

DETALJPLAN 1097
Elbacken 4
BESKRIVNING I UTKASTSKEDET

Vasa planläggning
2019



V A A S A .
V A S A .

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	24 (Roparnäs)
Kvarter:	156
Tomt:	905-24-156-10
Planeringstyp:	Detaljplaneändring
Planens namn:	Elbacken 4.
Planens nummer:	1097
Uppgjord av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsingenjör Annukka Ilonen

Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion	2.11.2018
	Meddelande om anhängiggörande	13.3.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	xx.10.2019
	Stadsstyrelsens planeringssektion,	xx.xx.xxxx
	Stadsstyrelsen	xx.xx.xxxx
	Stadsfullmäktige	xx.xx.xxxx

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet är beläget i stadsdel 24 i Roparnäs ca två kilometer sydost om Vasa stads centrum på industriområdet Strömberg Park. Planeringsområdet består av en tomt på detaljplaneområdet nr 885 Strömberg Park och tomten, 905-24-156-10, finns i planområdets nordöstra del på adressen Elbacken 4. (bild 1)



Bild 1 Detaljplaneområdet angivet på guidekartan.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringens namn är ”Elbacken 4” i enlighet med tomtens adress och plannumret är ak1097.

Med detaljplaneändringen revideras den i den gällande detaljplanen angivna markanvändningen på tomt nr 10. I samband med detaljplaneändringen undersöks förutsättningarna för bevarande respektive rivning av det gamla centralkontoret på tomten, även kallad SO-byggnaden, samt möjligheterna till nybyggande på tomten. Samtidigt utvärderas skyddsbeteckningen sr-9 på tomten. I den gällande detaljplanen är byggrätten på tomten 8000 m² vy. Med detaljplaneändringen justeras byggrätten och byggnadsytan.

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är att utveckla tomtens och den på tomten befintliga byggnadens användbarhet i en situation när centralkontorets fastighetsteknik är föråldrad och användningsgraden är låg på grund av problem med inomhusluften. Bil- och cykelparkeringen i anslutning till tomten avgörs i planändringen. Det är viktigt att beakta områdets läge i en nationellt värdefull kulturmiljö och dess skogiga karaktär, eftersom företagsparkens struktur är baserad på Alvar Aaltos idé om att placera fabriksbyggnader fritt enligt terrängens topografi i blandskogen.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplaneutkastet med beteckningar
BILAGA 2. Illustrationsmaterial
BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning
BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vasa stad: Kulturmiljöutredning. Vasa stadsplanering.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi (Byggnadsinventering). Vasa stadsplanering.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys (Byggnadshistorisk utredning). Österbottens museums rapporter 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssén (2015). Tarkastuspöytäkirja (Granskningsprotokoll). Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaitinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus (Hälsobaserad undersökning av inomhusluften och konditionen): SO-rakennus (SO-byggnaden), ABB, Vasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio (Konditionsbedömning) 2018: SO-rakennus (SO-byggnaden). Ingenjörskyrä ReCon Ab.

1.6 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial	2
1.6 Innehållsförteckning	3
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens olika skeden	5
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförandet av detaljplanen	6
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området och dess historiska användning	7
3.1.2 Naturmiljön	9
3.1.3 Den byggda miljön	12
3.1.4 Detaljplaneändringstomten	14
3.1.5 Byggnadshistorisk och byggnadsteknisk inventering av centralkontoret	15
3.1.6 Trafik	18
3.1.7 Markägoförhållanden	20
3.2 Planeringssituation	20
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	20
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	26
4.1 Planeringsbehov	26
4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den	26
4.3 Deltagande och samarbete	27
4.3.1 Intressenter	27
4.3.2 Anhängiggörande	27
4.3.3 Myndighetssamarbete	27
Mål för detaljplaneändringen	28
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	28
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning	28

4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet.....	30
4.5.4 Övervägande efter utkastskedet	30
4.5.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem.....	30
4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet	30
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	30
5.1 Planens struktur	30
5.2 Dimensionering	31
5.3 Områdesreserveringar.....	31
5.4 Planens konsekvenser	32
5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön.....	32
5.4.2 Konsekvenserna för arbetsförhållandena	33
5.4.3 Konsekvenserna för samhällsekonomin.....	33
5.4.4 Konsekvenserna för trafiken.....	34
5.4.5 Konsekvenserna för naturmiljön.....	35
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser.....	37
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	38
6.1 Genomförande och tidsplanering	38
BILAGOR.....	38

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplanen:

Detaljplaneändringen för industriparken Strömberg Park ingår i den av stadsstyrelsens planeringssektion 2.11.2018 § 84 godkända planläggningsöversikten för år 2019. Anhängiggörandet meddelades 13.3.2019 i och med att planläggningsöversikten delades ut i pappersversion till samtliga hushåll i Vasa. Utarbetandet av detaljplanen inleds med ett avtal om inledande av planläggning mellan Vasa stad och tomtens ägare, eftersom planläggningen genomförs på privatägd mark.

Program för deltagande och bedömning 63 § MarkByggl:

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 7.6–20.6.2019. En elektronisk begäran om utlåtande har sänts till de myndigheter som detaljplaneändringen berör. Några brev för att höra intressenternas åsikter har inte sänts, eftersom de tomter som finns invid den tomt som ska ändras med detaljplaneändringen har samma markägare som detaljplaneändringstomten, d.v.s. ABB. I norr gränsar planområdet till ett skyddsgrönområde och två vägar, Strömbergsgatan och Förbindelsevägen och norr om dem finns ett av staden ägt sjukhusområde. Konsekvenserna av detaljplaneändringen utanför Strömbergs företagsområde begränsas därmed av det landskapsmässiga hinder som vägområdena och skyddsgrönområdet bildar. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket), på anslagstavlan i Tekniska verket samt på Vasa stads webbplats (www.vasa.fi). Nio utlåtanden om ärendet lämnades in, och i sex av dem konstaterades att det inte finns något behov av att ge utlåtande.

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

Planutkastet har varit offentligt framlagt i enlighet med planläggningsdirektörens beslut xx.xx–xx.xx.2019, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter om ärendet. Under den tid detaljplaneutkastet var framlagt erhöles x åsikter och x utlåtanden.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag) 65 § MarkByggl, 27–28 § MarkByggF:

Förslaget till detaljplaneändring har i enlighet med stadsstyrelsens planeringssektions beslut varit framlagt under tiden x.x–x.x.2019. Framläggandet kungjordes på samma sätt som i programmet för deltagande och bedömning samt i utkastskedet i kungörelsetidningarna, på Medborgarinfo och på stadens webbplats.

Lagakraftvunnen detaljplan 188.5 § MarkByggl, 63/140 § Kommunallagen:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplaneändringen för Elbacken 4 vid sitt sammanträde xx.xx.2019. Efter besvärstiden, som började när detaljplaneändringen fastställdes, kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det hade planen godkänts av stadsstyrelsen xx.xx.2019.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneområdets användningsändamål förblir oförändrat och därmed överförs planbeteckningen för tomten, kvartersområde för verksamhetsbyggnader, KTY, till den nya planen. I detaljplaneändringen undersöks vilka förutsättningar det finns för att genom grundlig renovering åter ta i användning SO-byggnaden på tomten. Samtidigt jämförs en nybyggnads konsekvenser i förhållande till en renovering av den befintliga byggnaden samt bedöms alternativens lönsamhet. Med detaljplaneändringen avgörs skyddsbeteckningen på tomten, granskas byggrätten och byggnadsytan samt bil- och cykelparkeringen i anslutning till tomten. Detaljplaneändringen styrs av stadens och markägarens mål att få tomten i ändamålsenlig användning genom att förbättra den på tomten befintliga byggnadens användbarhet, beakta områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse samt utgångspunkten att den skogiga karaktären ska bevaras.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen ska vara klar under första hälften av år 2020. Detaljplaneändringen för tomt nummer 10 upphäver inte till övriga delar den för området gällande, 11.4.2005 lagakraftvunna detaljplanen nummer 885 (ak885).

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området och dess historiska användning

Planeringsområdet finns i företagsparken Strömberg Park i Roparnäs. Området är lättillgängligt och till karaktären öppet, vilket gör det möjligt med öppna portar (bild 2). Strömberg Park är ett ytmässigt omfattande, gammalt industriområde, som började bebyggas under 1940-talet. Företagsparken har huvudsakligen byggts under 1960- och 70-talen och ca 3000 personer arbetar på området. Detaljplaneändringen berör tomt nr 10 på adressen Elbacken 4 söder om Strömbergsgatan i områdets norra del.



Bild 2. Port för fordonstrafik invid Dynamovägen.

Ingenjör Gottfried Strömberg grundade år 1889 en elmaskinsverkstad i Kampen i Helsingfors. Till följd av bombningshot under vinterkriget köpte bolaget år 1940 en ca 70 hektar stor fabriksomt till ett nominellt pris invid goda trafikförbindelser i närheten av järnvägen och landsvägen på s.k. Strömbergsbacken. Vid sidan om järnvägen var det insynsskydd som trädbeståndet på fabriksomtens erbjöd samt Vasa stads positiva inställning attraktionsfaktorer när bolaget flyttade just till Vasa, det fanns nämligen flera konkurrerande tomter bland annat i Karleby och Lillkyro. Bolaget deltog i produktionen av krigsmateriel och därför flyttades funktionerna till ett område som ansågs säkrare så långt från Sovjetunionens inflytelsesfär som möjligt. Under decenniernas gång har Strömbergs bolagsstruktur och namn ändrats i och med fusioner men sedan år 1988 har ABB Oy varit ett finländskt dotterbolag som en del av en internationell industrikoncern och ursprungliga Strömberg har varit bolagets kärna. Koncernen bildades när först svenska Asea år 1986 skaffade Strömberg och Asea och schweiziska Brown Boveri år 1988 sammanslog sina eltekniska affärsfunktioner, varvid ABB-koncernen bildades.

Strömberg Park är ett gammalt industriområde i Vasa med en historia som går tillbaka till den tid när krigsersättningar skulle betalas på 1940-talet. Området har under decennier utvecklats

till en av Finlands mest betydande industri- och teknologiparker och under de bästa åren på 1970-talet var antalet anställda ca 5 500 personer. Företagsstrukturen har blivit mångsidigare och numera är området en företagspark med ca 80 företag. När antalet företag på området har ökat har ABB:s betydelse som sysselsättare minskat. För närvarande finns ca 3000 anställda på området, varav 2/3 är i ABB:s tjänst (tabell 1).

Tabell 1. Företag verksamma i Strömberg Park

Företag	Antalet anställda
ABB Oy	2000
AAC Global Oy	13
CM Tools Oy	7
Continent Finland Oy	0
Elektromaster Oy	9
Element Metech Oy Vasa	2
Etteplan Design Center Oy	0
FläktGroup Finland Oy	1
FuseTwin Oy	0
Kolmatic Oy	5
Lasermark Oy Ab	6
Motors Huolto	0
Piccolo Group Oy	4
Piccolo Logistics Oy	62
Piccolo Packing Oy	30
PlusTerveys Strömberg Park	2
Progensia Oy Ab	1
Prohoc Oy	110
Pöyry Finland Oy	10
Rakennuskultti Oy Ab	49
Ravintola Dynamo	3
Ravintola Strömberg	3
Recomill Oy	0
Schneider Electric Finland Oy	480
Sigma Trukit Oy	3
Sähkökoti Kiinteistö Oy	2
Tieto Finland Oy	0
V.K.Ketonen Oy	3
Vaasan Tiimityö Oy	8
Vaasan Trukkihuolto Oy	2
VAMM Steel Oy	61
Welas Oy Ltd	5
VM-Group Oy	48
Vodenic Oy	0
WOIMA Finland Oy	0
WT-Service Oy	7
Vuokrauskultti Oy Ab	7
TOTALT	2943

Industriparken Strömberg Park är belägen ca två kilometer sydost om stadens centrum. Under årtiondena efter kriget var området ännu långt från stadens centrum men i och med att staden har vuxit och samhällsstrukturen utvidgats har det anknutits till centrumområdet som en viktig del av det och till planerna för utveckling av närområdena. Strukturellt är företagsparken relativt sluten på grund av företagsverksamhetens karaktär, även om den är känd internationellt sett.

Grundandet av Strömbergs fabrik invid järnvägen i Roparnäs har styrt etableringen av industriarbetsplatser i Vasa i större omfattning, eftersom numera många industriföretag som ett band följer den kvalitetskorridor som järnvägen och huvudlandsvägarna bildar.

För närvarande finns ABB-koncernens och ca 80 andra företags industri-, verksamhetslokals- och lagerbyggnader på detaljplaneområdet. Därtill täcker parkeringsområden mellan byggnaderna och skogsområdena en del av området. Hela det gällande detaljplaneområdet omfattar ca 113 hektar (ha) men omfattningen på den egentliga företagsparken är mindre än så i och med att exempelvis skyddsgrönområdena tar en del av detaljplaneområdet.

Planeringsområdet som är föremål för detaljplaneändring består av en tomt på detaljplaneområdet Strömberg Park (ak885) och ifrågavarande tomt nummer 10 finns i planområdets nordöstra del på adressen Elbacken 4. På planeringstomten finns ABB:s gamla centralkontor, som i den gällande detaljplanen är skyddat med beteckningen sr-9. Centralkontoret kallas även SO-byggnaden. Byggnaden är skyddad som en med tanke på områdets karaktär och historia betydelsefull byggnad, eftersom dess form, stil och ytmaterial, som avviker från det övriga byggnadsbeståndet, framhäver dess speciella betydelse för ABB som bolag. Tomt nr 10, som ändringen berör, omfattar 16 838 m² och byggrätten på den är i den gällande detaljplanen 8000 m² vy. Norr om tomten som detaljplaneändringen berör går Strömbergsgatan, på den västra och södra sidan finns fabriksbyggnader och skog samt på den östra sidan ett omfattande parkeringsområde.

3.1.2 Naturmiljön

I storlandskapet finns området på Sunnanvik-Bobäck moränås, som är belägen i nord-sydlig riktning mellan två dalområden, Gamla Vasa och Sandviken-Bobäck. Området genomskärs av en vattendelare och dalzon som går i nordvästlig-sydöstlig riktning och vetter mot ett vattenansamlingsområde (bild 3).

Strömberg Park är en skogig företagspark, ca 40 procent av dess yta består av skog. Skogsområdena är gamla och av typen varierande frisk eller karg mo med blandskog. Det dominerande trädslaget i största delen av skogarna är tall men på de med tanke på växtförhållandena frodigare ställena, såsom i skogen i områdets nordvästra del, är trädarterna lövträdsdominerade med björk som dominerande trädslag. Särpräglad för skogarna är att det finns rikligt med frodiga växtarter i dem. Vid sidan om skogarna i naturtillstånd finns på området gårdsområden som sköts som parker, såsom gräsmattor som klipps vid kanten av skogen i södra delen av den tomt som detaljplaneändringen berör. Parkerna och skogarna strukturerar företagsområdet och är utmärkande för området Strömberg Park. De beskriver samtidigt den ursprungliga områdesplanens hållbarhet, i och med att det har varit möjligt att bevara gammal växtlighet på området under

årtionden av byggande. I fortsättningen bör växtligheten skyddas i mån av möjlighet vid utvecklingen av området.

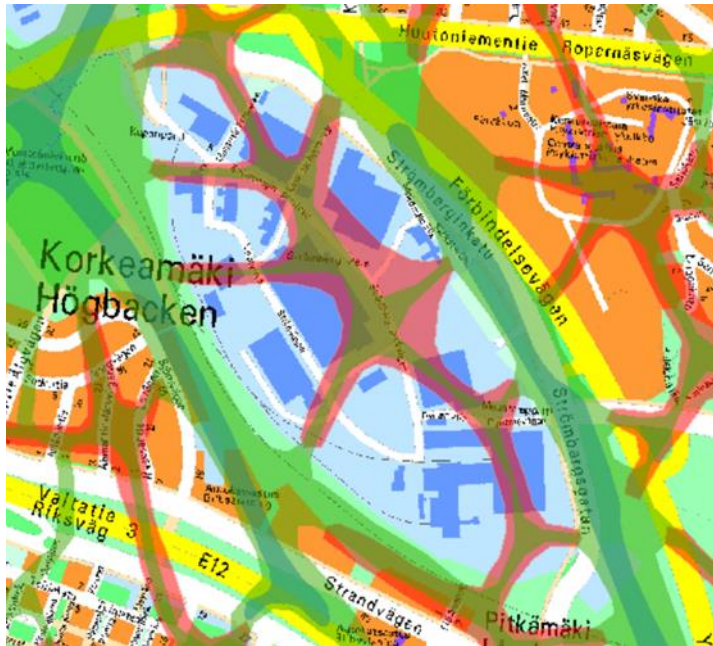


Bild 3. Strömberg Parks och närområdenas landskapsstruktur. På bilden anger rött vattendelare, blått vattenansamlingsområden och grönt dalar.

Bild 4. Foto av höjdvariationen norr om SO-byggnaden.

På den tomt som detaljplaneändringen berör finns skogar på tre ställen; i tomtens norra del i Strömbergsgatans riktning, vid SO-byggnadens sydvästra del och i söder som en del av ett mera omfattande skogsområde som breder ut sig utanför tomten. Tomten vetter mot norr och därför är markens fuktförhållanden olika i skogarna i tomtens södra och norra del. På grund av olika fuktförhållanden finns det skillnader i växtarterna i tomtens olika delar. I tomtens norra del invid Strömbergsgatan är skogen frodig, frisk moskog, där arterna består av granar, unga björkar och rönnar samt blåbär och andra dvärgbuskar som växer i fuktig mark. Växtligheten i tomtens högre delar är kargare och det dominerande trädslaget där är fullvuxna tallar, bland vilka enskilda unga björkar och rönnar sticker upp. Graden av skötsel av växtligheten på detaljplaneändringstomten varierar. I riktning med den befintliga SO-byggnadens norra, långa fasad har buskar planterats och de ger ett parklikt intryck. Norr om byggnaden på slutningen mot Strömbergsgatan samt i tomtens sydvästra del finns samtidigt skogsområden som är så gott som i naturtillstånd och kan ha lämnats som byggmarksreserv med tanke på utvidgning av produktionen.

Marken på området består huvudsakligen urberg och morän (bild 5). Urberget finns antingen vid markytan eller på mindre än 1,5 meters djup, och därför är bebyggbarheten på området till största delen god. Kala berg strukturerar skogiga områdesdelar och framhäver landskapet som är så gott som i naturtillstånd. Den högsta punkten i Vasas centrumområde, där toppen finns 20 meter över havet, finns på detaljplaneändringstomten. Som motvikt till de kala bergen och de höga topparna på området finns fuktansamlade leriga dalsänkor invid järnvägen, med flera

öppna diken och en växtlighet som består av sly. På järnvägens verkningsområde försvagar lerig, låglänt mark bebyggbarheten.

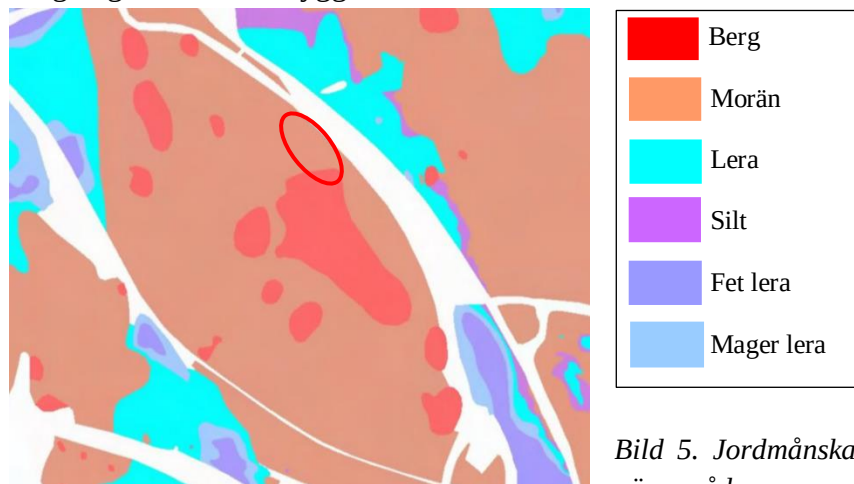


Bild 5. Jordmånskarta över Strömberg Park och närområdena.

Detaljplaneändringstomten är även topografiskt mycket varierande och höjdvariationerna är betydande med beaktande av tomtens yta, eftersom höjdskillnaden mellan Strömbergsgatans lågt belägna delar och backen som stiger till centralkontorets nivå är av storleksklassen 15 meter. Höjdvariationerna har beaktats i detaljplaneändringsprocessen och uppmärksamhet har i synnerhet fästs vid den ersättande byggnadens placering.

Det finns flera öppna diken på företagsområdet. Dikena reglerar fuktbalansen i marken på området och regn- och smältvatten leds till dem i enlighet med målen för regleringen av Vasa stads dagvatten. För att upprätthålla fuktbalansen i marken på området är det viktigt att öppna diken finns kvar i fortsättningen när hela företagsparken utvecklas. Med tanke på arterna i området är det viktigt att fuktförhållandena balanseras, eftersom det då är mera sannolikt att växtarternas levnadsförhållanden bevaras samt risken för erosion i fråga om näringsämnen och marksubstanser kan minimeras.



Bild 6. Talldominerad blandskog söder om SO-byggnaden.

Vid utkanterna av detaljplaneområdet Strömberg Park finns flera skyddsgrönområden mellan Strömbergsgatan och Förbindelsevägen samt i områdets sydöstra hörn. Skyddsgrönområdena är viktiga, eftersom de samtidigt dämpar olägenheterna av trafiken, såsom buller och partikelutsläpp, samt fungerar som livsmiljöer för arterna i den byggda industrimiljön.

3.1.3 Den byggda miljön

Strömberg Park är klassificerad som en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars ursprungliga detaljplan och en del av byggnaderna representerar funktionalismen och den efterkrigstida återuppbyggnadsperiodens arkitektur. En stor del av byggnaderna består av fritt i terrängen placerade industrihallar, planerade av flera olika arkitekter.

Byggnaderna på området representerar de senaste årtiondenas industriarkitektur. De har iståndsatts och underhållits enligt behoven under de senaste årtiondena. Vid sekelskiftet bedömdes i en av ABB beställd omfattande bedömning av byggnadernas skick den tekniska nivån och utrustningsnivån och konstaterades att de är i mycket gott och sakenligt skick. På drygt ett årtionde har byggnadernas skick dock hunnit förändras och en uppdatering av konditionsgranskningen blir aktuell senast när detaljplaneringen av hela området inleds.

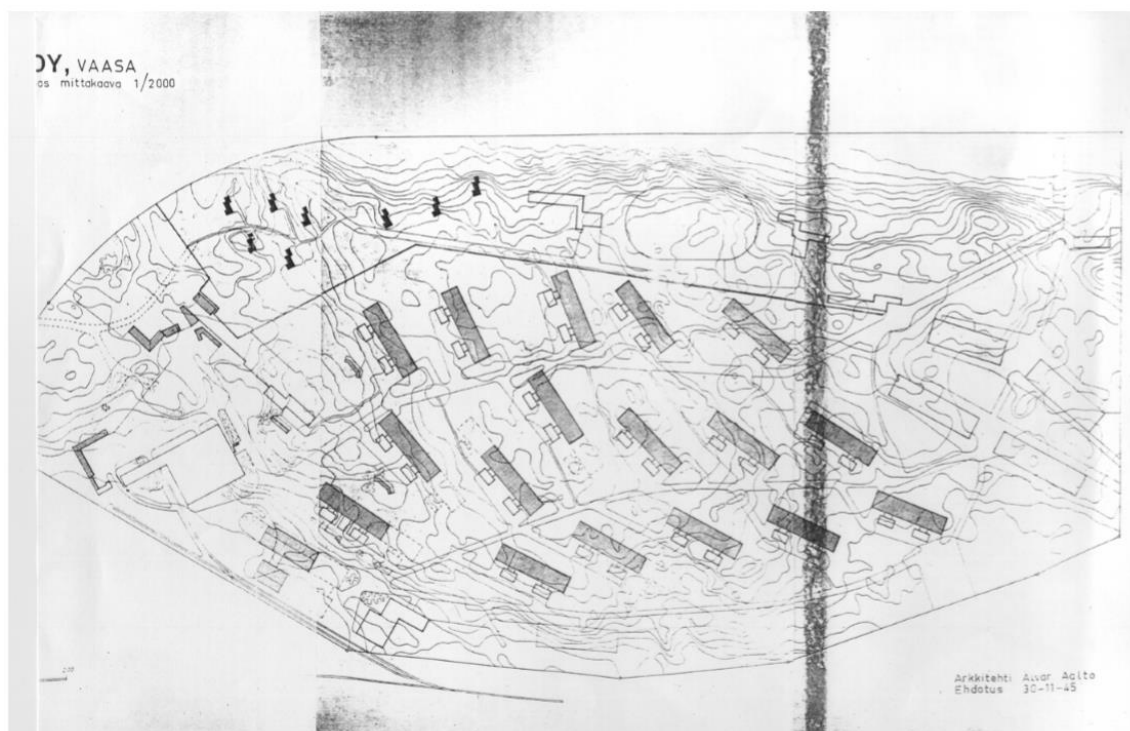


Bild 7. Alvar Aaltos detaljplan för Strömberg Park från år 1945.

Företagsområdet har byggts upp sedan 1940-talet och den ursprungliga detaljplanen för tomten utarbetades av stadsgeodet John Weckström. Byggandet på området var dock baserat på Alvar Aaltos detaljplan från år 1945 (bild 7). I planen placerade Aalto 17 mindre fabriksbyggnader fritt i terrängen men han planerade endast två egentliga byggnader: centrallagret och ett cykelskydd. Aaltos inverkan syns dock mera omfattande i andra byggnader från första skedet, de är naturnära och anpassade till terrängen och har en human skala (bild 8).



Bild 8. SO-byggnadens placering mitt i blandskog är en fortsättning på Aaltos idé om byggnader som är fritt placerade i terrängen, fastän den är uppförd på 1970-talet.

Storleken på och mängden fabriks- och lagerbyggnader som uppfördes under industriverksamhetens första årtionden var måttliga; de påminner om bostadsvåningshus i tre-fyra våningar. De äldsta industribyggnaderna uppfördes i två huvudskeden och planerades av olika arkitekter. I första skedet under åren 1941–48 färdigställdes bland annat maskinfabriken och motorfabriken och i andra skedet transformatorfabrikerna och portbyggnaden under åren 1950–56. På 1960- och 70-talen ökade byggnadstakten på området och största delen av det nuvarande byggnadsbeståndet blev klart under dessa årtionden. Samtidigt ändrades byggnadsmassorna när de låga och till ytan stora industrihallarna, som förtätar områdets struktur, blev klara. Variation i byggnadsbeståndet på området ger de små ekonomi- och lagerbyggnaderna. Under de senaste årtiondena har en del byggnader utvidgats och samtidigt har exempelvis vissa lagerbyggnader rivits.

De första byggnaderna på området är planerade av Egil Nicklin. Under årtionden har byggnader i företagsparken planerats av Alvar Aalto, som gjorde upp en av detaljplanerna för området, samt av Bertel Liljeqvist och Ingvar Serenius. Bolaget ABB:s långvariga byggnadsplanerare, byggmästare Eskil Haldin har planerat nästan alla nybyggnader, utvidgningar och ändringsarbeten fram till 1970-talet och sin pensionering. Sedan slutet av 1970-talet har största delen av planeringsarbetena beställts av Annikki Nurminens byrå, såsom utvidgningen av SO-byggnaden på planeringstomten Elbacken.

I företagsparkens norra del är ursprungligen planerat småskaligt industribyggande. Byggnadernas storlek har dock vuxit under decenniernas lopp och i dag omfattar byggnaderna i genomsnitt ca 8000 m². De största industribyggnaderna är dock betydligt större och bottenytan är hela 100 x 300 meter. Typiskt för området för närvarande är att de stora byggnadsmassorna finns på jämnt avstånd från varandra på båda sidorna om Strömberg parkväg (bild 9). Totalt finns det ca 30 byggnader i Strömberg Park och de täcker ca 250 000 m² av den byggda våningsytan.

På hela det gällande detaljplaneområdet är byggrätten ca 400 000 m² vy. I ifrågavarande detaljplan är byggnadsexploateringen på industritomterna 0,5 och på verksamhetslokalstomterna varierar den mellan 0,5 och 0,8. Användningsgraden i fråga om byggnaderna på tomten är hög, nästan 100 procent. Byggnaderna är huvudsakligen i mycket gott och sakenligt skick, i och med att de har iståndsatts enligt behovet. Elbacken 4, som ändras med detaljplanen, är ett undantag från det.



Bild 9. Gatuvy vid Strömberg parkväg mot nordväst.

3.1.4 Detaljplaneändringstomten

SO-byggnaden på tomt nr 10, som detaljplaneändringen omfattar, är byggd under åren 1970–71 i enlighet med Eskil Haldins planer. För entreprenadavtalet ansvarade byggnadsbyrån Högfors & Hannuksela, och våningsytan i den färdigställda byggnadens första skede var 5200 m². Centralkontoret utvidgades under åren 1976–78 genom att en låg byggnad uppfördes nordväst om det i enlighet med Arkitektbyrå Annikki Nurminens ritningar. I utvidgningen placerades utrymmen för social verksamhet, såsom hälsostation och socialkontor. Efter att utvidgningsdelen byggdes är centralkontorets våningsyta 7998 m². Efter utvidgningen är byggnadens bottenyta en fyrgrenad, nästan korsformad byggnadsmassa. Delen i nordostlig-sydvästlig riktning har fem våningar och de övriga delarna två-tre våningar avtrappade i sluttningen. År 1998 genomfördes omfattande ändringsarbeten i byggnaden när ventilationsanordningarna iståndsattes och elcentralerna förnyades.

Byggnaden placerades i industriområdets östra del på en hög kulle (bild 10), och fabriken huvudport flyttades intill den år 1973. Utöver läget framhävdes centralkontorets betydelse av dess konstruktionsmässiga detaljer: en korsformad bottenlösning, ett materialval som avviker från de övriga byggnaderna på området, d.v.s. gult sandtegel, pelarrader vid huvudingången och stora fönster i entrén samt Matti Haupts staty ”Ljusets födelse” framför kontoret.



Bild 10. SO-byggnaden sedd för den nedre gårdens parkeringsområde.

SO-byggnaden är enligt ABB för närvarande oanvändbar och omöjlig att renovera, eftersom den är i hälsofarligt skick och att återställa den så att den är säker för hälsan skulle kräva en omfattande tung grundläggande renovering. Att byggnaden byggnadstekniskt är i dåligt skick och att inomhusluftproblem förekommer visar det att en stor del av de anställda har varit tvungna att flytta till andra byggnader på området under åren 2015–17 på grund av olika symptom. Våningarna 2–5 i byggnadens höga del och delarna mot innergården i den låga delen har tömts till följd av bortflyttningen och största delen av byggnaden som helhet står tom.

Under årens lopp har byggnadstekniska förbättringar gjorts i centralkontoret, såsom förnyande av yttertak och ytkonstruktioner i lokalerna samt förtätning av fasaden. Några större grundläggande renoveringar har inte gjorts och i den 50-åriga byggnaden konkretiseras det här som ett behov av en heltäckande grundlig renovering. Vid reparation borde bland annat yttertaken inklusive isolering, fasadkonstruktionerna inklusive fönster och inomhuskonstruktionerna förnyas genomgående. I praktiken går endast byggnadens betongstomme att använda. På grund av det omfattande behovet av renovering uppskattas byggkostnaderna för en ny verksamhetslokalsbyggnad vara lägre än kostnaderna för en tung grundlig renovering av det gamla centralkontoret.

3.1.5 Byggnadshistorisk och byggnadsteknisk inventering av centralkontoret

I detaljplaneändringen har bland annat följande utredningar och rapporter utnyttjats:

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vasa stad: Kulturmiljöutredning. Vasa stadsplanering
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakenusinventointi (Byggnadsinventering). Vasa stadsplanering.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. (Byggnadshistorisk utredning). Österbottens museums rapporter 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssén (2015). Tarkastuspöytäkirja (Granskningsprotokoll). Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysterveysteinen sisäilma- ja kuntotutkimus (Hälsobaserad inomhusluft- och konditionsundersökning): SO-rakennus (SO-byggnaden), ABB, Vasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio (Konditionsbedömning) 2018: SO-rakennus (SO-byggnaden). Ingenjörbyrå ReCon Ab.

I byggnadsinventeringen från år 2001 konstateras byggnaderna i området Strömberg Park enligt den konditionsbedömning som ABB har låtit göra vara i gott och ändamålsenligt skick. I inventeringen presenteras varje byggnad så att dess historiska skeden, stilriktning, byggnadsskyddsbeteckning och en uppskattning av bruksvärdet har gått igenom. Flera byggnaders skyddsnivå försvagas av istandsättningsarbeten som har genomförts i dem under decenniernas lopp och på grund av vilka byggnadernas ursprungliga karaktär och konstruktioner har förändrats. Beträffande SO-byggnaden på detaljplaneändringstomten konstateras att den är en med tanke på byggnadsskyddet vad gäller miljövärde betydelsefull byggnad och vad gäller bruksvärdet ändamålsenlig samt utvecklingsbar.

I 2002 års byggnadshistoriska utredning har byggnaderna i företagsparken Strömberg Park inventerats och i samband med det har deras byggnadshistoria skede för skede samt kulturhistoriska betydelse beskrivits. I utredningen har de äldre byggnaderna på området grupperats områdesvis, såsom f.d. maskinfabriksområdet, centrallagerområdet och transformatorfabriksområdet. Största delen av de nyare byggnaderna har i utredningen behandlats som separata på grund av deras placering separat i förhållande till tidiga byggnader som finns i grupper nära varandra.

I utredningen konstateras att vid sidan om de byggnader som ska skyddas i Strömberg Park finns även byggnader som är i dåligt skick och som med tanke på funktionerna är gammalmodiga och som kan rivas. De byggnader och konstruktioner som då enligt planerna skulle rivas var till största delen kalla lagerutrymmen och skyddstak. De byggnader som enligt planerna ska rivas bör dokumenteras före rivningsarbetena. I fråga om centralkontoret betonas i utredningen byggnadens betydelse med tanke på ABB:s historia och mera omfattande för hela staden, detta har framkommit på så sätt att byggnaden avviker från det övriga byggnadsbeståndet på området vad gäller byggplassen, byggnadsmassan och materialvalen.

I Vasa stads kulturmiljöutredning från år 2010 beskrivs det område som byggdes som bostäder för Strömberg Ab:s anställda och som numera kallas Aaltoparken. Bostadsområdet finns nordost om industriområdet. Under åren efter kriget 1946–49 byggdes sammanlagt 12 träradhus och fem stenradhus i närheten av fabriksområdet i enlighet med Alvar Aaltos byrås planer. Ursprungligen var fasaderna på träradhusen tjärade och därför kallades området länge Negerbyn. Bostadsområdet värderas som ett kulturhistoriskt, landskapsmässigt och byggnadshistoriskt värdefullt objekt.

Flera konditionsgranskningar har gjorts i fråga om centralkontoret; år 2015 en mindre konditionsgranskning som gjordes av Drytec Ab och en hälsobaserad inomhusluft- och konditionsgranskning som gjordes av Inspektor Sec Oy, och i anslutning till den en enkät bland de anställda som använde byggnaden om deras erfarenheter av problem med inomhusluften och symptom i anslutning till det. År 2018 genomförde Ingenjörbyrå ReCon Ab en byggnadsteknisk konditionsgranskning, vid vilken byggnadens dåliga skick verifierades.

Drytec Ab:s begränsade konditionsgranskning år 2015 koncentrerades till vissa rum; köket inklusive wc-utrymme och ett arbetsrum, där man hade upplevt avvikande lukt, ögon- och halsbesvär samt varierande temperaturer. Vid undersökningen av de lokaler som hade medfört symptom upptäcktes i arbetsrummets fönstervägg en mikrobiskada, som var en följd av fukt- och köldskador. I Inspektor Sec Oy:s hälsobaserade inomhuslufts- och konditionsundersökning kartlades hela byggnadens skick med kartläggningar av ytfukt och olika undersökningar av inomhusluften och slutsatsen av den var en som helhet relativt frisk byggnad. Flera allvarliga lokala eller mindre problem i hela byggnaden upptäcktes dock i och med fukt- och mikrobiskador i olika delar av byggnaden. Som orsaker till skadorna har listats en fönsterkonstruktion som är utsatt för snett regn, lokala vattenskador och en väggkonstruktion i direkt anslutning till marken i första våningen. Vid grundlig renovering eller rivning av byggnaden borde därtill asbestfynden i golven beaktas och utgående från dem är det möjligt att mera asbest förekommer i byggnaden. Svarsprocenten i enkäten bland dem som använder centralkontoret var mycket hög (78 %) och enligt den var de vanligaste symptomen stockad näsa, nysningar, hosta, kliande i halsen samt en känsla av tyngd i kinden. Enligt enkäten försvann symptomen hos 73 procent av användarna med symptom under veckosluten eller semesterveckorna, vilket tyder på att de upplevda symptomen hade anknytning till centralkontoret. Inomhusluft- och konditionsgranskningen visar att renoveringsbehovet är omfattande i och med att omfattande åtgärder behövs i olika utrymmen.

Enligt ReCon Ab:s byggnadstekniska konditionsbedömning år 2018 konstateras centralkontoret vara i behov av en tung grundläggande renovering. Vid renoveringen borde genomgående yttertaken inklusive isolering, fasadkonstruktionerna inklusive fönster, tegelbeklädnad och isolering, dräneringskonstruktionerna inklusive utfyllnaden kring byggnaden samt byggnadens inomhuskonstruktioner förnyas genomgående. I praktiken skulle endast betongstommen förbli i användning. En tung grundlig renovering skulle därtill vara motiverad i och med att den nästan ursprungliga VVSEA-tekniken har kommit till slutet av sin livslängd och kräver grundlig renovering. Det här skulle innebära att VVS-systemen rivs till alla delar och byggs på nytt. År 2018 har centralkontoret tömts till stor del vad gäller den höga kontorsdelen i våningarna 2–5 och den låga delen på innergårdssidan. Enligt konditionsbedömningen är arbetshälsovårdens och pensionsstiftelsens lokaler de enda där användarna är nästan symptomfria. Att centralkontorets fastighetsteknik är av dålig kvalitet visar rekommendationen i konditionsbedömningen om att en rivning av SO-byggnaden och byggande av en ny verksamhetsbyggnad i stället bör övervägas och utredas. I konditionsbedömningen anges att närmare projektutredningar och kostnadskalkyler bör göras i fråga om bägge alternativen.

3.1.6 Trafiken

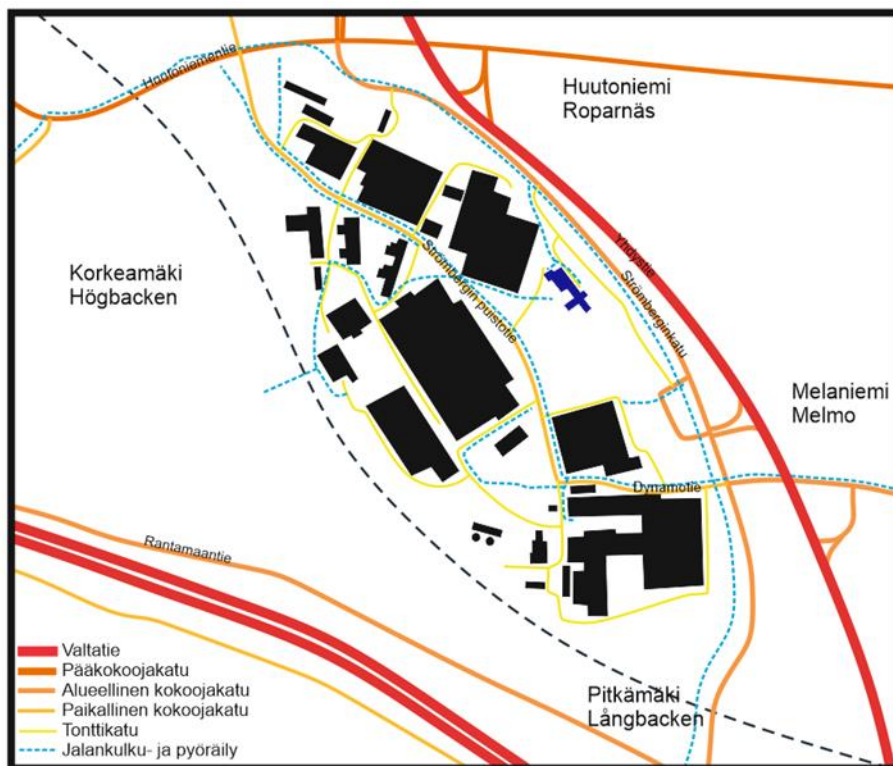


Bild 11. Strömberg Park transportnät.

Huvudgata i företagsparken bildar Strömberg parkväg genom området med Dynamovägen som fortsättning (bild 11). Strömberg parkväg förenar områdets interna trafik med Roparnäsvägen och via Dynamovägens korsning till både Strömbergsgatan och Melmovägen. Det interna gatunätet i området kompletteras av Strömlinjen och Elvägen, som bildar en länk i riktning med Strömberg parkgata. Formarevägen, Maskingränden och Elgatan bildar tvärgator som leder bort från Strömberg parkgata. På området finns totalt ca 11 kilometer vägar, som är i varierande

skick. Vagnätet är utsatt för hårt slitage, eftersom den tunga trafiken på området är omfattande av service- och produktionsmässiga skäl.

Lättrafikförhållandena är utmanande, eftersom lättrafiknätet inte är helt enhetligt. Skilda trottoarer finns inte till alla delar utan lättrafiken går delvis invid körbanorna. Vid huvudgatorna, såsom Strömberg parkgata, finns en separat lättrafikled på den ena sidan av körbanan.

Företagsparken knyter an till det externa gatunätet via sex fordonsanslutningar; Kopparporten, Norra porten, Huvudporten och Transformatorporten är för motortrafik samt porten vid Vargvägen och porten vid Mellanvägen för lättrafik.



Bild 12 och 13. Nuvarande bil- och cykelparkeringsarrangemang.

Antalet parkeringsplatser på området är ca 2500. Tidsmässig topp i fråga om användningen av parkeringsplatserna under vardagar är kontorstid och då kan det råda brist på lediga platser. Kvälls- och nattetid samt under veckosluten är parkeringen däremot liten. Cykelparkeringen är koncentrerad till ställningar i närheten av byggnadernas ingångar och det finns få cykelskydd som organiserar cykelparkeringen och skyddar mot väderförhållandena (bild 12 och 13).

De som har ärenden till företagsparken har möjlighet att använda offentlig trafik. Området betjänas av en lokaltrafiklinje, nummer 4, genom området och den går mellan torget och flygstationen. Bussrutten går längs Strömberg parkväg och Dynamovägen och det finns sammanlagt sju hållplatser på området. En av hållplatserna finns i områdets norra del vid Roparnäsvägen och där trafikerar flera linjer: 9 centrum-Korsnäståget, 40 centrum-Lillkyro och 41 Vasaesplanaden-Lillkyro-Oravais. En utmaning för lokaltrafiken har visat sig vara de begränsade fortsatta förbindelserna till olika stadsdelar samt den långa restiden.

Strömberg Park byggdes i tiden invid den riksomfattande järnvägsförbindelsen. Två järnvägsstickspår för godstransporter har lett till området och de ledde till centrallagret och maskinfabriken. Stickspåren på området kommer att tas bort under den närmaste tiden eftersom de ska ge plats för Östra Bangatan.

Trafikregleringarna kommer att förändras i företagsparken Strömberg Parks skala under åren 2019-20 när områdets gatunät kompletteras med en ny gata, Östra Bangatan. Den nya gatus-träckningen kommer att finnas i järnvägens riktning vid företagsparkens södra kant.

3.1.7 Markägförhållanden

Tomterna på detaljplaneområdet är i privat ägo och ägs av ABB. Gatuområdena ägs av Vasa stad (bild 14).

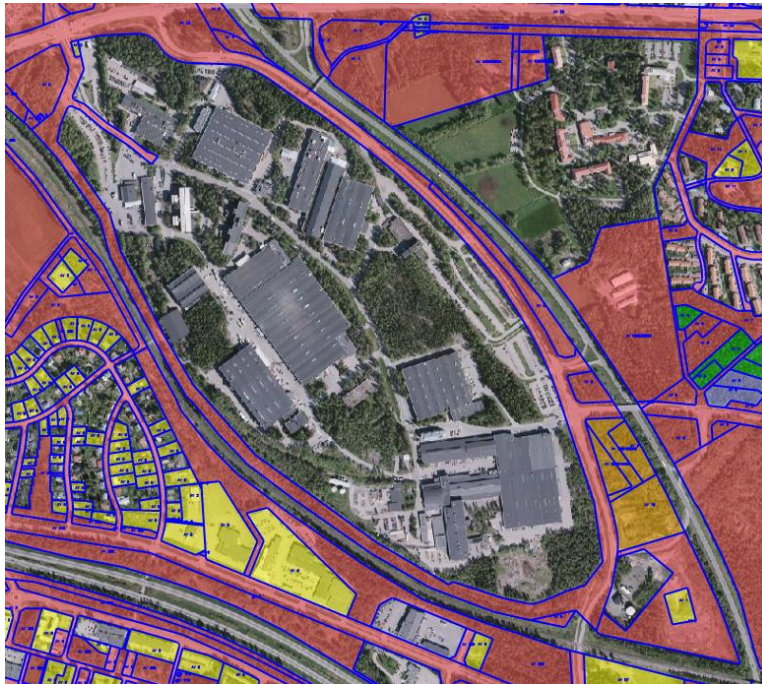


Bild 14. Markägförhållanden: de röda, orange och gula (utarrenderade) områdena är i Vasa stads ägo. De genomskinliga områdena, d.v.s. områdena utan färgraster är privat-ägda.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen

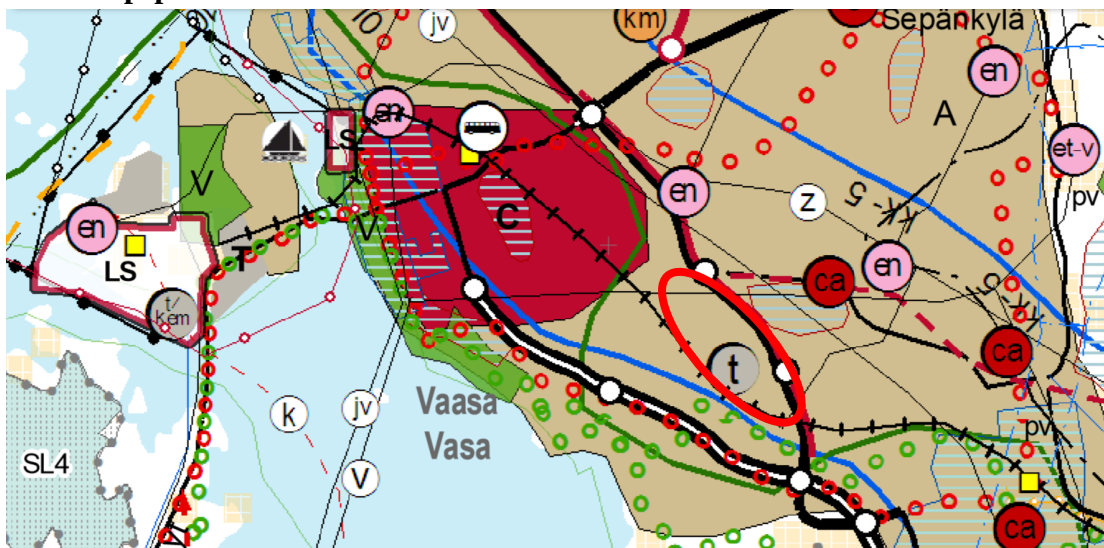


Bild 15. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030 med planeringsområdet angivet.

För området gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. I planen har planeringsområdet beteckningen t9 industri- och lagerområde (bild 15), med vilken regionalt betydande industriområden är angivna. Området hör till Vasa kvalitetskorridor med beteckningen kk-5. Zonen bör utvecklas som ett internationellt attraktivt, med tanke på samhällsstrukturen och stadsbilden högklassigt område för företagsverksamhet, kommersiell service och vetenskap. I zonen bör särskild uppmärksamhet fästas vid främjandet av kollektivtrafiken.

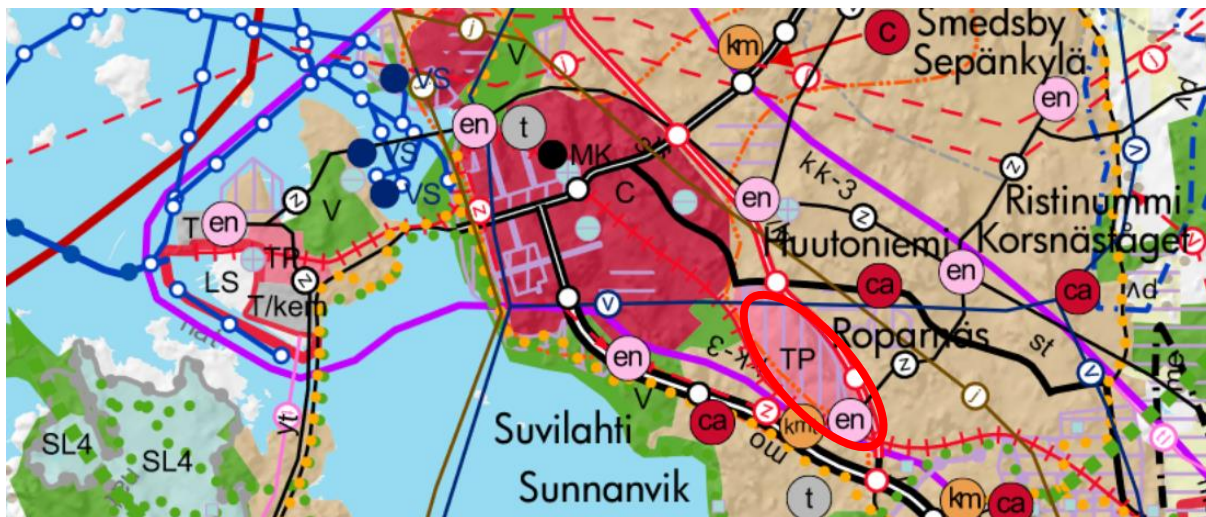


Bild 16. Utdrag ur utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040, där planeringsområdet är angivet.

Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta den föregående landskapsplanen, utarbetas för närvarande, och målet är en godkänd plan våren 2020. Ett utkast till ny landskapsplan för Österbotten 2040 har varit framlagt under tiden 5.2–9.3.2018. I ifrågavarande landskapsplaneutkast är planeringsområdet beläget på ett arbetsplatsområde (bild 16), vars beteckning anger regionalt betydelsefulla arbetsplatsområden utanför områdena för centrumfunktioner. I planeringsbestämmelsen i anslutning till beteckningen förutsätts att i den mera detaljerade planeringen ska fästas uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. På området ska ingen betydande bosättning anvisas och verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder.

Därtill finns hela det gällande detaljplaneområdet Strömberg Park på ett energiförsörjningsområde (en), i Vasa kvalitetskorridor (kk-3) samt i ett område med en byggd kulturmiljö av riksintresse (lila vertikalt raster).

Generalplan

För detaljplaneområdet gäller Vasa helhetsgeneralplan d.v.s. generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och har vunnit laga kraft enligt kungörelse om ikraftträdande 18.9.2014.

Största delen av det gällande detaljplaneområdet är i generalplanen angivet med beteckningen TY som industriområde (bild 17), där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. I områdets sydöstra och nordvästra ända samt i Strömbergsgatans riktning finns arbetsplatsområden med beteckningen TP. Enligt beteckningen reserveras området *för mångsidiga arbetsplatsfunktioner, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte förorsakar betydande miljöstörningar*. I planområdets nordvästra ända öster om Strömbergsgatan finns därtill ett område för servicebyggnader för samhällsteknik med beteckningen ET samt ett skyddsgrönområde (EV). Enligt den gällande generalplanen finns sammanlagt sex (6) skyddade objekt med beteckningen sk 1 på området Strömberg Park. De är med tanke på kulturmiljön nationellt värdefulla områden, där det finns ett arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd som ska bevaras. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Därtill finns det skilda arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla skyddsobjekt på området och de bör skötas och användas så att deras värde bevaras. Utan myndighetstillstånd får byggnaderna inte rivas.

Det egentliga planeringsområdet som berörs av detaljplaneändringen på tomt nr 10 finns enligt generalplanen på ett arbetsplatsområde.



Bild 17. Utdrag ur generalplanen där detaljplaneområdet är angivet.

Detaljplan

På området gäller den av stadsfullmäktige 2.9.2002 godkända och 11.4.2005 laga kraft vunna detaljplanen nummer 885. Det planområde som har planlagts enligt ifrågavarande detaljplan omfattar 113 hektar.

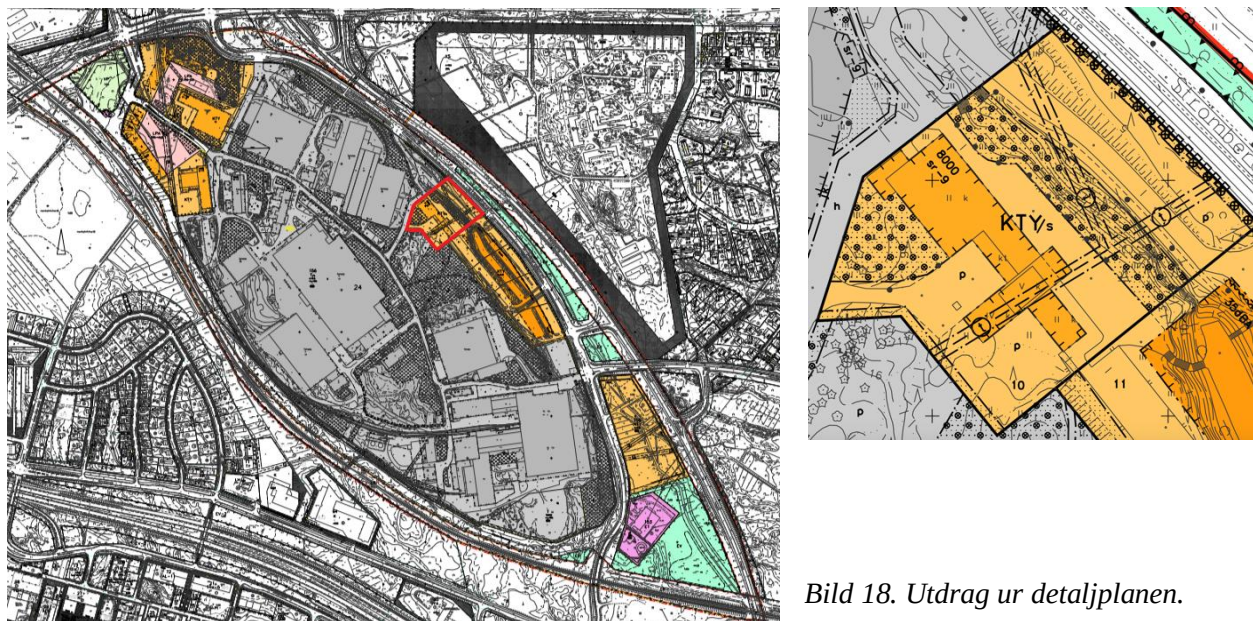


Bild 18. Utdrag ur detaljplanen.

Enligt detaljplanen är området till största delen kvartersområde för industri- och lagerbyggnader med beteckningen T (bild 18). Kvartersområdena för verksamhetsbyggnader med beteckningen KTY är belägna i områdets nordvästra och sydöstra delar samt i riktning med Strömbergsgatan. I närheten av den nordvästra delens KTY-kvarter finns kvartersområden för bilplatser med LPA-beteckning och i den sydöstra delen finns ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). På Strömbergsgatans influensområde och i det sydöstra hörnet av planområdet finns skyddsgrönområden med beteckningen EV.

Den tomt som detaljplaneändringen berör finns på adressen Elbacken 4 och är kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Enligt detaljplanen ska trädbeståndet bevaras i detaljplaneområdets sydvästra och mellersta delar och genom tomten går ett underjordiskt ledningsservitut för datakommunikation (bild 18).

Miljön på området bör bevaras (/s), eftersom det är ett betydande kulturhistoriskt objekt, där byggnadernas, konstruktionernas, planteringarnas och områdets övriga delars särdrag ska bevaras. Vid tillbyggnad och reparationer bör särskild uppmärksamhet fästas vid att objektets kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga värden inte förstörs med åtgärderna. Museimyndigheterna ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan beslut om tillstånd ges. Utöver den områdesspecifika skyddsbeteckningen finns på området skyddsbeteckningar för enskilda objekt för att skydda enskilda byggnader (bild 19). I den gällande detaljplanen för hela området finns olika skyddsbeteckningar för byggnaderna eller konstruktionerna (sr-3, -7, -9, -10). Den totala mängden beteckningar är större än de sex skyddsobjektsområden som anges i generalplanen. Skyddsförpliktelsen i fråga om de byggnader som ska skyddas enligt planbeteckningar varierar enligt beteckningen; sr-3 anger arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ska skyddas och inte får rivas. Sr-7 anger en del av en fasad som ska skyddas, sr-9 en byggnad som är viktig med tanke på områdets historia eller karaktär och sr-10 en konstruktion som ska bevaras, såsom en mur.

På den tomt som detaljplaneändringen berör är det gamla centralkontoret skyddat med beteckningen sr-9.

Strömberg Park
Rakennussuojelu

— /s
Aluemarkintä

■ sr-3

- 1 - Kupariportti
- 2 - NN
- 3 - Keskusvarasto TK
- 4 - BB
- 5 - RR
- 6 - Laboratorio (FF)

■ sr-9

- 7 - TSR
- 8 - VR
- 9 - VK
- 10 - SO
- 11 - HH
- 12 - TST
- 13 - VO
- 14 - VL
- 15 - kaasulaitos
- 16 - kaasulaitos
- 17 - porttirakennukset

— sr-10 ja sr-7

- 18 - pyöräkatokset
- 19 - julkisivut (KT, MM, FF)

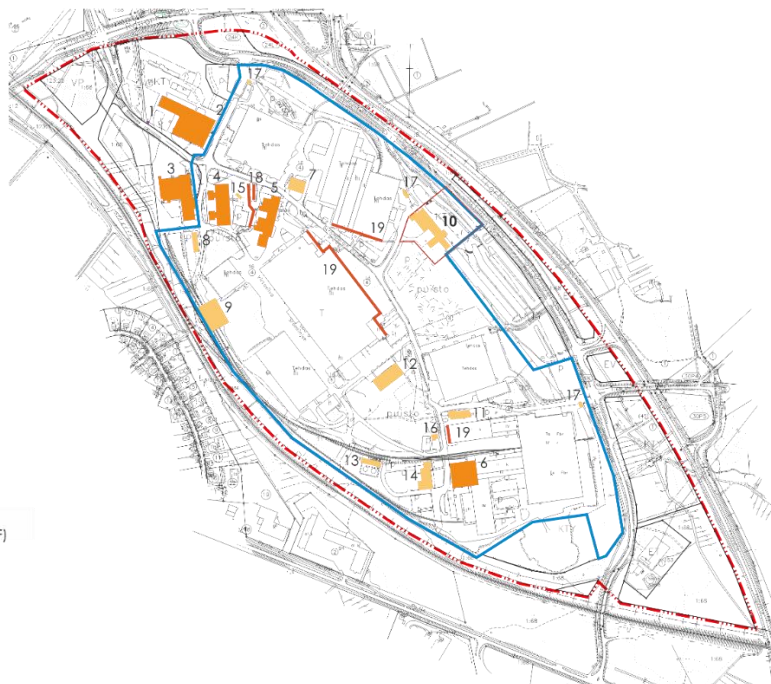


Bild 19. Byggnadsskyddsbe-teckningar.

Inklusive SO-byggnaden har beteckningen sr-9 använts i den gällande detaljplanen för företagsparken för att skydda totalt 11 byggnader. Sr-9 har i detaljplanen definierats enligt följande: ”med tanke på områdets historia eller karaktär viktig byggnad.” Inga tilläggsbestämmelser om bevarande eller reparation av byggnaden ges i planen.

Med beteckningen sr-3 har sex av områdets äldsta byggnader, såsom motorfabriken och maskinfabriken skyddats. Enligt detaljplanebestämmelsen är de här byggnaderna arkitektoniskt och historiskt värdefulla byggnader, som inte får rivras och i dem får enbart sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten genomföras som inte skadar deras värden. Därtill anges i planen att ifall åtgärder som strider mot den här bestämmelsen tidigare har utförts i byggnaden bör byggnaden i samband med reparationsarbetena i mån av möjlighet repareras på ett sätt som passar in i stilen. De av Alvar Aalto planerade cykelskydden och stenmuren är skyddade konstruktioner med den bevarande beteckningen sr-10. Fasaddelar som skyddas med beteckningen sr-7 finns i maskinerifabriken, byggnader på spisfabrikens och transformatorfabrikens områden.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och –register

Tomtindelning är genomförd på området och tomten är införd i registret. Det område som detaljplaneras omfattar en tomt, tomt nummer 10 på adressen Elbacken 4.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har justerats och godkänts 24.6.2019. Den uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Byggförbud

På tomten på adressen Elbacken 4 råder inget byggförbud.

Ledningsservitut

Området är i privat ägo och ägaren är ABB, därför har Vasa stad inget heltäckande, uppdaterat ritningsmaterial över kabel- och ledningsnätet. Materialet över områdets vatten-, avlopps- och kabelledningsnät har levererats av ABB och är sådant att det kompletterar stadens uppgifter.

För närvarande är största delen av energiförsörjnings-, fjärrvärme-, vattenlednings-, trycklufts-, tele- och datakommunikationsnäten samt en del av avloppsrören placerade i kulvert i en underjordisk rörtunnel av stålbetong (bild 20). Dess huvudtunnel finns huvudsakligen under områdets huvudgata, Strömberg parkgata. Mindre tunnlar förgrenar sig från huvudtunneln till olika fastigheter. Tunneln följer huvudsakligen gatusträckningarna men i områdets norra del går den under två byggnader; kontaktorfabriken (RR) och motorfabriken (BB). Det här bör beaktas i fortsättningen när det gäller ansvarsfrågorna i anslutning till detaljplaneringen av hela området och vid bildningen av fastighetsservitut.

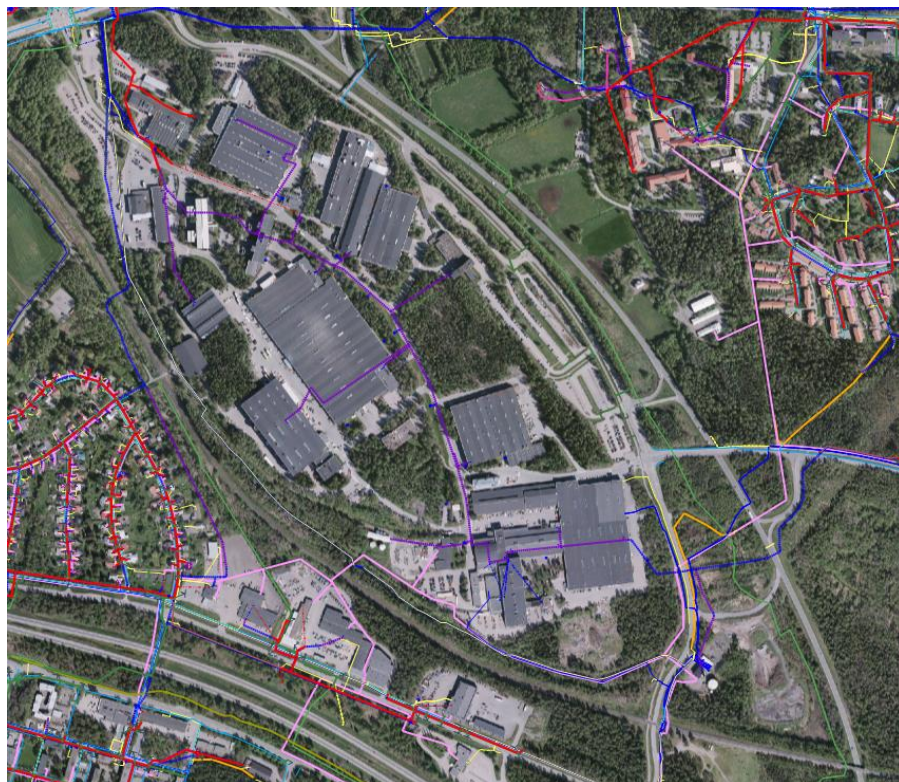


Bild 20. Utdrag ur områdets el- och vattenledningsnät.

I den gällande detaljplanen finns på tomt nr 10 ett servitut för underjordiska datakommunikationsledningar genom området från söder till norr vid SO-byggnadens höga del och de förgrenas mot nordväst och fortsätter utanför området.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsbehov

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av tomtens ägare ABB.

I den gällande detaljplanen är byggnaden på tomt nummer 10 skyddad med beteckningen sr-9. I samband med detaljplaneändringen undersöks förutsättningarna för bevarande och rivning av SO-byggnaden på tomten samt möjligheterna till nybyggnad på tomten. Samtidigt bedöms skyddsbeteckningen på tomten.

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är att utveckla tomtens och den på tomten befintliga byggnadens användbarhet i en situation där centralkontorets fastighetsteknik är föråldrad och användningsgraden låg på grund av problem med inomhusluften. Fastighetsägaren ABB behöver mångsidiga verksamhetslokaler för sina verksamheter och därför behöver situationen i fråga om SO-byggnaden lösas i och med att den inte används fullt ut. I samband med planläggningsprocessen undersöks alternativen för byggnaden i fortsättningen; antingen en tung och omfattande grundlig renovering eller rivning av byggnaden och uppförande av en ny byggnad. Enligt de av ABB beställda konditionsbedömningarna är en rivning av byggnaden och en nybyggnad kostnadsekonomiskt ett förmånligare alternativ jämfört med en grundlig renovering av den gamla, eftersom det som en följd av en rivning är möjligt att på tomten uppföra en nybyggnad som motsvarar dagens teknologiska behov. Därtill är det osäkert om det trots grundlig renovering är möjligt att finna någon lösning på inomhusproblemen i byggnaden.

Avsikten är att en nybyggnad mångsidigt ska möjliggöra verksamhet som motsvarar olika behov hos den som använder utrymmet, eftersom den i detaljplanen föreslagna byggnadsmassan möjliggör kontors- och produktionsanvändning i samma byggnad. Placeringen av olika funktioner motsvarar ägarens önskemål om utveckling, eftersom den befintliga byggnadens ensidiga utrymmeslösningar med fokus på kontorsanvändning upplevs som föråldrade och dåligt motsvarar dagens behov.

4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Det avtal om inledande av planläggning som behövs vid planläggning av privatägd mark godkände stadsstyrelsens planeringssektion på sitt sammanträde 3.6.2019 och båda avtalsparterna i avtalet har undertecknat det. Enligt markpolitiska programmet avtalas i avtalet om inledande av planläggningen bland annat om kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen och anges parternas mål i fråga om markanvändningen i avtalet.

Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplaneändringen behandlades i stadsstyrelsens planeringssektion 18.6.2019. Enligt kungörelse i Pohjalainen, Vasabladet och på stadens webbplats 7.6.2019 har planen varit framlagd under tiden 7–20.6.2019.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och intressenternas påverkningsmöjligheter är nämnda i programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare och arrendatorer
- Föreningar som är verksamma på området
- Vasa stads myndigheter och nämnder:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Vasa Hussektor, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens landskapsmuseum
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinspektion, Vasa Elnät Ab/Fjärrvärmeenhets, Vasa Elektriska Ab, ABB Oy.
- Anställda på och användare av området

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 27.11.2018 i samband med godkännandet av planlägningsöversikten för år 2019. Anhängiggörandet meddelades 13.3.2019 i och med att planlägningsöversikten delades ut i pappersversion till samtliga hushåll i Vasa.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Planlägningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för de olika intressentgrupperna. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskeden. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

Stadens mål

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för en byggnad som motsvarar tomtägarens behov och möjliggör arbete. I nuläget är det befintliga centralkontoret vad gäller utrymmenas användbarhet föråldrat kontorsutrymme och användningsgraden är låg på grund av problem med inomhusluften. Avsikten med planändringen är att möjliggöra olika funktioner, såsom kontor och produktionsanvändning, ett betjänande multifunktionsutrymme med frisk inomhusluft.

Med planändringen bedöms två alternativ: förutsättningarna för grundlig renovering av den nuvarande SO-byggnaden och uppförande av en nybyggnad. I kapitel 5.4 Bedömning av konsekvenserna i beskrivningen jämförs alternativens konsekvenser exempelvis för naturresurserna, samhällsekonomi och stadsbilden. I planändringen ska läget för den tomt som detaljplaneändringen berör beaktas och därmed konsekvenserna för den nationellt värdefulla kulturmiljön.

Markägarens mål

Markägarens mål är att utveckla objektet till en byggnad med mångsidiga funktioner och moderna utrymmen. I princip är grunden för planläggningen att förbättra byggplatsens och den färdiga vägstrukturens och övriga infrastrukturens användningsgrad, eftersom den befintliga byggnaden närmast utgör en kostnad för sin ägare i och med att den nästan står tom.

4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 7–20.6.2019. Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden som myndigheterna har lämnat in om programmet för deltagande och bedömning:

Beträffande programmet för deltagande och bedömning beträffande Elbacken sändes i elektroniskt format via antingen e-post eller myndighetens egen blankett en begäran om utlåtande till totalt 23 myndigheter, varav sex stycken gav utlåtande inom utsatt tid och tre utlåtanden kom in för sent. I totalt fem av de nio utlåtanden som kom in konstaterades att myndigheten inte har något att yttra i fråga om programmet för deltagande och bedömning.

Vasa Vatten: I utlåtandet konstateras att bolaget inte har några ledningar på planområdet och att det inte har kännedom om VA-linjerna på fabriksområdet. Därför begär Vasa Vatten att den som ansöker om detaljplaneändringen ska lämna in kartläggningsuppgifter om VA-linjerna. Vasa Vatten konstaterar att vattenområdet på fastigheterna på fabriksområdet ska skötas inom området och att fastigheterna bör göra upp interna avtal om eventuella gemensamma VA-linjer.

Därtill flyttas i samband med byggandet av potentiella gatuområden stamledningarna enligt prövning till gatuområden eller allmänna områden.

Staben för Västra Finlands militärlän: I utlåtandet konstateras att logistikregementet i egenskap av försvarsmaktens regionala intressebevakare inte ser något hinder för fortsatt detaljplanläggning. Logistikregementet påminner dock om att eventuella kabellinjer på området och i närheten bör beaktas vid byggarbetena. Läget för de kabellinjer som betjänar försvarsmakten bör utredas hos Suomen Turvallisuusverkko Oy i god tid före planerat byggande. Kostnaderna för flyttning av befintliga kablar som åtgärder i den fortsatta planläggningsprocessen eventuellt medför och för skydd av kablar under byggnadstiden och andra ändringar påförs den som har förorsakat ändringen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (NTM-centralen): I utlåtandet konstateras att i programmen för deltagande och bedömning i anslutning till projekten har planprojektens bakgrund, mål, intressenter och utredningssituation utretts tillräcklig noggrant. Därtill framför NTM-centralen sin önskan om att delta med möjlighet till utlåtande i projektet i fortsättningen i dess utkast- och förslagsskeden. I utlåtandet konstateras att vid granskningen av skyddsfrågorna och utbyggnaden bör ändringarnas inverkan på områdets helhetsstruktur och kommande användning beaktas.

Österbottens landskapsmuseum: I utlåtandet konstateras att planeringsområdet finns i en byggd kulturmiljö av riksintresse, Strömbergs fabrik och bostadsområde. Området har beaktats på alla plannivåer och i detaljplanen har därtill skyddet av de värdefullaste objekten styrts med objekts- och områdesskyddsbeteckningar samt styrande bestämmelser. Enligt landskapsmuseet har områdets nuläge, värden och intressenter beaktats i programmet för deltagande och bedömning. Enligt museet bör vid den fortsatta planeringen särskild uppmärksamhet fästas vid de valda lösningarnas konsekvenser för den byggda kulturmiljön av riksintresse och bevarandet av dess särdrag.

I detaljplaneändringens tidigare skede har landskapsmuseet kommenterat att vid planeringen av en ersättande byggnad bör särskild uppmärksamhet fästas vid områdets karaktär, den värdefulla miljön samt den befintliga byggnaden och dess karaktär.

Begäran om utlåtande om programmet för deltagande och bedömning sändes också till följande, som inte gav något utlåtande:

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes, Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Västra Finlands militärlän, Vasa miljöförening, Trafikverket, Vasa sjukvårdsdistrikt, Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinspektion, Hussektorn, Vasa Elektriska, Vasa byggnads- och miljönämnd, Vasas tekniska nämnd, FINAVIA, EPV Regionalnät, Elisa.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet är daterat xx.xx.2019 och det har varit framlagt under tiden xx.xx–xx.xx.2019. X utlåtanden och x åsikter om utkastet lämnades in.

4.5.4 Övervägande efter utkastskedet

4.5.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem

Under den tid detaljplaneförslaget var offentligt framlagt, xx.xx–xx.xx.2019 kom x utlåtanden in. Nedan sammandrag av utlåtandena:

4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet

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

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har justerats enligt följande: - xxx

Planbeskrivningen har kompletterats enligt följande: - xxxx

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Det gällande detaljplaneområdet i Strömberg Park omfattar 113 hektar, men markytan för den tomt som utgör egentligt detaljplaneändringsområde är 16 838 m². I den gällande detaljplanen är byggrätten på tomt nummer 10 8000 m² vy och den har utnyttjats i och med att den nuvarande SO-byggnadens våningsyta är 7998 m² vy.

Användningsändamålet i fråga om detaljplaneändringstomten förblir oförändrat, eftersom byggnaden också i fortsättningen ska användas som verksamhetslokal. Därmed bibehålls den i den gällande detaljplanen angivna planbeteckningen KTY, kvartersområde för verksamhetsbyggnader, i den nya detaljplanen. I detaljplanen följer de olika funktionerna den gällande detaljplanen. Verksamhetsbyggnaden finns i tomtens mellersta del och på båda sidorna om byggnaden finns parkeringsområden. De skogar som ska bevaras ramar in den byggda miljön mellan parkeringsområdena. Planändringen gör det möjligt att anlägga ett nytt parkeringsområde mellan Elvägen och Strömbergsgatan, såsom i den gällande detaljplanen.

Byggnadsytan i detaljplaneändringen följer den nuvarande byggnadens byggplats. Motivering till lösningen är Österbottens museums utlåtande om att iakttä den nuvarande byggnadens karaktär inklusive byggmassa samt målet att bevara skogsområdena omkring byggnaden. Skogarna framhäver hållbarheten hos den av Alvar Aalto under den första tiden utarbetade detalj-

planen. Därtill är en motivering till att den befintliga byggnadens byggnadsyta följs i detaljplaneändringen de synnerligen stora höjdvariationerna på tomten och minimering av behovet av markbearbetningsarbeten genom att byggplatsen bibehålls. Det är en samhällsekonomiskt motiverad lösning att respektera byggnadsytan.

5.2 Dimensionering

Tomten på detaljplaneområdet Elbacken 4 omfattar 16 838 m². Tomtgränserna förblir oförändrade i planändringen och därmed ändras inte tomtens yta. Den planbeteckning som styr detaljplaneändringstomtens användningsändamål förblir verksamhetslokalskvarter. Byggrätten på tomten ökar när byggnadens våningshöjd växer. Ändringen i byggrätten har beaktats mellan markägaren och Vasa stad, eftersom ABB förlorar byggrätt vid detaljplaneringen av Östra Bangatan. Denna förlust av byggrätt beaktas i andra planer för området.

Fördelningen av olika funktioner på kontors- och produktionsanvändning i byggnaden styrs inte direkt med planbestämmelse. Den våningsindelning av byggnaden som detaljplaneändringen möjliggör i en hög och en låg del styr fördelningen av användningen av utrymmena, eftersom kontorslokaler kan placeras in i flera våningar på ett naturligt sett. Samtidigt är det funktionellt fördelaktigare att placera produktionsverksamhet som kräver rumshöjd i en eller två våningar för att logistiken ska fungera.

Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

- KTY verksamhetslokalskvarter 10 000 m² vy

5.3 Områdesreserveringar

Stadsbilden

I detaljplaneändringen för tomten för en nybyggnad som ska ersätta centralkontoret beaktas dess särdrag och den värdefulla industrimiljön, och därför följer detaljplanebestämmelserna i den nya detaljplanen den föregående detaljplanen. I den gällande detaljplanen för hela området finns exempelvis skyddat trädbestånd, som bevarar områdets ursprungliga skogiga allmänna framtoning. På samma sätt som den befintliga byggnaden eftersträvas med de nya planbestämmelserna framhävande av byggnadens unikheter på området, eftersom bestämmelserna för nybyggnadens del möjliggör materialval och en byggnadsmassa som avviker från det övriga byggnadsbeståndet. Planändringen möjliggör en högre byggnad än tidigare på backkrönet samt en byggnadsyta som följer samma symmetriska formspråk som den befintliga byggnaden och byggnadsmassan vittnar om dess betydelse på företagsparkens och mera omfattande på Vasa stads område. Sett från Förbindelsevägen bildar nybyggnaden ett ståtligare stadsbildsmässigt element än det nuvarande centralkontoret mera omfattande utanför området och den blir en intressant fast punkt i ett i övrigt mycket homogent skogslandskap.

Parkeringsområden

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bevara de två parkeringsområdena på tomten även i fortsättningen. Parkeringsområdena finns på båda sidorna om SO-byggnaden på fram- och bakgården. Därtill kan ett tredje parkeringsområde vid behov placeras vid skogen mellan Elvågen och Strömbergsgatan så att minst en trädrad av det befintliga trädbeståndet bör bevaras invid Strömbergsgatan. Bevarandet av träden vid vägkanten stöder företagsområdets skogiga allmänna intryck.

5.4 Planens konsekvenser

För genomförande av detaljplaneändringen har byggandets konsekvenser för den byggda miljön, arbetsförhållandena, samhällsekonomin, trafiken och naturmiljön bedömts med tanke på bevarande och grundlig renovering av SO-byggnaden respektive rivning av den och uppförande av en ny byggnad. Övriga undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen framkommer under planläggningsprocessens gång och vid behov görs preciserande undersökningar.

5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön

Ersättande av det gamla centralkontoret med en nybyggnad kommer inte märkbart att ändra den tomt som utgör planeringsområde, eftersom nybyggnaden vad gäller användningsändamål och byggnadsmassa följer den nuvarande byggnaden. Strävan i detaljplaneutkastet är att nybyggnaden även i fortsättningen ska förbli landmärke för Strömbergs industriområde samt att den formation som de höga och låga byggnadsdelarna bildar ska bevaras i enlighet med SO-byggnaden. Beaktande av den befintliga byggnadens särdrag har varit Österbottens museums villkor för att den med beteckningen sr-9 skyddade byggnaden ska kunna rivas. Enligt de av museet uppställda randvillkoren bör vid planeringen av tomten dess värdefulla miljö och mera omfattande hela industriområdets ursprungliga, skogiga karaktär beaktas. Därför är detaljplaneringens mål att så lite som möjligt ändra befintligt trädbestånd och annan växtlighet. Målet genomförs i planen med en beteckning enligt vilken trädbestånd ska bevaras. Jämfört med den gällande detaljplanen anknyter nybyggnaden på ett naturligare sätt till det angränsande skogsområdet, eftersom detaljplaneutkastet inte längre möjliggör anläggande av ett parkeringsområde söder om den höga byggnadsdelen. På ifrågavarande område ska enligt utkastet trädbeståndet bevaras.

Detaljplaneändringen möjliggör funktionell utveckling av planeringstomten i ett läge där användningsgraden i fråga om SO-byggnaden på tomten är låg på grund av problem med inomhusluften. Planutkastets nya verksamhetslokal skulle framhäva hela företagsparkens tidsmässiga skiktning och skapa en ny typ av områdesimage när en nybyggnad skulle uppföras i en värdefull industrimiljö som har byggts upp under decennierna efter kriget. I och med den skulle ett nytt tidsskikt bildas i områdets byggnadsbestånd.

Centralt vid planeringen av nybyggnaden är att beakta områdets och den befintliga byggnadens karaktär samt landskapsmuseets kommentarer om byggnadsmassans betydelse vid planeringen av en ersättande byggnad. Därtill bör vid planeringen den kommande utvecklingen av området beaktas mera omfattande, eftersom detaljplanering av tomterna 11-14 invid tomt nummer 10, som planläggs, startar under de kommande åren.

5.4.2 Konsekvenserna för arbetsförhållandena

Detaljplaneändringens konsekvenser berör i synnerhet de anställda på tomten som ändringen berör och dess närområde. Utöver på dem inverkar ändringen på dem som använder företagsparken Strömberg Park exempelvis för rekreation. I och med att områdets portar har öppnats har det områdesmässigt omfattande industriområdet under årens lopp blivit till ett slags friluftsområde, där folk även tillbringar sin fritid med joggningssturer och genom att bekanta sig med industribyggnaderna.

Arbetsmiljön är en del av levnadsmiljön och dess kvalitetsfaktorer är hälsa och trivsel, och i den helhet som de bildar ingår exempelvis bullernivån och luftkvaliteten. Vad gäller SO-byggnaden på Elbacken framhäver byggnadens nuvarande tillstånd inomhusluftens betydelse för arbetsmiljön, eftersom en stor del av de anställda har varit tvungna att flytta till andra lokaler i och med problem med inomhusluften på grund av den dåliga kvaliteten på fastighetstekniken.

Detaljplaneändringens utgångspunkt är att möjliggöra en med tanke på inomhusluften och fastighetstekniken högklassig verksamhetslokal. En nybyggnad för med sig mångsidiga och moderna kontorslokaler på området och varierande utrymmeslösningar erbjuder valmöjligheter för olika typer av anställda och olika arbetsuppgifter.

Växtlighet minskar bullret och luftföroreningarna utomhus och därför har strävan varit att minimera de faktorer som hotar trivseln och hälsan vid placeringen av byggnaden på tomten och att bevara befintlig växtlighet.

5.4.3 Konsekvenserna för samhällsekonomin

Detaljplaneändringen medför inga direkta kostnader eller inkomster för staden.

(kommunteknik komplement)

I samband med konditionsgranskningarna har en ekonomisk jämförande bedömning gjorts av kostnaderna för en omfattande iståndsättning av den nuvarande byggnaden respektive för en nybyggnad. Som resultat av bedömningen har en nybyggnad konstaterats vara kostnadseffektivare i en situation där en iståndsättning av den nuvarande SO-byggnaden så att den blir användbar skulle kräva tung grundläggande renovering och det inte heller därefter finns någon garanti för att inomhusluften förbättras till en nivå som gynnar hälsan.

Driftskostnaderna för en nybyggnad skulle sannolikt vara lägre än för centralkontoret. Vad gäller uppvärmningen är kostnaderna för en till konstruktionen tätare nybyggnad i princip lägre än

för SO-byggnaden som är uppförd enligt 1970-talets standard och där brister i vägg- och fönstertyrnas täthet har upptäckts. Fuktskadorna som uppkommit via fönstertätningen vittnar även om eventuell värmeförlust, vilket ökar uppvärmningskostnaderna.

I och med en ny verksamhetsbyggnad på Elbacken 4 kunde de anställda som är evakuerade på grund av den dåliga kvaliteten på fastighetstekniken och inomhusluftproblemen i centralkontoret återvända. Därmed skulle de utrymmen som för närvarande används av dem frigöras för annan användning och användningen av utrymmena skulle effektiviseras.

5.4.4 Konsekvenserna för trafiken

När de anställda flyttar, förändras trafikförhållandena på området Elbacken 4. Bil- och cykeltrafiken till den tomt som detaljplaneändringen berör ökar i och med nybyggnaden jämfört med nuläget, när kontorsbyggnaden på tomten står nästan tom. I en verksamhetslokal av samma storlek som det nuvarande centralkontoret ryms emellertid en stor mängd anställda. Den ökande trafiken ökar miljöolägenheterna, såsom buller och partikelutsläpp.

En rivning av den skyddade SO-byggnaden skulle ändra parkeringsdimensioneringen i anslutning till tomten, eftersom enligt Vasa stads parkeringspolitik mängden rekommenderade parkeringsplatser i anslutning till en skyddad byggnad är mindre än för en verksamhetsbyggnad, för vilken skyddsbeteckning saknas. Enligt parkeringspolitiken är rekommendationen om antalet parkeringsplatser i anslutning till en skyddad byggnad 1 bp/100 m² vy, medan motsvarande mängd för en vanlig, icke skyddad verksamhetsbyggnad är 1 bp/50 m² vy.

Vid sidan om bilparkeringen ändras cykelparkeringen i och med detaljplaneändringen, eftersom cyklingsförhållandena kommer att utvecklas i planändringen. För närvarande är cykelparkeringen mycket utspridd och ordnad med ett antal cykelställningar, huvudsakligen i närheten av huvudingången och porten framför den låga delen. Tidvis har cykelparkeringen kunnat vara mycket oorganiserad när cyklar har lämnats lite överallt på grund av att det har funnits så få cykelställningar och parkeringsarrangemangen har varit underdimensionerade. I och med planändringen förändras dimensioneringen av cykelparkeringen så att den motsvarar mängden parkeringsplatser som är angiven för bilparkering, enligt parkeringspolitiken 1 cp/50 m² vy. Planbestämmelsen ändrar cykelparkeringsförhållandena jämfört med nuläget, när ökningen i parkeringsplatserna i detaljplanen anges centraliserat i ett cykelskydd. Dimensioneringen av cykelparkeringen så att den motsvarar bilparkeringen är ett styrande val, med vilket sporrande till hållbara färd sätt eftersträvas genom förbättrade cyklingsförhållanden.

I enlighet med Vasas parkeringspolitik avgörs parkeringen tomtvis. Med planbeteckning möjliggörs en centraliserad parkeringshall i två plan norr om den befintliga och ersättande nybyggnaden vid nuvarande Elvägens sträckning söder om Strömbergsgatan. Det är också möjligt att bygga parkeringsområdet i ett plan. Vid den mera detaljerade planeringen bör det avgöras om fordonstrafiken till parkeringsområdet går via Elvägen eller Elbacken eller eventuellt i bägge riktningarna. Sannolikt kommer den kommande biltrafiken att gå via Elbacken i enlighet med

Rambolls preliminära gatuplan. Då går anslutningen till området via Elbacken, och vägen förgrenar sig först till Elvägens eventuella parkeringsområde, därefter till förgården på Elbacken 4 och efter det till bakgården. Körförbindelsen från Elbacken 4 fortsätter som tomtgata och förenas med Strömberg parkväg, som är huvudled genom företagsparken.

Planändringen gör det möjligt att ändra parkeringsarrangemangen i och med att området utvecklas. Bilparkeringens tyngdpunkt är fortfarande på tomterna nr 11-14 invid Elbacken 4, på det nuvarande, ytmässigt omfattande parkeringsområdet. Arrangemanget är beskrivet i planbestämmelserna. Ifall de tomter som för närvarande är parkeringsområde börjar bebyggas för annat ändamål, bör parkeringsarrangemangen lösas tomtvis. Samtidigt skulle det bli aktuellt att genomföra det parkeringshus som anvisas i detaljplaneändringen för tomten på Elbacken 4 i och med att det angränsande parkeringsområdet på markplanet faller bort. De nuvarande, totalt ca 50 bilplatserna på SO-byggnadens bägge gårdsområden på tomten Elbacken 4 kommer att kvarstå.

5.4.5 Konsekvenserna för naturmiljön

Strömberg Parks företagsparks skogiga karaktär beaktas vid planeringen av detaljplaneändringsområdet och därför är andelen tomter som blir kvar som skogsområden med trädbestånd stor. I detaljplaneändringen eftersträvas i princip bevarande av växtligheten på tomten och framför allt trädbeståndet vid planeringen av nybyggnaden, eftersom den nuvarande byggnaden kantas av delvis vuxen talldominerad blandskog. Därför följer placeringen av nybyggnaden på tomten i stor utsträckning den befintliga byggnadens byggnadsyta, så att så lite träd som möjligt behöver fällas på grund av byggarbetena. Alternativen när det gäller nybyggnaden avviker dock från varandra vad gäller placeringen av byggnaden och därmed även i fråga om trädbeståndet.

I alternativ 2A finns den låga delens byggnadsyta på den nuvarande SO-byggnadens byggplats och dess stomdjup är ungefär detsamma som denna del, 30 meter. I alternativ 2B avviker den lägre delen vad gäller byggnadsytan från det nuvarande centralkontoret, eftersom den har mindre stomdjup. Därmed skulle genomförandet av alternativet möjliggöra plantering av nya träd i riktning med nybyggnadens långa sida söder om den.

Jämförelsetabell

I nedanstående tabell innehåller en jämförelse av hur bevarandet av SO-byggnaden och de två alternativen med en nybyggnad avviker från varandra vad gäller konsekvenserna.

Tabell 2. Jämförelse av alternativen.

Konsekvens	Alternativ 1	Alternativ 2A	Alternativ 2B
De anställdas arbetsförhållanden	+ arbetsförhållandena förbättras när centralkontoret renoveras grundligt	+ nya, moderna verksamhetslokaler + högklassig inomhusluft + öppnare utsikt från fönstren när våningshöjden ökar	+ nya, moderna verksamhetslokaler + högklassig inomhusluft + öppnare vyer från fönstren när våningshöjden ökar

	+ inomhusluft-problemen blir lösta + den bekanta arbetsmiljön finns kvar - fastän en grundlig renovering genomförs är det inte helt säkert att inomhusluften blir bättre - fortsatt arbete i kontorslokaler som delvis är föråldrade utrymmesmässigt och funktionsmässigt	+/- den låga delens breda stomdjup möjliggör mångsidiga produktionslokaler - nya lokaler kräver att man vänjer sig	- nya lokaler kräver att man vänjer sig
Jordmån och berggrund	+/- inga nämnvärda konsekvenser	+/- inga nämnvärda konsekvenser om nybyggnaden motsvarar den nuvarande byggnadens byggnadsyta och byggplats	+/- inga nämnvärda konsekvenser om nybyggnaden motsvarar den nuvarande byggnadens byggnadsyta och byggplats
Organismer, biodiversitet, naturresurser	+ bevarandet av centralkontoret sparar sannolikt på naturresurserna	+ befintlig växtlighet bevaras - uppförandet av en nybyggnad tär på naturresurserna	+ befintlig växtlighet bevaras + möjligt med plantering av ny växtlighet, såsom träd i och med att det nya objektets stomdjup är smalare - uppförandet av en nybyggnad tär på naturresurserna
Områdes- och samhällsstruktur, energihushållning och trafik	+ den gamla strukturen är svår att sanera så att den blir energieffektiv - det är svårt att bedöma kostnaderna för en reparation av centralkontoret	+ en nybyggnad är mera energieffektivare + cyklingsförhållandena förbättras (bl.a. en stor mängd platser, centraliserad cykelparkering i cykelskydd) - rivning av centralkontoret medför byggnadsavfall	+ en nybyggnad är energieffektivare + cyklingsförhållandena förbättras (bl.a. omfattande centraliserad cykelparkering under skyddstak) - rivning av centralkontoret medför byggnadsavfall

Stadsbild, landskap, byggd miljö	+ centralkontoret kvarstår som landmärke + kulturmiljövärdena bevaras	+/- en hög del förnyar stadsbilden + en nybyggnad lämnar ett nytt tidsskikt på området och det berättar om byggnadstiden och dess ideal + i den ersättande byggnaden iakttas centralkontorets särdrag och den passar in i den byggda kulturmiljön	+/- en hög del förnyar stadsbilden + en nybyggnad lämnar ett nytt tidsskikt på området och det berättar om byggnadstiden och dess ideal + i den ersättande byggnaden iakttas centralkontorets särdrag och den passar in i den byggda kulturmiljön
----------------------------------	--	---	---

Resultatet av jämförelsen i tabellen är att alternativen är mycket jämbördiga och att det är svårt att få fram klara skillnader mellan alternativen, eftersom den befintliga SO-byggnaden följs i bägge utkastalternativen.

I samtliga alternativ förblir tomtens användningsändamål kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) så som i den gällande detaljplanen. I detaljplaneringsprocessens första skede har målen för utarbetandet av planen fastställts och alternativen uppfyller dem på olika sätt. Samtliga presenterade alternativ uppfyller till största delen målen för bevarandet av den byggda kulturmiljön. Alternativ 1 uppfyller bäst målen för bevarandet av den byggda kulturmiljön. Alternativen 2A och 2B uppfyller bäst de energiekonomiska, ekonomiska och trafikekonomiska målen.

Alternativ 1 skulle innebära att den gällande detaljplanen inte behöver ändras. I fråga om det nuvarande centralkontoret på tomten skulle endast en tung grundlig renovering genomföras men byggnaden skulle bli kvar på tomten och någon planändring skulle inte behövas och inte heller skulle skyddsbeteckningen behöva strykas. Behov av ändring exempelvis i fråga om parkeringen eller vägar skulle kräva en planändring.

I alternativ 2A och 2B har byggrätten höjts i och med att antalet våningar i den ersättande nybyggnaden är högre än den nuvarande SO-byggnaden. Byggnadsytan i alternativ 2A är densamma som för den nuvarande byggnaden och alternativ 2B följer den men stomdjupet i den låga delen är mindre.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanens planbeteckningar och -bestämmelser är angivna på detaljplanekartan (se bilaga 1).

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

Detaljplaneprocessen startade i juni 2019 när planeringssektionen godkände ett avtal om inledande av planläggning. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under första hälften av år 2020. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: <https://www.vaasa.fi/sv/info-om-vasa-och-regionen/utvecklande-och-internationella-vasa/stadsplanering/detaljplanlaggning/elbacken/>

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

BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar

Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett

Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4. Skötselklassificeringskarta