingrid Oyj/Markanvändning och miljö, Trafikverket, Säkerhets- och kemikalieverket Tukes, Kvarken Ports Ltd, Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf
- Anställda och användare på området

4.2.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplaneändringen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning har meddelats 30.9.2018 i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo, i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi. Anhängiggörandet meddelades därtill projektets intressenter i ett 21.9.2018 daterat brev.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Det 11.9.2018 daterade programmet för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt under tiden 1–15.10.2018 och utlåtanden om det har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter.

Intressenterna har informerats om framläggandet per brev med kungörelse.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

Detaljplaneutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning har varit framlagda under tiden 21.1–4.2.2019. Förhandsutlåtande om detaljplanen har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna har informerats om framläggandet per brev och med kungörelse.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

Planförslaget har varit offentligt framlagt under tiden 20.3–23.4.2019. Utlåtande om detaljplanen har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna har informerats om framläggandet per brev och med kungörelse.

4.3 Myndighetssamarbete

Två arbetsförhandlingar och ett myndighetssamråd har ordnats om planprojektet. I planens samtliga tre kungörelseskedan har utlåtande begärts av myndigheterna och samarbetsparterna.

Med NTM-centralen i Södra Österbotten hölls ett arbetsmöte 7.9.2018, varvid miljö- och trafikansvarsområdets representanter informerades om planprojektet som ska inledas i Vasklot och tidtabellen för dem.

Ett andra arbetsmöte med NTM-centralen i Södra Österbotten ordnades 15.2.2019, varvid detaljplaneutkastet samt utlåtandena och åsikterna om det presenterades för miljö- och trafikansvarsområdets representanter. I samband med mötet kom man överens om att ett myndighetssamråd om planen hålls efter förslagsskedets framläggande.

Myndighetssamråd om planen ordnades 24.4.2019 efter att den tid när detaljplaneförslaget var framlagt hade gått ut. Inbjudna till samrådet var Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Regionförvaltningsverket, Trafikledsverket, Säkerhets- och kemikalieverket, Österbottens museum och Österbottens förbund. Vid samrådet presenterades utlåtandena och anmärkningarna beträffande detaljplaneförslaget samt de justeringar som har gjorts utgående från dem och den fortsatta planeringen. Inga ändringar gjordes i detaljplanen till följd av myndighetssamrådet. För samrådets mera detaljerade innehåll redogörs i en separat promemoria över samrådet.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Av staden uppställda mål

Målet är att skapa förutsättningar för utveckling av en högklassig teknologikoncentration. Vid planeringen av området fästs särskild uppmärksamhet vid detaljplanlösningens konsekvenser för de omgivande områdena. Målet är att finna lösningar på mera omfattande trafikmässiga ändringar i samband med delgeneralplanen för Vasklot som utarbetas jämsides

med detaljplanen. Utöver de allmänna mål som de högre plannivåerna ställer, fastställs för detaljplaneändringen för Smart Technology Hub följande mål:

- Styrning av nybyggandet och lösning av parkeringen så att uppmärksamhet fästs vid både hamnen och vyerna mot bostadsområdet
- Beaktande av trafiklederna till planområdet, undersökning av lättrafikens funktion, utveckling av kollektivtrafiken
- Beaktande av den angränsande byggda kulturmiljön av riksintresse
- Tryggande av det angränsande bostadsområdets verksamhetsförutsättningar och förhållanden
- Beaktande av säkerhetssynpunkter och skyddsbehov

Mål härledda ur planeringssituationen och granskning av teknologisentrets placering

I den lagakraftvunna totalgeneralplanen är detaljplaneändringsområdet på område för arbetsplatsfunktioner, energiproduktion och i mindre utsträckning boende. Planområdet finns omedelbart intill hamnområdet och ett arbetsplatsområde.

Vasklot valdes till plats för Wärtsiläs nya forsknings-, produktutvecklings- och produktionscenter Smart Technology Hub på grund av närheten till hamnen och kondensvatten samt Wärtsiläs motorlaboratoriums läge i Vasklot. I enlighet med målen i den gällande totalgeneralplanen och delgeneralplanen för Vasklot som är under beredning lämnades oljehamnen, närrekreationsområdet, Fennos och Wasalandias områden bort som alternativ för placeringen av Hub. Staden har som mål att utveckla f.d. Fennos område för boende och ett stadsdelscentrum på den plats där Wasalandia finns. Därtill medför närheten till oljehamnen begränsningar för vissa funktioner på ön. Det korta avståndet till hamnen och därigenom till den nya färjan samt beaktandet av Wärtsiläs befintliga verksamhet fastställde den slutliga platsen. I områdets omedelbara närhet finns även platser för bl.a. underleverantörskedjan. Hamnens verksamhetsförutsättningar förbättras hela tiden, en ny färja har anskaffats, farledsdjupen utökas, hamnområdet struktureras så att det fungerar bättre, kajkonstruktionerna förnyas och byggs ut. Trafiken från hamnen via land- och spårtrafikleder förbättras genom investeringar i spårnätet, trafik- och gatunätet.

I den i generalplanen angivna zonen för energiproduktion och boende, invid befintliga f.d. Finska Socker placerades den funktionellt lugnare och med tanke på stadsbilden högklassigare kontorsdelen. EPV:s kontors- och representationsutrymmen har även tidigare funnits i ifrågavarande zon. Industriverksamheten placerades som fortsättning på EPV:s kraftverksbyggnader och Wärtsiläs motorlaboratorium så att avståndet till hamnen ska vara så kort som möjligt och det ska finnas god beredskap för utveckling av logistiken i dess helhet. Industriverksamheten finns enligt generalplanen på område för energiproduktion och arbetsplatsfunktioner. Enligt den nu gällande detaljplanen finns Wärtsiläs industriverksamhet i ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Utgående från en helhetsbedömning valdes ifrågavarande läge för Hub, som är under beredning, och staden gjorde upp ett intentionsavtal med Wärtsilä och EPV (St 1.10.2018).

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

I planläggningsområdets obebyggda kvartersområden finns ett parkeringsområde som betjänar det angränsande bostadsområdet, spelplaner och konstruktioner för friluftaktiviteter. I detaljplaneförslaget föreslås att parkeringen ordnas åtminstone som en tillfällig lösning.

Behovet av spelplaner och friluftsområden och deras läge undersöks i anslutning till det samtidigt pågående arbetet med en delgeneralplan för Vasklot.

Frilundsvägens förlängnings roll preciseras under processens gång som gatuområde för lätttrafik, där kollektivtrafik är tillåten. Jämfört med utkastskedet angavs gatans sträckning längre bort från Finska Sockers bostadsområde och förbindelsen fortsätter inte ända till Frilundsvägen.

4.4.3 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Det 11.9.2018 daterade programmet för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt under tiden 1–15.10.2018. Sex utlåtanden och tretton åsikter inlämnades om programmet för deltagande och bedömning. Nedan följer sammandrag av dem och Planläggningens eventuella bemötande med kursiv stil.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

I utlåtandet konstateras att på planområdet finns för närvarande Wärtsilä Abp:s produktionsanläggning, som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och där omfattande hantering och lagring av farliga kemikalier bedrivs. Enligt Säkerhets- och kemikalieverkets uppgifter skulle hanteringen och lagringen av farliga kemikalier i framtiden utvidgas så att av företaget krävs att ett dokument över verksamhetsprinciperna utarbetas och upprätthålls.

Det här innebär att verksamhet med anknytning till farliga kemikalier kan anses medföra risk för storolyckor. Därför rekommenderar Säkerhets- och kemikalieverket att man i planändringen bedömer möjligheten att ange planeringsområdet eller en del av det med beteckningen T/kem.

Enligt Säkerhets- och kemikalieverket kommer utvidgningen att behandlas som ett ändringstillstånd. En förutsättning för beviljandet av tillstånd är att företaget utreder vilka olyckor som de farliga kemikalierna eventuellt förorsakar och konsekvenserna av dem. I tillståndet kan uppställas villkor som begränsar verksamheten, ifall det anses nödvändigt för att säkerställa säkerheten.

Planläggningens bemötande:

Under planprocessens gång har i samarbete med aktören, miljöavdelningen och räddningsverket utretts vilka beteckningar den kommande situationen förutsätter i planen. Målet för de givna bestämmelserna är en säker situation som är under kontroll när teknologikoncentrationen är klar, både för dem som rör sig på området och för dem som bor där. I stycke 5.4 "Störande faktorer i miljön" (på sidor 100-103) i planbeskrivningen redogörs närmare för ärendet.

Österbottens räddningsverk

Enligt räddningsverkets uppfattning bör redan i PDB-skedet preliminärt i samarbete med den nya aktören utredas och eventuellt identifieras om det i och med den industriella hanteringen och/eller lagringen av kemikalier bildas ett eventuellt storolycksriskobjekt på planområdet så att omfattningen på de utredningar som eventuellt behövs kan bedömas. I Vasklot finns för närvarande fyra aktörer, vilkas industriella hantering och/eller lagring av farliga kemikalier är så omfattande att objektens övervakningsmyndighet Säkerhets- och kemikalieverket TUKES har fastställt konsulteringszoner omkring objekten vilka ska beaktas vid planläggningen av området.

Dessa företag är enligt Säkerhets- och kemikalieverkets webbplats www.tukes.fi:

- Kvarken ports, konsuleringszon 0,2 km (tillståndsanläggning)
- Wärtsilä Finland Oy, Waskiluoto Validation Center 0,5 km (tillståndsanläggning)
- North European Oil Trade Oy 1 km (säkerhetsutredningsanläggning)
- Teboil Ab 0,5 km (säkerhetsutredningsanläggning)

Enligt räddningsverkets uppfattning bör de s.k. konsuleringszonerna beaktas redan i programmet för deltagande och bedömning. När planläggningen har startat är det, med beaktande av den nya aktören, viktigt att utreda konsekvenserna av objekten med risk för storo-lyckor och de sammanlagda konsekvenserna av dem för planlösningen.

Enligt räddningsverkets registeruppgifter och delvis enligt minnesuppgifter finns det i plan-området närhet och eventuellt även på planområdet oljecisterner insprängda i berget och skyddsrum. Enligt räddningsverkets uppgifter är oljecisternerna inte i användning och skyddsrummets konstruktioner på markplanet avlägsnades för ett antal år sedan. Då var skyddsrummet vattenfyllt och därmed oanvändbart för skyddsändamål. Det är bra att utreda var de utrymmen som är insprängda i berget finns och deras eventuella inverkan på områ-desanvändningen i ett så tidigt skede som möjligt av planläggningsprocessen.

Planläggningens bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning har utökats med ett omnämnande om risken för storo-lyckor samt Säkerhets- och kemikalieverkets konsuleringszoner i Vasklot.

Under planprocessens gång har i samarbete med aktören, stadens miljöavdelning och rädd-ningsverket utretts hurdana planbestämmelser och –beteckningar den kommande situa-tionen förutsätter. Mellan aktören och Säkerhets- och kemikalieverket Tukes förs en dialog i anslutning till kemikalietillståndet och miljötillståndet diskuteras med Regionförvaltningsver-ket. Gemensamt mål för de olika parterna är en säker situation som är under kontroll när teknologikoncentrationen är klar, för både dem som rör sig på området och dem som bor där. I stycke 5.5 "Störande faktorer i miljön" i planbeskrivningen redogörs mera ingående för ärendet.

Läget i fråga om oljecisternerna och det f.d. skyddsrummet kommer att utredas under plan-processens gång. I stycke 3.1.7 "Underjordiska utrymmen" i planbeskrivningen finns en karta där oljecisternernas läge framgår.

Österbottens museum

Landskapsmuseet konstaterar att utgångsuppgifterna om planområdet presenteras klart och tydligt i programmet för deltagande och bedömning. I programmet beaktas dock inte den till planområdet angränsande byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Sockers fabrik inklusive bostadsområde, och inte heller den övriga närmiljön.

Landskapsmuseet påpekar att vid utarbetandet av detaljplanen bör detaljpanelösningarnas konsekvenser för närmiljön beaktas mera omfattande än med hänsyn till tryggheten av verk-samhetsförutsättningarna på områdena. Vid bedömningen av planens konsekvenser bör uppmärksamhet i synnerhet fästas vid kulturmiljön i Vasklot, åtminstone med tanke på an-vändningen av området (trafikmässiga behov, parkering o.d.) samt omfattande med hänsyn till den byggda kulturmiljön av riksintresse.

Landskapsmuseet har inget annat att anmärka på programmet för deltagande och bedöm-ning.

Planläggningens bemötande:

I planarbetet kommer det kulturhistoriskt värdefulla bostadsområde som är granne med planområdet att beaktas särskilt. Invid Frilundsvägen föreslås en bred grönzon och kvaliteten

på de nya kontorsbyggnaderna, deras yttre och höjd kommer att bedömas med hänsyn till det angränsande området. Av de preliminära planerna för området har en 3D-massamodell utarbetats av Planläggningen och med den undersöks byggnadernas skuggor och anpassningen av massorna till de angränsande historiska bostadshusen i 2–3 våningar undersöks. I samband med arbetet med en delgeneralplan för Vasklot planeras trafiken på nytt, med målet att skilja åt trafiken till Finska Sockers område från teknologikoncentrationens arbetsplatsfabrik genom att anvisa en ny gatusträckning från Reinsgatan till Frilundsvägen.

Österbottens förbund

I utlåtandet konstateras att det vore bra att redan i programmet för deltagande och bedömning kort beskriva situationen i fråga om landskapsplanen. I gällande landskapsplan 2030 för Österbotten finns planeringsområdet på hamnområde, LS.

Utöver det utarbetar Österbottens förbund för närvarande Österbottens landskapsplan 2040. Enligt utlåtandet stämmer planläggningsprojektet överens med utkastet till landskapsplan för år 2040. Största delen av planeringsområdet finns på industri- och lagerområde (T), en liten del på arbetsplatsområde (TP) och område för tätortsfunktioner (A). Vid utarbetandet av planutkastet bör planeringsbestämmelserna i anslutning till beteckningarna beaktas.

Markägoförhållandena är beskrivna i programmet för deltagande och bedömning. Man bör se till att de är uppdaterade och gärna bifoga en karta över markägoförhållandena. Av utredningarna i anslutning till detaljplaneringen anser Österbottens förbund att trafikutredningen är synnerligen viktig. Österbottens förbund föreslår att man överväger om det vore nödvändigt att göra en bullerutredning.

Enligt Österbottens förbund borde detaljplanen och delgeneralplanen göras upp jämsides.

Planläggningens bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning har utökats med landskapsplanesituationen.

Uppgifterna om markägoförhållandena uppdateras under hela planprocessens gång och presenteras på en karta i detaljplanebeskrivningen.

Behovet av bullerutredning bedöms i samband med trafikutredningsarbetet. Utarbetandet av en delgeneralplan för Vasklot startade i oktober 2018 och planerna görs upp jämsides.

Vasa Vatten Ab

Genom området går Vasa Vattens stamledningar för vatten och avlopp. Enligt utlåtandet är linjerna livsviktiga för EPV, Vaskiluodon Voima, Wärtsilä och fastigheterna invid Frilundsvägen. För dessa ledningar måste man hitta nya sträckningar genom området.

Flyttnings- och anläggningskostnaderna bör betalas av den som utvecklar området.

Eventuella nya VA-ledningars och/eller gamla ledningars samt avloppsvattenpumpstationers (2 st) kapacitetsutökningar bör avtalas separat.

Planläggningens bemötande:

Vad beträffar behovet av ledningsservitut eller genomförandet av eventuella flyttningar förhandlas under planprocessens gång mellan aktören och dem som förvaltar infra. I planförslaget anvisas ledningsservitut för de ledningar som blir kvar där de är, ifall sådana konstateras.

Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten

I utlåtandet konstateras följande: På Vasklot industriområde, inom planeringsområdet går Vasa Elektriskas viktigaste stamledning för fjärrvärme, längs vilken största delen av Vasa stads fjärrvärme levereras. Fjärrvärmeledningens verksamhetsförutsättningar bör tryggas i framtiden. Vid planeringsområdets gräns finns även Vasa Elektriskas reserv- och toppanna för fjärrvärme samt fjärrvärmepumpstation, vilkas verksamhetsförutsättningar bör tryggas.

Fordon bör ha fri passage till dem. Innanför planeringsområdet i en separat byggnad finns även både värmecentralens och pumpstationens huvudelcentraler samt elkablarna till dem. Värmecentralens vatten- och avloppsanslutningar är också kopplade till en byggnad på området. Inom området går fjärrvärmeledningar till stranden vid Finska Socker och hamnen och de kan vid behov flyttas. Byggnaderna på planeringsområdet är anslutna till fjärrvärmenätet och även de kommande fastigheterna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Planläggningens bemötande:

Vad beträffar behovet av ledningsservitut eller genomförandet av eventuella flyttningar förhandlas under planprocessens gång mellan aktören och dem som förvaltar infra. I planförslaget anvisas ledningsservitut för de ledningar som blir kvar där de är, ifall sådana konstateras.

Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf

I åsikten konstateras att Wärtasiläs beslut att flytta från stamstaden till Vasklot är ett stort och viktigt steg framåt och att den här ändringen möjliggör betydande projekt i fortsättningen även i Vasa centrum. Delgeneralplanens mål för det område som nu detaljplaneras, att för området ange en användningsändamålsbeteckning som gör det möjligt att förverkliga en teknologikoncentration, är enligt invånarföreningen ok, likaså behoven av utveckling av trafiken med beaktande av olika färd sätt.

För invånarna i Vasklot ordnades också snabbt ett hörande när ärendet hade blivit offentligt. I åsikten önskas att man ska gå tillväga på det här sättet även i fortsättningen när det egentliga utarbetandet av delgeneralplanen för Vasklot inleds hösten 2018 utgående från redan tidigare gjorda utredningar som siktar till en ändring av delgeneralplanen.

Eftersom den föreslagna detaljplaneändringen inklusive tomtindelning tråkigt nog leder till att de nuvarande invånarna måste flytta bort från de nuvarande bostäderna, påpekas att situationen bör skötas tillsammans med områdets invånare, på bästa möjliga sätt.

Planläggningens bemötande:

Den aktör som kommer till området har för avsikt att ordna informationsmöten alltid när projektet som syftar till förverkligande av en teknologikoncentration framskrider i avgörande utsträckning. Därtill ingår i ändringsprocessen vad gäller både detaljplanen och delgeneralplanen hörande av intressenterna i tre planskeden. I anslutning till planprocesserna ordnas även möten för allmänheten.

Fingrid Oyj

Fingrid Oyj har inga kraftledningar på området och därför inga kommentarer om utgångspunkterna för planläggningen.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Har inga kommentarer och inte heller något behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab

Enligt den inlämnade åsikten anser As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab att det nya Smart Technology Hub-konceptet och de ändringar som det medför är mycket positiva och värda att understöda med tanke på hela Vasa stad och Vasklot. Ändringarna väntas vara till stor nytta även för invånarna som huvudsakligen finns på f.d. Finska Sockers område men som i framtiden kommer att finnas även på annat håll i Vasklot.

Wärtasiläs investering höjer områdets och öns image och kvalitet på många sätt – kort sagt blir Vasas "bakgård" en föredömlig modern stadsdel.

Förverkligandet av denna positiva vision förutsätter extra högklassig planering (planläggning) av användningen av området samt extra högklassigt byggande där.

I åsikten konstateras att följande teman är viktiga för att det ovan nämnda målet ska nås:

- Trafiken till teknologikoncentrationen

Det viktigaste enskilda ärendet är trafikregleringen. Den enda möjligheten i fråga om befintliga vägars, industriområdets och –anläggningars samt hamnens läge och i synnerhet för invånarna är att styra all trafik till det nya området, inklusive den planerade kontorsbyggnaden, på hamnens sida via Reinsgatan. I tvingande situationer kunde en del av trafiken styras via Industrigatan, dock inte norr om den nuvarande elledningen. Extra viktigt är det att trygga invånarnas trivsel och säkerhet.

Planläggningens bemötande:

I delgeneralplanen för Vasklot, som utarbetas samtidigt som detaljplanen, föreslås att trafiken till bostadsområdet skiljs åt från fabriksområdets trafik med en ny gatuförbindelse redan före Industrigatan från Reinsgatan till Frilundsvägen. Den kommande arbetsplatsfabriken till planläggningsområdet styrs huvudsakligen via Reinsgatan och Industrigatan. I det sammanhanget planeras ett trafiknät som berör hela Vasklot för att motsvara det allt större trafikeringsbehovet i området. Även säkerhetssynpunkter och olika trafikformer ingår i de nya planerna.

- Övriga trafikregleringar

Trafiken till de nuvarande bostadsområdena bör styras längs med de nuvarande rutterna via Industrigatan, Frilundsvägen och Skärgårdsgatan. Lugnet i det här området bör framhållas så att Frilundsvägen och Skärgårdsgatan i dess helhet anges som gårdsgata och vid dem förverkligas sådana konstruktioner som hör till gårdsgator, såsom farthinder, planteringar och sittplatser.

Planläggningens bemötande:

För Frilundsvägens gatuområde anvisas beteckningen lågfartsgata och i bestämmelserna för den förutsätts att sänkta körhastigheter eftersträvas med konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Det bör beaktas att trafiken på gatan inte ökar i någon omfattande utsträckning, eftersom arbetsplatstrafiken till fabriks- och kontorsbyggnaderna i regel styrs via en annan rutt. Endast kunder som besöker teknologikoncentrationen och persontrafiken till de områden som EPV förfogar över kommer via Frilundsvägen.

- Buller

En viktig uppgift för teknologikoncentrationen är att se till att buller från industriverksamheten inte sprids i omgivningen. All verksamhet som medför buller bör placeras så nära det nuvarande hamnområdet som möjligt och eventuella bullerutsläpp bör riktas antingen västerut mot havet eller mot sydväst-söder, där det just inte finns någon bebyggelse. Mot norr, dvs. mot den nuvarande bebyggelsen, bör bullerskyddet beaktas. Som sådant kan även den planerade kontorsbyggnaden fungera, och ingången dit bör styras från söder så att endast byggnadens fasad vetter mot Frilundsvägen. Vi anser dock att bullervallar inte är någon bra lösning.

Planläggningens bemötande:

Den kommande aktören har lång erfarenhet av att minimera miljöolägenheterna från sitt område till en nivå som är lämplig för en granne till bostadsområden. I fabriken miljötillstånd anges även icke-överskridbara gränsvärden för buller. Ett viktigt mål för aktören är att få till stånd en lösning där miljöolägenheterna är så få som möjligt.

- Arkitektur och grönområden

Områdets kvalitet är väsentligt beroende av hurdan estetisk helhet man lyckas skapa i teknologicentret. Det här förutsätter högklassig arkitektur och att byggaren anammar en extra högklassig estetisk nivå och använder de bästa möjliga arkitekterna och andra planerare. En modern framtoning passar bra ihop med ett teknologicentrum som koncentrerar sig på ny-skapande och byggnaderna ska vara tillräckligt låga och övriga dimensioner små. En särskild utmaning för arkitekturen är att förena ett nytt modernt centrum med den gamla bruksmiljön, till vilken såväl industri- som bostadsbyggnader hör. Ett fint exempel på dylikt förverkligande är Vasa universitets campusområde, där den gamla fabriken på ett fint sätt anknyter till den nya universitetsbyggnadsmassan.

Omkring hela området åtminstone i norr och öster bör ett grönområde finnas som skyddszon, vilket i praktiken innebär att nuvarande trädbestånd och annan växtlighet delvis bevaras och ny planteras. Det bör ske med frodiga inhemska träd- och växtarter och genom att exempelvis pelarpopplar (eller pelaraspar), tuja och motsvarande främmande arter undviks.

Planläggningens bemötande:

I planarbetet kommer sammanjämkningen av det kulturhistoriskt värdefulla bostadsområde som är granne med planområdet och teknologikoncentrationens nybyggnader att beaktas särskilt. Invid Frilundsvägen föreslås en bred grönzon och kvaliteten på de nya byggnaderna, deras yttre och höjd kommer att bedömas med hänsyn till det angränsande området. Av de preliminära planerna för området har en 3D-massamodell utarbetats av Planläggningen och med den undersöks byggnadernas skuggor och anpassningen av massorna till de angränsande historiska bostadshusen i 2–3 våningar. Målet är att uppnå ett lyckat slutresultat i enlighet med det som nämns i åsikten.

- Andra faktorer

Ljuset från fabriksområdet bör riktas mot annat håll än mot bostadsområdet i norr.

I den nya situationen borde fritidsområden (tennis- och fotbollsplanerna) finnas tillgängliga för invånarna – vi antar att de nuvarande får ge plats för det nya byggandet. Vi tar här inte ställning till möjligheterna att placera områdena men konstaterar att platser som främjar motion och samvaro är viktiga med tanke på områdets kvalitet och trivseln där.

Under byggnadstiden bör särskild uppmärksamhet fästas vid säkerheten för de barn som bor på området.

Planläggningens bemötande:

I detaljplanebestämmelserna förutsätts att fabriksområdet inte medför störande belysning mot bostadsområdet.

De nuvarande spelplanerna på planområdet kommer tyvärr att försvinna och strävan bör vara att hitta en ersättande plats för dem i närområdena.

Teknologikoncentrationens byggarbetsplats kommer att inhägnas och särskild uppmärksamhet fästs vid säkerhetssynpunkterna.

As Oy Ignatiuksen Vaahtera Bost Ab Ignatiusparkens Lönn Ab

As Oy Vaskiluodon Frilundintie 2 Bost Ab

As Oy Vaskiluodon Frilundintie 4 Bost Ab

As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 10 Bost Ab

As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 12 Bost Ab

As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 16 Bost Ab

As Oy Villa Mare

De ovan uppräknade sju bostadsaktiebolagen har vart och ett lämnat in en separat men delvis samstämmig åsikt om programmet för deltagande och bedömning.

Nedan sammanfattningsvis frågor som har tagits upp i åsikterna samt Planläggningens bemötanden med kursiv stil:

- En kontaktperson under planeringen och även byggnadsskedet och ett eget diskussionsmöte om utkastet.
Kontaktpersoner har utsetts för planprocessen och önskemålet om en kontaktperson även under byggnadsskedet förmedlas till aktören (Wärtsilä). Enligt överenskommelse hålls ett diskussionsmöte i planens utkastskede vid en tidpunkt som överenskomms separat.
- Möjlighet att delta i processen och information per e-post till de e-postadresser som nämns i ställningstagandena.
I alla skeden av planprocessen informeras intressenterna per brev, varvid de har möjlighet att delta i processen. Planintressenternas kontaktuppgifter har utökats med de i åsikterna nämnda e-postadresserna.
- Önskemålet är att invånartrafiken inklusive lätttrafiken ska skiljas åt från industri- och kontorsområdets trafik.
I delgeneralplanen för Vasklot, som utarbetas jämsides med detaljplanen, föreslås att bostadsområdets trafik skiljs åt från fabriksområdets trafik med en ny gatuförbindelse redan före Industrigatan från Reinsgatan till Frilundsvägen.
- Frilundsvägen från Finska Sockers port västerut och hela Skärgårdsgatan föreslås som gårdsgata liksom även att detta område reserveras enbart för invånare och föreningar.
För Frilundsvägens gatuområde anvisas beteckningen lågfartsgata och i bestämmelserna för den förutsätts att sänkta körhastigheter eftersträvas med konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Utöver trafiken till bostadsområdet kommer endast kunder som besöker teknologikoncentrationen och persontrafiken till EPV:s område via Frilundsvägen.
- En anslutning till industri- och kontorsområdet anvisas från antingen Reinsgatan eller Industrigatan, på området mellan Reinsgatan och Karlavägen.
Arbetsplatstrafiken till fabriks- och kontorsbyggnaderna styrs i regel via Reinsgatan och Industrigatan.
- Trafiken på Frilundsvägen minimeras såväl i byggnadsskedet som vid planeringen av området.
Vid planeringen av området söker man efter lösningar med vilka trafikmängden på Frilundsvägen förblir på en så låg nivå som möjligt. Önskemålet som gäller regleringarna i byggnadsskedet förmedlas till aktören.
- Parkeringen styrs till mitten av planeringsområdet och dimensioneras så att Finska Sockers område inte blir s.k. vilt parkeringsområde.
Detaljpanelösningen innehåller ett bilplatskrav, enligt vilket planeringsområdets parkering ska anvisas i tillräcklig omfattning inom planläggningsområdet. Parkeringen kommer att genomföras både i form av en parkeringsanläggning öster om Industrigatan och i form av ytparkering i teknologikvarterets mittersta del, huvudsakligen på den nuvarande kraftledningens område.
- Den tio meter breda grönzonen i den gällande detaljplanen söder om Frilundsvägen och väster om Industrigatan förblir orörd.
I detaljplaneutkastet anvisas ett 30 meter brett planeringsområde och ett skyddsgrönområde invid Frilundsvägen och det förutsätts att en del av det nuvarande trädbeståndet bevaras.

- Förhoppningen är att planeringen av de närmaste byggnaderna ska beakta den befintliga omgivningen, byggnadsbeståndet samt den vackra och historiska bruksmiljön. Det här gäller placeringen av byggnaderna, massan, höjden, fasadmaterialet och belysningen i hela området, för att därmed fungera som en bro mellan det historiska bruksområdet och det moderna fabriksområdet.
Vid planeringen fästs särskild uppmärksamhet vid sammanjämkningen av två mycket olika områden. Kulturhistoriskt värdefulla Finska Sockers område, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse, förutsätter hög kvalitet av de kommande nybyggnaderna och fin-känsligt beaktande av vyerna i området. I planbestämmelserna framhävs de saker som också har förts fram i åsikten.
- Det största bekymret anses vara en situation där höga och kompakta byggnadshelheter planeras invid Frilundsvägen mot bostadsområdena. Byggnaderna borde planeras så att de har högst 3–4 våningar med beaktande av den historiska miljön. Högre byggnader med havsutsikt kunde placeras i närheten av EPV:s befintliga kraftverk.
I planen har invid Frilundsvägen anvisats en byggnadshöjd på +20,5, vilket motsvarar ca fyra våningar. Därtill har byggnaderna skjutits in 30 meter från Frilundsvägen. Byggnadshöjderna ökar stegvis i riktning bort från bostadsområdet.
- En skuggningsanalys görs för hela året.
Av de preliminära planerna för området har en 3D-massamodell utarbetats av Planläggningen och med den undersöks byggnadernas skuggor och anpassningen av massorna till de angränsande historiska bostadshusen i 2–3 våningar.
- Bevarandet av den gamla bruksmiljön borde beaktas även vid planeringen av områdets interna parkeringsregleringar så att stora, öppna och kraftigt upplysta parkeringsområden inte placeras mot den gamla bruksmiljön.
Parkeringen ordnas i mitten av planområdet och delvis i våningar bakom väggar.
Före andra skedet av byggandet på kontorstomten är det möjligt att parkera på byggnadsytan men även då finns en 30 meter bred planteringszon som sikthinder mot bostadsområdet, och på en del av den har angivits en beteckning som förutsätter att det nuvarande trädbeståndet bevaras.
- Ett för barnen tryggt närområde beaktas även i byggnadsskedet och i synnerhet vid trafikplaneringen.
Byggarbetsplatsen kommer att inhägnas och bostadsområdets trafik skiljs åt från den övriga trafiken.
- Vid planeringen beaktas en eventuell kommande ökning i invånarmängden på det gamla bruksområdet exempelvis i fråga om trafikregleringarna.
För bostadsområdet planeras en skild gatusträckning dit det är möjligt att styra mera kundtrafik.
- Det anses viktigt att bevara konstruktionerna för friluftaktiviteter (skridskobanan, tennisplanen, gatukorgbollsplanen) eller att omplacera dem exempelvis på planområdets kontorsområde, eller i hörnet av Frilundsvägen och Industrigatan.
De nuvarande spelplanerna på planområdet kommer tyvärr att försvinna och en ersättande plats för dem måste hittas i närområdena.
- Eventuell service i området, såsom restauranger, kommer förhoppningsvis att vara öppna även för allmänheten.
Önskemålet förmedlas till aktören.

- Önskas möjlighet att i samarbete med staden och Wärtsilä planera utvecklingen av den offentliga trafiken, kommunikationerna och i synnerhet lätttrafiklederna.
I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot fokuseras på undersökning av alla olika trafikformer och möjligheterna att utveckla dem. Staden strävar efter att hitta olika sätt att minska persontrafiken till området tillsammans med områdets invånare och aktörer.
- För att främja en smidig trafik hoppas att leden för tung trafik anvisas exempelvis längs gamla hamnvägen via Sundom.
Behovet av hamnväg ökar betydligt i och med den nya markanvändningen. Det anses nödvändigt att i samarbete med NTM-centralen snabbt finna en lösning på vilken sträckning för hamnvägen som ska väljas som underlag för den fortsatta planeringen. Det är meningen att den tunga trafiken från Vasklot i framtiden ska gå utanför staden via hamnvägen.
- Den värdefulla bruksmiljön bevaras, förhoppningen är att även nybyggnaderna ska ha samma arkitektur.
Finska Sockers område är utanför det område som nu planläggs men detaljplanen för det kommer kanske att förnyas inom de närmaste åren. Området har status som byggd kulturmiljö av riksintresse och eventuell utveckling också av det sker i enlighet med dess värden. Områdets existens är inte hotad.
- Parkmiljön bör skyddas och även skötas av staden för att det ska bli en vacker och fungerande helhet.
Invid Frilundsvägen har en 30 meter bred planteringszon eller ett skyddsgrönområde anvisats för att trygga grönskande vyer mot bostadsområdet.
- Vi hoppas att bevarandet av bruksmiljöns parkområde ska beaktas vid byggandet.
Finska Sockers område finns utanför planområdet och inga beteckningar och bestämmelser anvisas för det i den här detaljplanen.
- Wärtsiläbyggnadens material och stil ska anpassas till det som redan finns.
Ett av planens viktigaste mål är att få till stånd en harmonisk, högklassig lösning som förenar de olika områdena.
- Förhoppningen är att gränserna för Wärtsiläs tomt ska kantas av ett grönområde och planteringar i närheten av Frilundsvägen och Industrigatan.
I planen anvisas en 30 meter bred planteringszon och ett skyddsgrönområde på Frilundsvägens gatuavsnitt och det förutsätts att en del av det nuvarande trädbeståndet bevaras.
- Frilundsvägen bevaras som gårdsgata och infarten till Wärtsiläs område sker från Reinsgatan.
Frilundsvägen anvisas i detaljplanen som lågfartsgata och särskilda planbestämmelser ges för den. Den kommande arbetsplatstrafiken styrs i regel via Reinsgatan och Industrigatan.
- Parkeringsplatsen och avfallsskyddet vid Månvikens strand förblir oförändrade.
På området anvisas ett kvartersområde för en parkeringsanläggning och vid kanten mot Industrigatan ett skyddsgrönområde.
- Månvikens strandområde borde i framtiden hållas fredat.
Planområdet går inte till Månvikens strandområde.

Utöver dessa gäller As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab:s åsikt, som refereras på sidorna 42-44 i planbeskrivningen, och bemötandena av den, samma teman och motsvarar de ovanstående synpunkterna.

As Oy Vaskiluodon Frilundintie 2 och 4 Bost Ab vill påminna staden om att husbolagens samtliga parkeringsplatser för närvarande finns på stadens mark vid sydöstra hörnet i korsningen av Industrigatan och Frilundsvägen. Invånarna vid Månviken är bekymrade över parkeringsplatsernas öde och önskar att saken ska lösas så fort som möjligt. På området finns ca 50 bilplatser fördelade på åtta olika husbolag på Månvikens område.

Planläggningens bemötande:

Förhandlingar bör föras med staden om ordnandet av parkeringen innan tiden för framläggandet i planens förslagsskede går ut, denna tidpunkt är uppskattningsvis före utgången av mars 2019.

As Oy Kuunsilta Bost Ab

Bostadsaktiebolaget Kuunsilta för i sin åsikt fram sin oro och sina synpunkter enligt följande: Det bor många barn och ungdomar på området och de använder skridskobanan vid Frilundsvägen 5 och korgbolls- och tennisplanerna bakom Arkmedia. Vi hoppas att barnens möjligheter till utomhusaktiviteter beaktas vid planläggningen så att motsvarande aktivitetsområden anläggs någon annanstans i närområdet.

Planläggningens bemötande:

De nuvarande spelplanerna på planområdet kommer tyvärr att försvinna och strävan bör vara att hitta en ersättande plats för dem i närområdena.

För oss invånare är det viktigt att kunna röra oss tryggt till fots och med cykel till skolor och arbetsplatser. Vi hoppas att gång- och cykelvägarna ska beaktas vid planläggningen, framför allt med beaktande av den ökande biltrafiken. Vi vill att barnen även i framtiden ska kunna springa och leka i en trygg hemmiljö.

Vi är oroade över den ökande trafikmängden. Vi utgår ifrån att trafiken till planläggningsområdet planeras så att den inte leds längs med Industrigatan och/eller Frilundsvägen, för att så lite som möjligt påverka oss invånare, och så att körrutten till planläggningsområdet placeras på hamnområdet.

Planläggningens bemötande:

I delgeneralplanen för Vasklot, som utarbetas jämsides med detaljplanen, föreslås att bostadsområdets trafik skiljs åt från fabriksområdets trafik med en ny gatuförbindelse redan före Industrigatan från Reinsgatan till Frilundsvägen. I detaljplanen som är under beredning för teknologisentret planläggs redan en liten del av denna gata som förlängning av Frilundsvägen. Den kommande arbetsplatsfabriken styrs i regel till planläggningsområdet via Reinsgatan och Industrigatan. I det sammanhanget planeras ett trafiknät som berör hela Vasklot för att motsvara det allt större trafikeringsbehovet i området. Även sysselsättningssynpunkter och olika trafikformer (såsom lätttrafikrutter) ingår i de nya planerna.

Vi önskar att de nya byggnaderna, framför allt vid Frilundsvägen, stilmässigt vad beträffar material- och färgval anpassas till Sockerbrukets fabriksmiljö. Byggnaderna bör ha en sådan höjd att de inte skymmer solen på bostadsområdena. Eventuella strålkastare bör vara riktade så att de inte bländar mot boendet. Verksamheten bör planeras så att det uppkommer så lite

störande ljud och utsläpp som möjligt. För närvarande finns grönområdeszoner mot Frilundsvägen och Industrigatan och de bör bevaras.

Planläggningens bemötande:

Bemötanden av de ovan nämnda ärendena ingår i bemötandena till As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab samt de sju bostadsaktiebolagen på föregående sidor i planbeskrivningen.

As Oy Ignatiuspuiston Jalava Bost Ab

Aktionärerna i bostadsaktiebolaget Jalava, Skärgårdsgatan 5, anför följande:

- Vi förutsätter att staden och Wärtsilä vid planeringen av byggandet söder om Frilundsvägen granskar och respekterar helheten med välbevarade rödtegelbyggnader från 1890-talet och trähusmiljön från tidigt 1900-talet på samma sätt som staden i övrigt tar hand om värdefulla historiska miljöer och helheter.
- Vår utgångspunkt är att den naturnära och trivsamma boendemiljön ska bevaras, i harmoni och balans med de kommande ändringar som vi känner till.
- Vi hoppas att gatuavsnittet vid sockerfabrikens port (från postlådan framåt) längs med Frilundsvägens norra kant samt Skärgårdsgatan fredas som invånarparkering för dem som redan bor här.
- Vår utgångspunkt är att olägenheterna, såsom damm, tung trafik, höjd bullernivå och andra olägenheter beaktas och kompenseras av byggherren, exempelvis i form av kontinuerlig gatu- och områdesstädning men även i form av städning och tvätt av balkonger och fönster i vissa bostäder i rödtegelhusen, eftersom olägenheterna under byggnadstiden belastar i synnerhet vissa bostäder.

Planläggningens bemötande:

Önskemålen beträffande byggandet förmedlas till den kommande aktören på området. Bemötande av de övriga punkterna ingår i bemötandena till As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab samt de sju bostadsaktiebolagen på föregående sidor i planbeskrivningen.

4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet

4.5.1 Preliminära granskningar

Första idéutkastet

Wärtsilä Abp har låtit göra preliminära utkast som bakgrundsmaterial till planeringen. De första utkasten gjordes av Arkkitehtitoimisto Laatio Oy. I det preliminära planeringsarbetet fastställdes tillsammans med Planläggningen huvudprincipen, dvs. hur området kunde delas in i kvartersområden för industri- och kontorsbyggnader.

Fabriksdelen placerades i planområdets södra del och kontorsdelen i den norra delen, närmare den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Socker. Planområdets norra utkant lämnades som område som ska planteras.

I den preliminära planen presenterades en skulptural fabriksbyggnad, vars formspråk för tankarna till snö och is. Planerna för kontorsdelen var mera schematiska och inga bilder av dess arkitektur presenterades. Kontorsdelen fanns i områdets nordöstra hörn. Byggnadsmassorna närmast Finska Sockers område var låga, 1–4 våningar. Kontorsdelens höjd växte kraftigt mot fabriksdelen. De högsta kontorsdelarna var 16 våningar höga.



Första idéutkastet till fabriksdel. Bildkälla: Wärtsilä Abp

Andra idéutkastet – preliminär massamodell för kontorsdelen

Efter de preliminära utkasterna valdes Sweco Architects Oy till objektets arkitekturplanerare. Planeringen fortsatte som en massagranskning av kontorsdelen, fabriksdelen undersöktes i dessa utkast endast med tanke på den höjd som verksamheten kräver. I fråga om kontorets formspråk fortsatte man enligt samma linje som i Laatio Oy:s preliminära utkast. Kontorsbyggnaden var skulptural och såsom i de första utkasterna placerad i områdets nordöstra hörn. Även i det här alternativet avtrappades kontoret mot den byggda kulturmiljön av riksintresse. Principen för byggnadsmassan var en byggnadsmassa med kraftig avtrappning där de högsta byggnadsdelarna når samma nivå som fabriksdelen.

Tredje idéutkastet

Efter andra idéutkastet togs målen för planläggningen upp på nytt med arkitekten och gicks responsen om programmet för deltagande och bedömning igenom. I intressenternas åsikter och Österbottens museums utlåtande lyftes oron för den byggda kulturmiljön av riksintresse fram. I åsikterna framfördes önskemål om att området ska beaktas vid planeringen och att det ska bevaras så parklikt som möjligt.

I det tredje utkastet, där kontorsdelen redan undersöktes lite närmare, beaktas den byggda kulturmiljön av riksintresse bättre både dimensionsmässigt och funktionellt. Mellan fabriksbyggnaden och den byggda kulturmiljön av intresse har en lägre och längre kontorsbyggnad placerats. Översta våningen i fyrvåningsbyggnaden är indragen och till den hör tre högre kontorsmassor i nivåer mot fabriken. Kontorsdelen bildar en tydlig buffertzona mellan fabriken och bostadsområdet. En så stor del av teknologisentrets parkering som möjligt kommer att placeras mellan fabriken och kontorsdelen. Därmed skymmer kontorsdelens byggnadsmassor sett från bostadsområdet även parkeringsområdena. I den presenterade massamodellen ingår endast hälften av den byggrätt för en kontorsdel som detaljplaneutkastet möjliggör. Kontorsdelen kommer att byggas i två olika skeden, varav det första presenteras på nedanstående bilder. Det andra skedet är dimensions- och principmässigt en fortsättning på det första.

Behovet av utrymme i fabriksdelen är så pass stort att det inte blir särskilt mycket spelrum i fråga om byggnadsmassorna. I tredje utkastet lyckades man dock även sänka den östra halvan av fabriksbyggnaden med några meter.

Konstaterades att genom utveckling av denna plan kan en sådan lösning uppnås som både är fungerande med tanke på teknologisentrets behov och tillräckligt beaktar den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska socker.

4.5.2 Planens struktur

Detaljplanen gör det möjligt att flytta Wärtsilä Abp:s verksamhetsställe i Vasa centrum till planläggningsområdet. Vid planeringen har särskild uppmärksamhet fästs vid Finska Sockers fabrikssamhälle, som Museiverket har fastställt som en byggd kulturmiljö av riksintresse. Byggandet är storskaligt men skalan minskar stegvis mot Finska Sockers bostadsområde. I riktning från Finska Sockers bostadsområde söderut ändras kvarteret från ett parklikt planterat område först till en byggd kontorsdel i något mindre skala och mot fabriksdelen växer det. De största byggnadsmassorna finns i områdets södra del, längre bort från bostadsområdet. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ihop fabriks- och kontorsdelarna med varandra men i den preliminära planeringen har en del av teknologisentrets parkeringsområden place-

rats mellan dem. Ca hälften av parkeringsplatserna anvisas enligt detaljplanen i ett parkeringshus i korsningen av Frilundsvägen och Industrigatan, på en tomt öster om Industrigatan. På samma sätt som för kontorstomten lämnas invid Frilundsvägen norr om parkeringshuset en 30 meters grönområde mot bebyggelsen. Från de närmaste bostadshusen är det ca 45 meter till de närmaste kontorsbyggnaderna som planen möjliggör och ca 130 meter till fabriksbyggnaden.

4.5.3 Dimensionering

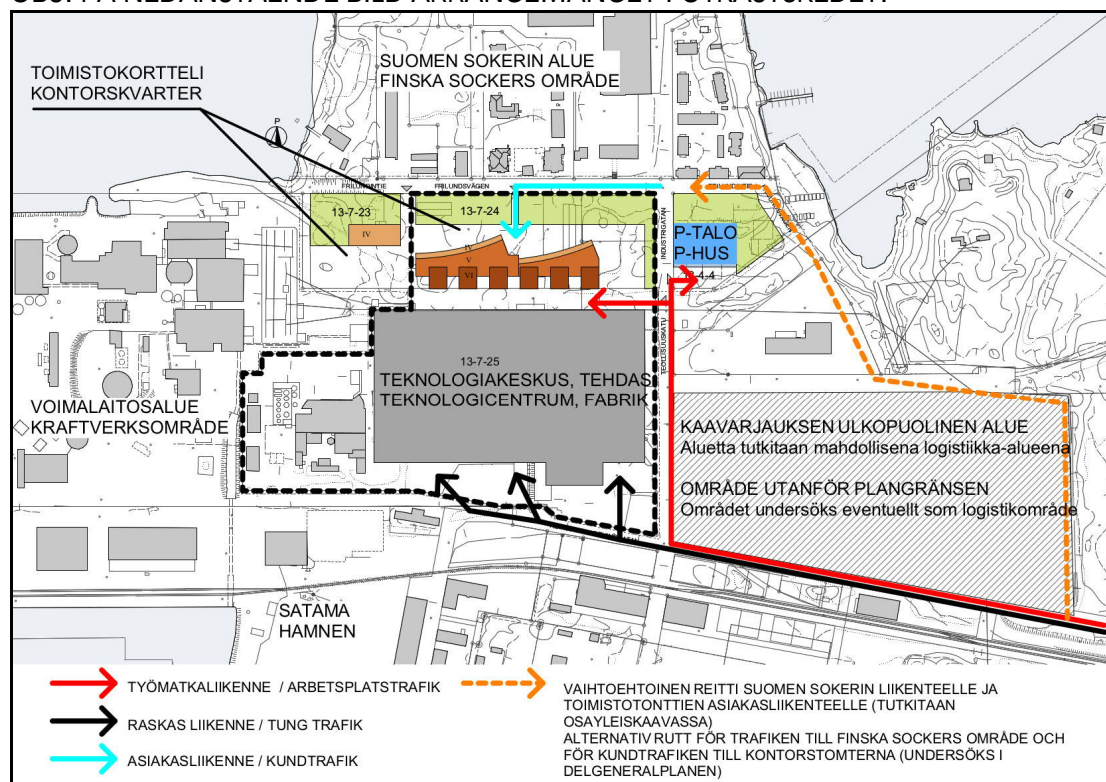
I detaljplanen anvisas en byggrätt på totalt 101 500 m² vy, varav 33 500 m² vy för kontorsbyggnader och 68 000 m² vy för industribyggnader. Parkeringshuset har en bottenyta på 60 m x 40 m. I detaljplanen anges +20,5 som högsta höjdnivå för parkeringshusets yttertak, vilket gör det möjligt att bygga i fyra nivåer. I parkeringshuset rymms ca 400 bilplatser.

4.5.4 Trafik

Frilundsvägen ändras till lågfartsgata, strävan är att sänka körhastigheterna på den med konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Inga andra trafikområden ingår i detaljplaneområdet och med planändringen görs inga ändringar i vägområdena omkring området. Trafiknätet undersöks under planarbetets gång med en trafikutredning som berör hela Vasklot och delvis även centrum av Vasa.

Trafikregleringarna inom planområdet och infarten till området är organiserade så att den ökande fordonstrafiken medför så lite olägenheter som möjligt för det angränsande bostadsområdet.

OBS! PÅ NEDANSTÅENDE BILD ARRANGEMANGET I UTKASTSKEDET:



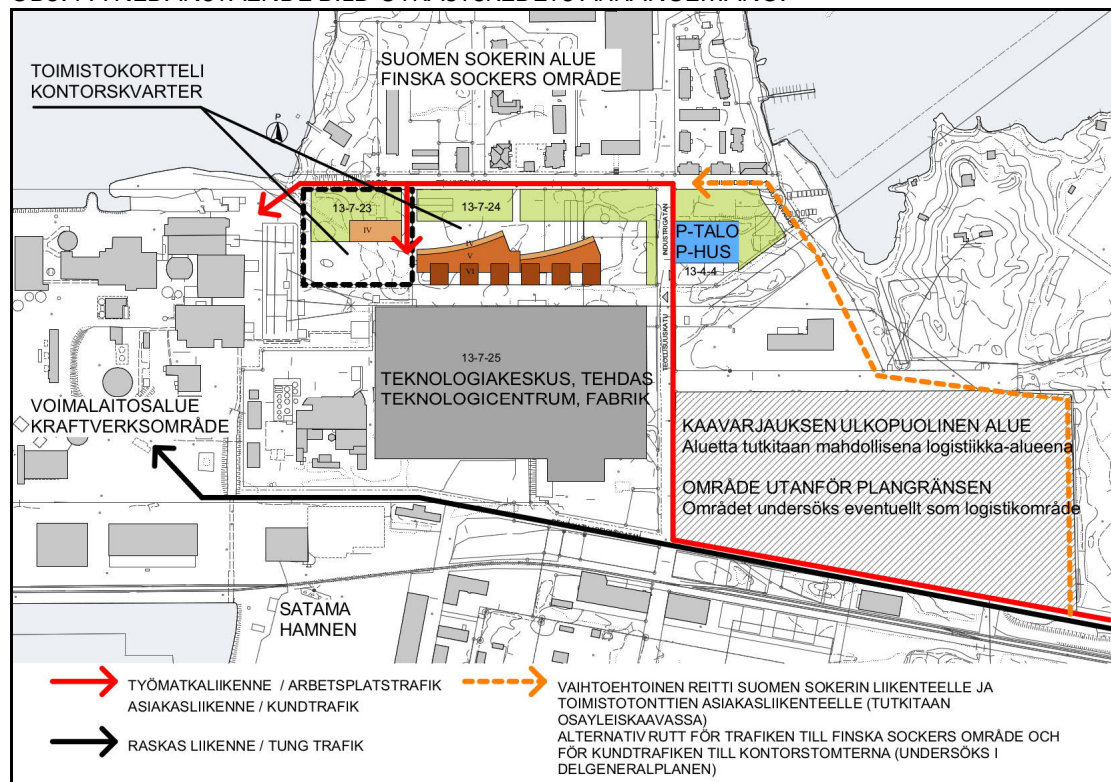
På ovanstående principschema presenteras med svart streckad linje Wärtsiläs teknologicentrums omfattning. Pilarna anger den trafikmässiga principen.

Trafikregleringarna för Wärtsiläs teknologocentrum

Den tunga trafiken och lastningen i anslutning till verksamheten sker i områdets södra del, längst bort från bebyggelsen. Även trafiken till kontorsdelen styrs så att de anställda kommer till området via Industrigatan. Via Frilundsvägen kommer endast besöks trafik till planområdet. Detaljplanen tillåter inte att öppna parkeringsfält placeras invid Frilundsvägen. Ungefär hälften av parkeringsplatserna anvisas i detaljplanen i ett parkeringshus i korsningen av Frilundsvägen och Industrigatan, på tomt 13-4-4 öster om Industrigatan. Infarten till parkeringshuset sker via Industrigatan i byggnadens södra fasad.

Trafikregleringar i fråga om de områden som ägs av EPV Energia Oy/Vaskiluodon Voima Kraftverksområdet väster om detaljplaneområdet och tomten längst i väster 13-7-23 i kvartersområdet för kontorsbyggnader innanför detaljplaneavgränsningen är i EPV:s ägo.

OBS! PÅ NEDANSTÅENDE BILD UTKASTSKEDETS ARRANGEMANG:



På ovanstående prinsipschema är EPV:s kontorstomts läge angivet med svart streckad linje. Pilarna anger den trafikmässiga principen för EPV:s område.

Kraftverksområdets rutter för tung trafik ordnas huvudsakligen via Reinsgatan, söder om detaljplaneområdet. Inga ändringar är att vänta i fråga om kraftverksområdets trafikregleringar, därmed kommer den del av trafiken som för närvarande dirigeras via Frilundsvägen att ha samma rutt även i fortsättningen. Kraftverkets egen personalmängd är ca 30 personer, därmed är arbetsplatstrafikens andel liten. Förutom under servicesäsongerna är trafikmängderna små.

Arbetsplatstrafiken till tomten 13-7-23 längst i väster i kvartersområdet för kontorsbyggnader ordnas sannolikt via Frilundsvägen, därför har den trafikmängd som bebyggandet av denna tomt medför bedömts separat. I detaljplaneutkastet har på tomten anvisats en bygg-

rätt på 3500 m² vy. Utgående från byggrätten kommer ca 125 personer att arbeta på tomten, och trafikallstringen skulle därmed vara 85 personbilar per dygn. Uppskattningen av kontorsdelens trafikmängder är baserad på de resealstringskoefficienter som är angivna i Miljöministeriets anvisning om bedömning av trafikbehovet vid markanvändningsplanering (2008) beträffande kontors- och ämbetsverkslokaler. Enligt kalkylen förväntas en kontorsbyggnad generera endast lite besöks trafik. En kontorsbyggnad med lite besöks trafik genererar 2,5-3,5 besökare per hundra kvadratmeter våningsyta. Den kalkylmässiga mängden besökare per vardagsdygn i den planerade kontorsbyggnaden på 3500 m² vy är (3500 m² vy x 3,5/100 m² vy =) 122,5 besökare. I en bilzon med dåliga kollektivtrafikförbindelser i en stadsregion med över hundratusen invånare är personbilsandelen 83 % och den genomsnittliga mängden personer per personbil 1,19. En kontorsbyggnad besöks av (122,5 x 0,83/1,19 =) 85 personbilar per dygn. Av dem kommer eller far ca 25 %, dvs. ca 20 personbilar, under topptimmarna.

Bilplatskravet för kontorsbyggnaden är enligt detaljplanen 50 bilplatser (1/70 m² vy). Därtill anvisas 30 bilplatser för EPV:s kraftsverksområdes (13-7-22) behov på tomten. Trafiken till alla de ovan nämnda parkeringsplatserna går via Frilundsvägen. Parkeringsplatserna är från Frilundsvägen sett placerade i tomtens bakre del. Detaljplanen tillåter inte att öppna parkeringsfält placeras invid Frilundsvägen.

4.5.5 Kvartersområden

Kvartersområde för kontorsbyggnader (KT)

Wärtsiläs kontorstomt 13-7-24

Planområdets del i norr angränsande till Finska Sockers område anges som kvartersområde för kontorsbyggnader, där affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för forskningsverksamhet får byggas.

I kvartersområdets norra del, som gränsar till Frilundsvägen, lämnas en ca 30 meter bred zon som ska planteras. På detta sätt framhävs det gamla bostadsområdets ställning och möjliggörs bevarandet av dess parklika karaktär. Beteckningen för det område som ska planteras är bevarande på en del av området. På dessa delar förpliktar detaljplanen till bevarande av sådana träd som är värdefulla med tanke på antingen naturvärdena eller stadsbilden. Även invid Industrigatan har en smalare zon som ska planteras angivits vid kanten av kvartersområdet för kontorsbyggnader.

Söder om zonen som ska planteras är det möjligt att uppföra en kontorsbyggnad i fem våningar som bildar en buffertzon lika bred som fabriken mellan fabriken och bostadsområdet. Kontorsbyggnaden trappas stegvis av och blir lägre norrut i riktning mot Finska Sockers område. Kontorsmassans översta våning är indragen och därmed uppfattas byggnaden på nära håll som en fyra våningsbyggnad. Närmast Frilundsvägen får nivån på byggnadsmassans yttertak inte överskrida höjdnivån +20,5 över havet, vilket innebär att fasaden mot Frilundsvägen får vara ca 16,5 meter hög. Den del som har hela fem våningar får ha en maximihöjd på +24,5. Därtill får på kontorsbyggnadens tak byggas ventilationsmaskinrum och höjden på dem får inte överskrida höjdnivån +30. Ventilationsanordningarna placeras nära fabriksdelen, varvid de syns så lite som möjligt mot Frilundsvägen och deras skuggande inverkan är så liten som möjligt. Ovanför de i detaljplanen angivna högsta höjdnivåerna får inga ventilationsmaskinrum, anordningar eller andra konstruktioner placeras.

I detaljplanebestämmelserna för både byggandet och arrangemangen på gårdsområdet betonas området läge invid ett kulturhistoriskt värdefullt område. Detaljplanebestämmelserna för kvartersområdet innehåller följande bestämmelser som påverkar kvaliteten:

Byggnader som ska uppföras:

Vid planeringen och genomförandet bör beaktas att området ligger intill en byggd kulturmiljö av riksintresse. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet.

Hantering av gårdsområden, utrustning, skyltning och belysning:

Vid planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid att ytmaterialen, belysningen och skyltningen är lämpliga i den värdefulla kulturmiljön. Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet. De parkeringsplatser på markplanet på KT-området som inte placeras på det i detaljplanen anvisade parkeringsområdet bör struktureras med trädplanteringar (1 träd/10 bilplatser) eller motsvarande strukturella medel. Parkeringsplatserna bör ha en beläggning av naturstensplatta eller annat vattengenomsläppligt material.

Områden som ska planteras:

Området planteras och iordningställs så att det är parklikt. Vid planeringen och genomförandet bör området läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter.

Två områden har en beteckning som förutsätter bevarande: Områdesdel, där träd som är viktiga med tanke på naturvärdena, landskapet eller stadsbilden ska bevaras. I de kompletterande och vårdande planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter.

EPV:s kontorstomt 13-7-23

För EPV:s kontorstomt längst i väster gäller samma huvudprinciper som för Wårtsilås teknologacentrums kontorstomt 13-7-24. Kontorshuset som byggs på tomten får dock ha högst fyra våningar och en betydligt mindre byggrätt har angivits på den än på den angränsande tomten. I dimensioneringen av byggrätten har trafikregleringarna och tillräckligt med parkeringsplatser på området beaktats. På tomten kan placeras 30 parkeringsplatser för kraftverksområdet (13-7-22) och utöver dem ryms ca 50 parkeringsplatser för kontorsbyggnaden på tomten. Därför är den största möjliga byggrätten 3500 m² vy när bilplatskravet enligt detaljplanen är 1 bp/70 m² vy. Personbilstrafiken till de här parkeringsplatserna försvagar inte förhållandena på det angränsande bostadsområdet.

Kvartersområde för industribyggnader (T)

Planområdets del längre söderut (13-7-25) anvisas som kvartersområde för industribyggnader.

Kvartersområdet gränsar i norr till ett kvartersområde för kontorsbyggnader, i öster och väster till befintliga industriområden och i söder till hamnområdet. På grund av de utrymmen

som verksamheten kräver och de omgivande områdenas karaktär är högre byggande tillåtet i kvartersområdet än i området för kontorsbyggnader i norr. Den största tillåtna höjdnivån för fabriksdelens vattentak på fasaden mot Reinsgatan är +17,5. Till övriga delar är den största tillåtna höjden +36,0, förutom länken mellan fabriks- och kontorsbyggnaden, den följer höjdnivån i södra delen av kvartersområdet för kontorsbyggnader.

För de fasader som öppnar sig mot hamnen och Reinsgatan ges följande bestämmelser som påverkar kvaliteten:

”De olika byggnadsdelarna ska bilda en klar och enhetlig helhet. Över 30 meter långa enhetliga fasader struktureras i delar med avtrappningar i fasadytan, fördjupningar, omfattande glasytor eller motsvarande effekter. Gatufasadernas service- och lastningsbryggor bör vara utformade som servicefickor som är indragna från fasaden. Reklamanordningarna och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam. Reklam är inte tillåten ovanför takfotsnivån.

För teknologicentrets verksamhet nödvändiga kanaler, tekniska anordningar och andra konstruktioner får placeras ovanför den i detaljplanen angivna högsta tillåtna höjdnivån.

I detaljplanen anges för kvartersområdet följande bestämmelser som påverkar säkerhet och hälsa:

På kvartersområdet får inte sådana anläggningar förläggas som förorsakar orimlig lukt eller annan luftförorening i omgivningen. Vid planeringen av anläggningen beaktas de omgivande områdenas användningsändamål så att nivån på bullret från anläggningens verksamhet inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Omkring cisternerna på området finns en konsultationszon på 1,0 km, och utlåtande ska begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten om mera betydande byggande på den. Därtill ska Statsrådets förordning om industriell hantering, upplagring och förvaring av farliga kemikalier beaktas på området.

Byggnadsyta för farlig cistern, vilken omges av en skyddszon som sträcker sig på 340 meters avstånd (angiven på plankartan med punktstreckad linje).

Vid byggande på området bör utöver gällande författningar Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckverkningar och kaststycken i samband med olyckor följas vid placeringen av funktionerna, byggandet och infrastrukturen.

MINIMIMÄNGDER BIL- OCH CYKELPLATSER

Affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy

Produktions- och lagerutrymmen 1 bp/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett parkeringshus på tomt 13-4-4 öster om Industrigatan, omedelbart norr om kraftledningen. I parkeringshuset kan de parkeringsplatser som Wärtsiläs teknologicentrum behöver placeras.

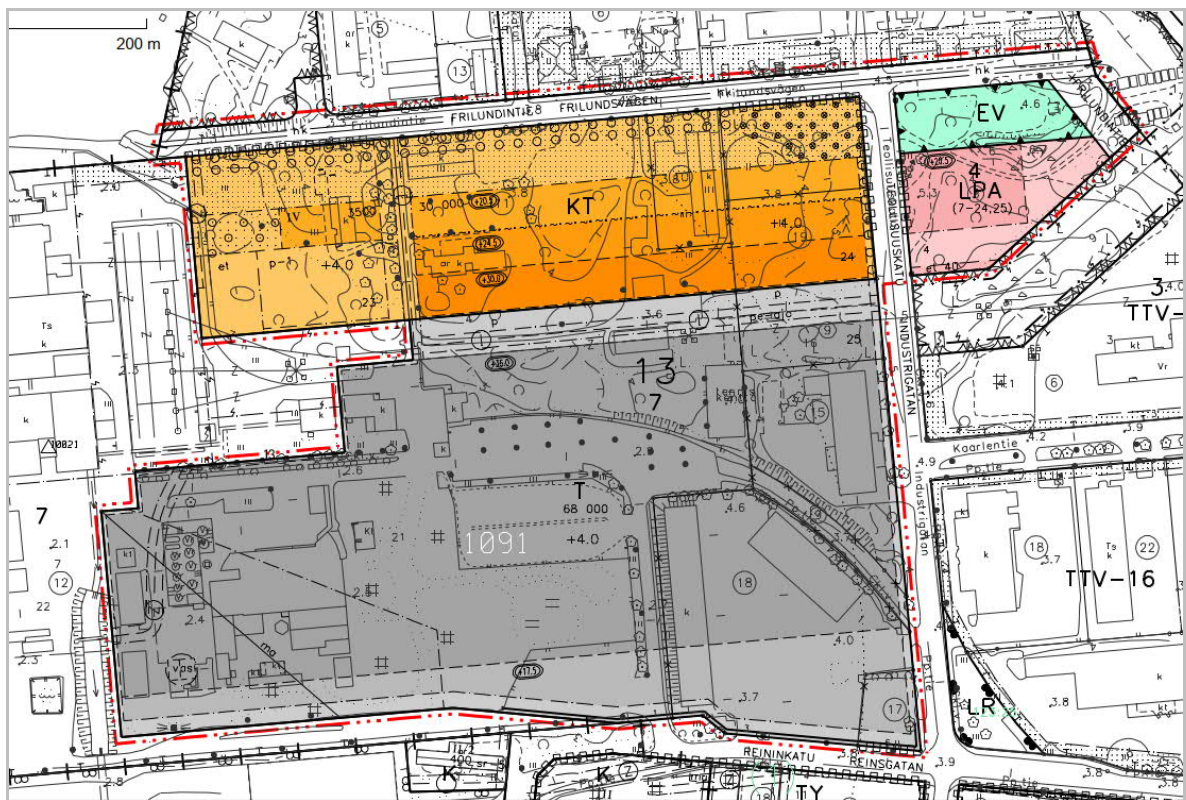
Parkeringshuset har fyra nivåer och dess höjd begränsas i detaljplanen så att yttertakets högsta möjliga höjdnivå är +20,5 (meter över havet). Därtill ges följande bestämmelser för kvartersområdet:

Parkeringsanläggningens fasadmaterial bör vara krukrött bränt tegel eller keramisk platta. Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet.

Skyddsgrönområde (EV)

Norr om parkeringshuset invid Frilundsvägen lämnas en 30 meter bred grönområdeszon, som ges följande bestämmelser:

Området planteras och iordningställs så att det är parklikt. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter. Med tanke på naturvärdena, landskapet och stadsbilden viktiga träd ska bevaras.



Detaljplaneutkast 11.1.2019

4.5.6 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Det 11.1.2019 daterade detaljplaneutkastet och ett reviderat program för deltagande och bedömning var framlagda under tiden 21.1–4.2.2019. Elva förhandsutlåtanden och tolv åsikter om utkastet lämnades in. De inlämnade åsikterna innehåller synpunkter, önskemål och ovillkorliga ställningstaganden om detaljplaneutkastet. Åsikterna i original är arkiverade som en del av planmaterialet och kärnpunkterna har plockats in i planbeskrivningen och respon- sen har komprimerats i form av en lista. Nedan följer sammandrag av responsen och Plan- läggningens bemötande med kursiv stil.

Närings-, trafik- och miljöcentralen, Miljöansvarsområdet

I sammandraget av utlåtandet konstateras följande:

Med beaktande av utkastskedet har heltäckande konsekvens- och utredningsgranskningar gjorts i fråga om projektet och slutsatserna har till största delen beaktats även i det egentliga detaljplaneutkastet. Programmet för deltagande och bedömning samt detaljplanebeskrivningen ger det intrycket att detaljplanläggningen har inletts enbart på initiativ av staden, och därför kan dock som en brist i beredningsarbetet anses att det i samband med planeringen inte har bedömts om det hade funnits andra alternativ i Vasklot för Wärtsiläs kommande placering och vilka för- eller nackdelar dessa eventuella alternativ skulle ha haft jämfört med den nu föreslagna platsen. Granskningen av projektets alternativ gäller närmast stadsbildsmässig anpassning av anläggningen på den föreslagna platsen. Eftersom den föreslagna placeringen har betydande konsekvenser för samhällsekonomin och trivseln för de människor som bor på området hade det varit bra att komplettera beskrivningen till den här delen.

Planläggningens bemötande:

Beskrivningen kompletteras.

Till övriga delar framför Närings-, trafik- och miljöcentralen följande beträffande utkastet till detaljplaneändring, vilket bör beaktas i förslagsskedet.

- Efter programmet för deltagande och bedömning har planområdet utvidgats så att det gäller områden som huvudsakligen är i naturtillstånd öster om Industrigatan och i fråga om dem bör behovet av en naturutredning bedömas.
Naturvärdena på planområdets utvidgningsdel har utretts som komplettering av naturutredningen beträffande Frilundsvägen i Vasa. I uppgifterna om området nämns inga direktivarter och inte heller några andra särskilt värdefulla naturvärden.
- Söder om Frilundsvägen är ett skyddsgrönområde anvisat och det har delvis använts för Finska Sockers bostadsområdes parkering. I samband med projektet bör det utredas hur Finska Sockers områdes invånarparkering kan lösas till den här delen.
För invånarparkeringen har i detaljplaneförslaget reserverats ett område som till omfattningen motsvarar den nuvarande parkeringen och som anges med beteckningen p-1 på det område som är planlagt som skyddsgrönområde och där det är möjligt att enligt ett separat avtal tillfälligt arrendera ett outbrutet område till dess att permanenta bilplatser finns på Finska Sockers område.
- På LPA-området har en parkeringsanläggning med ca 350–400 bilplatser anvisats, vilket till antalet är under en tredjedel av de bilplatser som för närvarande står till Wärtsiläs förfogande. I samband med projektet bör det utredas hur och var det är meningen att ett eventuellt tilläggsbehov ska lösas?
De bilplatser som parkeringsnormen för området kräver anges på kartan i stycke 5.3.3 Parkerings- och trafikarrangemang i beskrivningen.
- En flyttning av 110 kv-ledningen förutsätter att en transformator-/kopplingsstation byggs, vilket inte har beaktats i detaljplaneutkastet.
Nedgrävning av ledningen i marken förutsätter anläggningsbyggnader i bägge ändarna av schaktet och ett ledningsservitut längs med industritomtens norra kant i öst-västlig riktning (under den nuvarande kraftledningen). I öster finns transformator- och kopplingsstationerna till stor del utanför planen på parkområde under kraftledningen. En av byggnaderna går två meter in på planområdet vid den södra kanten av fastigheten 13-4-3. På ifrågavarande ställe har i planförslaget angivits ett fyra meter brett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. I väster vid andra ändan av kraftledningen finns byggnaderna utanför planområdet på kraftverksområde men för elanordningsbehov har angivits en byggnadsyta för byggnader och anordningar för sam-

hällsteknisk försörjning i sydvästra hörnet av plantomt 13-7-23. Stadsstyrelsens planeringssektion beviljade 9.10.2018 det undantag från detaljplanen som krävs för anläggningsbyggnaderna.

- Kartläggning eller utredning av förorenad mark
Sitowise Oy utförde på beställning av Vasa stad undersökningar av skadliga ämnen i marken på planområdet hösten 2018. För resultaten redogörs i planbeskrivningen i punkt 5.5 Störande faktorer i miljön.
- Dagvattenutredning/dimensionering
En dagvattenutredning har gjorts beträffande området i februari 2019 av Vasa stad. Utgående från utredningen har följande bestämmelse angivits i planbestämmelserna: "Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionernas (underjordiska fördröjningsschakt och –behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänk) volym bör vara minst 1 m³/200 m² ogenomsläpplig yta. Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet."
- Kvartersområdesbeteckningen industribyggnader förutsätter inga tilläggsepitet, enligt vilka där inte får placeras någon anläggning som medför orimlig lukt eller annan förorening av luften i miljön. Olägenheter som är rimliga med tanke på områdets omgivning anges i ett separat miljötillstånd, om man inte vill begränsa olägenhetens mängd eller beskaffenhet närmare med en planbestämmelse.
Ordet "orimlig" har strukits i planbestämmelsen. Beteckningen för kvartersområdet för industribyggnader är i planförslaget: På kvartersområdet får inte sådana anläggningar förläggas som förorsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen. Vid planeringen av anläggningen beaktas de omgivande områdenas användningsändamål så att nivån på bullret från anläggningens verksamhet inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen har i det här skedet inget annat att anmärka på detaljplaneändringsutkastet. Med beaktande av projektets omfattning och konsekvenser är det dock skäl att behandla det vid myndighetssamråd om projektet.
Myndighetssamrådet sammankallas i april.

Närings-, trafik- och miljöcentralen, trafikansvarsområdet
Inget att kommentera i det här skedet.

2. Logistikregementet

I utlåtandet konstateras att Försvarsmakten för sin del inte ser något hinder för fortsatt arbete med planen men förutsätter att utlåtande begärs även av Suomen Turvallisuuverkko Oy (STUVE) i anslutning till planläggningen och markanvändningen.

Planläggningens bemötande:

Utlåtande har begärts av Suomen Turvallisuuverkko Oy.

Suomen Turvallisuuverkko Oy

Suomen Turvallisuuverkko Oy har inga kommentarer och inte heller något behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

Österbottens museum

Enligt utlåtandet anses ett bättre alternativ vara att parkeringen helt skulle finnas på teknologikoncentrationens område och att det område som är reserverat i LPA-kvarteret skulle vara en grönzon som skulle fungera som skydd för Finska Sockers bostadsområde. Enligt utlåtandet skulle det vara möjligt att senare överväga en utvidgning av parkeringen till det område som planeras som logistikområde.

Frilundsvägens förlängning bör enligt utlåtandet undersökas mera redan i den här planen och sträckningen bör flyttas västerut och även längre bort från Finska Sockers byggnader (såsom i trafikutredningen). Därtill borde förbindelsen mellan den värdefulla kulturmiljön av riksintresse Finska Sockers område och Vasklot förbli öppen och inte bli industriområdets bakgård.

I utlåtandet framfördes behovet av att utreda värdet på och eventuellt skydd av båtskjulen vid Månvikens strand.

Planläggningens bemötande:

Under planlägningsarbetet har placeringen av parkeringen på teknologikoncentrationens område undersökts. Det är möjligt att ordna en del av parkeringen inom området. De parkeringsplatser som behövs under första skedet av förverkligandet ryms på området och ännu i det skedet är det inte nödvändigt att bygga något parkeringshus. I framtiden när andra skedet förverkligas på hörntomten vid Industrigatan och Frilundsvägen måste oundvikligen ett parkeringshus byggas. Viktigt för invånarna anses det att tillräckligt med utrymme reserveras för parkeringen så nära teknologikoncentrationen som möjligt för att undvika att de anställda lägger beslag på närområdena för parkering.

Det område som har önskats som logistikområde kan i det här skedet inte planläggas för parkering, eftersom det är i privat ägo. Ifall situationen förändras är det möjligt att bedöma saken på nytt senare.

Förlängningen av Frilundsvägen har i planförslaget flyttats längre söderut invid parkeringshuset och så långt bort som möjligt från Finska Sockers bostadshus. Den östra delen av Frilundsvägen ändras till skyddsgrönområde, där den nuvarande invånarparkeringen tillåts fortsätta på p-1-området enligt ett separat avtal. I detaljplanen är den nya gatusträckningen endast anvisad för lätttrafik och kollektivtrafik.

Byggandet på planområdet är anvisat på 30 meters avstånd från gatuområdets gräns. För att vyn ska bli öppnare har en zon med planteringar angivits framför byggnaderna på Finska Sockers område.

Situationen i fråga om båtskjulen har granskats på platsen och behovet av att skydda dem har bedömts. Konstaterades att de enskilda byggnaderna på området inte har något betydande arkitektoniskt värde och att några skyddsåtgärder inte krävs i fråga om dem. Som helhet har byggnaderna dock landskapsmässigt värde. I detaljplanen anvisas i deras närhet ett skyddsgrönområde där kulturmiljöns särdrag bevaras. Uppgifter om båtskjulen finns på sidorna 18–19 i planbeskrivningen.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

- Inget att tillägga till det tidigare utlåtandet.

I utlåtandet i PDB-skedet konstaterar Säkerhets- och kemikalieverket Tukes att på planområdet finns för närvarande Wärtsilä Abp:s produktionsanläggning, som övervakas av Tukes och där omfattande hantering och lagring av farliga kemikalier bedrivs. Enligt de uppgifter som Säkerhets- och kemikalieverket har skulle hanteringen och lagringen av farliga kemikalier i

framtiden utvidgas så att av företaget kommer att krävas att ett dokument över verksamhetsprinciperna görs upp och upprätthålls.

Det här innebär att verksamhet med anknytning till farliga kemikalier kan anses medföra risk för storolyckor. Därmed rekommenderar Säkerhets- och kemikalieverket Tukes att man i planändringen bedömer möjligheten att ge planeringsområdet eller en del av det beteckningen T/kem.

Planläggningens bemötande:

I planförslaget har en byggnadsyta anvisats för en farlig cistern (vas) och den omges på 340 meters avstånd av en skyddszon, där vid byggande utöver gällande författningar ska iakttas Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckverknningar och kaststycken i samband med olyckor vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen. I planen anges även en konsuleringszon på 1,0 km omkring cisternerna och för mera betydande byggande inom den ska utlåtande begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten. Kvarterets användningsändamålsbeteckning är kvartersområde för industribyggnader (T), eftersom man absolut inte vill ha vilken som helst verksamhet som beteckningen T/kem tillåter på området.

Österbottens förbund

I gällande landskapsplan 2030 för Österbotten finns planeringsområdet på hamnområde, LS. Österbottens förbund utarbetar för närvarande Österbottens landskapsplan 2040. Ett planutkast var framlagt vintern 2018 och nu är utarbetandet av landskapsplanen i förslagsskedet. Målet är att landskapsfullmäktige ska godkänna Österbottens landskapsplan 2040 våren 2020. I utlåtandet konstateras att detaljplaneutkastet för Smart Technology Hub stämmer överens med både Österbottens landskapsplan 2030 och utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040.

Österbottens räddningsverk

I utlåtandet konstateras att förteckningen över dokument som berör planen i planbeskrivningen kan utökas med uppgiften om konsuleringszoner.

I samtliga kapitel i planbeskrivningen bör samstämmigt konstateras att endast till den del som verkningsområdet går utanför planområdet beaktas konsekvenserna i delgeneralplanarbetet, eftersom tryckkonsekvenserna har beaktats i denna plan i fråga om detta område. Därtill borde det nämnas i planbeskrivningen att säkerhetsåtgärderna i anslutning till transporten av farliga ämnen ska beaktas i delgeneralplanarbetet och den därtill anknutna utredningen.

Planläggningens bemötande:

Alla de ovan nämnda punkterna har korrigerats eller kompletterats på det sätt som önskas i utlåtandet.

Byggnadstillsynen

- Ett bättre läge för parkeringsanläggningen kunde vara området mellan kraftverket och den nya fabriken.
Området i dess helhet är reserverat för en produktionsanläggning.

- Ifall parkeringsanläggningen blir kvar på den plats som är angiven i utkastet, borde byggnadsytans gräns vara riktgivande så att det är möjligt att placera anläggningen så nära elledningsområdet som möjligt.
Byggnadsytan för en parkeringsanläggning har i planförslaget ändrats så att den är riktgivande även vid den södra kanten.
- Det skulle vara möjligt att i planen anvisa LPA-område för parkeringen i anslutning till det angränsande kvarteret som har skyddsvärden, dock i begränsad omfattning och genom värnande om grönförbindelsen.
Bostadsområdets parkering kan fortsätta tillfälligt och enligt ett separat avtal på det separata för den reserverade p-1-området, som finns på ett område som är anvisat som skyddsgrönområde och som för närvarande används av bostadsområdet utan tillstånd.
- Till bestämmelserna om parkeringshusets material också cortenstål eller omnämnande om naturenlig färgsättning och material som är lämpliga i miljön i stället för material och färgsättning väldigt noggrant.
Fasadbestämmelsen i planförslaget har ändrats på det sätt som önskas i utlåtandet.
- Bestämmelsen för KT-området om naturstensplattor eller annat vattengenomsläppligt material som beläggning på bilplatserna är inte nödvändigtvis realistisk, kan den ersättas med andra bestämmelser som ökar grönskan eller avgränsar områdena?
Bestämmelsen har ändrats så att den lyder på följande sätt: "minst hälften av parkeringsplatserna ska ha en beläggning av naturstensplatta eller annat vattengenomsläppligt material."
- Förbudet mot reklam ovanför takfotsnivån på T-området är onödigt och det lönar sig att stryka det för att få en rikare vy mot hamnen.
Bestämmelsen har ändrats så att den lyder på följande sätt: "Ljusreklam ska placeras så att den inte medför störningar för Finska Sockers bostadsområde."
- Bestämmelsen för T-området om anläggningens bullernivå bör strykas, eftersom lagar och bestämmelser alltid måste följas oberoende av en plan, alternativet är att ange riktvärdena, ifall man vill framhäva dem
Bestämmelsen ändrades inte.
- Bokstäverna hk för lågfartsgata fattas i bestämmelsen.
Strävan är att lösa det tekniska problemet genom att separat lägga till de bokstäver som fattas.
- Körförbindelsen med en förpliktande linje bör övervägas på nytt, linjen går där det finns en trädrad.
Körservitutets exakta läge är fastslaget i ett avtal mellan markägaren och staden. Körservitutet är 10 meter brett och förbindelsen, som är avsedd enbart för personbilstrafik, kan byggas 4 meter bred på bägge sidorna om trädraden i form av en esplanad.
- Bestämmelsetexten innehåller inte bokstaven I för området som är reserverat för en underjordisk ledning.
Bokstaven har lagts till i bestämmelsetexten.
- Den del invid Reinsgatan där särskild uppmärksamhet bör fästas vid gatuvyn syns inte på plankartan.
Linjen har framhävts och bokstäverna ns har lagts till (insynsskydd)
- I de allmänna bestämmelserna borde ingångstak vara tillåtna på det område som ska planteras.
På det område som ska planteras är enbart cykeltak tillåtna.
- Det är inte möjligt att i detaljplanen kräva att dagvattenplaner ska lämnas in i form av bygglovsdokument, eftersom de enligt lagen inte är bygglovsdokument.

Planbestämmelsen ändrades så att den lyder på följande sätt: "Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet."

- Den nya gatuförbindelsen som är en förlängning av Frilundsvägen är onödig och kan ifrågasättas estetiskt, i stället bör kollektivtrafik och lätttrafik understödjas. Gatuförbindelsen flyttades längre söderut och ändrades till en gata för lätttrafik, där kollektivtrafik är tillåten.

Vasa Elnät Ab

På planändringsområdet finns ledningar som det bör reserveras ett tre meter brett ledningsservitut för. Ledningarna finns på KT- och p-områden i närheten av ett ledningsservitut för fjärrvärme.

Jordkabeln, 20 kilovolt, på T-området och transformatorstationen Tr 946 faller ur användning. Tr 946 flyttas utanför planändringsområdet.

En förbindelse som ersätter den 20 kilovolts kabel som faller bort från T-området byggs via ett ledningsservitut som reserveras på p-området till Industrigatan.

Planläggningens bemötande:

Planförslaget utökades med ett för el anvisat ledningsservitut på det sätt som önskades i utlåtandet.

Vasa Vatten Ab

Genom området går Vasa Vattens stamledningar för vatten och avlopp. Enligt utlåtandet är linjerna livsviktiga för EPV, Vaskiluodon Voima, Wärtsilä och fastigheterna invid Frilundsvägen. För dessa ledningar måste nya linjer hittas genom området och servitutområden måste grundas för dem för att trygga deras existens.

Flyttnings- och anläggningskostnaderna bör betalas av den som utvecklar området.

Eventuella nya VA-ledningars och/eller gamla ledningars samt avloppsvattenpumpstationers (2 st) kapacitetsutökningar bör avtalas separat.

Planläggningens bemötande:

I planförslaget har ett ledningsservitut anvisats för Vasa Vattens behov.

EPV

- Norra hörnets anslutning för servicetrafik och tung trafik från Frilundsvägen till kraftverksområdet måste tryggas
Kraftverkstomten gränsar till Frilundsvägen utanför planområdet. Vid det nämnda stället är det möjligt att bygga en anslutning till Frilundsvägen. I planförslaget reserveras vid ändan av Frilundsvägen gatuområde för byggande av en vändplats på det område som i utkastskedet anvisades som kontorstomt. I anslutning till vändplatsen planeras genomförande av den i avtal överenskomna anslutningen till kraftverksområdet.
- Persontrafik ska anvisas genom kontorstomten som körservitut.
Vid kontorstomtens östra kant har ett körservitut anvisats från Frilundsvägen till kraftverksområdet.
- En rutt för 21 tons storkomponenttransporter bör tryggas.
Behovet har beaktats.

- Från EPV:s kontorstomt får kraftverksområdets parkeringsplatsförpliktelse lämnas bort genom att platserna flyttas till kraftverksområdet och önskemålet är att byggrätten därmed ska kunna höjas.
Parkeringsplatsförpliktelsen som är reserverad för kraftverksområdets behov lämnades bort och det för parkering reserverade området anvisas för tomtens eget bruk. Det är inte möjligt att höja byggrätten, eftersom trafikmängden på Frilundsvägen inte kan bli större.
- Vid kraftverkets och Hub:s tomtgränser måste kunna byggas (bl.a. transformatorstation, vägar, parkering, rörkulvert osv.)
På kraftverkets tomt gäller detaljplan nr 415, enligt vilken byggnaderna av A-, B- och C-klass ska vara 4 meter och byggnaderna av D-klass 6 meter från granntomtens gräns. Byggnadsytan på Hubtomten är i planförslaget vid sidan mot kraftverkstomten angiven på två meters avstånd från gränsen, men riktgivande, vilket betyder att det vid behov är möjligt att bygga omedelbart intill tomtgränsen på planområdet.
- Användning av den underjordiska grottan som energilager bör möjliggöras, avgränsningen bör vara tillräcklig, användningsändamålet på markplanet får inte begränsa grottornas användningsändamål.
Grottornas framtid är tryggad med detaljplanens ma-beteckning, enligt vilken det på området som avgränsats för det finns ett underjordiskt utrymme med skyddsområde. Utrymmet får användas som lager som betjänar industriverksamheten men det får inte utvidgas. Enligt utredningarna är grottornas yta 5100 m², samma mängd är i planen angiven som byggrätt för grottorna. För den byggrätt som är anvisad för utrymmena behöver inga parkeringsplatser anvisas.

Wärtsilä

- Även asfalt borde godkännas som ytmaterial på parkeringsplatserna.
Bestämmelsen har ändrats så att den lyder på följande sätt: "minst hälften av parkeringsplatserna ska ha en beläggning av naturstensplatta eller annat vattengenomsläppligt material."
- Kundparkering bör tillåtas norr om kontoren och personalparkering på den södra sidan.
Det är möjligt att ordna parkering också framför kontorsbyggnaderna men inte enbart som parkeringsfält. Parkeringsområdena på framsidan bör struktureras med trädplanteringar (1 träd/10 bp) och motsvarande strukturella medel. Därtill bör gården organiseras så att de anställda styrs till Industrigatans anslutning.
- Linjen för takfotshöjden +30,0 bör flyttas 2,2 meter norrut.
Linjen flyttades på det sätt som önskades.
- Meningen i bestämmelserna för KT-tomten om att ingenting får placeras ovanför högsta höjdnivån kan vara ett hinder för normala antenner och stegar samt utnyttjandet av nya energilösningar (bl.a. solpaneler, en stående vindturbin).
Kontorskvarterets bestämmelse om konstruktioner som placeras ovanför yttertaketets högsta nivå gäller inte antenner, husstegar och andra lättare utrustning utan fasta konstruktioner som medför skugga. Planbestämmelsen preciserades till denna del.
- De på KT-området planerade och på illustrationerna presenterade fönsteröppningarna bör vara tillåtna enligt planbestämmelserna.
I planbestämmelsen förutsätts att byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet.
- Planbestämmelsen om dagvatten kan leda till en lösning som inte betjänar användningsändamålet, saken borde granskas även ur säkerhetssynvinkel (olja, kemikalier).

Bestämmelsen i planutkastet om dagvattenhantering används i alla nya detaljplaner för företagsområden. Bestämmelsen preciserades så att den lyder på följande sätt: Dagvattnet på tomterna ska fördröjas på tomt- eller kvartersområden innan det leds till dagvattensystemet. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjnings-schakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänk) ska vara minst 1 m³/200 m² ogenomsläpplig yta. Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak ska ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

- Avfallslösningen på T-tomten kommer sannolikt att vara en i byggnaden integrerad del på ca 200 m², inte någon skild inhägnad på gården.
Bestämmelsen om avfallskonstruktioner ströks.
- Infart till T-tomten från Industrigatan bör tillåtas.
Det finns inget anslutningsförbud vid T-tomten, därmed kan infarter till tomten ordnas från Industrigatan.

As Oy Kuunsilta Bost Ab

- En naturutredning fattas i fråga om LPA-området
Naturutredningen som tidigare har utarbetats i fråga om planområdet beträffande Frilundsvägen har kompletterats genom utredning av utvidgningsområdets naturvärden i befintliga naturuppgifter.
- Parkeringshuset är för nära och skuggar under en stor del av året
Parkeringshuset har flyttats ca 10 meter söderut och sänkts från den tidigare höjden +20,5 till höjden +17,0 på den sida där bostadshusen finns och stegvis på den södra sidan till höjden +19,0.
- Motsätter sig en förlängning av Frilundsvägen, eftersom en sådan medför många olika störningar för de bostäder som finns nära gatan, även i framtiden bör befintliga gatus-träckningar användas.
Frilundsvägens förlängning har flyttats längre bort från bostadshusen omedelbart intill parkeringsanläggningen. Nuvarande Frilundsvägens östra del har angivits som skydds-grönområde, där körning till bostadskvarteret är tillåten och enligt ett separat avtal även den nuvarande parkeringen.
- Invånarnas parkeringsplatser på EV-området bör bevaras och anges i planen, och något parkeringshus behövs inte på LPA-området, om det ändå byggs i så fall så långt söder om bostadsområdet som möjligt så att det inte skuggar
För bostadsområdets parkering har i planförslaget angivits ett p-1-område på EV-området, där invånarparkeringen kan fortsätta tillfälligt enligt ett separat avtal, genom att ifrågavarande outbrutna område arrenderas till bostadsaktiebolagets förfogande.
- Wärtsiläs parkering bör ordnas så att trafiken styrs längs med Reinsgatan och inte blandas med bostadsområdets trafik
Wärtsiläs arbetsplatstrafik styrs redan från Industrigatan till kontorstomten och bostads-områdets trafik fortsätter till Frilundsvägen.
- Trafikmängden på Industrigatan och Frilundsvägen får inte öka
Trafikmängden på Industrigatan kommer att öka men trafiken på Frilundsvägen ökar betydligt måttligare. Endast trafikmängderna från EPV:s kontorstomt och Wärtsiläs kund-traffic berör Frilundsvägen.
- För de nuvarande och kommande invånarna är det viktigt att spelplanerna ersätts
Rekreationsmöjligheternas placering undersöks i delgeneralplanearbetet.

Bostadsaktiebolagen Ignatiusparken i Vasklot

As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab

As Oy Ignatiuspuiston Vaahtera Bost Ab Ignatiusparkens Lönn Ab

As Oy Ignatiuksen Poppeli Bost Ab

As Oy Ignatiuksen Jalava Bost Ab

As Oy Vaskiluodon Saaristokatu

- Ur alla olika synvinklar granskad extra högklassig planering av användningen av området och extra högklassigt byggande på området krävs.
Strävan är gemensam.
- Kraftledningen bör flyttas under jorden i samma linje som de nuvarande ledningarna i luften.
Kraftledningen grävs ner i marken under den luftledning som för närvarande finns vid industritomtens norra kant.
- Trafiken till Wärtsiläs kontor och parkeringshallen ska ledas från den nya planerade vägen via Karlavägen eller en separat anslutning så att denna trafik inte går till Frilundsvägen.
Trafiken till Wärtsilä styrs längs med Karlavägen och Industrigatan, enbart kundtrafiken fortsätter till Frilundsvägen (utöver den måttliga trafikmängden till EPV:s kontorstomt). Trafiken till parkeringsanläggningen styrs längs med Karlavägen och Industrigatan.
- All servicetrafik till kontoren, såsom varukompletteringar och restaurangernas logistik, ska skötas via trafikförbindelserna till industriområdet, inte via Frilundsvägen.
I planbestämmelserna förutsätts att lastningen och avfallsservicen som berör tomterna 13-7-24 och 13-7-25 ordnas via Industrigatan.
- Parkeringshallen placeras klart längre söderut än vad som föreslås i planen, så mycket som kraftledningens transformator och övriga konstruktioner medger.
Parkeringsanläggningen har flyttats så mycket söderut som möjligt (ca 10 meter).
- Ifall logistikföretaget Williamsson i något skede flyttar någon annanstans, bör parkeringshallen placeras söder om kraftledningen, varvid det blir en naturlig förbindelse till den direkt från Karlavägen.
Ifrågavarande område kan i det här skedet inte planläggas för parkering, eftersom det är i privat ägo. Ifall situationen förändras, är det möjligt att bedöma saken på nytt senare.
- Alla parkeringsplatser måste anvisas i planerna.
De bilplatser som parkeringsnormen för området kräver anges på kartan i stycke 5.3.3 Parkerings- och trafikarrangemang i beskrivningen.
- Parkering invid Frilundsvägen enbart för invånarna
Invid gatan anvisas ingen skild parkering.
- Ingen permanent eller tillfällig parkering får placeras på det 30 meters planteringsområde och skyddsgrönområde söder om Frilundsvägen som i planutkastet är angivet på KT-området.
Ingen parkering är tillåten på planteringsområdena.
- Fabriksområdet kommer att bli en mycket vanlig "låda", en industrikoloss, som inte representerar någon modern framtoning – och den avviker betydligt från den framtoning som de tidigare illustrationerna strävar efter.
Åsikten noteras och förmedlas till aktören. Detaljplanen möjliggör många typer av lösningar.
- Barnens säkerhet ska beaktas även under byggnadstiden
Åsikten förmedlas till aktören. Staden är ansvarig genomförare i fråga om gatorna.

- De nya trafikregleringarna och förbindelsen till bostadsområdena ska genomföras innan byggarbetena på industriområdet inleds.
Byggtidtabellen är stram, i fråga om både infra, gator och byggnad.
- I stället för frilufts- och idrottsplatserna bör motsvarande nya möjligheter ordnas på området eller i dess närhet.
Placeringen av frilufts- och idrottsplatserna undersöks i delgeneralplanarbetet.
- Vi hoppas att en kontaktperson som vi vid behov alltid kan nå utses för byggprojektet.
Önskemålet förmedlas till aktören.
- Informationsmöten bör ordnas regelbundet under projektets gång för att säkerställa regelbunden lägesöversikt samt för att kunna uppdatera information och tankar.
Wärtsilä ordnade i början av projektet ett informationsmöte om sina avsikter. I planens utkastskede ordnades ett möte där planen presenterades och nästa möte för allmänheten i anslutning till planen ordnas i månadsskiftet mars-april när detaljplaneförslaget läggs fram. Efter det framskrider detaljplanen till behandlingar för godkännande och det är på bygglovssökandens ansvar att informera om byggprojektet.

As Oy Villa Mare i Vasklot

- Gemensamt ställningstagande med Ignatiusparkens bostadsaktiebolag och därtill
- Lugnet i skogsområdet bör bevaras, endast en bättre cykelled tillåts.
Den nya sträckningen har ändrats till en lättrafikled, där kollektivtrafik är tillåten.
- Trafiken till bostadsområdet längs med Industrigatan.
Trafiken leds längs med Industrigatan.

Bost Ab Teollisuuskatu 10

- Östra delen av Frilundsvägen till en kvartersgata (gårdsgata) som upphör i en återvändsgränd.
I planförslaget har gatuområdet ändrats till ett skyddsgrönområde. Infarten till bostadskvarteret är anvisad som körservitut.
- En lättrafikled mellan grönområdet (EV) och parkeringsanläggningen med förbindelse till Karlavägens östra ända och därifrån över Månviksgatan och genom skogen till Vasklotbron.
Planen har ändrats på det ovan föreslagna sättet på den del av leden som ingår i planområdet.
- Om en gata behövs också för biltrafik, ryms den mellan parkeringshuset och lättrafikleden.
Den nya gatusträckningen är anvisad enbart för gångtrafik, cykling och kollektivtrafik. Leden finns på den önskade platsen.
- För att säkerställa en bestående lösning vill bolaget lösa in parkeringsplatsområdet (EV) (och även platserna invid förlängningen av Industrigatan i kvartersområdet).
På EV-området är med beteckningen p-1 anvisat ett område där parkering är tillåten.
Parkeringen bör avtalas med ett separat avtal med markägaren.
- En skugganalys bör göras för varje månad
En skugganalys görs för varje vintermånad.
- Skyddsrum i Vasklot
Frågor som mera omfattande hör till områdets säkerhet avgörs i delgeneralplanen.

Bost Ab Teollisuuskatu 12

- Frilundsvägen får inte bli någon bilväg, eftersom det skulle medföra störningar och den finns för nära husen, den nya gatan bör lämnas ogjord och Frilundsvägen bör bevaras som en gårdsväg (som tar slut på trähuskvarterets gård).
I planförslaget har gatuområdet ändrats till skyddsgrönområde. Infart till bostadskvarteret är anvisad som körservitut.
- Trafiken som består av Wärtsiläs gäster och till Finska Sockers område via Karlavägen och Månviksgatan.
Trafiken till Finska Sockers område styrs via Karlavägen.
- Ett parkeringshus tillåts men en bättre plats vore i närheten av korsningen av Reinsgatan och Industrigatan, ifall platsen blir den som är angiven i utkastet bör parkeringshuset vara tillräckligt lågt och lämpligt i miljön, en del av huset kunde vara under jorden för undvikande av skuggning.
Parkeringshuset har flyttats ca 10 meter söderut och sänkts från den tidigare höjden +20,5 till +17,0 på den sida där bostadshuset finns och stegvis på den södra delen till höjden +19,0.
- Bör anvisas parkeringsutrymme 63 bp + 5 gästplatser, totalt ca 70 bp, genom att det område som nu är i användning eller något annat område i närheten säljs eller utarrenderas till invånarna.
Bostadsområdets parkering kan fortsätta tillfälligt och enligt separat avtal på p-1 området som har reserverats separat för det och som finns på ett område som är anvisat som skyddsgrönområde och som för närvarande används av bostadsområdet utan tillstånd.
- En skuggningsanalys som täcker alla månader i året behövs.
En skugganalys görs för varje vintermånad. Skuggorna under sommarmånaderna är så korta att avvikelserna inte framgår särskilt mycket av en analys.

Bost Ab Teollisuuskatu 14

- Frilundsvägens östra del till en kvartersgata (gårdsgata) som upphör i en återvändsgränd. Frilundsvägens östra del ändrades till skyddsgrönområde, där det finns en körförbindelse till Finska Sockers bostadskvarter och ett område som är angivet med beteckningen p-1 där parkering är tillåten. Planbestämmelsen är Skyddsgrönområde, där kulturmiljöns särdrag bevaras. Området planteras och iordningställs så att det blir parklikt. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter. Träd som är viktiga för landskapet och stadsbilden ska bevaras. Tillfällig invånarparkering är tillåten på området. Parkeringen bör avtalas med markägaren enligt ett separat avtal.
- En lättrafikled mellan grönområdet (EV) och parkeringsanläggningen med förbindelse till Karlavägens östra ända och därifrån över Månviksgatan och genom skogen till Vasklotbron.
Planen har ändrats på önskat sätt på den del av förbindelsen som ingår i planområdet.
- Om en gata behövs också för biltrafik, rymmer den mellan parkeringshuset och lättrafikleden.
Den nya gatusträckningen är anvisad enbart för gångtrafik, cykling och kollektivtrafik.
- För att säkerställa en bestående lösning vill bolaget lösa in parkeringsplatsområdet (EV) (och även platserna invid förlängningen av Industrigatan i kvartersområdet).
Förhandlingar kan föras med Fastighetssektorn, som förvaltar Vasa stads markegendom, om tillfällig arrendering av det område som är angivet med beteckningen p-1 på EV området.

- En skugganalys bör göras för varje månad.
En skugganalys görs för varje vintermånad.
- Skyddsrum i Vasklot.
Frågor som mera omfattande hör till områdets säkerhet avgörs i delgeneralplanen.

Bost Ab Teollisuuskatu 16

- Bör anvisas parkeringsutrymme för 63 bp + 7 gästplatser, på det som EV-område anvisade området finns för närvarande 28 elstolpsplatser 7 gästplatser, lösningsförslag: köpa/arrendera det nuvarande området eller något annat område i närheten av Frilundsvägen och Industrigatan.
Bostadsområdets parkering kan fortsätta tillfälligt och enligt separat avtal på det reserverade p-1-området, som finns på ett område som är anvisat som skyddsgrönområde och som för närvarande används av bostadsområdet utan tillstånd.
- Frilundsvägen bör inte förlängas till Karlavägen, endast en cykelled, användning av det befintliga gatunätet.
Förlängningen av Frilundsvägen har för planområdets del flyttats söderut och ändrats till en lätttrafikled där kollektivtrafik är tillåten.
- Parkeringshuset bör placeras i hörnet av Williamssons tomt, infart från Industrigatan söderifrån under Karlavägen eller i hörnet av Reinsgatan och Industrigatan.
Ifrågavarande område kan i det här skedet inte planläggas för parkering, eftersom det är i privat ägo. I fall situationen förändras, är det möjligt att bedöma saken på nytt senare.
- Parkeringshuset så lågt som möjligt, understa våningen under marken, materialet trä, belysningen får inte vara störande.
Parkeringsanläggningen har flyttats ca 10 meter söderut, längre bort från bostadshusen. Parkeringsanläggningen har gjorts 3,5 meter lägre mot bostadshusen genom att i detaljplanen anges +17,0 som den högsta höjdnivån på byggnad, konstruktioner och anordningar. LPA-kvarteret har utökats med beteckningen p-ma II, som möjliggör byggande av två underjordiska våningar. I planen anges följande bestämmelse: Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön. Som fasadmateriäl kan rödtegel, keramisk platta, cortenstål eller motsvarande materiäl användas. Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet. Parkeringsplatser utan tak bör struktureras med planteringar och motsvarande strukturella medel. Obebyggda områden bör iordningställas så att de blir parklika.
- Dagvattenströmning från Industrigatan till bostadsområdet måste förhindras genom att vatten samlas upp i Frilundsvägens korsning.
En dagvattenutredning har gjorts beträffande området för detaljplanen. Senare kommer Kommuntekniken att göra en dagvattenplan, enligt vilken dagvattnet på området hantearas.
- Kraftledningen på samma ställe som fjärrvärmen, dvs. den rakaste ruten.
Kraftledningen grävs ner i marken på samma ställe som kraftledningen för närvarande finns i luften.
- Befintligt trädbestånd bör bevaras på en 30 meters skyddszon invid Frilundsvägen.
I planförslaget har en 30 meters zon anvisats som område där träd ska planteras. I Industrigatans hörn finns en del för vilken bestämmelsen är områdesdel, där träd som är viktiga för naturvärdena, landskapet eller stadsbilden ska bevaras. I de kompletterande och vårdande planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter.
- Spelplanerna på det ovan nämnda grönområdet, på tomterna 23 och 24.

Det är inte möjligt att anvisa spelplaner i kontorskvarteret.

- Hur beaktas det i genomförandet av detaljplanen att bostadsområdet på 50 meters avstånd skuggas av nybyggnaderna fyra månader i året (15.10–15.2)?
Planförslaget har utökats med en skugganalys för varje vintermånad. På Finlands breddgrader ger tyvärr alla byggnader långa skuggor under vinterns mörkaste månader.
- För kontorstomterna ett likadant staket som det som nu har byggts på centralsjukhusets tomt för att balansera det annorlunda byggsättet.
Planförslaget utökades med följande mening: Tomten kan avgränsas med ett högst 120 cm högt staket som passar ihop med kulturmiljön.
- Vid utformningen av området och byggnaderna ska de befintliga byggnadernas massa, byggnadsmaterial och färgvärld beaktas noga.
I planen förutsätts att områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas vid planeringen och genomförandet. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör passa ihop med det omgivande byggnadsbeståndet.

As Oy Vaskiluodon Frilundintie 4 Bost Ab

- Motsätter sig förlängningen av Frilundsvägen på grund av de störningar den medför och eftersom den är för nära husen, den bör inte genomföras.
Frilundsvägens förlängning har flyttats söderut och ett skyddsgrönområde har lagts till framför bostadshusen. Den nya gatusträckningen är en gata för lätttrafik där kollektivtrafik är tillåten.
- Trafiken till Finska Sockers område via Karlavägen och Industrigatan, vid behov finns utrymme för breddning av Industrigatan och förbättring av vyerna så att de blir högklassiga även för Wärtsiläs kunder.
Enligt planförslaget styrs trafiken via Karlavägen och Industrigatan.
- Parkeringshuset strider mot riktlinjerna i stadens energi- och klimatprogram att minska kolspåret och det bör inte genomföras.
En parkeringsanläggning behövs när kontorsbyggandets andra skede startar. Utan parkeringsanläggning skulle närområdena fyllas av de anställdas bilar.
- Om ett parkeringshus måste byggas, bör det placeras längre bort från bebyggelsen.
Parkeringsanläggningen har flyttats ca 10 meter söderut, längre bort från bostadshusen.
- Om parkeringshuset inte ens kan flyttas, måste det vara lägre så att det oberoende av årstid inte skuggar alls, de första våningarna under jorden varvid även en tunnel direkt till fabriken blir möjlig, det yttre och materialen sådana att de passar ihop med Månvikens atmosfär, bländning från ljusen måste förhindras och växtlighet som skydd för bostadsområdet, t.ex. en tät häck.
Parkeringsanläggningen har gjorts 3,5 meter lägre mot bostadshusen genom att +17,0 anges i detaljplanen som den högsta höjdnivån på byggnad, konstruktioner och anordningar. LPA-kvarteret har utökats med beteckningen p-ma II, vilket möjliggör byggande av två underjordiska våningar. I planen anges följande bestämmelse: Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön. Som fasadmateriäl kan rödtegel, keramisk platta, cortenstål eller motsvarande materiäl användas. Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet. Parkeringsplatser utan tak bör struktureras med planteringar och motsvarande strukturella medel. Obebyggda områden bör iordningställas så att de blir parklika.
- Parkeringen för invånarna bör tryggas genom försäljning eller utarrendering av det område som används för närvarande.

Bostadsområdets parkering kan fortsätta tillfälligt och enligt separat avtal på p-1-området som har reserverats separat för det och som finns på ett område som är anvisat som skyddsgrönområde och som för närvarande används av bostadsområdet utan tillstånd.

- Bostadsområdets behov och önskemål bör beaktas.
Strävan är att så bra som möjligt beakta intressenternas åsikter i planen.

Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf

- Delgeneralplanen och utredningarna i anslutning till den är på hälft. Detaljplanen borde vara baserad på delgeneralplanen.
Planerna utarbetas parallellt och det som framgår av de utredningar som blir klara står till förfogande för bägge planerna.
- Delgeneralplan, framför allt trafikplaner fattas liksom även andra nödvändiga utredningar.
Vasklot planeras samtidigt på många nivåer. De utredningar som är fastställda i delgeneralplanen är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planen. Utredningarna i anslutning till detaljplanen är uppräknade i början av den här detaljplanebeskrivningen. Under planarbetets gång har som stöd för planeringen utarbetats en trafikutredning samt en översiktsplan över trafiken, och med dem har detaljplane-lösningarnas genomförbarhet undersökts. En mera detaljerad gatuplan kan utarbetas när detaljplanen har vunnit laga kraft.
- Det planerade parkeringshuset bör flyttas till en lämpligare plats eller under jorden. Parkeringsanläggningen har flyttats ca 10 meter söderut och möjligheten till underjordiska våningar har angivits i kvarteret.
- Markundersökningarna bör göras omsorgsfullt.
Uppgifter om markbeskaffenheten finns till förfogande.
- Illustrationerna strider mot varandra.
En del av bilderna är illustrationer av planen och en del är vyer från Wärtsiläs halvfärdiga byggnadsplanering. På de sist nämnda bilderna har de i detaljplanen angivna träden lämnats bort för att byggnaden ska synas bättre. I verkligheten skulle det framför byggnaden finnas stora träd som enligt bestämmelserna ska skyddas.
- Positivt i förslaget är att Frilundsvägen fredas från den värsta trafiken (30 km:s begränsning är lämplig), grönområdet vid Frilundsvägen och avtrappad höjd på kontorsbyggnaderna.
Alla de ovan uppräknade förblir minst på oförändrad nivå i planförslaget. Framför Finska Sockers bostadsbyggnader har ett skyddsgrönområde lagts till och gatan för lätt trafik/kollektivtrafikgatan har flyttats längre söderut.

Vaasan Kävelyklubi ry

- Vasamarschens 10 kilometers rutt genom teknologiområdet bör tryggas.
Industriområdet kommer att vara inhägnat och inga stråk kan anvisas genom det.
- Rutten kan utvecklas genom att den vid bägge kanterna flyttas närmare stranden.
Det är möjligt att utveckla rutterna på Finska Sockers område och vid Månvikens strand.

4.5.7 Respons vid informationsmötet för allmänheten

Detaljplaneutkastet presenterades för allmänheten 21.1.2019 i bibliotekets Dramasal. Närvarande vid mötet var ca 100 personer och 10 tjänsteinnehavare, därtill EPV:s och Wärtsiläs representanter. Kvällen som gick i konstruktiv anda pågick i 3 timmar och ärendet behandlades med ett tema åt gången och alla åsikter och frågor beaktades.

På mötet diskuterades följande teman:

- Parkeringshusets läge, utformning och trafikregleringar
- Sammanjämkningen av nybyggnaderna och Finska Sockers område och grönområdena som blir kvar på området
- Bostadsområdets nuvarande parkeringsplatser på EV-området
- Trafik- och parkeringsarrangemangen på planeringsområdet och i hela Vasklot
- Tryggande av idrottsmöjligheterna
- Trafikmängden på Frilundsvägen och genomförande som lågfartsgata
- Fabrikens höjd, yttre form, vindtunnlar, skuggor
- Buller, ljus, luftföroreningar som verksamheten medför
- Vasklots orörda skog
- Kraftledningens kommande läge
- Byggtida trafikarrangemang och andra arrangemang
- Tidtabeller (detaljplan, delgeneralplan, byggande, hamnvägen, nya gaturegleringar)

I början av mötet presenterade planläggningsdirektören planutkastet och illustrationsmaterialet över det. Därefter indelades deltagarna i 7 grupper, i vilka planens innehåll övervägdes närmare. Avslutningsvis presenterade en person från varje grupp, som gruppen inom sig hade valt, för alla hurdana åsikter och frågor som hade lyfts fram i grupparbetet. Responser samlades in, åsikterna och frågorna dokumenterades och registrerades som en del av det officiella planmaterialet.

Som respons från grupparbetena presenterades följande åsikter och frågor: Planläggningens bemötande med kursiv stil efter varje punkt.

- Vinterunderhållet av cykelvägarna bör beaktas.
I delgeneralplanearbetet utvecklas lättrafiknätet i Vasklot med beaktande av alla årstider. Det framförda önskemålet om vinterunderhållet av cykelvägarna förmedlas till Kommuntekniken.
- Grönområdet mellan kontorsbyggnaderna och bebyggelsen bör bevaras.
I planen har ett 30 meter brett område som ska planteras anvisats vid kontorskvarterets kant mot Frilundsvägen.
- Infart till parkeringshuset från Frilundsvägens förlängning.
Infarten till parkeringshuset är planerad från Industrigatan. Frilundsvägens förlängning anges på grund av de närliggande bostadshusen som gata för fotgängartrafik och cykling där kollektivtrafik är tillåten.
- Parkeringsplatserna på det område som är planerat som EV-område bör bevaras.
När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft är det möjligt att göra parkeringen tillåten genom att förhandla med stadens fastighetssektor om ett tidsbundet arrendeavtal om ifrågavarande outbrutna område till dess att permanenta platser finns på Finska Sockers område.

- Parkeringshusets fasadmaterial ska väljas så att ljus från byggnaden eller bilar inte medför störningar för bostadsområdet.
I detaljplanebestämmelserna förutsätts att vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) säkerställs att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet.
- Parkeringshusets placering – önskemål närmare Karlavägen eller helt under marken.
Parkeringsanläggningen har flyttats ca 10 meter längre söderut än i planutkastet. Vid södra kanten av det område som är anvisat som LPA-kvarter är en fyra meters zon reserverad för kraftledningarnas anläggningsbyggnader och den bör beaktas vid placeringen av parkeringshuset. I marken i Vasklot finns berget på omfattande områden nära markytan och därtill medför nivån på den närbelägna havsvattenytan utmaningar och extra kostnader vid genomförandet av underjordiska utrymmen. I parkeringskvarteret möjliggörs dock byggande av två underjordiska våningar. Därtill anges i planen byggnadens maximala höjd som trappas av mot bostadsområdet där den är lägre.
- Den nya cirkulationsplatsen som enligt planen ska finnas vid Rodergatan och dess anslutningar bör planeras på nytt så att den blir smidigare.
I trafikutredningsarbetet har mycket tid använts för planeringen av arrangemangen vid ifrågavarande ställe. De två spåren på järnvägsområdet genom området och närheten till Reinsgatan förhindrar effektivt största delen av de lösningar som var målet.
- Idrottsmöjligheterna för invånarna och i synnerhet barnen på Finska Sockers område måste tryggas med beaktande av att invånarmängden på området kommer att öka.
I delgeneralarbetet granskas placeringen av rekreations- och friluftsmöjligheterna för invånarna på Finska Sockers område. Målet är att säkerställa möjligheterna till fritidssysselsättning i närheten av bostadsområdet.
- Beteckningen lågfartsgata inklusive bestämmelse för Frilundsvägen är viktig och bör bevaras! Bosättning finns i närheten!
Beteckningen lågfartsgata blir kvar i planen.
- I stället för en bred massa en hög byggnad av typen punktbyggnad.
Produktionen i fabriken förutsätter omfattande golvyta, och då är inte en byggnad av typen punktbyggnad lämplig. Den första planen för kontorsdelen innehöll en byggnad av typen punktbyggnad men vid den fortsatta planeringen ändrades byggnaden på grund av skuggningen till en lägre byggnad.
- Parkeringshuset väster om Wärtsilä.
Väster om den kommande fabriken finns Wärtsiläs nuvarande laboratoriebyggnad och väster om den EPV:s kraftverksområde. Övriga delar av tomten täcks av fabriksbyggnaden.
- Vindtunnelbildning på grund av byggnaderna måste förhindras.
Mellan fabriken och kontorsbyggnaden bildas i öst-västlig riktning ett mellanrum som skapar luftströmning på området på grund av de för infra anvisade servitutområden som fortfarande blir kvar på området och räddningsvägen.
- Buller, ljud, andra olägenheter för invånarna i närområdet?
Den kommande aktören bör planera produktionsanläggningens verksamhet så att den inte medför olägenheter för omgivningen. För verksamheten bör miljötillstånd ansökas hos NTM-centralen och i det anges närmare bl.a. utsläpp av flyktiga kolväten, miljöbuller

och många andra med tanke på miljön viktiga indikatorer på en sådan nivå som är tillåten för verksamheten på området.

- Vasklatskogen bör bevaras som en helhet, den busslinje som föreslås där bör lämnas bort. Dessutom finns redan en cykelväg.
Detaljplaneändringen berör inte Vasklatskogen. Trafikutredningen som har gjorts upp som bakgrundsutredning till delgeneralplanen tar ställning till busslinjen genom att som ett av de alternativ som ska undersökas föreslå en cirkulerande bussrutt genom skogen för undvikande av en rutt fram och tillbaka och för att få till stånd en mera fungerande kollektivtrafikrutt.
- Parkeringshusets läge nära bebyggelsen försämrar luftkvaliteten på Finska Sockers område (utöver den olägenhet som Williamssons långtradarterminal medför).
Biltrafiken medför avgaser, oberoende av om det finns en parkeringsanläggning eller inte. En konstruktionsmässig parkeringslösning är enda sättet att hantera och ordna parkeringen på området, eftersom den bilplatsmängd som den kommande verksamheten medför inte ryms på markplanet, utan att skyddsplanteringen i omgivningen och bygandets mängd inskränks till minimi. Den markyta som står till förfogande är också annars liten och man vill inte att alla grönområden eller gator i omgivningen ska användas för parkering. Utöver konstruktionsmässiga parkeringslösningar förutsätter ordnandet av trafiken (och minskning av avgaserna) att även promenader och cykling till och från arbetsplatserna är attraktivt, samt att det finns ett kollektivtrafiksystem med täta och snabba turer.
- Parkeringshusets läge gillas inte.
Läget har undersökts på nytt. Efter utkastskedet har parkeringshuset flyttats så nära elanläggningsbyggnaden som det med beaktande av infarten till anläggningen har varit möjligt.
- Preciserings av skugganalysen, resultatet är presenterat på ett extremt positivt sätt. Bostadsområdet får inte skuggas.
Bostadsområdet skuggas endast under de mörkaste månaderna under vintern då alla byggnader medför långa skuggor på Vasas breddgrad. Modellens skuggningsegenskap har bestyrkts genom jämförelse av skugganalysens skugga med den verkliga skuggan. Längden på skuggan bildas enligt en matematisk funktion av solens höjd på himlen och byggnadens höjd. I planförslagsskedet utökas planens illustrationsmaterial med skuggningssituationen under alla mörka månader.
- Den del av Finska Sockers område som finns mot Månviken blir utan parkeringsområde.
När det område som för närvarande används som parkeringsområde och som är planlagt som bostadstomt ändras till skyddsgrönområde (EV) är det möjligt att förlänga användningen av det genom att ett tidsbundet arrendeavtal om det outbrutna området ingås med staden när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.
- Parkeringshuset under marken, ens delvis.
Möjligheten att placera parkeringshuset delvis under marken har undersökts och parkeringshusets första våning kan delvis placeras under marken. I planförslaget finns en be-teckning som tillåter underjordiskt byggande i LPA-kvarteret.
- Ett större grönområde i stället för ett parkeringshus.

Det är inte möjligt att ersätta parkeringskvarteret med ett grönområde. Tillräckligt med utrymme måste anvisas för parkering, eftersom risken annars finns att närområdena fylls av bilarna till dem som arbetar i teknologikoncentrationen.

- Trafiken till Wärtsilä från centrum måste lösas först.
I trafikutredningen har trafikmängderna och smidigheten i trafik undersökts från och med Vasaesplanaden. I utredningen föreslås åtgärder som sakerna kan lösas med.
- Delgeneralplanen först, först sedan detaljplanen!
Planerna utarbetas parallellt och utredningarna koordineras så att utredningarna i anslutning till detaljplanens innehåll och konsekvenser först görs upp i delgeneralplanarbetet.
- Parkeringshuset borde flyttas så mycket som möjligt söderut, söder om elledningen.
Elledningens södra del är utanför planområdet Smart Technology Hub och i privat ägo. Området kan i det här skedet inte planläggas för parkering, eftersom det är i privat ägo. Ifall situationen förändras, är det möjligt att bedöma saken på nytt senare.
- Underjordisk parkering är den bästa lösningen.
Lösningen är bra men de tekniska kraven på grund av närheten till havet och det utrymme som står till förfogande för ramperna gör det svårt att genomföra ett helt underjordiskt utrymme. Parkeringshusets kvarter har dock utökats med en beteckning som möjliggör två underjordiska våningar.
- Trafiken till EPV:s kontorstomt borde styras söderifrån.
Enligt lagen ska alla tomter ha en gatuförbindelse och därför kan trafiken inte styras söderifrån genom kvartersområdet.
- Järnvägen borde utnyttjas som både kollektivtrafik och i stället för tung trafik för gods-transporter.
Trafiken i Vasklot kommer att utvecklas och i synnerhet kommer kollektivtrafiklösningar att gynnas. Utnyttjandet av järnvägen utreds.
- Byggnadernas höjder.
... anges i detaljplanen så att de stegvis ökar i riktning bort från bostadsområdet.
- Frilundsvägens förlängning borde förverkligas redan på förhand.
Möjligheten utreds att i form av en tillfällig lösning förverkliga början av gatan från Reinsgatan till Karlavägen. Resten från Karlavägen till Frilundsvägens förlängning kräver en annan detaljplaneändring.
- Den gamla miljön borde beaktas bättre; tegel och trä som fasadmateriäl!
Av de föreslagna fasadmaterialet är tegel lämpligt för stora byggnader men på grund av de höga kostnaderna ofta en utesluten lösning.
- Den planerade kontorsbyggnaden är till det yttre helt olämplig intill Finska Sockers område!
Planerna för byggnaderna är halvfärdiga. Åsikten noteras och förmedlas till aktören.
- Invånarnas vägkorsning (Reinsgatan)?
Gatuplanerna och korsningsarrangemangen planeras senare av Kommuntekniken i gatuplaner som läggs fram offentligt.
- Kraftledningen på en längre sträcka under marken.
Den nuvarande flyttningen kostar miljoner och det finns inte resurser till mer.
- Parkeringen under fabriken.
Lösningen är inte möjlig på grund av bärigheten.

- Kundtrafiken en annan väg.
Enligt aktören har kunder inte tillträde innanför fabriksområdet av säkerhets-, funktions- och trivselskäl.
- Rök- och bullerutredning.
Den kommande aktören bör planera produktionsanläggningens verksamhet så att den inte medför olägenheter för omgivningen. För verksamheten bör miljötillstånd ansökas hos NTM-centralen och i det anges närmare bl.a. utsläpp av flyktiga kolväten, miljöbuller och många andra med tanke på miljön viktiga indikatorer på en sådan nivå som tillåts för verksamheten på området. I trafikutredningen har konstaterats att trafikmängderna och hastigheterna på området kommer att vara så låga att trafiken inte medför buller på en sådan nivå som kräver utredning.
- Parkeringshuset mera samma form som kontorsbyggnaden.
Parkeringshusets tak avtrappas och är lägre på bostadsområdets sida. Byggnadens form bestäms i stor utsträckning utgående från en effektiv parkeringslösning. Fasaderna anges närmare när planeringen framskrider, målet är material och färg som är lämpliga för en granne till ett kulturhistoriskt värdefullt område.
- Parkeringshuset är för svart.
I planbestämmelserna ingår en bestämmelse för parkeringskvarteret, enligt vilken parkeringsanläggningen ska ha en naturenlig färgsättning och vara lämplig i miljön. Som fasadmateriäl kan användas rödtegel, keramisk platta, cortenstål eller motsvarande materiäl.
- Reserverad till de nya vägarangemangen, skadas exempelvis grönområdena?
De nya gatusträckningarna genomförs nästan helt på de nuvarande kvartersområdena.
- När blir grön växtlighet insynsskydd?
En del av det nuvarande trädbeståndet ska enligt detaljplanen bevaras.
- Hur sköts/löses invånarnas parkering?
När planen har vunnit laga kraft är det möjligt att förhandla om de nuvarande platserna i ett tidsbundet arrendeavtal.
- Bullerfrågan, blir det mera buller?
Bullret från fabriksverksamheten övervakas i miljötillstånd. Planen innehåller en bestämmelse enligt vilken sådana anläggningar inte får förläggas i kvartersområdet som förorsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen. Vid planeringen av anläggningen beaktas de omgivande områdenas användningsändamål så att nivån på bullret från anläggningens verksamhet inte överskrider föreskrivna riktvärden. Trafikbullret kommer inte att överskrida det tillåtna riktvärdet (grunden är trafikmängden och hastighetsbegränsningen).
- Hur blir det med Frilundsvägen 5?
Byggnaden kommer att rivas.
- När måste invånarna flytta bort?
Tidtabellen är inte känd.
- Vilken är Wärtsiläs byggtidtabell?
Byggandet startar i slutet av sommaren eller hösten 2019.
- Vem ska använda parkeringshuset?
Wärtsilä.
- Hur mycket av EPV:s trafik på Frilundsvägen?

EPV:s uppskattning av trafikmängden är ca 170 fordon/dygn (inkl. arbetsresor och kundtrafik).

- Kundtrafiken till Wärtsilä; vilka mängder är det fråga om?
I trafikutredningen räknas med en kundtrafik på ca 200 fordon per dygn. Aktörens uppskattning är 50 personer per dygn.
- Tidigare har man trott att det inte blir mera trafik på Frilundsvägen, varför blir det?
Det måste finnas en gatuförbindelse till den kontorstomt som förblir i EPV:s ägo.
- Varför har den här platsen och inte Runsor valts?
Orsaken är närheten till hamnen och behovet av kondensvatten.
- Var finns ersättande idrottsplaner?
Troligen i Vasklatskogen. Saken undersöks i delgeneralplanearbetet.
- Varför utnyttjas inte Karlavägen, vem kör där?
I planförslaget ändras trafikregleringarna jämfört med det som presenterades i utkastskedet; Frilundsvägens förlängning har på grund av de närliggande bostadshusen flyttats längre söderut och anvisats som gata endast för fotgängare och cyklister samt kollektivtrafik tillåten. Den trafik som var tänkt på den avslutande delen av den nya gatuförbindelse som planerats som förlängning av Frilundsvägen från Reinsgatan kommer att styras via Karlavägen.
- Tidtabell för parkeringshuset och andra skedet?
Inte känd, någon gång i framtiden.
- Hur ska den tunga trafiken till Finska Sockers område styras?
Användningsändamålet för Finska Sockers område torde i framtiden ändras för boende, och det blir ingen tung trafik till området.
- Varför breddas Frilundsvägen?
Den breddas inte, i detaljplanen finns en områdesreservering för ett gatuområde inklusive en lättrafikled och diken/utrymme för snö.
- Varför grävs inte kraftledningen ner på samma ställe där den finns i luften?
Kraftledningen grävs ner på samma ställe, dvs. genom industritomten.
- Hur har det informerats om nedgrävningen av kraftledningen i marken?
Undantag från detaljplanen för uppförande av två anläggningsbyggnader på ett område för bostadstomter har funnits på planeringssektionens föredragningslista, som publiceras i internet. För kraftledningens nya läge under marken finns inte ännu tillstånd, och därför har inte heller informerats.
- Vilket är ändamålet för det underjordiska utrymmet i fabriksområdets sydvästra hörn?
Lager i anslutning till industriverksamheten.
- Varför är inte kontoret och parkeringshuset i samma linje?
I detaljplanen är samma linje angiven för dem men kontoren har i de nuvarande planerna dragits ännu lite längre bort från bostadshusen.
- Vet man parkeringshusets form?
I detaljplanen anges massans omfattning och den största tillåtna höjden. Den exakta formen planeras först i bygglovsskedet.
- Mängden bilplatser i parkeringshuset?
Ungefär 300 bilplatser, beroende på den form som planeras för byggnaden.
- När byggs parkeringshuset?
I anslutning till kontorsbyggnaden i Wärtsiläs II skede. Tidtabellen är inte känd.

- Hur ordnas Wärtsiläs parkering före II skedet?
Som parkering på markplanet på de områden som anges i planen.
- När hamnvägen?
Tidtabellen är inte känd.
- Kalkyler över trafikmängden?
I den till detaljplanen bifogade trafikutredningen beträffande Vasklot presenteras kalkyler över trafikmängden.
- Hur säkerställs att Wärtsiläs anställda kör till parkeringshuset direkt från den nya gatuförbindelsen? En lösning kunde vara att skära av Industrigatan på avsnittet mellan Karlavägen och Frilundsvägen?
Aktören har bolagets interna anvisningar om hur de anställda ska röra sig på fabriksområdet. Infarten till parkeringshuset är planerad från Industrigatan.
- Hur hålls gästerna m.fl. på Wärtsiläs område.
Verksamheten är inom området och därmed finns även gästerna där. I andra sammanhang kan var och en röra sig fritt, med respekt för privata områden.
- Hur säkerställs möjligheterna för invånarna att röra sig även under byggnadstiden?
Byggaren har till uppgift att se till att byggprojektet inte stänger förbindelserna.
- Parkeringen vid Månviken faller bort, gratis platser i parkeringshuset önskas.
Parkeringshuset är anvisat för Wärtsiläs behov. När genomförandet blir aktuellt går det att kontakta aktören i ärendet. Parkering vid Månviken har möjliggjorts i planen enligt ett separat avtal.
- En gemensam Ekopunkt behövs.
I planförslaget har en bestämmelse lagts till för p-1-ytan på EV-området enligt vilken det är möjligt att placera en uppsamlingsplats för återvinningsavfall på området. Ekopunkter upprätthålls i Vasa av Ab Stormossen Oy och Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy.
- Delgeneralplanen bör styra byggandet, inte Wärtsiläs projekt!
Delgeneralplanen utarbetas samtidigt.
- Byggnaderna, parkeringen m.m. kommer alltför nära Finska Sockers bostadsområde.
Byggandet har i detaljplanen anvisats så långt bort från bostadsområdet som det är möjligt i stadsmiljö. Vid kanten av kontorstomten har en 30 meter bred planteringszon anvisats och framför parkeringshuset ett skyddsgrönområde.
- På illustrationerna syns inga långtradare, såsom det skulle vara i verkligheten.
Den tunga trafiken till fabriksområdet styrs via Reinsgatan. Det är möjligt att lägga till bilar på illustrationerna.
- Kan bilplatserna anvisas på Williamssons tomt?
Nej, området är i privat ägo och utanför planområdet.
- Är Frilundsvägens förlängning verkligen nödvändig, just vid EV är husen på Finska Sockers område närmast.
Frilundsvägens förlängning har på grund av de närliggande bostadshusen flyttats längre söderut och anvisats som gata endast för fotgängare och cyklister och där kollektivtrafik är tillåten.
- Ett parkeringshus borde byggas redan i första skedet, så att inte bilarna breder ut sig i omgivningen!
Målet är att parkeringshuset ska genomföras genast när bilplatsbehovet kräver det.
- Om 10 år finns inte längre bilar, vad ska man då göra med ett parkeringshus?

Ny användning förs fram, ifall andra skedet och parkeringshuset redan har hunnit genomföras innan parkeringshuset har blivit onödigt.

4.5.8 Övervägande efter utkastskedet

Små ändringar har gjorts i planbestämmelserna och -beteckningarna utgående från utlåtan-
dena och åsikterna samt de behov som har konstaterats vid den fortsatta planeringen. Ne-
dan beskrivs de viktigaste ändringarna:

Efter framläggandet i utkastskedet fortsatte planeringen av nedgrävningen av kraftledningen
i marken. I planens utkastskede var avsikten att kraftledningarna skulle finnas på Frilundsvä-
gens gatuområde runt kontorskvarteret norr om det. Planeringssektionen beviljade
9.10.2018 undantag från detaljplanen för uppförande av anläggningsbyggnader i bägge än-
darna av schaktet men det tillstånd till placering av kraftledningskablar på gatuområdet som
behövs fanns inte ännu i utkastskedet. Utgående från responsen vid mötet för allmänheten
kom man vid planeringen av ärendet fram till att anvisa underjordiskt läge för ledningen un-
der den nuvarande luftledningen genom att ange ett ledningsservitut för kraftledningen på
plankartan. Andra i utkastskedet olösta ledningsservitut var Vasa Elnäts kablar och Vasa Vat-
tens rörledningar. För båda två lades ledningsservitut till i planförslaget i kvartersområdet för
industribyggnader.

Planeringen av parkeringskvarteret fortsatte. Responsen av intressenterna i fråga om parke-
ringshusets placering var huvudsakligen negativ. Vid den fortsatta planeringen konstaterades
dock att det inte är möjligt att finna en lösning i fråga om parkeringsplatserna utan parke-
ringsanläggning. Parkeringsanläggningstomtens gräns flyttades ca 10 meter längre bort från
bostadsområdet, varvid det minsta möjliga avståndet till närmaste bostadshus är ca 50 me-
ter. Parkeringsanläggningens takfotnivå sänktes med ca en våning. Tomten utökades med
beteckningen för ett underjordiskt utrymme, vilken också gör det möjligt att delvis bygga
under jorden.

Frilundsvägens förlängning granskades på nytt utgående från intressentresponsen. Den ga-
tuförbindelse som var tänkt som förlängning av Frilundsvägen flyttades längre bort från bo-
stadsområdet norr om parkeringshuset, där den stör bebyggelsen mindre. Fördelen med lös-
ningen är också att höjdskillnaderna i terrängen är fördelaktigare för byggandet av förbindel-
sen. Gatan ändrades till gatuområde, där endast lätttrafik och kollektivtrafik är tillåtna.

Frilundsvägens östra del ändrades till grönområde genom att skyddsgrönområdet (EV) norr
om parkeringshuset fortsätter till de närmaste tomternas gräns. Med åtgärden eftersträvas i
mån av möjlighet beaktande av förhållandena på området: områdets parklikhet och invånar-
nas önskemål om användningen av området. För skyddsgrönområdet lades bestämmelser till
med vilka parklikhet och bevarande av kulturvärdena på området eftersträvas (båtskjulen vid
områdets östra kant). På skyddsgrönområdet lades en riktgivande plats för ett parkerings-
område (p) till, och enligt bestämmelserna får där enligt separata avtal parkeringsplatser för
Finska Sockers bostadsområde placeras. Infarten till den närmaste bostadstomten ordnas
som servitut. Målet på lång sikt är att området i framtiden ska bli mera parklikt.

I västra ändan av Frilundsvägen lades en utrymmesreservering till för en vändrondell.

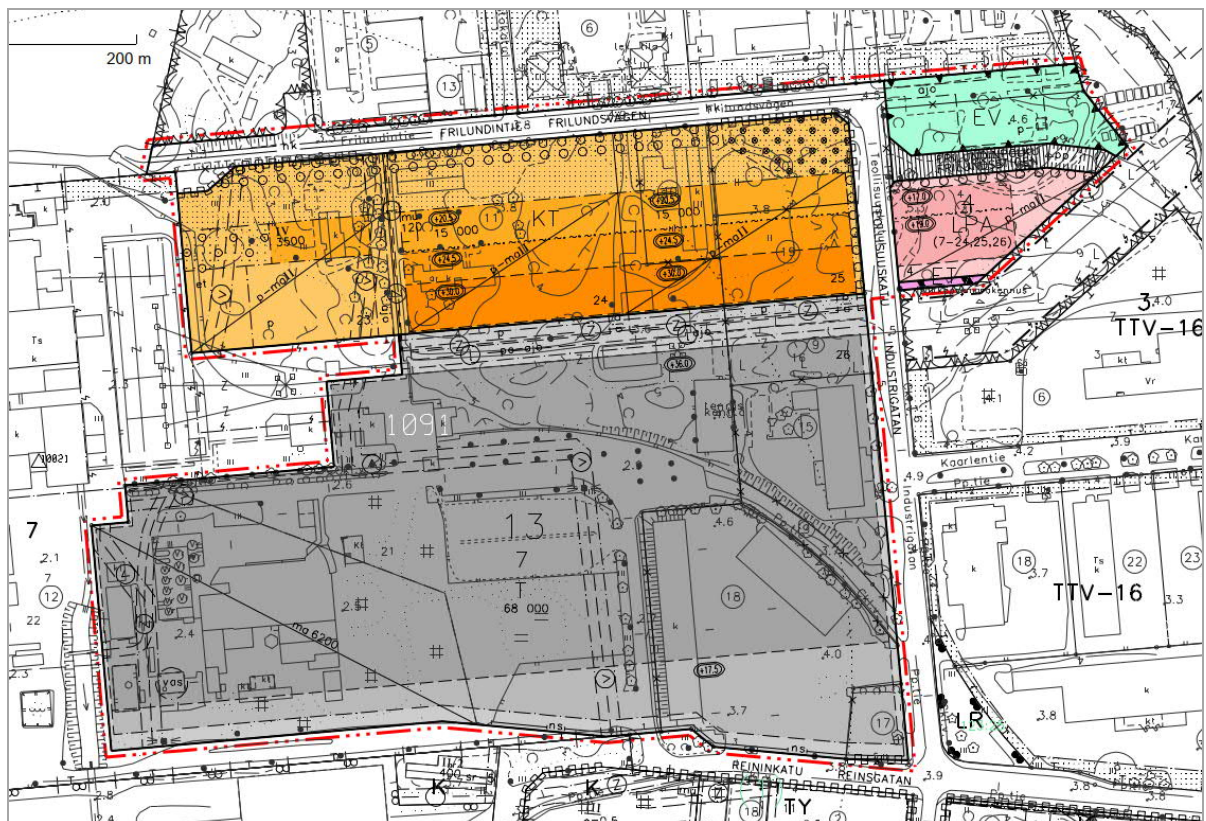
På kvartersområdet för kontorsbyggnader lades en byggnadsyta till för en transformator-
station. För transformatorbyggnadens fasader upptäcktes bestämmelser för kvaliteten.

För LPA-kvartersområdet och kvartersområdet för kontorsbyggnader lades en beteckning till som gör det möjligt att placera underjordisk parkering på området.

Det underjordiska utrymme som delvis finns under Wärtsiläs fabriksområde undersöktes närmare. Planbestämmelsens text utökades med omnämmandet att avgränsningen av det underjordiska utrymmet även innehåller ett skyddsområde och att grottorna inte får utvidgas. Som byggrätt för det underjordiska utrymmet angavs 5100 m² vy, vilket motsvarar grottornas nuvarande yta. Därtill angavs att det är möjligt att använda det underjordiska utrymmet som lager i anslutning till industriverksamheten. Bakgrunden till de mera detaljerade bestämmelserna är framtida beredskap för en 3d—fastighetsindelning, som gör det möjligt för andra än de som äger industritomten ovanför att äga det underjordiska utrymmet.

Skugganalysen kompletterades och längden på den i analysen presenterade skuggan justerades genom jämförelse mellan kastskuggan i modellen med vid olika tidpunkter fotograferade skuggningssituationer. Utgående från intressentresponser gjordes en ännu mera täckande skugganalys för alla årstider.

I utkastskedet fanns två tomter på KT-kvartersområdet. I förslagsskedet delades den större kontorstomten till två tomter och byggrätten från utkastskedet delades 15 000 m²vy/tomt.



Asemakaavaehdotus 5.3.2019

4.5.9 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Det 5.3.2019 daterade detaljplaneförslaget och förslaget till tomtindelning har varit framlagt under tiden 20.3–23.4.2019. Planförslaget presenterades för allmänheten 25.3.2019 i bibliotekets Drama-sal. På plats vid presentationen var ca 40 intressenter och 12 tjänsteinnehavare.

10 utlåtanden och 2 anmärkningar beträffande planförslaget lämnades in. Nedan följer sammandrag av den erhållna responsen och Planläggnings eventuella bemötande med kursiv stil.

Vasa Elnät Ab

Utkastskedets utlåtande har beaktats och därmed har Vasa Elnät Ab inget att anmärka på detaljplaneförslaget.

2. Logistikregementet

Som Försvarmaktens regionala intressebevakare ser 2 Logistikregementet för sin del inte något hinder för fortsatt arbete med planen men förutsätter att utlåtande begärs även av Suomen Turvallisuuverkko Oy (STUVE) i anslutning till planläggningen och markanvändningen.

Planläggningens bemötande:

Utlåtande har begärts av Suomen Turvallisuuverkko Oy.

Österbottens förbund

Under detaljplaneprocessens gång har utarbetandet av Österbottens landskapsplan 2040 framskridit till förslagsskedet. Avsikten är att ett landskapsplane förslag ska läggas fram hösten 2019 och målet är att Österbottens landskapsplan 2040 ska vara godkänd våren 2020.

Jämfört med detaljplaneutkastet har beteckningen kk-3, Vasa kvalitetskorrridor, strukits ur detaljplaneförslaget. Planbeteckningen T, industri- och lagerområde, beträffande detaljplanens planeringsområde har i landskapsplane förslaget i enlighet med detaljplane förslaget preciserats till beteckningen T/kem, område för kemisk industri och lagring av kemiska ämnen. Med beteckningen anvisas anläggningar samt industri- och lagerområden, där farliga ämnen används eller hanteras samt som berörs av EU-direktivet 2012/18/EU. Objektens konsultationszoner är minst en kilometer.

I utlåtandet konstateras att förslaget till detaljplan för företagsområdet Smart Technology Hub stämmer överens med både gällande Österbottens landskapsplan 2030 och Österbottens landskapsplan 2040 som är under beredning.

Österbottens räddningsverk

I utlåtandet fästs uppmärksamhet vid tre saker:

1. Körservitutet mellan tomterna 23 och 24 bör även anges som räddningsväg (pe-ajo, räddningskörning).
2. I planutkastskedet lyfte två bostadsaktiebolag fram frågan om befolkningsskydd i Vasklot. Planläggningen svarade då att frågor som mera omfattande berör säkerheten på området avgörs i delgeneralplanen. Räddningsverket påminner om att skyldigheten att bygga skyddsrum föreskrivs i räddningslagen 379/2011. I samband med nybyggande ska skyddsrum inrättas för en byggnad eller byggnadsgrupp på samma tomt eller byggnadsplats, om våningsytan är minst 1200 m² och människor bor eller arbetar stadigvarande i byggnaden eller byggnadsgruppen. För en industri-, produktions- eller samlingsbyggnad eller lagerlokal ska vid nybyggande inrättas skyddsrum, om den våningsyta som byggs överskrider 1500 m². Föreskrifter om skyddsrummets storlek ingår i statsrådets förordning om räddningsväsendet 407/2011. Plikten att bygga s.k. allmänna skyddsrum i hamnar samt vid järnvägs- och busstationer har utelämnats ur räddningslagen.

3. I planbestämmelserna och planbeskrivningen konstateras att "konsultationszonen är 1,0 km". Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anger en s.k. konsultationszon omkring anläggningar där farliga kemikalier hanteras och för vilka tillstånd krävs; för byggande inom konsultationszonen ska utlåtande begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsverket. På sin webbplats upprätthåller Tukes ett register över konsultationszonerna och deras omfattning. I Vasklot finns för närvarande fyra av Tukes fastställda konsultationszoner och storleken på dem varierar mellan 0,2 km och 1,0 km. En konsultationszon kan omfatta hela två kilometer.
- Konsultationszonens storlek fastställs utgående från de farliga kemikaliernas mängd och egenskaper. Eftersom man inte med säkerhet kan veta att de farliga kemikaliernas mängder och egenskaper i framtiden överensstämmer med de som nu har planerats, är det inte förnuftigt att i planen ange att konsultationszonen alltid är 1,0 km.

Planläggningens bemötande:

Körsevitutet utökades med en beteckning som avser räddningskörning till, detaljplanebeskrivningen utökades med den tilläggsinformation som har erhållits om skyddsrummet och bestämmelsen om en konsultationszon på 1,0 km ändrades på det sätt som förutsattes i utlåtandet. Den nya bestämmelsetexten är följande: "Omkring cisternerna på området finns en av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes fastställd konsultationszon (1,0 km vid tidpunkten för godkännandet av detaljplanen), och utlåtande ska begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten om mera betydande byggande på den. Därtill ska Statsrådets förordning om industriell hantering, upplagring och förvaring av farliga kemikalier beaktas på området."

Österbottens museum

I utlåtandet konstateras att landskapsmuseets tidigare utlåtanden har beaktats i detaljplaneförslaget och lösningarna i anslutning till parkeringen och trafikregleringarna på området har utvecklats. Flyttning av parkeringsanläggningen närmare kraftledningarna samt en lägre byggnad är lösningar som främjar anpassningen av byggnaden till värdefulla Finska Sockers gränssyta. Museet konstaterar dock att den i bemötandena konstaterade möjligheten till en ny granskning i samband med eventuellt byggande på logistikområdet inte är något alternativ i sig, ifall byggandet av en parkeringsanläggning tillåts i denna detaljplan.

Landskapsmuseet är nöjt med den preliminära värderingen av båtskjulsområdet och konstaterar att området nu är mindre hotat i och med utvidgningen av skyddsgrönområdet i kvarter 4.

Österbottens landskapsmuseum påminner om att vid förverkligandet av detaljplanen och användningen av området bör man komma ihåg teknologicentrets läge i den värdefulla miljön i Vasklot. I en balanserad miljö kan med den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Sockers område som granne till produktionsanläggningen sådana värden möjliggöras för företagsverksamheten som normalt inte kan uppnås på ett industriområde.

Museet konstaterar i enlighet med sitt tidigare utlåtande att det är extra viktigt att den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Sockers Vasafabrik med bostadsområde inte hamnar bakom en vägg av industribyggnader utan att områdets förbindelse till övriga Vasklot förblir mera öppet.

Planläggningens bemötande:

Den tidigare i bemötandet konstaterade möjligheten till en ny granskning av parkeringslösningarna stämmer fortfarande, eftersom parkeringsanläggningen genomförs först i andra

skedet av Wärtsiläs nybyggande. Någon tidtabell för förverkligandet av den är inte känd ännu, eftersom det ligger längre i framtiden. I det skedet är det möjligt att inbegripa det parkeringskvarter som nu planläggs i det nya planområdet och att undersöka möjligheterna att flytta parkeringen söder om kraftledningen.

De kommande nybyggnadernas lämplighet på området i närheten av den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Socker granskas i samband med bygglov. Staden förutsätter hög kvalitet av byggandet och ett kontrollerat grepp när det gäller att sammanjämka vyerna på området.

Finska Sockers område är beläget i norra spetsen av ön Vasklot. Sett från beräknad färdriktning mot området är det beläget bakom andra områden och det är inte möjligt att ändra dess position med detaljplanen. På planläggningsområdet, mellan nybyggandet och det nationellt värdefulla bostadsområdet, har dock för att få en öppnare vy och för beaktande av den byggda kulturmiljön av riksintresse en planteringszon angivits som är bredare än normal stadsstruktur.

EPV Energia Ab

Utlåtandet har givits gemensamt med EPV Energia Ab:s delägarbolag Vaskiluodon Voima Oy och EPV Alueverkko Oy. I utlåtandet konstateras att detaljplanearbetet har framskridit i gott samarbete och bolaget ber att det även i fortsättningen ska informeras om planläggningens framskridande. EPV har tidigare gett utlåtande om bl.a. den tunga trafikens transporter, havsvattenrör, parkeringsområden, byggbegränsningsområden och ändringen av nuvarande elöverföringsledningar till jordkabel. EPV påpekar att vid den s.k. avslutningsportalen för den kraftledning som ska ändras till jordkabel har i detaljplaneförslaget angivits ett servitut för en avloppsledning och förutsätter att servitutet ifall det är onödigt flyttas i enlighet med de genomförandeplaner som redan separat har överenskommit med staden som en linje i syd-nordlig riktning och ur vägen för kraftledningens avslutningsportal.

Planläggningens bemötande:

Avloppsledningsservitutet har flyttats till det ställe vid tomtgränsen som anges i de genomförandeplaner som har förhandlats fram av Vasa Vatten och EPV.

Vasa Vatten

I utlåtandet konstateras att Vasa Vattens stamledningar för vatten och avlopp går genom området. Linjerna är livsviktiga för EPV, Vaskiluodon Voima, Wärtsilä och fastigheterna invid Frilundsvägen. För dessa ledningar måste nya sträckningar anvisas genom området och servitutområden måste grundas för dem för att trygga deras existens.

Ifall de nu planerade vatten- och avloppsledningslinjerna ännu måste flyttas jämfört med planerna anges de nya servitutområdena enligt de nya anlagda vatten- och avloppsledningarna.

Flyttnings- och anläggningskostnaderna bör betalas av den som utvecklar området.

Eventuella nya VA-ledningars och/eller gamla ledningars samt avloppsvattenpumpstationers (2 st) kapacitetsutökningar bör avtalas separat.

Planläggningens bemötande:

Nya servitut har anvisats för vatten- och avloppsledningarna i enlighet med den till utlåtandet bifogade kartan. Linjerna är ritade på det sätt som anges i de genomförandeplaner som aktörerna på området och Vasa Vatten har förhandlat fram. När detaljplanen har behandlats

i stadsstyrelsen är det inte längre möjligt att flytta de servitutområden som är angivna i detaljplanen. Ifall det vid förverkligandet av området senare framkommer saker som kräver en ändring av ledningsservituten bör de avtalas separat mellan aktören och Vasa Vatten. Då kan ledningsservitutet i detaljplanen tolkas som en garanti för att Vasa Vatten har rätt att gräva en vatten-/avloppsledning genom tomten.

Tekniska nämnden

Fastighetssektorn

Detaljplanen möjliggör ett projekt som är synnerligen viktigt för Vasklotts och hela stadens utveckling. Fastighetssektorn har deltagit i förhandlingarna och genomförandet av avtal om reglering av markägförhållanden och infrastruktur i anslutning till beredningen av detaljplanen och projektet. Beredningen av detaljplanen och avtalen har framskridit parallellt i form av samarbete mellan Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och parter som inte hör till staden, och tidtabellsmålen har inneburit särskilda utmaningar. Uppskattningsvis ca 13 milj. € används till markanskaffning på planområdet, ersättningar som betalas för på området verksamma företags flyttning och arrendeavtals upphörande i förtid, rivning av byggnader, sanering av förorenad mark samt ändringar i fråga om EPV:s kraftverksområdes infrastruktur och 110 kV:s kraftledning. De tomter som uppkommer i och med detaljplanen överlåts på arrende. Utöver normalt markarrende betalar arrendatorn ett grundförbättringstillägg för extra investeringar på grund av projektet.

Kommuntekniken

Frilundsvägens förlängnings sträckning har ändrats efter utkastet utgående från invånarresponsen. Vägen har förts längre bort från bebyggelsen och den har helt ändrats till en fotgängar- och cykelled, där kollektivtrafik är tillåten. Vi betonar att gatuförbindelsen finns på en sådan plats där det inte under några som helst förhållanden är möjligt att tillåta fordonstrafik. Detaljplanen medför ett behov av att utveckla kollektivtrafiken på området. Kostnadskalkylen för gatu- och dagvattenarrangemangen på detaljplaneområdet är 530 000 € (moms 0 %).

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

På planeringsområdet finns Wärtsiläs av Tukes övervakade motortestningslaboratorium där industriell hantering och lagring av farliga kemikalier bedrivs (tillståndsanläggning). I och med investeringen i Smart Technology Hub anknyts även de funktioner som finns på Wärtsiläs verksamhetsställe i centrum av Vasa till testningslaboratoriet. Mängden lagrade kemikalier ökar i och med investeringen så att ett verksamhetsprincipdokument kommer att krävas i fråga om verksamheten.

Planeringsområdet finns i oljehamnens konsulteringszon. Oljehamnen är fastställd som lagerområde för farliga kemikalier. Konsekvenserna av olyckor på lagerområdet i hamnen kan nå planeringsområdet. De allvarigaste följderna skulle förorsakas av en bränslebrand i NEOT Oy:s norra motorbensincisterner och vallutrymmet för dem. Tukes anser att detta dock inte förhindrar genomförande av detaljplaneförslaget.

De kemikalielager som ska byggas i och med utvidgningen är planerade så att de placeras på testningslaboratoriets nuvarande lagringsområde för kemikalier. De kommande kemikalierna utgörs av smörjningsolja, antändliga vätskor och antändliga gaser, såsom förvätskad naturgas

(LNG) samt flytgas. För LNG-behållarna har ansökts om tillstånd av Tukes (2 st 95 m³). Enligt den följdanalys som lämnades in i samband med ansökan kan konsekvenserna av olyckor sträcka sig högst på ca 340 meters avstånd från behållarnas påfyllnadsplats. Detta scenario med de mest omfattande olyckskonsekvenserna är dock enligt Tukes bedömning osannolikt.

Detaljplaneförslaget innehåller en planbestämmelse som förpliktar till iakttagande av Säkerhets- och kemikalieverkets anvisningar om beaktande av värmestrålning samt tryckverkningar och kaststycken som uppkommer vid olyckor vid placeringen av funktioner, byggandet och i fråga om infrastrukturen när det byggs inom den ovan nämnda zonen på 340 m från LNG-behållaren.

Säkerhets- och kemikalieverket anser att samlingsplatser för allmänheten och byggande av objekt som det går långsamt att evakuera inte bör vara tillåtna innanför faroområdet som omfattar 340 meter. Sådana objekt är exempelvis passagerarterminaler, vårdinrättningar, daghem, skolor, åldringshem och köpcentrum. Det är möjligt att avvika från den här rekommendationen i enskilda fall, om konsekvenserna av olyckor beaktas vid planeringen av objektet. I fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområdet rekommenderas inte användning av sådant byggnadsmaterial som på grund av tryck som angivits i följdanalysen kan splittras och därmed medföra onödigt fara för människor. Det vore skäl att utöka planbestämmelsen med ett omnämnande om det.

Verksamhetsidkaren är skyldig att informera aktörerna på området om de faror som den egna verksamheten medför ifall konsekvenserna av olyckorna går utanför produktionsanläggningen. Tukes övervakar med tillståndsförfarande och kontroller att förfarandet följs.

Planläggningens bemötande:

Utgående från utlåtandet har planbestämmelsen om vas-byggnadsytan i detaljplanen utökats med följande omnämnande: I fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområdet bör sådana byggnadsmaterial användas som inte på grund av tryck som angivits i följdanalysen splittras och medför fara för människor.

Mera omfattande undersöks hamnområdets olycksscenariers verkningsområden i den säkerhetsutredning som för närvarande utarbetas i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot (Beaktande av storolyckor i Vasklot vid markanvändningsplanering/Gaia Consulting Oy). Resultaten av utredningen kommer att beaktas i delgeneralplanen för Vasklot.

Närings-, trafik- och miljöcentralen

NTM-centralen har gett utlåtande om detaljplaneändringsutkastet 1.2.2019 och en separat arbetsförhandling har ordnats om projektet 15.2.2019. I utlåtandet och vid arbetsförhandlingen har NTM-centralen konstaterat att trots projektets strama tidtabell har växelverkansförfarandet i anslutning till detaljplaneändringen genomförts bättre än vanligt och utredningsmaterialet som gäller projektet har med beaktande av planläggningsskedet varit tillräckligt.

Efter utkastskedet har justeringar gjorts i detaljplanens innehåll närmast i fråga om Frilundsvägens/Frilundsstigens sträckning samt parkeringsanläggningens (LPA) anpassning till landskapet. Lösningarna är motiverade med beaktande av närheten till den byggda kulturmiljön av riksintresse fastän parkeringsanläggningens kapacitet har inskränkts på grund av ändringarna. Därför föreslår NTM-centralen att behovet av genomförande av en lösning med ge-

mensam parkering för hela Smart Technology Hub-området ännu ska bedömas i samband med planläggningen av Industrigatans östra sida.

I övrigt har kompletteringsförslagen i NTM-centralens utlåtande och vid arbetsmötet till största delen beaktats i detaljplaneförslaget i fråga om utredningarna och planbestämmelserna. NTM-centralen har inget annat att anmärka på i detaljplaneändringsförslaget.

Planläggningens bemötande:

Möjligheterna att finna en lösning för parkeringen undersöks ytterligare i samband med detaljplaneändringen för området öster om planområdet.

Bostadsaktiebolagen Ignatiusparken i Vasklot

As Oy Ignatiuksen Kastanja Bost Ab

As Oy Ignatiuspuiston Vaahtera Bost Ab Ignatiusparkens Lönn Ab

As Oy Ignatiuksen Poppeli Bost Ab

As Oy Ignatiuksen Jalava Bost Ab

As Oy Vaskiluodon Saaristokatu

I utlåtandet fästs uppmärksamhet vid följande ärenden som det i de följande skedena av planprocessen vid den fortsatta planeringen vore skäl att beakta i fråga om såväl planområdet som den byggda kulturmiljön av riksintresse och miljöns värde, kvalitet och trivsel. Hopas planläggningsavdelningen för sin del för budskapet vidare.

1. Kontorsbyggnaderna

Områdets kvalitet är väsentligt beroende av hurdan estetisk helhet man lyckas skapa i teknologicentret. Det här förutsätter högklassig arkitektur och att byggaren anammar en extra högklassig estetisk nivå och använder de bästa möjliga arkitekterna och andra planerarna. I fråga om former, material och färger behövs spelsinne, eftersom det med tanke på arkitekturen är en särskild utmaning att förena ett nytt modernt center med den gamla fabriksmiljön (en byggd kulturmiljö av riksintresse) som består av både industri- och bostadsbyggnader. Stadens byggnadstillsyn har ett stort ansvar vid övervakningen av genomförandet av kontorsbyggnaderna.

Planläggningens bemötande:

I detaljplanen förutsätts högklassig arkitektur och beaktande av den byggda kulturmiljön av riksintresse och Byggnadstillsynen kommer att förutsätta det när bygglov beviljas. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör passa ihop med det omgivande byggnadsbeståndet. Närmare bestämmelser om parkeringsanläggningens fasadmaterial har getts.

När detaljplanen är fastställd är det Byggnadstillsynen som bär huvudansvaret för styrningen av planeringen och beviljandet av tillstånd. Planeringsobjektet är mycket krävande och Byggnadstillsynen förutsätter tillräcklig kompetens, yrkesskicklighet och erfarenhet av huvudplaneraren. Viljan att nå ett så högklassigt slutresultat som möjligt är gemensam.

De önskemål som har förts fram i anmärkningen delges dem vilkas sektor de berör.

2. Trafik och grönområden

Förhoppningen är att byggherren vid placeringen av trafikförbindelserna och tomtanslutningarna söder om Frilundsvägen ska beakta och utnyttja nuvarande tomtanslutningar och därmed sträva efter att bevara befintliga träd på grönområdet och buskplanteringar invid

hela Frilundsvägen bl.a. framför kontorsbyggnaderna. Exempelvis nuvarande s.k. Voimäpirttis anslutning kunde vara lämplig som anslutning till Wärtsiläs kontorsbyggnads huvudingång. Förhoppningen är även att trådraden mellan Wärtsiläs kontorstomt och kontorstomten längre i väster ska bevaras i byggnadsskedet trots körförbindelsebeteckningen för att säkerställa områdets kvalitet och trivsel nu när området i och med att olika funktioner ökar förändras märkbart och förnyas. Alternativt hoppas att byggherrarna ska göra upp en heltäckande par-/grönplan för områden som planteras och grönområdena och att planen även kunde presenteras för områdets invånare.

Sänkning av hastigheten på lågfartsgatan Frilundsvägen till 30 km/h eller 20 km/h, såsom utlovades på mötet för allmänheten.

Grönzonen/den områdesdel som ska planteras väster om Industrigatan avviker till bredden från det övriga planmaterialet. Hoppas att bredden ska ändras så att den stämmer överens med illustrationerna.

Planläggningens bemötande:

I detaljplanebestämmelserna förutsätts att det område invid Frilundsvägen som ska planteras iordningställs så att det blir parklikt. Enligt planbestämmelserna ska för området typiska växtarter gynnas i planteringarna och en del av det befintliga trädbeståndet bör bevaras.

Frilundsvägen är angiven som lågfartsgata i detaljplanen. Enligt planerna ska körbanan på gatan på vissa ställen göras smalare med trädplanteringar och på de här ställena anläggs körbanan av annat material (t.ex. nubbsten/betongsten).

Kör- och räddningsförbindelsen mellan kontorstomterna är totalt 10 meter bred och går 5 meter på bägge sidorna om trådraden. Det är möjligt att ordna en körförbindelse på den ena sidan om trådraden, eller på bägge sidorna, utan att trådraden hotas.

Planteringszonen invid Industrigatan har breddats på plankartan för KT-kvarterets del i enlighet med illustrationsmaterialet.

De önskemål som har förts fram i anmärkningen delges dem vilkas sektor de berör.

3. Andra faktorer

Ett extra stort orosmoment för invånarna är säkerheten för de 40–50 barn som bor på området – det här gäller såväl servicekörningen på Frilundsvägen som säkerheten på barnens skolväg och där de annars rör sig under byggnadsskedet. De här sakerna bör beaktas noga vid genomförandet av byggarbetena.

Tidpunkten för byggarbetena och de olika byggnadsskedena är en viktig sak för områdets invånare och den anknyter även till vår föregående anmärkning. Det är viktigt att de nya trafikregleringarna och förbindelsen till bostadsområdena genomförs innan byggarbetena på industriområdet inleds. Det garanterar att det är tryggt att röra sig till bostadsområdena och inom dem. Det garanterar också att barn eller andra inte behöver röra sig på byggarbetsplatser bland arbetsmaskiner och andra anordningar och konstruktioner.

Vi förväntar oss aktiv information och god informationsgång under hela projektets gång, hoppas även på information till invånarna om trafikregleringarna under byggnadstiden. För att säkerställa det här, hoppas vi

- att för oss utses en kontaktperson som vi alltid när det behövs får kontakt med
- att för oss ordnas informationsmöten regelbundet under projektets gång för att säkerställa regelbunden lägesöversikt samt för att kunna uppdatera kunskap och tankar.

Planläggningens bemötande:

Särskilda trafikregleringar görs för de arbeten som ska utföras på gatorna och vid dem beaktas även lättrafiken. I fråga om de kommunaltekniska arbetena är byggnadschefen samt ar-

betsplatsövervakaren kontaktperson. Enligt detaljplanen går trafiken även i framtiden till största delen på de nuvarande gatorna. Nya förbindelser är Reinsgatan–Karlavägen och den finns inte ännu i den här detaljplanen. En ny cykelvägsförbindelse kräver att även följande detaljplan godkänns och ifall den godkänns kan iståndsättningen av cykelvägen inledas år 2020.

De önskemål som har förts fram i anmärkningen delges dem vilkas sektor de berör.

Oy Blomberg Stevedoring Ab

Oy Blomberg Stevedoring Ab (nedan "BS") har av Vasa stad arrenderat tomt 905-13-7-18. Arrendetiden går ut år 2022 och BS har därtill företräde när det gäller förnyande av arrendeavtalet. BS äger de två byggnaderna på tomten.

Enligt detaljplaneförslaget är tomten även i fortsättningen industriområde men till följd av detaljplaneförslaget måste BS flytta bort sin verksamhet och sina byggnader från tomten. BS konstaterar i sin anmärkning att Vasa stad medvetet gör ett avtalsbrott i fråga om BS:s arrendeavtal och företräde. Enligt BS:s uppfattning medför stadens verksamhet betydande kostnader och ekonomiska förluster för BS. BS förutsätter att staden till fullt belopp ersätter de ekonomiska förluster som detaljplaneändringen medför för BS.

Kaavoituksen vastine:

Detaljplanändringen har som målsättning att möjliggöra STH-projektet. Planändringen ändrar inte ikraftvarande markarrendeavtal. Stadens fastighetssektor förhandlar om med BS om de arrangemang som krävs för förverkligandet av planen.

4.5.10 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från de erhållna utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och justerats enligt följande:

På plankartan

- De ledningsservitut som är anvisade för vatten- och avloppslinjer har utgående från förhandlingar mellan aktörerna och Vasa Vatten flyttats till tomtdelar där servitutet inte stör det kommande byggandet så mycket.
- Kōrservitutet på kontorstomten längst till väster vid Frilundsvägen utökades med en beteckning som möjliggör räddningskörning och den på tomten anvisade underjordiska parkeringen ströks av bärighetsorsaker i fråga om området för räddningskörning och et-området.
- På det område som ska planteras invid Industrigatan i KT-kvarteret lades trädrader till och det breddades i enlighet med illustrationsmaterialet.

Följande justeringar har gjorts i planbestämmelserna;

- Den punkt i bestämmelsen om EV-kvartersområdet som berör invånarparkering ändrades så att den lyder enligt följande: "Invånarparkering är tillåten på området enligt separata avtal."

- I bestämmelsen för T-kvartersområdet nämndes att omkring cisternerna på området finns en konsultationszon på 1,0 km, och utlåtande ska begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten om mera betydande byggande på den. Texten justerades i enlighet med räddningsverkets utlåtande med konstaterandet att omfattningen på områdets konsultationszon alltid fastställs av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes utgående från de farliga kemikaliernas mängd och egenskaper i enlighet med den situation som råder när tillstånd beviljas. I planbestämmelsen lämnades dock konstaterandet att omfattningen på zonen vid tidpunkten för godkännandet av detaljplanen är 1,0 km.
- Den förpliktelse som nämns i bestämmelsen för KT-kvartersområdet att minst hälften av parkeringsplatserna ska ha en beläggning av naturstensplatta eller annat vattengenomsläppligt material preciserades genom att ordet 'parkeringsplatser' ändrades till 'parkeringsrutor'.
- I planbestämmelsen för vas-byggnadsytan lades följande till: fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområdet bör sådana byggnadsmaterial användas som inte på grund av tryck som angivits i följdanalysen splittras och medför fara för människor.
- Den allmänna bestämmelsen 'Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorstationer)' utökades med en mening i vilken anges att av det område på tomten som ska planteras får högst 5 % användas för cykeltak men bestämmelsen att andra ovan nämnda konstruktioner inte är tillåtna på det område som ska planteras förblev oförändrad.

I stycke 4.5.9 'Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet' i planbeskrivningen har utlåtandena och eventuella bemötanden av dem kompletterats. I samband med räddningsverkets utlåtande ges ytterligare information om den fråga som kom fram i ett tidigare planskede om huruvida det blir något skyddsrum i områdets närhet, eftersom skyldigheten att bygga s.k. allmänna skyddsrum i hamnar samt på järnvägs- och busstationer har utelämnats ur räddningslagen.

Stycke 5.4.2 i planbeskrivningen 'Verksamhetens konsekvenser för miljön' har utökats med ett omnämnande om att utsläpp, miljöbuller och många andra med tanke på miljön viktiga indikatorer anges närmare i samband med miljötillståndsförfarandet på en sådan nivå som tillåts för verksamheten på området.

Därtill korrigerades i stycke 3.2.1 momentet 'ledningsservitut' uppgifterna om kraftledningen på 110 kV på så sätt att ledningen grävs ner i marken på samma ställe (inte invid Frilundsvägen).

Justeringarna av detaljplanen har ringa verkningar och förutsätter inte att detaljplaneförslaget läggs fram på nytt.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Med detaljplanen möjliggörs förverkligandet av ett teknologicenter så att en fabriksbyggnad kan uppföras i områdets södra del och kontorsbyggnader i områdets norra del. Därtill gör detaljplanen det möjligt att placera en parkeringsanläggning i planområdets nordöstra del. Invid Frilundsvägen lämnas en ca 30 meter bred planteringszon som buffertzona mot Finska Sockers område norr om planområdet.

Detaljplanens grundläggande lösning har inte förändrats väsentligt efter utkastskedet, se 4.5.2 Planens struktur, sidan 52.

Den största ändringen efter utkastskedet har skett i planområdets nordöstra hörn, där följande ändringar har gjorts:

- Frilundsvägens östra del har ändrats från gatuområde till grönområde. Målet är att bevara förhållandena på det här området så oförändrade som möjligt och göra det möjligt att området i framtiden utvecklas så att det blir mera parklikt. Infarten till tomtarna och till invånarnas nuvarande parkeringsområde tryggas med servitut.
- Sträckningen för den tidigare undersökta gatuförbindelsen som en förlängning av Frilundsvägen har flyttats längre bort från Finska Sockers bostadsområde så att den förenas med Industrigatan omedelbart norr om parkeringshuset och inte fortsätter ända till Frilundsvägen. Gatuförbindelsen har ändrats till en gata för lätttrafik, där kollektivtrafik är tillåten.

5.2 Dimensionering

Detaljplaneområdets areal är 119 491 m² (11,9 ha).

Planområdet är fördelat på olika funktioner enligt följande:

Kvartersområden för kontorsbyggnader (KT)	30398 m ²
Kvartersområden för industribyggnader (T)	72555 m ²
Kvartersområden för bilplatser (LPA)	3813 m ²
Skyddsgrönområden (EV)	4082 m ²
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)	165 m ²
Gatuområden	8478 m ²

Med detaljplanen anvisas byggrätt på markplanet totalt 101620 m² vy, varav 33500 m² vy för kontorsbyggnader, 68000 m² vy för industribyggnader och 120 m² vy för transformatorbyggnader. På planområdet finns därtill ett underjordiskt utrymme för vilket byggrätten är 6200 m² vy.

Med detaljplanen anvisas en byggplats för ett parkeringshus i 3–4 våningar, där det ryms ca 300 bilplatser.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för kontorsbyggnader (KT)

Planområdets del i norr angränsande till Finska Sockers område anges som kvartersområde för kontorsbyggnader, där affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för forskningsverksamhet får uppföras. I detaljplanen anvisas en byggrätt på totalt 33 500 m² vy för kontorsbyggnader.

På tomt 13-7-23 kan ett kontorshus i fyra våningar byggas. På tomterna 13-7-24 och 13-7-25 kan uppföras kontorsbyggnader som är lika breda som hela tomterna och som etappvis blir längre mot Finska Sockers område och vilkas höjd är begränsad med detaljplanebeteckningar (den lägsta delen +20,5, den mittersta delen +24,5, den högsta delen + 30,0). Ovanför den på detaljplanekartan angivna högsta tillåtna höjdnivån får inga sådana fasta konstruktioner placeras som kan medföra skuggor.

I detaljplanen styrs till beaktande av områdets kulturhistoriska värden enligt följande: Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör passa ihop med det omgivande byggnadsbeståndet. Vid planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid att ytmaterialet, belysningen och skyltningen är lämpliga i den värdefulla kulturmiljön. Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet.

En betydande del av kontorstomternas yta, en 30 meter bred zon, ska planteras och iordningställas så att den är parklik. I planbestämmelsen sägs följande: "Området planteras och iordningställs så att det blir parklikt. Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter." En del av de värdefulla träden ska bevaras. Därtill har vid kvartersområdets kanter mot gatan angivits trädtrader som ska planteras.

De parkeringsplatser på kontorstomterna som placeras på markytan bör struktureras med trädplanteringar och motsvarande strukturella medel. Minst hälften av parkeringsplatserna ska ha en beläggning av naturstensplatta eller annat vattengenomsläppligt material.

Tomternas trafikregleringar styrs med detaljplanebestämmelser enligt följande:

- Infart till tomt 13-7-23 ordnas via Frilundsvägen.
- Infart till tomterna 13-7-24 och 13-7-25 ordnas via Industrigatan, från Frilundsvägen till området får enbart service- och kundtrafik ordnas. (I trafikutredningen har besöksmängden utgående från den våningsyta som planläggs uppskattats till 200 fordon per dygn. Aktörens uppskattning är 50 personer per dygn, vilket är baserat på den nuvarande mängden besökare.)
- Lastningen och avfallsservicen som berör tomterna 13-7-24 och 13-7-25 ordnas via Industrigatan.

På detaljplaneområdet är det enligt den allmänna bestämmelsen tillåtet med en mindre mängd ingångstak, cykel- och avfallstak som är lämpliga i miljön, samt i mindre mängd andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska servicen, såsom transformatorer. Utöver de här mindre konstruktionerna är en separat byggnadsyta angiven på tomt 13-7-24 för en större transformatorbyggnad. Enligt detaljplaneändringen: "Transformatorn bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön. Som fasadmateriäl kan rödtegel, keramisk platta, cortenstål eller motsvarande materiäl användas."

Förutom cykeltaken får inte någon av de ovan nämnda byggnaderna eller konstruktionerna placeras på den del av tomten som ska planteras.

Kvartersområde för industribyggnader (T)

Planområdets del längre söderut (13-7-26) anvisas som kvartersområde för industribyggnader. Det är möjligt att på tomten uppföra en byggnad med en bottenyta som är nästan lika stor som hela tomten. Den största tillåtna höjdnivån för fabriksdelens yttertak är på fasaden mot Reinsgatan +17,5. I övrigt är den största tillåtna höjden +36,0. Övanför denna höjdnivå får för verksamheten nödvändiga kanaler, tekniska anordningar och andra konstruktioner placeras.

Industritomtens norra del är angiven som parkeringsområde. På detta område mellan kontors- och fabriksbyggnaderna är både lednings- och körsevitut angivna. En stor del av arbetsplatstrafiken till kontorstomterna 13-7-24 och 13-7-25 samt servicen och lastningen på tomterna ordnas via parkeringsområdet.

För fabriksbyggnadens fasader ges följande bestämmelser som påverkar kvaliteten:

"De olika byggnadsdelarna ska bilda en klar och enhetlig helhet. Över 30 meter långa enhetliga fasader struktureras i delar med avtrappningar i fasadytan, fördjupningar, omfattande glasytor eller motsvarande effekter. Gatufasadernas service- och lastningsbryggor bör vara utformade som servicefickor som är indragna från fasaden. Reklamanordningarna och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam. Ljusreklam ska placeras så att den inte medför störningar för Finska Sockers bostadsområde."

För tomtgränsen mot hamnen har följande bestämmelse givits: "Den del av gränsen där särskild uppmärksamhet bör fästas vid gatuvyn. Lastningsgården ska skyddas med ett staket, en mur eller en vägg som ger insynsskydd mot huvudgatan. Insynsskyddets läge är riktgivande."

För kvartersområdet ges i detaljplanen följande bestämmelser som påverkar säkerhet och hälsa:

På kvartersområdet får inte sådana anläggningar förläggas som förorsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen. Vid planeringen av anläggningen beaktas de omgivande områdenas användningsändamål så att nivån på bullret från anläggningens verksamhet inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Omkring cisternerna på området finns en konsultationszon på 1,0 km, och utlåtande ska begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten om mera betydande byggande på den. Därtill ska Statsrådets förordning om industriell hantering, upplagring och förvaring av farliga kemikalier beaktas på området.

Byggnadsyta för farlig cistern, byggnadsytan omges av en skyddszon som sträcker sig på 340 meters avstånd (angiven på plankartan med punktstreckad linje).

Vid byggande på området bör utöver gällande författningar följas Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckverkningar och kaststycken i samband med olyckor vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett parkeringshus på tomt 13-4-4 öster om Industrigatan, omedelbart norr om kraftledning. I parkeringshuset kan de parkeringsplatser som Wärtsiläs teknolog centrum behöver placeras. Infarten till parkeringshuset ordnas via Industrigatan.

Parkeringshusets höjd begränsas i detaljplanen så att yttertakets högsta möjliga höjdnivå på bostadsområdets sida är +17.0 (meter över havet) och på den södra sidan +19,0. Det här gör det möjligt att bygga en parkeringsanläggning i fyra nivåer för ca 300 fordon, ifall första våningen delvis byggs under markytan. Det är möjligt att bygga två våningar under markytan i parkeringshuset.

För kvartersområdet ges följande bestämmelser som påverkar kvaliteten: Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön. Som fasadmateriäl kan användas rödtegel, keramisk platta, cortenstål eller motsvarande materiäl. Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet. Parkeringsplatser utan tak ska struktureras med planteringar och motsvarande strukturella medel. De obebyggda områdena bör iordningställas så att de är parklika.

Kvartersområdet gränsar vid norra sidan till en gata som är reserverad för lättrafik och kollektivtrafik. Invid gatan, norr om parkeringsanläggningen är en trädrad som ska planteras.

5.3.2 Övriga områden

SKYDDSGRÖNOMRÅDE (EV)

Norr om kvartersområdet för bilplatser och leden för lättrafik/kollektivtrafik mot Finska Sockers bostadsområde lämnas en ca 38 meter bred grönområdeszon.

För skyddsgrönområdet ges följande bestämmelser:

Skyddsgrönområde, där kulturmiljöns särdrag bevaras. Området planteras och iordningställs så att det är parklikt. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter. Med tanke på landskapet eller stadsbilden viktiga träd ska bevaras. Tillfällig invånarparkering är tillåten på området. Parkeringen bör avtalas med ett separat avtal med markägaren.

Innanför grönområdet är ett parkeringsområde angivet. För det ges följande bestämmelser: Enligt ett separat avtal kan Finska Sockers områdes invånarparkering placeras på området. Vid planering och genomförande bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse

beaktas. Området bör struktureras med trädplanteringar. Områdets ytmaterial bör släppa igenom vatten. En plats för uppsamling av återvinningsavfall kan placeras på området.

I samband med planarbetet har följande skötselklassificering utarbetats och skyddsgrönorrådena ska skötas enligt den.



Skötselklassificeringskarta

Smart Technology Hub
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

C3 Suojametsä.
Skyddskog.

PINTA-ALAT
AREALER 4082 m2

Kokonaispinta-ala 4082 m2
Totalareal

OMRÅDE FÖR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING (ET)

En liten del av detaljplaneområdet söder om parkeringshuset är angivet som ET-område. Flyttningen av kraftledningen under marken kräver att två transformatorbyggnader byggs på kraftledningsområdet söder om detaljplaneområdet. Den ena av de här byggnaderna rymmer inte helt på kraftledningsområdet utan placeras delvis på detaljplaneområdet. Undantag från detaljplanen har beviljats för transformatorbyggnaderna.

GATUOMRÅDEN

Av planområdet är 8478 m² gatuområden. Därav är 1347 m² gata som är avsedd för fotgängare och cyklister där även kollektivtrafik är tillåten.

Största delen av Frilundsvägen ändras till lågfartsgata och strävan är att sänka körhastigheterna där med konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Frilundsvägens del längst i öster ändras till skyddsgrönområde och områdets nuvarande trafikregleringar säkerställs med servitut.

5.3.3 Parkerings- och trafikregleringar

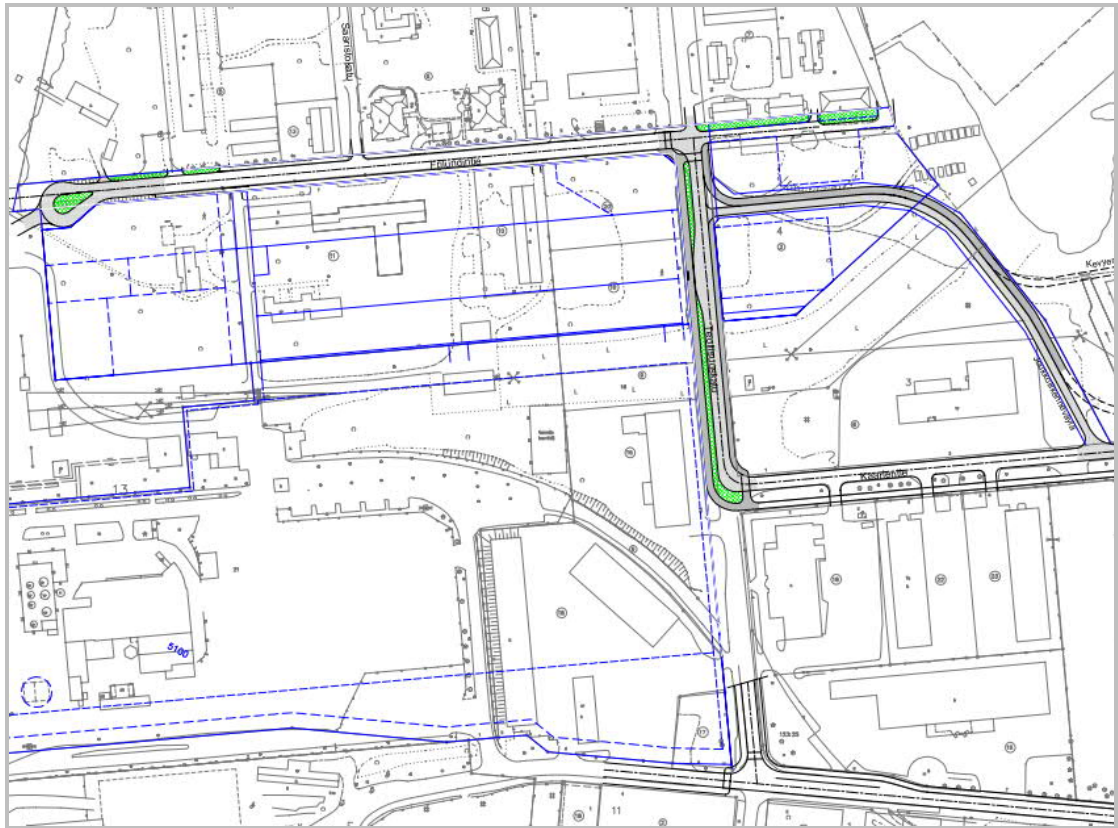
De interna trafikregleringarna på området har inte förändrats väsentligt efter utkastskedet, se 4.5.4 Trafik, sidan 53.

Ändringar har gjorts i följande punkter:

- Frilundsvägens östra del har ändrats till skyddsgrönområde. Den förbindelse som har undersökts som Frilundsvägens förlängning har flyttats längre bort från Finska Sockers område och ändrats till en gata för lätttrafik och kollektivtrafik.
- I västra ändan av Frilundsvägen har en vändrondell ordnats.
- Parkeringshusets läge har flyttats så mycket söderut att infarten sannolikt inte rymmer vid den södra fasaden. Infarten till parkeringshuset ordnas via Industrigatan.
- I utkastskedet hade EPV:s kontorstomt en planbeteckning, enligt vilken det är möjligt att på tomten placera 30 av kraftverksområdets parkeringsplatser. Beteckningen ströks från plankartan. Ett körservitut lämnades dock kvar och sannolikt kommer pendeltrafiken till kraftverksområdet under normala tider att gå via Frilundsvägen, fastän parkeringsplatserna finns på kraftverksområdet.

Utöver en mera omfattande trafikutredning i anslutning till delgeneralplanarbetet har i samband med beredningen av detaljplanen en översiktsplan för trafiken gjorts upp, i vilken trafikregleringarna för planändringsområdet och dess närmiljö har undersökts. Särskild uppmärksamhet har fästs vid lätttrafikens smidighet och säkerhet.

I planen finns beredskap för att behovet av utrymme för tung trafik ökar i framtiden i planområdets södra del och Industrigatans södra del på avsnittet Reinsgatan-Karlavägen stängs för genomfartstrafik. För trafiken till Finska Sockers område och teknologicentrets kontorsdel ordnas en ny rutt från Reinsgatan via Karlavägen till Industrigatan. För lätt trafik och kollektivtrafik ordnas en rakare rutt i närheten av Månvikens strand. I motsats till vad som föreslogs i utkastskedet fortsätter rutten inte ända till Frilundsvägen utan vänder omedelbart norr om parkeringshuset till Industrigatan.



Översiktsplan för trafiken 25.2.2019

I detaljplanen föreskriven parkeringsnorm:

MINIMIMÄNGDER BIL- OCH CYKELPLATSER

Affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy

Produktions- och lagerutrymmen 1 bp/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy

Behovet av parkeringsplatser som det byggande som detaljplanen medför är följande:

Parkeringsplatser för kontorstomten 13-7-23 (50 st)

- 50 parkeringsplatser ryms på tomten (infart från Frilundsvägen)
- Därtill styrs kraftverksområdets anställdas körning till området under normala tider via tomten

Teknologicentrets parkeringsplatser (skede 1 ca 450, skede 2 ca 740)

Första skedets parkeringsplatser (totalt ca 450) sprids ut i kvartersområdena enligt följande:

- Kontorstomt 13-7-24:
 - ca 40 gästplatser (infart från Frilundsvägen)
 - platser för ca 10 anställda (infart från Industrigatan)
- Fabrikstomt 13-7-26: ca 400 bilplatser (infart från Reinsgatan/Industrigatan)

Andra skedets parkeringsplatser (totalt ca 740) sprids ut i kvartersområdena enligt följande:

- Kontorstomt 13-7-24:
 - ca 40 gästplatser (infart från Frilundsvägen)
 - platser för ca 10 anställda (infart från Industrigatan)
 -

5.3.4 Detaljplaneändringen



Detaljplaneändringen 25.4.2019

5.3.5 Illustration av detaljplanen

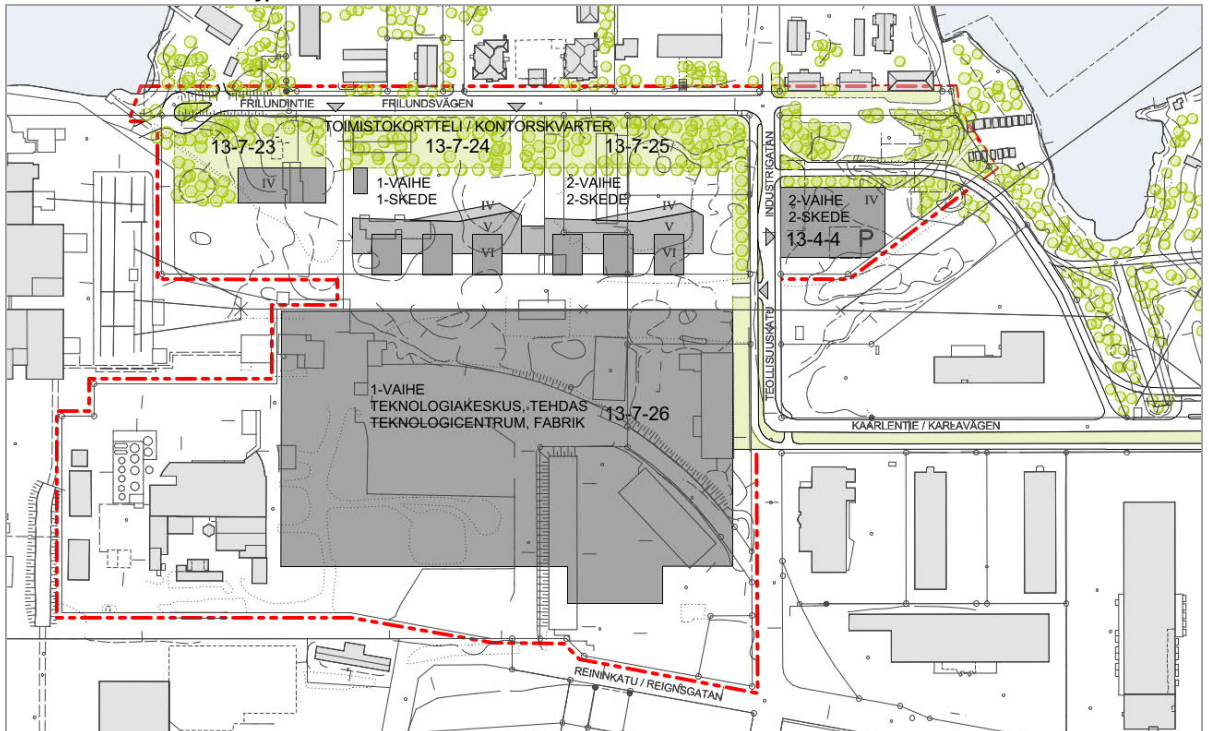


Illustration 25.4.2019

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har omfattande konsekvenser, inte enbart i närheten av planområdet eller på ön Vasklot. När detaljplanen genomförs flyttar Wärtsilä bort sitt nuvarande verksamhetsställe i centrum, varvid området frigörs för annan användning. I det här sammanhanget kan den kommande markanvändningen på Wärtsiläs nuvarande område inte bedömas. Det är dock uppenbart att ny verksamhet av motsvarande typ inte längre skulle styras till stadens centrumområde. I den gällande detaljplanen är Wärtsiläs nuvarande område industriområde men när den stora industriaktören har flyttat bort från området frigörs det så att det kan utvecklas för verksamhet som är mera typisk för ett centrumområde.

När Wärtsiläs verksamhet flyttas, försvinner gasbehållarna och de skyddsområdeszoner som de kräver behöver inte längre beaktas vid planeringen av markanvändningen i rutplanecentrums randområde och Vöråstan.

Till följd av genomförandet av detaljplanen förändras även trafikförhållandena när trafikströmmarna som tidigare gick via Vöråstan flyttas så att de går genom centrum eller någon annan rutt till Vasklot.

5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön

Konsekvenserna för området som planläggs

Ett av detaljplanens mål är att bevara parklikheten i planområdets norra del. Planens nordligaste del är angiven som skyddsgrönområde samt område som ska planteras och iordningställas så att det är parklikt. Invid Frilundsvägen lämnas en bred zon som ska planteras. I övrigt innebär genomförandet av detaljplanen att största delen av byggnaderna och växtligheten innanför planavgränsningen faller bort. Detaljplaneändringen har ingen inverkan på växtligheten på de omgivande områdena men som helhet ändras områdets karaktär så att det blir mera bebyggt och mindre parklikt. Genomförande av den nu gällande detaljplanen skulle emellertid leda till ett ännu tätare byggande i områdets norra del. Byggrätten i de nuvarande bostadshusens kvartersområden är större än på de kontors- och parkeringstomter som är anvisade i detaljplanen. Därtill breddas den zon i tomtens norra del som enligt bestämmelserna ska planteras betydligt jämfört med den nu gällande detaljplanen.

I den byggnadshistoriska utredningen från år 2018 rekommenderas att två små byggnader eller konstruktioner på planområdet bevaras. Skyddsbeteckning har inte föreslagits för någon enda byggnad på området. Utredningen beskrivs närmare i stycke 3.1.5 Byggnadshistorisk utredning på sidan 17 i detaljplanebeskrivningen. Därtill har båtskjulen i planområdets nordöstra del kartlagts separat. I fråga om dem möjliggörs bevarandet av helheten med en detaljplanebestämmelse men enskilda byggnader skyddas inte.

Konsekvenserna för de omgivande områdena

Områdena omkring planeringsobjektet avviker från varandra dimensionsmässigt, till karaktären och användningsändamålet, och därmed är även konsekvenserna av genomförandet av planen mycket olika för dem.

Finska Sockers område i norr är känsligast av de omgivande områdena vad gäller ändringståligheten, därför har mest uppmärksamhet fästs vid det här området i planeringsarbetet och detaljplanebestämmelserna. Museiverket har fastställt området som en byggd kulturmiljö av riksintresse.

De övriga omgivande områdena (hamn-, kraftverks- och industriområdena) är mindre känsliga för ändringar. Verksamheten på de här områdena tål olika miljöstörningar bättre, exempelvis visuella störningar och trafikbuller. De mest betydande ändringarna med tanke på verksamheten på dem berör smidigheten i trafiken.

Nedan beskrivs detaljplaneutkastet i förhållande till den omgivande byggda miljön. Själva detaljpanelösningen beskrivs närmare på sidan 81, i stycke 5 Redogörelse för detaljplanen.

Konsekvenserna för de omgivande industri-, kraftverks- och hamnområdena

Detaljplaneändringen medför inga betydande ändringar för de omgivande industri-, kraftverks- och hamnområdenas karaktär. Jämfört med områdets nuvarande framtoning höjer teknologikoncentrationens byggnader sannolikt områdets profil en aning.

Det byggande som detaljplanen möjliggör är dimensionsmässigt huvudsakligen något större än byggnadsbeståndet i de omgivande områdena. För närvarande finns de största byggnadsmassorna i Vasklot på kraftverksområdet. Anläggningen med dess skorsten är ett tydligt landmärke, som syns i omgivningen på långt håll. Även Finska Sockers gamla fabriksbyggnader är massiva men till dimensionen mycket mindre än kraftverket. Hallbyggnaderna i hamnen och på de omgivande industriområdena är stora, likaså deras gårdar och lastningsområden.

Kraftverket kommer även i fortsättningen att vara den klart högsta byggnaden i området. Däremot är skalan på byggandet på planområdet större än industribyggnaderna och hamnhallarna i söder och väster. Teknologicentrets fabriksdel är till både höjden, bredden och längden större än de här byggnaderna. Som motvikt till detta är de kvalitetsmässiga målen för det kommande byggandet striktare än för industriområden i genomsnitt. Strävan är att med detaljplanebestämmelserna bland annat styra planeringen så att byggnadens långa fasader struktureras i mindre delar med hjälp av arkitekturen. Kvalitetskrav har ställts upp även för lastningen och det blir inga omfattande fält för lagergods omkring teknologicentret.

Konsekvenserna för den byggda kulturmiljön av riksintresse

Detaljplanen medför ingen ändring för den byggda kulturmiljön av riksintresse Finska Socker i norr och ingen av byggnaderna på området är hotade till följd av genomförandet av detaljplanen.

Nedan bedöms ändringståligheten hos Finska Sockers område ur olika synvinklar. Bedömningen fokuseras i synnerhet på bostadsområdet, som finns närmast planändringsområdet.

Områdets historiska användning

Finska Sockers område har ända sedan grundläggningen funnits alldeles intill hamnen, mitt i ett fabrikssamhälle. Till områdets karaktär hörde från första början olika motsatser, både funktionella och dimensionsmässiga. Själva fabriken grundades i slutet av 1800-talet och sockerförädlingsverksamheten fortsatte ända till 1980-talet. Efter det har bland annat små-

företag verkat i fastigheterna. I områdets närhet, i hamnens omgivning har under årens lopp samlats kraftverks- och företagsverksamhet som har nytta av närheten till hamnen och trafiken via hamnen. Invånarna har under decennier anpassat sig till de här förhållandena. Detaljplaneområdet med omgivning utvecklas även i fortsättningen som industriområde, utgående från ett modernt teknologacentrum.

Områdets skydds-/inventeringsstatus

Museiverket har fastställt området som en byggd kulturmiljö av riksintresse. I inventeringsbeskrivningen konstateras: Finska Sockers Vasafabrik med dess bostadsområde är ett fabrikkssamhälle från industrialiseringens tid. Fabrikerna med bostäder uppfördes utanför stadens tätbebyggelse, i närheten av hamnen och järnvägen. Sockerfabrikens byggnader och bostadshusen utgör en välbevarad helhet.

Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapsnivå och kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

I miljöministeriets promemoria "De riksomfattande målen för områdesanvändningen och byggda kulturmiljöer" 23.11.2009 konstateras bl.a. följande:

Byggda kulturmiljöer av riksintresse representerar olika utvecklingsfaser för vårt land och återspeglar historien. Det handlar både om att bevara traditionen och om att utveckla regionerna på ett sätt som stärker deras säregna karaktär och särdrag och som anpassas till dem. Det är viktigt att områdena inte utsätts för sådana förändringar eller sådant byggande som i väsentlig grad står i strid med deras kulturmiljövärden. Målet är att trygga bevarandet av strukturen hos byggda kulturmiljöer av riksintresse, deras by- och stadsbild och de byggnader och den miljö som redan finns i områdena samt att anpassa eventuellt kompletterande byggande och övriga ändringar till kulturmiljöns säregna karaktär och särdrag. Omfattningen av och innehållet i bevarandet och ändringarna avgörs via planläggning. På alla plannivåer är det viktigt att sörja för att lösningarna inte står i strid med den säregna karaktären och särdragen hos byggda kulturmiljöer av riksintresse. Om ett område omfattas även av andra riksomfattande mål för områdesanvändningen samt regionala och lokala mål, går en av planläggningsuppgifterna ut på att samordna de olika målen så att det alternativ som väljs, på bästa tänkbara sätt främjar möjligheterna att uppnå målen.

Med tanke på den byggda kulturmiljön är det viktigt att i detaljplanearbetet undersöka om den presenterade detaljplanlösningen står i strid med kulturvärdena hos den byggda kulturmiljön av riksintresse och om den äventyrar detaljplanändringsområdets särskilda värden och särdrag.

Med tanke på den historiska kontinuiteten är det motiverat att detaljplaneområdet vidareutvecklas som industriområde. Utöver den kulturhistoriska synvinkeln är det viktigt att också överväga den konkreta ändring som detaljplaneändringen medför för den byggda miljön. En viktig faktor med tanke på Finska Sockers område är att detaljplaneändringen inte leder till ändringar inom den byggda kulturmiljön av riksintresse. Det byggande som detaljplanen möjliggör är dock så storskaligt att det i viss utsträckning ändrar områdets karaktär, infarten till området och förhållandena för de byggnader som finns närmast planområdet.

Detta har beaktats i planens beredningsarbete så att den verksamhet som är värdefullast på planområdet och förorsakar minst störningar, kontorsdelen, har placerats mot den byggda miljön av riksintresse. Kontorsdelens höjd har begränsats. Därtill har invid Frilundsvägen lämnats en ca 30 meter bred zon som ska planteras och iordningställas så att den är parklik. Detaljplanen innehåller flera detaljerade beteckningar och bestämmelser som påverkar kvaliteten och trivseln. Kontorsdelen är betydligt större än de närmaste byggnaderna i den byggda kulturmiljön av riksintresse. Att anpassa skalan till Finska Sockers bostadsbyggnader är inte realistiskt. Detta har dock kompenseras genom att tillräckligt med avstånd har lämnats till bostadsområdet och genom att en för stadsförhållanden exceptionellt bred zon där träd ska planteras har angivits mellan områdena. I de preliminära planerna som Wärtsilä har låtit göra presenteras högklassigt kontorsbyggande med modern arkitektur.

De största kvalitetsmässiga kraven berör kontorsdelen. Spelrummet i fråga om planeringen av fabriksdelen är inte lika stort, eftersom det utrymme som den industriella verksamheten kräver avgör lösningarna. Detta är motiverat med tanke på projektets betydelse. Med tanke på näringslivet anses det vara mycket betydande för Vasa stad.

När den värdefulla byggda kulturmiljöns förändringkänslighet bedöms, påverkar områdets läge, dess användningsändamål och de omgivande områdenas användningsändamål bedömningens slutresultat. Finska Sockers område som gammal industrimiljö är i princip mindre känslig för förändringar än exempelvis ett värdefullt bostadsområde mitt i naturen eller i rutplanecentrum.

5.4.2 Verksamhetens konsekvenser för miljön

Konsekvenserna för luftkvaliteten och vattendragen

En modell över luftutsläppens spridning görs för anläggningen. Utgående från den existerande verksamhetens spridningsmodeller kan man anta att anläggningens svaveldioxid-, kvävedioxid- och partikelutsläpp underskrider rikt- och gränsvärdena för ifrågavarande föroreningar vad gäller luftkvaliteten. Utsläppen kontrolleras kvartalsvis och rapporteras årligen till miljömyndigheten. Vid provkörningen av motorer används havsvatten som kylvatten. Havsvattnet leds tillbaka i havet i enlighet med miljötillståndet. Mängden kylvatten och temperaturen på det vatten som rinner tillbaka i havet följs upp och rapporteras årligen till miljömyndigheten.

Konsekvenserna för miljöbullret

En utredning om anläggningens miljöbuller ges som uppdrag till en utomstående expert, i enlighet med en nordisk modell för beräkning av miljöbuller från industrin. I bullerutredningen beaktas bullret från provkörningen av motorer och på basis därav väljs tekniska och strukturella lösningar för anläggningen för att dämpa ljudet. Därtill beaktas i utredningen alla andra bullerkällor i Wärtsiläs byggnader inklusive ventilations- och luftkonditioneringsanordningarna samt bullret från trafiken. Miljöbullret från motorlaboratoriet i Vasklot har också utretts tidigare och verksamheten i det har inte haft några betydande bullerkonsekvenser.

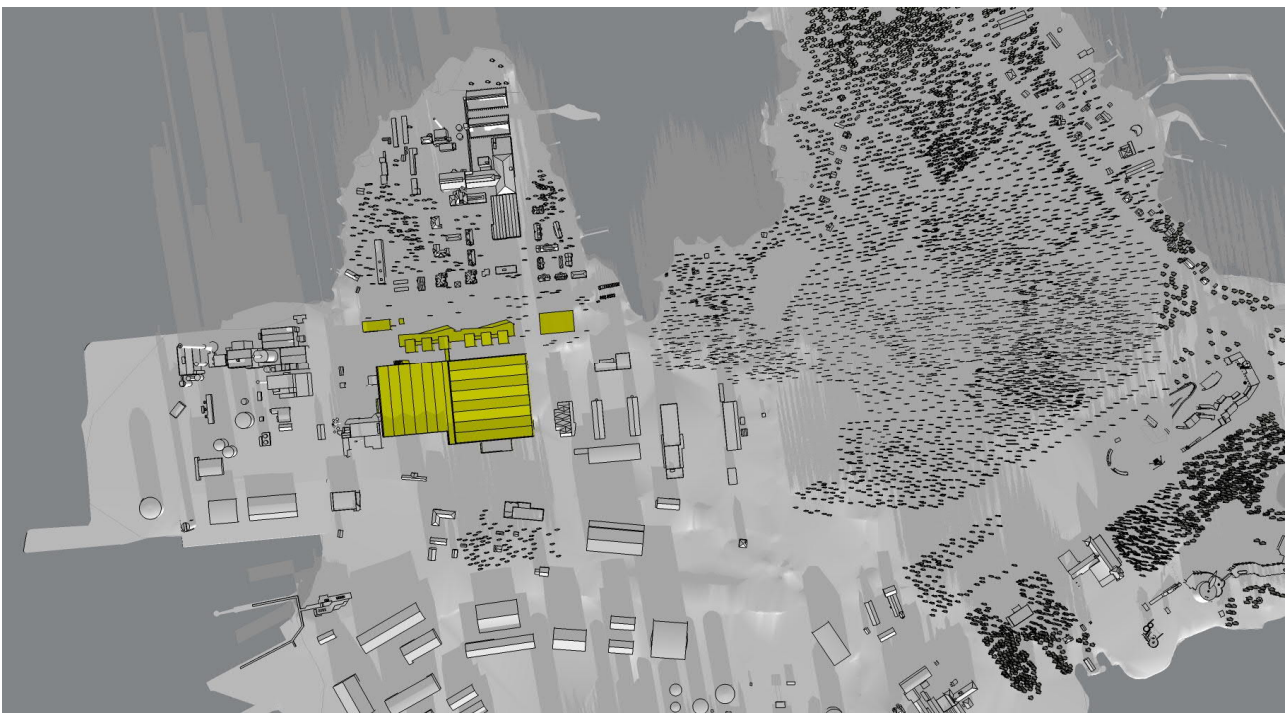
I samband med miljötillståndsförfarandet anges närmare utsläpp, miljöbuller och många andra med tanke på miljön viktiga indikatorer på en sådan nivå som tillåts för verksamheten på området.

5.4.3 Skuggkonsekvenser av det byggande som planen möjliggör

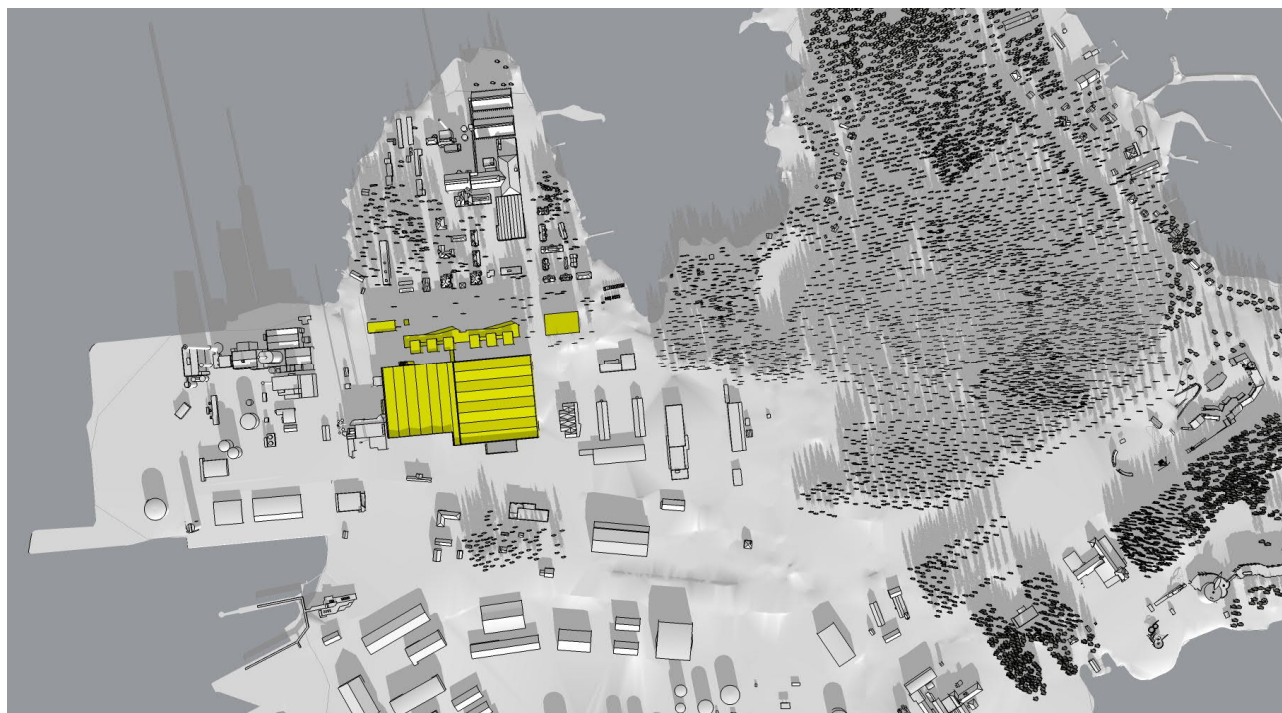
Skuggkonsekvenserna av byggandet under olika dygns- och årstider har undersökts via modeller. De omgivande industri-, kraftverks- och hamnområdena är till karaktären sådana att skuggor inte medför olägenheter för deras verksamhet, därmed har beträffande skuggningskonsekvenserna fokuserats i synnerhet på Finska Sockers bostadsområde i norr. Efter utkastskedet har skuggans längd granskats genom jämförelse av den kastskugga som beräknats enligt datormodellen med vid olika tidpunkter fotograferade situationer. Strävan har varit att skuggans längd så bra som möjligt ska stämma överens med verkligheten. Trots det är det möjligt att en viss exakthet förekommer.

Morgonsolen skuggas huvudsakligen mot kraftverksområdet och kvällssolen skuggas mot skogs- och industriområdet på andra sidan om Industrigatan. Finska Sockers bostadsområde skuggas på morgonen och mitt på dagen. Skuggolägenheterna är som störst vintertid under den ljusaste tiden av dygnet. Under andra årstider medför skuggorna inga olägenheter för närmiljöns invånare.

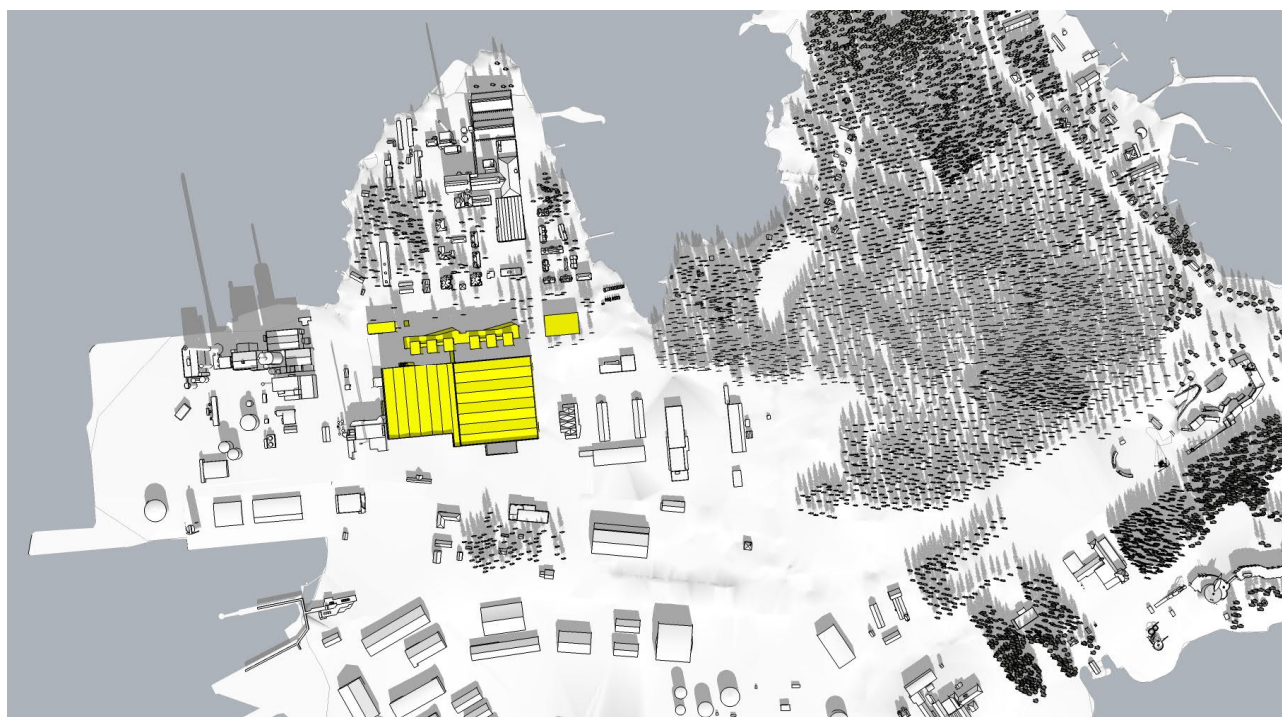
På bilderna på de följande sidorna presenteras undersökningar av skuggningen under olika års- och dygnstider. Ytterligare skuggundersökningar finns i det till detaljplanebeskrivningen bifogade illustrationsmaterialet.



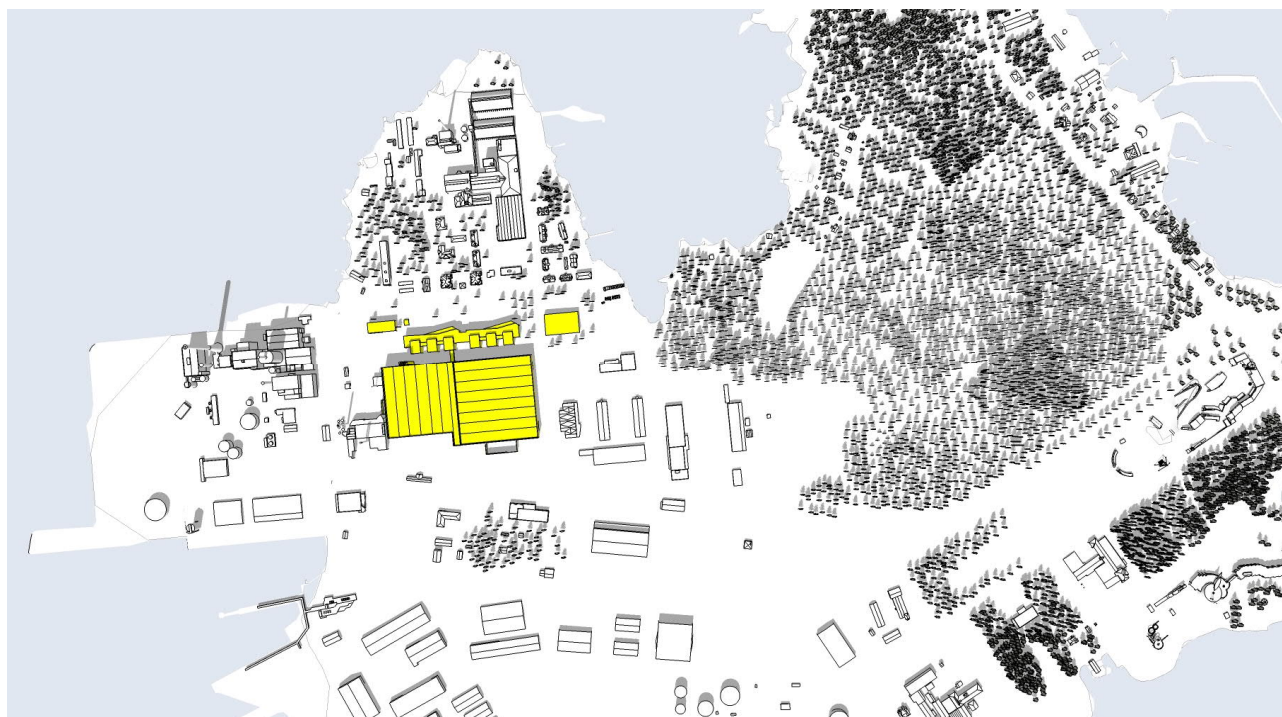
15.1 kl. 12.00



15.2. kl. 12:00



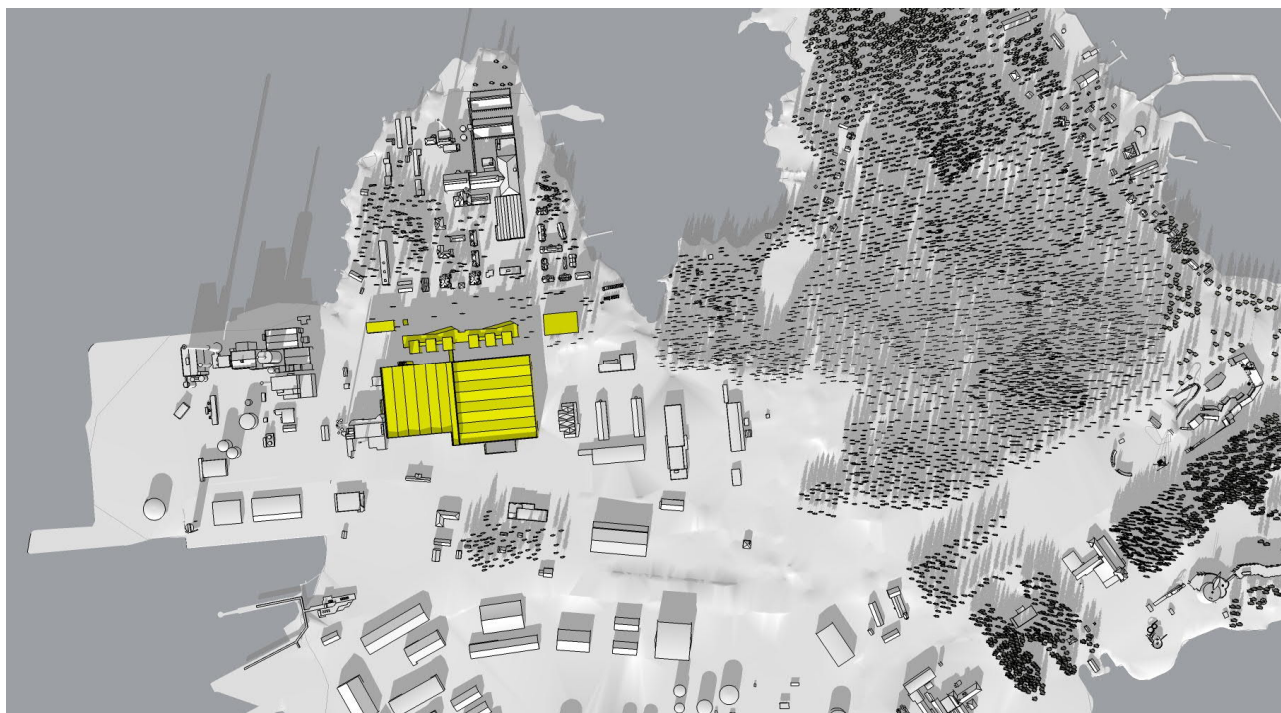
15.3. kl. 12:00



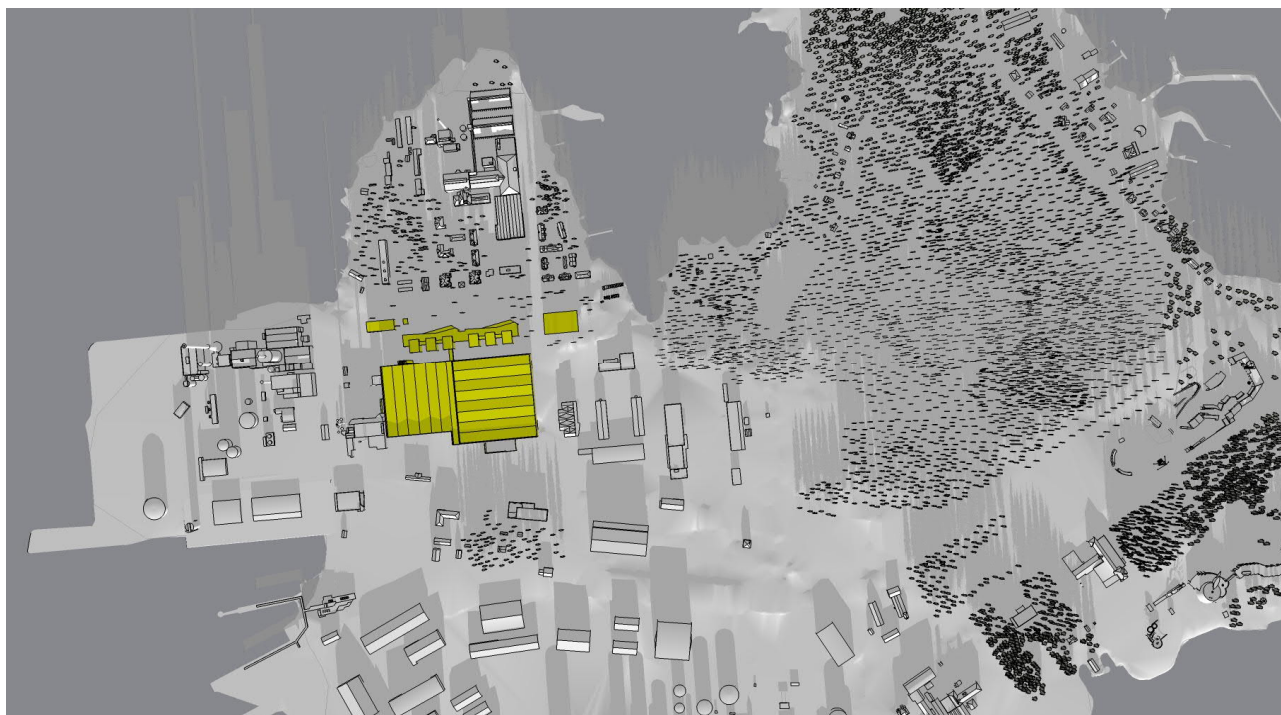
20.6. kl. 12:00



20.9. kl. 12:00



20.10. kl. 12:00



20.11. kl. 12:00

5.4.4 Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden

Detaljplanens konsekvenser berör framför allt planområdets och dess närområdes invånare men utöver det även dem som använder planområdet eller dess närmiljö för rekreation.

Användningsändamålet för den nordligare delen av detaljplaneområdet ändras från kvartersområde för bostadsvåningshus till område för kontorsbyggnader, och till följd av det är det inte längre i framtiden möjligt att bo på planområdet. Planändringen har därmed betydande konsekvenser för alla dem som bor innanför planavgränsningen. Något nytt boende anvisas inte med detaljplanen. När planprojektets samhällsekonomiska konsekvenser beaktas (se följande rubrik), är projektet motiverat trots konsekvenserna för invånarna.

Genomförandet av detaljplanen har konsekvenser för det angränsande bostadsområdets invånares rekreationsmöjligheter. I planområdets norra del finns idrottsplaner och stråk. Även om de inte heller för närvarande har någon officiell status som rekreationsområden används de aktivt av invånarna. När planen genomförs faller de ur användning och det är inte möjligt att anvisa några nya rekreationsområden med denna detaljplan. Rekreationsmöjligheterna i Vasklot undersöks närmare i det pågående arbetet med en delgeneralplan för Vasklot. I enlighet med den gällande generalplanen undersöks i delgeneralplanen möjligheterna att placera mera boende på Finska Sockers område och i det sammanhanget fästs särskild uppmärksamhet vid rekreationsområdena och rutterna.

Trafikregleringarna inom planområdet och infarten till området är organiserade så att den ökande fordonstrafiken medför så lite olägenheter som möjligt för det angränsande bostadsområdet. (Se även styckena 5.3.3 Parkerings- och trafikarrangemang och 5.4.6 Trafikmässiga konsekvenser). Tung trafik och lastning i anslutning till verksamheten förekommer i områdets södra del, längre bort från bebyggelsen. Även trafiken till Wärtsläs teknologicerums kontorsdel styrs så att de anställda kommer till området via Industrigatan. Via Frilundsvägen kommer endast besöks trafik till planområdet. I trafikutredningen har mängden besökare utgående från den våningsyta som planläggs uppskattats till 200 fordon per dygn. Aktörens uppskattning är 50 personer per dygn, utgående från den nuvarande mängden besökare. Även trafiken till och från arbetsplatsen under kraftverksområdets (13-7-22) normaltid och trafiken till EPV:s tomt 13-7-23 längst i väster i kvartersområdet för kontorsbyggnader styrs till området via Frilundsvägen. Trafikmängderna via Frilundsvägen är små, de har ingen betydande inverkan på bostadsområdets förhållanden.

5.4.5 Samhällsekonomiska konsekvenser

Förverkligandet av detaljplanen förutsätter att markägo förhållandena förenhetligas, företag verksamma i området flyttar från nuvarande lokaler, ändringar i kommunaltekniken och annan infrastruktur på området samt sanering av förorenad mark. För staden uppstår kostnader på grund av bl.a. köp av markområden, ersättningar till på området verksamma företag för flyttkostnader och förtida avslutande av markarrendeavtal, deltagande i kostnader för omställning av områdets infrastruktur, sanering av förorenad mark samt ändringar i områdets gatunät och trafikarrangemang.

Staden får direkta inkomster genom överlåtelse av tomter med långvariga arrendeavtal. Eftersom projektet kräver omfattande ändringar gällande områdets infrastruktur, vilka inte skulle göras utan Wårtsilås projekt, åtar sig den som driver projektet att utöver normalt markarrende även betala ersättningar för de kostnader som uppstår till följd av ändringarna i områdets infrastruktur.

Staden använder ca 7 milj. € för markanskaffning samt ersättningar till på området verk-samma företag som tvingas flytta. Det uppskattade värdet på de planenliga tomter-na/tomternas byggrätt uppgår till ca 5-6 milj. €. Markarrendet baserar sig på tidigare nämnda värde. Kommuntekniken har uppskattat kostnaderna för de ändringar i gatu- och dagvattennätet som orsakas av planändringen till ca 0,5 milj. €.

Det byggande som möjliggörs av detaljplanen kräver att 110 kV kraftledningen flyttas, infra-strukturen på EPV:s kraftverksområde omorganiseras samt att de gamla byggnader som blir under den tilltänkta helheten rivs. Kostnaderna för flyttandet av 110 kV kraftledningen samt omorganiseringen av infrastrukturen på kraftverksområdet har utretts i samarbete med EPV i samband med de fastighetsaffärer som ska göras på området. Kostnaderna har uppskattats till sammanlagt 5-6 milj. €. I kostnaderna ingår ändringar av vatten- och fjärrvärmenätet, som delvis även ligger utanför planområdet.

Kostnaden för sanering av förorenad mark, som hör till stadens ansvar, har uppskattats till 0,5 milj. € på basen av preliminära undersökningar. Kostnadsuppskattningar för sanering av förorenad mark förknippas i allmänhet, och även i detta fall, med osäkerhet och risker ef-tersom en noggrann förhandsutvärdering sällan är möjlig att göra.

Utöver markarrende samt ersättning för kostnader orsakade av omorganisering av infra-struktur medför byggande av den planenliga byggnadshelheten inkomster i form av fastig-hetsskatt. Förverkligande av planen bidrar genom byggandet, samt särskilt genom den för-bättring i verksamhetsförutsättningar för Wårtsilå som byggandet ger upphov till, till att öka och säkerställa stadens framtida skatteintäkter.

I bedömningen av de samhällsekonomiska konsekvenserna har effekterna av utvecklingen av det område i Våråstan, som frigörs till följd av Wårtsilås flytt, inte beaktats. Det är dock klart att dessa effekter på lång sikt är positiva både med tanke på samhällsstrukturen och – ekonomin.

5.4.6 Trafikmässiga konsekvenser

Trafiken under rusningstid från det nya företagsområdet, som fungerar med treskiftsarbete, är ca 500 fordon/timme, vilket innebär att det tidvis bildas köer på gatunätsanslutningarna. Saken har beaktats i trafiknätsutvecklingsplanerna för hela Vasklot och målen för utveckling av trafiksystemet.

Ökningen i trafikmängderna medför tillfälliga köer i följande korsningar på gatunätet i Vask-lot:

- Reinsgatan/Industrigatan
- Blå vägen/Såggatan
- Blå vägen/Motorgatan

Ifall annan utökad markanvändning i Vasklot förutsätter det är det möjligt att installera trafikljus i korsningarna för att förbättra och säkerställa att trafiken fungerar. Därtill medför de ökande trafikmängderna i Vasklot fler trafikstockningar i korsningen av Vasaesplanaden och Skolhusgatan.

Wärtsiläs kund- och besöks trafik på Frilundsvägen kommer att bestå av ca 200 fordon per dygn. Utöver det uppskattas trafikmängden till EPV:s områden på gatan till ca 170 fordon/dygn (inkluderar pendlings- och kundtrafiken).

När antalet arbetsplatser ökar, förändras trafikförhållandena i området. Jämfört med nuläget kan ändringen anses vara betydande. Saken har tagits upp i trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot, i vilken trafikförhållandena på ön undersöks som en helhet. När arbetsplatsmängden ökar, förbättras förutsättningarna för att ordna fungerande kollektivtrafik på området. Därmed förbättras tillgängligheten i allmänhet från Vasklot mot centrum. Områdets läge bredvid hamnen stöder denna utveckling, likaså eventuellt kommande bostadsbyggande som totalgeneralplanen möjliggör på Wasalandia-området. Utveckling av lätttrafikförhållandena förbättrar möjligheterna för fotgängare och cyklister att ta sig fram i Vasklot. Förhoppningen är att de nämnda utvecklingsåtgärderna ska skapa tillräckligt med möjligheter till olika färdssätt så att området i framtiden inte på samma sätt som nu är beroende av personbilstrafik.

De omgivande områdenas parkeringsförhållanden förändras inte, eftersom den parkering som den kommande verksamheten på planområdet medför kommer att finnas på tomterna. Bilplatsernas fördelning på tomterna presenteras på kartan i stycke 5.3.3 Parkerings- och trafikarrangemang.

Miljöolägenheterna av trafiken, såsom buller och utsläpp, kommer att öka i Vasklotområdet. Buller- och vibrationsolägenheterna av den ökande trafiken är emellertid måttliga och de kan minimeras med strukturella medel. En sänkning av hastighetsbegränsningen på Motorgatan från 50 km/h till 40 km/h kompenserar nästan helt den bullerökning som de ökande trafikmängderna medför. På övriga gator är bullerolägenheterna små på grund av de låga hastigheterna och mindre trafikmängder.

Planområdets interna trafikregleringar genomförs så att olägenheterna som berör Finska Sockers bostadsområde är så få som möjligt.

I samband med detaljplanen har som stöd för planeringen en översiktsplan för trafiken gjorts upp och trafikregleringarna i området kommer att ordnas enligt den. Planen presenteras i detaljplanebeskrivningens stycke 5.3.3 Parkerings- och trafikarrangemang.

5.5 Störande faktorer i miljön

I närheten av planområdet i Vasklot finns aktörer, vilkas hantering av farliga ämnen medför risker för storolyckor – s.k. Seveso III-anläggningar.

Säkerhets- och kemikalieverket TUKES anger konsulteringszoner omkring aktörer med risk för storolyckor, och zonerna ska beaktas vid planläggning, samt för register över zonerna.

Enligt Säkerhets- och kemikalieverkets 28.2.2018 uppdaterade register verkar för närvarande fyra aktörer i Vasklot, omkring vilka konsulteringszoner är angivna och de är följande:

- Kvarken Ports Ltd, oljehamnen i Vasa. Konsulteringszon 0,2 km (tillståndsanläggning)
- Wärtsilä Finland Oy, Waskiluoto Validation Center. Konsulteringszon 0,5 km (tillståndsanläggning)
- North European Oil Trade Oy NEOT, Vasaterminalen. Konsulteringszon 1 km (säkerhetsutredningsanläggning)
- Teboil Oy, Vasalagret. Konsulteringszon 0,5 km (säkerhetsutredningsanläggning)

Av de aktörer som är nämnda på listan finns Wärtsilä Finland Ab:s produktionsanläggning på planläggningsområdet, de övriga objekten i dess närhet.

Kvarken Ports Ltd, North European Oil Trade Oy och Teboil Ab finns på det närbelägna oljehamnsområdet, på ca 500 meters avstånd från planområdet. Det område där cisternerna finns är i detaljplanen angivet som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en betydande anläggning där farliga kemikalier tillverkas eller lagras (T/kem) får förläggas.

Därtill medför verksamheten vid Vaskiluodon Voima Oy:s kraftverk, granne till planområdet i väster, säkerhetsrisker för närområdet. Som den största av dem har uppskattats dammexplosionsrisken i anslutning till lagringen och hanteringen av kol, torv och flis, risker på grund av förgasare och i synnerhet gasturbinen som ägs av Fingrid Oy. Vaskiluodon Voima Oy:s farliga kemikalier har begränsad omfattning och objektet övervakas av räddningsverket.

Detaljplanläggningen av området

Under planprocessen har riskerna av Wärtsiläs verksamhet, som flyttar till planläggningsområdet bedömts och i vilken utsträckning ändringarna förutsätter planbestämmelser som siktar till säkerställande av säkerheten. Enligt förhandsuppgifterna når omfattningen på aktörens hantering och lagring av farliga kemikalier vid Säkerhets- och kemikalieverkets tillståndsbehandling inte upp till den högsta klassen, dvs. en säkerhetsutredningsanläggning, utan den fastställs som en verksamhetsprincipanläggning, av vilken utarbetande och upprätthållande av ett dokument om verksamhetsprincipen förutsätts. Enligt uppgift från Säkerhets- och kemikalieverket Tukes är en förutsättning för beviljandet av tillstånd att företaget utreder olyckor som de farliga kemikalierna eventuellt förorsakar och konsekvenserna av dem. I tillståndet kan uppställas villkor som begränsar verksamheten, ifall det anses nödvändigt för att säkerställa säkerheten.

Den kommande aktören på planområdet, dvs. Wärtsilä, har utrett olycksriskerna i sin verksamhet och deras konsekvenser för de omgivande områdena. Utgående från de konsekvenser som har konstaterats i följdanalysen och myndighetsstyrningen har en byggnadsyta för en farlig cistern angivits, och den omges av en skyddszon som sträcker sig på 340 meters avstånd, vid vars bebyggande utöver gällande författningar Säkerhets- och kemikalieverkets anvisningar om värmestrålning vid olyckor ska följas, liksom även beaktandet av effekterna av tryck och kaststycken vid placering av funktioner, byggande och infrastruktur. I fasaderna

på de byggnader som placeras innanför faroområdet bör sådana byggnadsmaterial användas som inte på grund av tryck som angivits i följdanalysen splittras och medför fara för människor. I planen anges även en av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes fastställd konsultationszon (1,0 km vid tidpunkten för godkännandet av detaljplanen), omkring cisternerna och för mera betydande byggande inom den ska utlåtande begäras av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten.



Värmestrålningskarta enligt Wärtsiläs uppföljningsanalys

Av den bifogade värmestrålningskartan framgår värmestrålningen från en eventuell olycka med farliga ämnen från Wärtsilä. Som grund vid bestämmandet av zonen avstånd har använts Säkerhets- och kemikalieverkets ståndpunkt i fråga om sannolikhetsrisker och fastställda säkerhetsåtgärder, varvid verkningsområdena inte är så omfattande som vid en fullskalig olycka. Den mest sannolika olycksrisken anses vara att en lastningsslang lossnar från en LNG-behållare i samband med påfyllning av behållaren. Vid beräkningen av värmestrålningen i anslutning till olyckor används en läckagetid på en minut och med angivna säkerhetsåtgärder begränsas den till det.

Värmestrålningen från eventuella olyckor på oljehamnsområdet når planområdet och bör beaktas på tillräckligt sätt. Från de närmaste cisternerna är det endast ca 425 meter till planområdet.

Enligt följdanalyser kan olyckorna även medföra tryckkonsekvenser för planområdet. Risker för dem har beaktats med följande planbestämmelse: "Vid byggande på området bör utöver gällande författningar Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckverkningar och kaststycken i samband med olyckor följas vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen." Till den del verkningsområdet går utanför planområdet beaktas verkningarna (bl.a. tryckverkningarna) i det pågående delgeneralplanarbetet. Även de säkerhetsåtgärder som hänger samman med transporten av farliga

ämnen kommer att beaktas i delgeneralplanearbetet och den utredning som anknyter till det.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes har angivit hamnområdet i Vasklot som industriområde, där hanteringen och lagringen av farliga kemikalier kan medföra storolyckor, som kan spridas från en anläggning till en annan med s.k. dominoeffekt. De här konsekvenserna för markanvändningsplaneringen kommer att utredas samtidigt i samband med delgeneralplaneringen av Vasklot.

Utöver hanteringen av olycksrisker bör den kommande aktören planera produktionsanläggningens verksamhet så att den inte medför några extra olägenheter för omgivningen. I detaljplanebestämmelserna ges allmänna bestämmelser för kvartersområdet beträffande säkerhet och hälsa; I kvartersområdet får inte sådana anläggningar placeras som medför lukt eller annan luftförorening i omgivningen. Vid planeringen av anläggningen beaktas de omgivande områdenas användningsändamål så att nivån på bullret från anläggningens verksamhet inte överskrider föreskrivna riktvärden. I miljötillståndet, vars iakttagande övervakas av NTM-centralen, anges närmare bl.a. utsläpp av flyktiga kolväten, miljöbuller och många andra med tanke på miljön viktiga indikatorer på en sådan nivå som tillåts för verksamheten på området.

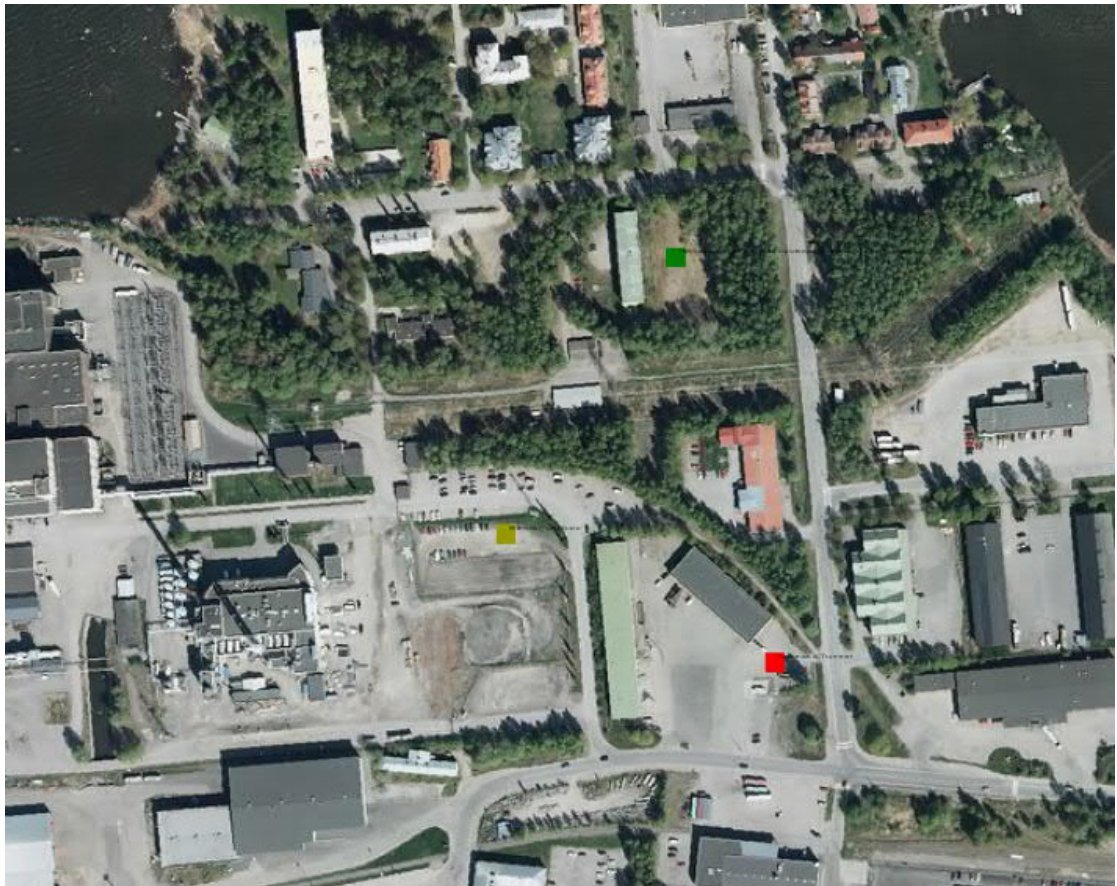
I samband med miljötillstånden för hamn- och kraftverksområdet i Vasklot har en mera omfattande gemensam miljöbullerutredning gjorts år 2010. För EPV Energi Oy:s andels del har resultatet uppdaterats år 2016 och en helt ny gemensam miljöbullerutredning pågår för närvarande. En separat utredning gjordes år 2013 om buller från den stationära fliskrossen.

I Pöyry Finland Oy:s översiktsplan för Vasa hamn från år 2010 har eventuella storolycksrisker på området räknats upp. Österbottens räddningsverk har gjort upp en extern räddningsplan för oljehamnen. Den externa räddningsplanen för Vasa hamn är nästan klar. Oljehamnens säkerhetsinfo har publicerats på räddningsverkets webbplats och infot utvidgas så att det gäller för hela hamnområdet.

Ytterligare information om hanteringen av risker i anslutning till farliga ämnen vid markanvändningsplanering har heltäckande beskrivits i Gaia Consulting Oy:s uppdaterade utredning till Borgå stad om beaktande av storolyckor i Sköldvik vid markanvändningsplanering i stycke 2 om storolyckor och markanvändningsplanering.

Förorenade markområden

Sitowise Oy utförde på beställning av Vasa stad undersökningar av skadliga ämnen i marken på planområdet Smart Technology Hub hösten 2018. Vid undersökningarna konstaterades förhöjda tungmetallhalter i marken på fastigheterna 905-13-7-18 och 905-13-7-17 i närheten av korsningen av Reinsgatan och Industrigatan (i närheten av den på kartan angivna röda fyrkanten). På fastigheterna 905-13-7-12 (omgivningen kring den gula fyrkanten) samt 905-13-7-19 och 905-13-7-20 (omgivningen kring den gröna fyrkanten) konstaterades kol och aska under yttjorden. I kolet konstaterades förhöjda halter av PAH-föreningar. Inga sådana PAH-föreningar konstaterades i marken.

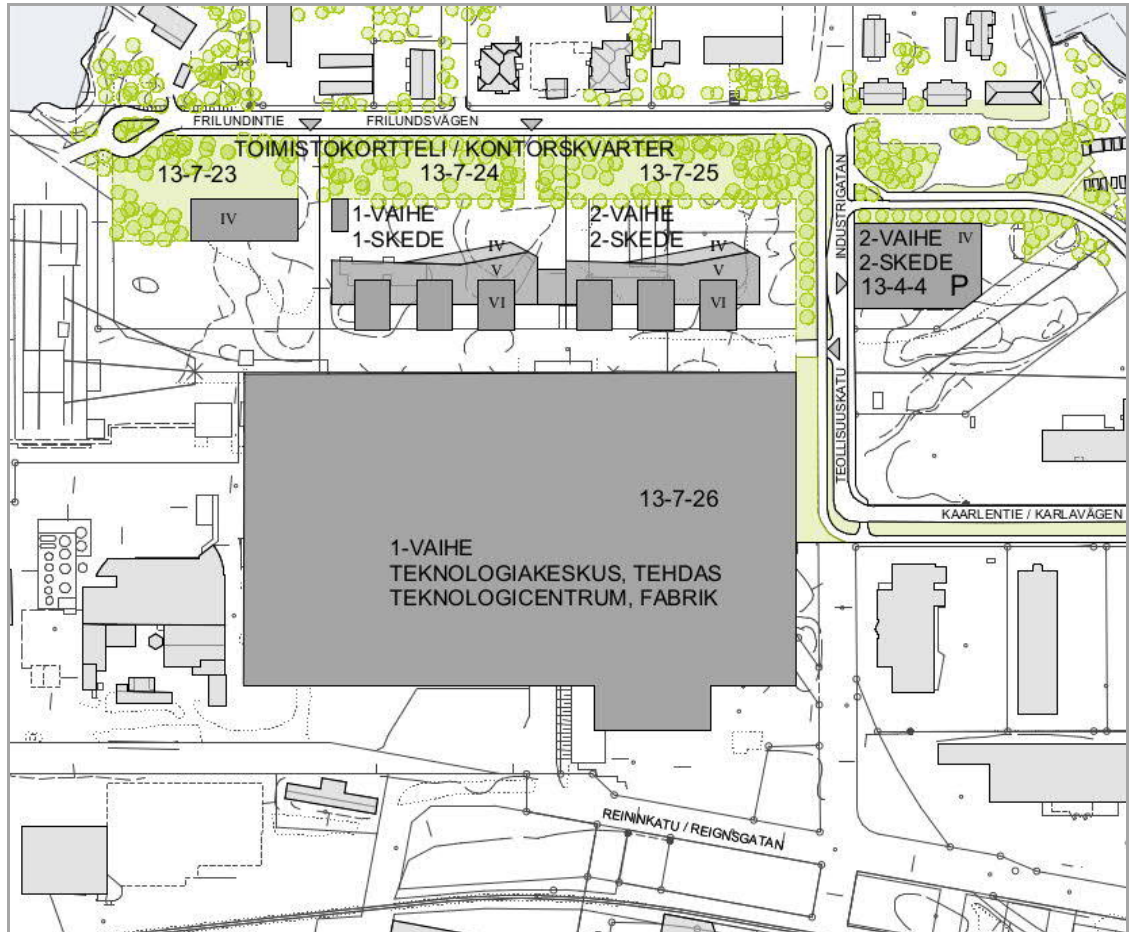


Den förorenade markens ungefärliga läge på kartan (Vasa stads karttjänst)

Vid byggande på området måste marken istandsättas så att halterna av skadliga ämnen i marken underskrider de högre eller lägre riktvärdena i statsrådets förordning 214/2007, om inte annat påvisas med en riskbedömning i enskilt fall i fråga om förorenat markområde. Som jämförelsevärde i fråga om föroreningarna används på bostads- och rekreationsområden det lägre riktvärdet och på industri-, lager- och trafikområdena eller andra motsvarande områden det högre riktvärdet.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidtabell



Avsikten är att byggandet av Wärtsiläs technologicentrums fabriksdel (13-7-26) ska starta genast när detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är meningen att genomförandet av första skedet av Wärtsiläs kontorsdel (13-7-24) ska starta samtidigt som fabriken byggs.

Avsikten är att andra skedet av Wärtsiläs kontorsdel ska genomföras senare på tomten (13-7-25). Genomförandetidpunkten är inte känd. I planerna ingår byggandet av ett parkeringshus på tomt 13-4-4 samtidigt som andra skedet av kontoret. Före genomförandet av andra skedet ryms de parkeringsplatser som krävs för Wärtsilä helt på kontors- och industritomterna på markplanet.

Genomförandetidtabellen för det kontorshus som ska byggas på EPV:s kontorstomt 13-7-23 är inte känd.

Vasa stad
Planläggningen
25.4.2019

Bilagor till planbeskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplaneförslag med beteckningar
- BILAGA 2. Illustrationsmaterial
- BILAGA 3. Reviderat program för deltagande och bedömning 11.1.2019
- BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett
- BILAGA 5. Tomtindelningar