

Beskrivning över detaljplaneändring



Anne Majaneva

Vasa stad, Planläggningen

26.10.2017

Beskrivningens innehållsförteckning

Beskrivningens innehållsförteckning	2
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1. Identifikationsuppgifter	4
1.2. Planområdets läge	4
1.3. Planens namn och syfte	5
1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen	5
1.5. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen ..	6
2. SAMMANDRAG	7
2.1. Planprocessens olika skeden	7
2.2. Detaljplanen	7
2.3. Genomförandet av detaljplanen	7
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1. Allmän beskrivning av området	9
3.1.2. Naturmiljö	10
3.1.3. Den byggda miljön	11
3.1.4. Markägoförhållanden	17
3.2. Planeringssituation	17
3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	20
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	30
4.1. Behovet av detaljplanering	30
4.2. Planeringsstart och beslut som gäller den	30
4.3. Deltagande och samarbete	31
4.3.1. Intressenter	31
4.3.2. Inledande av ärendet	31
4.3.3. Deltagande och växelverkansförfaranden	31
4.3.4. Myndighetssamarbete	33
4.4. Detaljplanens mål	35
4.4.1. Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen	36
4.5. Detaljpanelösningalternativ och deras konsekvenser	36
4.5.1. Beskrivning av och gallring bland de preliminära alternativen	36
4.5.2. Utredning och bedömning av samt jämförelse mellan de valda utkastalternativen ...	39

4.5.3.	Bedömning och jämförelse av förslagsskedets alternativ	42
4.5.4.	Val av detaljpanelösning och grunderna för den.....	50
4.5.5.	Åsikter och beaktandet av dem.....	51
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	65
5.1	Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	65
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	66
5.3	Planens konsekvenser	67
5.5	Störande faktorer i miljön	69
5.6	Namn	69
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	69

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

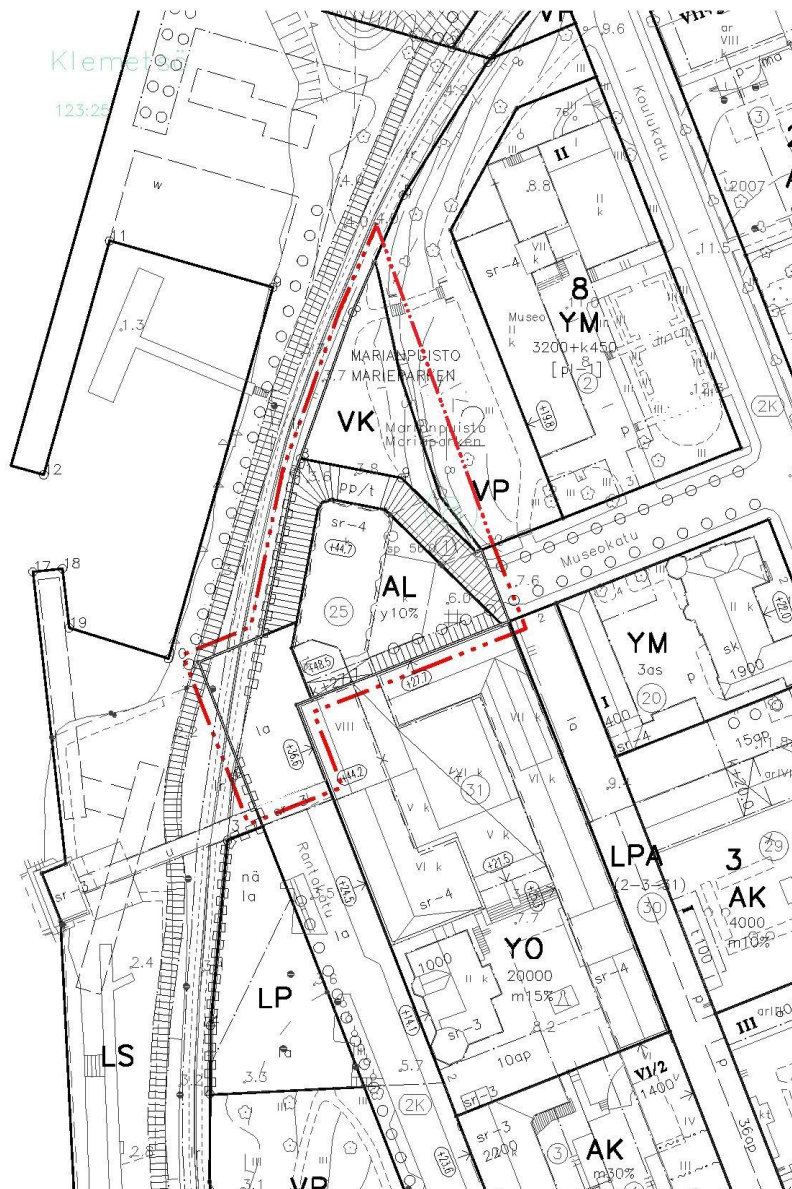
1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	2
Kvarter:	3 och 8
Tomt:	25
Planeringstyp:	Detaljplaneändring
Planens namn:	Silorna
Planens nummer:	1057
Utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsarkitekt Paula Kemppinen (åren 2014-15) Planläggningsarkitekt Anne Majaneva (år 2016-) Kyrkoesplanaden 26 A, 2:a våningen PB 3, 65101 VASA fornamn.efternamn@vasa.fi (06) 325 1163
Behandling:	Meddelande om inledd behandling 4.3.2014/24.2.2015 Stadsstyrelsens planeringssektion 17.2.2015 17.5.2016 21.3.2017 Stadsstyrelsen 6.11.2017 Stadsfullmäktige 13.11.2017

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget i ändan av Museigatan och Strandgatan. Området hör till den s.k. Ångkvarnshelheten.





Avgränsningen av planområdet i detaljplanesammanställningen

1.3. Planens namn och syfte

Med detaljplaneändringen som berör silorna justeras markanvändningen i den av stadsfullmäktige i Vasa 18.1.2000 godkända detaljplanen nr 855 för ifrågavarande tomts del. I samband med detaljplaneändringen utreds förutsättningarna för både bevarande och rivning av silorna på tomten 2-3-25 och möjligheterna till nybyggande på tomten samt förbättring av användbarheten i fråga om Marieparken i kvarter 8.

1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplaneförslag

BILAGA 2. Detaljplanebestämmelser

BILAGA 3. Illustrationer

BILAGA 4. Grönområdenas skötselklasser

BILAGA 5. Statistikblankett

BILAGA 6. Programmet för deltagande och bedömning

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

- **Värdefulla byggnader i Vasa**, Kaarlo Viljanen, Hannu Vuolteenaho, Stadsplaneringsverket i Vasa, 1986
- **Industribyggnader i Vasa**, Susanne Öst, Österbottens museum, 1992
- **Strandkvarnen i Vasa, byggnadshistorisk utredning**, Susanne Öst, Österbottens museum, 1993
- Diplomarbete om kultur- och dataservicecentral till Vasakvarnen **"Kulttuuri- ja tietopalvelukeskus Vaasanmyllyyn"**, Tekniska högskolan, arkitekturavdelningen, Harri Koskinen, 1994
- **Konditionsgranskning**, Kalle Tanskanen, VTT byggnadsteknik, 3.8.1995
- **Bygglovsbilder**, Strandkvarnen/VOAS/silorna, arkitektbyrå Gerd Hytönen, 1999
- **Värdefulla byggnader II**, Österbottens museum och stadsplaneringen, 2000
- Betongteknisk konditionsgranskning av Vasa Ångvarns silor **Vaasan Myllysiilojen betonitekninen kuntotutkimus**, Kalle Tanskanen, VTT byggnads- och samhällsteknik, 28.6.2002
- **Idétävling om Inre hamnen och universitetsstranden i Vasa, tävlingsprogram**, 2005
- **Idétävling om Inre hamnen och universitetsstranden i Vasa, bedömningsprotokoll**, tävlingssekreterare Juhani Hallasmaa, 6.3.2006
- Plan över utvidgning av Academill, silokontor, silohotell **"Academill laajennus, Siilotoimisto, Siilohotelli"**, LPR-Arkkitehdit Oy, 30.5.2007
- Kulturmiljöutredning om Inre hamnen och stadsstranden i Vasa **Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys**, LRP- arkkitehdit, 2008
- **Byggda kulturmiljöer av riksintresse**, www.rky.fi, Museiverket, 2009
- **Vasa, Kulturmiljöutredning**, Stadsplaneringen i Vasa, 31.12.2010
- Utkast över markanvändningen i fråga om tomten/området Academill/Österbottens museum, ett tillvägagångssätt **"Academill/Pohjanmaan museo, tontin/alueen maankäyttö, lähestymistapa. Luonnos"**, LPR-Arkkitehdit Oy, 2010
- **Vasa stads centrumstrategi**, SITO Oy, Vasa stad, 21.12.2012
- **Utredning om högt byggande**, Vasa stads planläggning, 2014
- **Bullerutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum**, SITO Oy, 5.5.2015
- **Vibrationsutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum**, SITO Oy, 28.5.2015
- **Trafikutredning i anslutning till delgeneralplan för Vasa centrum**, SITO Oy, 4.8.2015
- **Byggnadshistorisk utredning om Vasa Ångvarns betongsilor** (på finska), Vasa stad, planläggningen, 28.4.2016
- **Prisuppskattning – rivning av Vasakvarnens betongsilor och värmecentral** (på finska), Ab Sparal Oy, 23.5.2016
- **Vasakvarns silor – konditionsgranskningsrapport** (på finska), Ramboll Finland Oy, 20.2.2017

2. SAMMANDRAG

2.1. Planprocessens olika skeden

Stadsstyrelsens planeringssektion godkände 4.3.2014 planläggningsöversikten för år 2014 och i den ingår silorna som ett planeringsobjekt.

Programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 17.2.2015 och hölls därefter framlagt under tiden 5-19.3.2015 för erhållande av åsikter. Ett öppet växelverkansmöte ordnades 31.3 och där presenterades målen och utgångspunkterna för detaljplaneändringen samt diskuterades i grupper.

Detaljplaneändringsutkastet behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 17.5.2016 för framläggande för hörande i beredningsskedet. Planutkasten var framlagda under tiden 2.6–1.7.2016 och 16.6 ordnades en promenad för allmänheten vid silorna. Även en egen facebook sida skapades för projektet.

Förslaget till detaljplaneändring behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion för offentligt framläggande 21.3.2017. Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt under tiden 6.4–5.5.2017.

2.2. Detaljplanen

Med detaljplaneändringen undersöks och avgörs möjligheterna till bevarande respektive rivning av Vasa Ångkvarns sädessilor av betong samt möjligheterna till nybyggnad på tomten liksom även förbättrandet av Marieparkens användbarhet. Detaljplaneändringen styrs av stadens mål att få tomten i ändamålsenlig användning och områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse.

I detaljplanen anvisas tomten för bostads- och affärsbyggande, en park i stället för lekparken som inte har blivit anlagd, och nödvändiga gatu- och lätttrafikområden.

2.3. Genomförandet av detaljplanen

När detaljplanen har vunnit laga kraft, söks en genomförare av planeringsområdet via en arkitekttävling eller en tomtöverlåtelseävtävling.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

På planeringsområdet finns de betongsilor som Vasakvarn Ab har låtit bygga och som har stått tomma och oanvända sedan slutet av 1990-talet. Under hela deras existens har silorna väckt hård offentlig diskussion för och emot bevarandet av dem.

Byggandet av silorna (1958-63) föregicks av en hård strid om huruvida silorna får byggas på gatuområde eller inte. Vasakvarn Ab avgick med segern i egenskap av den största arbetsgivaren i området, trots invånarnas protester.

Ganska snart efter det att kvarnverksamheten upphörde (1992) köptes kvarnen och silorna av Stiftelsen Vasa studieboheter och två av Vasa stad ägda fastighetsbolag, och VOAS började planera studentbostäder i silorna. På andra ställen i kvarnkvarteret planerades bostäder, gemensamma utrymmen och offentliga utrymmen, bl.a. för Österbottens museum. Fastän det inte i

någon utredning finns någon uppmaning om skydd uttryckligen av betongsilorna, har också betongsilorna i detaljplanen som gäller Ångkvarnen fått beteckningen sr-4. Bakgrundsmotivet till denna skydds-beteckning har varit VOAS vilja att bevara och renovera silorna för att användas som studentbostäder. Beteckningen sr-4 skyddar delar av byggnadens fasader och tillåter sådana ändringar i dem som är nödvändiga för det nya huvudanvändningsändamålet.

Flera besvär lämnades in över detaljplanen som möjliggör ändringsarbeten. De förkastade besvären gällde bl.a. skyddsbestämmelserna, stadsbilden, den överstora tomt- och kvartersexploateringen, otillräcklig parkering, bristen på tillräckliga gårdsutrymmen och fria områden, inskränkningen av parkområdet samt den gamla kvarnfastighetens och de runda betongsilornas lämplighet för boendeändamål. Besvären som gällde vissa tjänstemäns och förtroendevaldas jäv godkändes och miljöministeriet lät bli att fastställa planen (1995).

Planen bereddes på nytt och små justeringar av den gjordes. För hela kvarnkvarterets del inskränktes antalet bostäder från 300 till 280 och affärs- och kontorsutrymmenas samt de allmänna utrymmenas andel inskränktes från 45 % till 40 %. Öppnandet av Museigatan mot stranden genomfördes med en 20 meter hög passage av glas i silorna. Förlängningen av Strandgatan angavs som gata reserverad för fotgängar- och cykeltrafik där körning till tomten är tillåten. Planen fastställdes av stadsstyrelsen 1997. Också den här planen överklagades men denna gång gick inte besvären igenom och planen trädde i kraft år 1998.

Under planberedningens gång gjordes bygglovsritningar upp och justeringar och ändringar av dem. Den statliga bostadsstyrelsen (numera bostadsfonden) beviljade den första lånereserveringen för projektet år 1996. Projektet förföll när VOAS verkställande direktör och styrelse byttes. Stiftelsens nya ledning hade inte tillräckligt med sakkunskap för att genomföra det stora projektet och inte heller var de andra fastighetsbolagen som deltog beredda till det. Ritningarna skisserades ännu om till år 2001 tillsammans med en annan arkitektbyrå men något nytt bygglov ansöktes inte med dem, bland annat på grund av Museiverkets motstånd. Silobostäderna förverkligades inte.

Detaljplanen har på ett lyckat sätt inverkat på bevarandet och renoveringen av Ångkvarnshelheten. Ångkvarnshelheten utan betongsilor övergick i Åbo Akademis och Harry Schaumans stiftelses ägo år 1998, varvid en allmän idétävling ordnades "Österbottens högskola i Strandkvarnen, Vasa" för omändring av fabriksfastigheten till den svenskspråkiga högskolans disposition. Tävlingen avgjordes år 1999 och den vanns av QUAD arkitekthit Oy:s arbetsgrupp med förslaget "Agora". Jämsides med tävlingen ändrades detaljplanen åter och den fastställdes år 2000. Åbo Akademis byggarbeten startade år 2002 och blev klara 2003. Fastigheten är numera känd under namnet Academill. Elevatortornen iståndsattes för elevkåren under åren 2006-07.

De nyare betongsilorna ingick inte i tävlingsprogrammet. Vasa stad köpte silorna av VOAS år 2003.

Efter det är det två alternativ som har gällt för silornas del i det här ärendet: antingen bevarande med beaktande av silornas karaktär eller rivning och nybyggande. Alternativen har undersökts via en arkitekttävling.

En idétävling ordnades år 2006 om utveckling av Inre hamnen och universitetsstranden och i den ingick också området med silorna. I bedömningsprotokollet konstateras att lösningarna för silorna i tävlingsförslagen visar att utmaningen kan lösas antingen genom att kontorslokaler och en sal förläggs i silorna, varvid deras karaktär bibehålls, eller genom att de rivs och att måttligt med nytt byggs. Något boende föreslogs inte i silorna. Våningsytan i tävlingsförslagen konstaterades dock vara för stor på den värdefulla platsen. Tävlingen vanns för det södra områdets del av LPR-Arkitekthit med förslaget "Jousi".

LPR-Arkkitshuset har vidarebearbetat sin vinnande plan år 2007. I den här planen är byggrätten över 11 000 m² vy i det bevarande alternativet (Silokontor), dvs. utöver silorna nybyggande på ca 3000 m² vy. I det andra bevarande alternativet (Silohotell eller seniorhus) är byggrätten drygt 10 000 m² vy. I rivningsalternativet (Utvidgning av Academill) har en byggrätt på över 7000 m² vy anvisats. I rivningsalternativet har byggnaderna placerats fristående från Academillfastigheten och för genomgång mellan byggnaderna har en förbindelsekorridor anvisats. På det här sättet har Museigatan kunnat öppnas på hela dess bredd mot stranden medan däremot i de bevarande alternativen en aula av glas har föreslagits i silorna med genomgång till stranden. Fortfarande konstaterades våningsytorna vara överdimensionerade.

LPR-Arkkitshuset har fortsatt skissera området också år 2010. I utkastet har våningsytan inskränkts till ca 5000 kvadratmeter. Invid Museigatan har en byggnad i fem våningar planerats och den är förbunden med Academill med en förbindelse tunnel eller -bro och innehåller undervisnings- och kontorslokaler. I slutningen nedanför Marieparken har ett utställnings- och föreläsningssalsutrymme i anslutning till museet skisserats. Också förläggande av museets lagerutrymmen i silorna har funnits i stadens lokalförvaltningsgrupps skisser ännu på 2010-talet. Museet har dock inte beviljats några medel för byggandet, och Åbo Akademis behov av tilläggsutrymme har begravts. Därmed har planerna inte förverkligats.

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Silorna finns på strandzonen i centrum av Vasa vid norra ändan av Strandgatan och som avslutning på Museigatan, de bryter av gatuområdet och förbindelsen till stranden. De utgör en fortsättning på Academillfastighetens strandsilhuett och fungerar som massivt avslut på den och hela centrumets silhuett. På grund av sin vita rappning, höjd och avvikande form skiljer sig de nyare betongsilorna klart från före detta Ångkvarnens tidsmässigt skiktade helhet av rödtegel. Vid silorna viker strandzonen av mot Metviken och Brändö bro och på båda sidorna om den finns Vasa Elektriskas och universitetets helheter i rött tegel. Landskapsmässigt finns silorna mellan två strandparker, Hamnparken och Marieparken. Området är av offentlig karaktär.

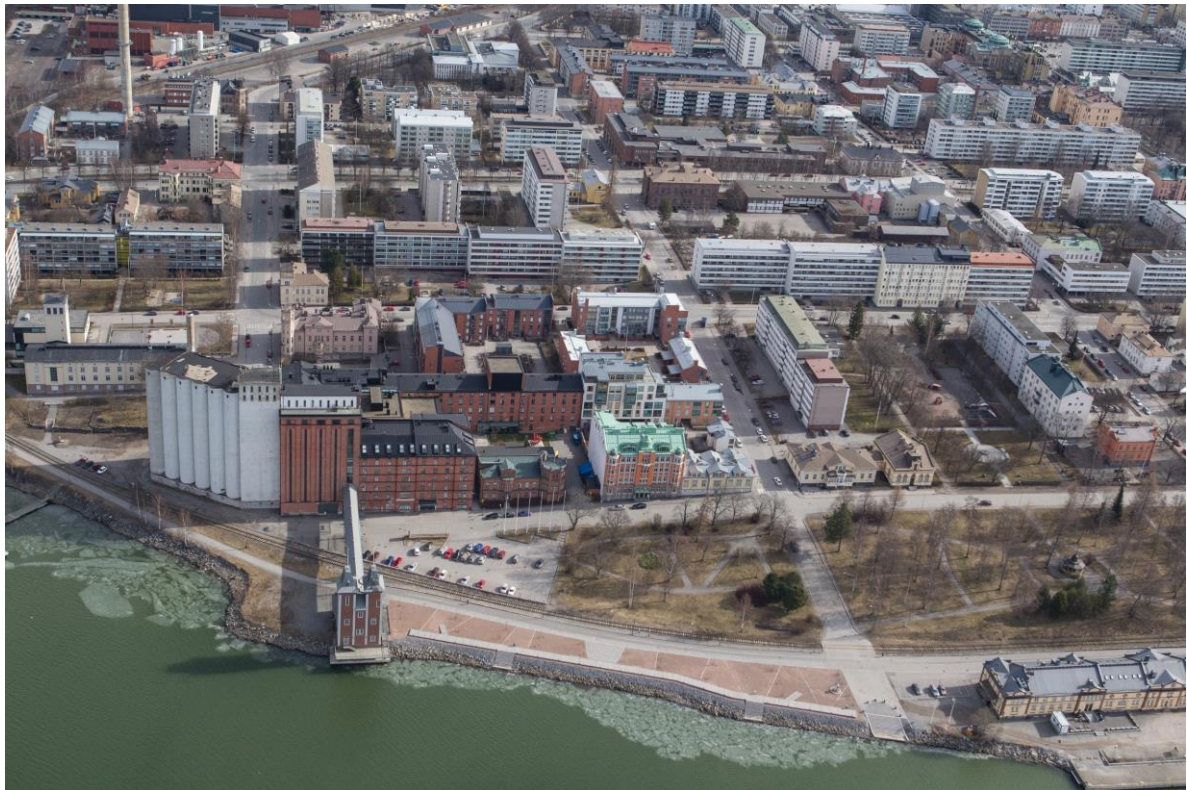
Norr om silorna framför Österbottens museum finns Marieparken som vetter ner mot havet. Genom parken går järnvägen från järnvägsstationen till hamnen. Enstaka varutransporter förekommer på järnvägsspåret och VASEK har ett projekt på gång för utveckling av hamnbanan. Mellan järnvägen och Marieparken finns en sandplan, som i detaljplanen är angiven som lekpark men som används för parkering.

Framför silorna går Vasas populäraste friluftsled för lätttrafik längs med stranden. Området framför Academill är anlagt och finslipat gatu- och parkeringsområde, liksom miljön kring Kuntsis museibyggnad lite längre bort med nyligen istandsatt område med sittplatser på kajen men finslipningsstandarden och struktureringen av det offentliga rummet upphör vid silorna och norrut mot Vasa Elektriskas helhet.

Vasa stad har börjat utveckla strandzonen målmedvetet. En allmän och öppen överlåtelse tävling ordnades om byggande och verksamhet på Fiskstranden och tävlingen avgjordes i slutet av år 2016. För närvarande pågår en tävling om den kommande verksamheten och tillfälliga konstruktioner i Inre hamnen. Avsikten är att lätttrafikrutten ska fortsätta med en bro framför Vasa Elektriska till universitetsstranden. I plan nr 855 har därtill ett område för en båthamn reserverats framför Academill och där får lätta byggnader omfattande 1200 m² för hamn-, båt- och rekreationsändamål uppföras.

F.d. Vasakvarns fastighetshelhets betydelse för miljön är obestridlig. Den har en lång tid gett stadsbilden sin speciella prägel och byggnadskomplexet har en extra betydelsefull position när den

betraktas från Norra stadsfjärden. F.d. Strandkvarnen inklusive elevator torn har blivit ett av Vasas kännetecken. Byggnadshelheten nämns som en viktig del i den byggda kulturmiljö av riksintresse som går under namnet "Vasa strandparksområde med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn".



Flygbild av Ångkvarnens område, 2014

3.1.2. Naturmiljö

På silornas och värmecentralens tomt finns ingen naturmiljö alls. Silotomten är belägen på en sluttning. Terrängen sluttar kraftigt mot väster och havsstranden. Marken består av morän och berg.

Den omgivande naturmiljön består av stadens anlagda strandzon, där bebyggelsegraden minskar norrut, och Marieparken, som används mycket lite och påminner om en trädgård. Stranden är brant med stenblock och glest lövträdsbestånd.

I Marieparken har det ursprungligen funnits skickligt utförda trädgårdsarrangemang, som med åren nästan har försvunnit. För närvarande finns det en del träd, buskar och blomplanteringar, sandgångar, trappor och kalt berg i parken.

Namnet Marieparken omfattade till att börja med hela Strandparkens norra del, dvs. från Packhusparken till Brändö bro (nuvarande Vasa Elektriskas tomt). Parken har senare spjälkts upp i delar till följd av byggandet av strandbanan och stickspåret till kajen och Österbottens museum samt utvidgningen av Vasa Elektriska. Sitt namn fick parken sannolikt efter storhertiginnan Maria Alexandrovna, maka till Alexander II, storhertig av Finland.

Till att börja med fanns det mycket skog i parken och den började omvandlas till park småningom. Anläggandet av Marieparken startade år 1871 i hörnet av Skeppsgatan (nuv. Museigatan) och Rådhusgatan (nuv. Skolhusgatan) och finansierades under det första året med apotekare Herman Lindebäcks donationsmedel. A.A. Levón befullmäktigades att i samarbete med nära tomtägare

planera parken. Senare bekostades anläggandet av Marieparken med brännvinsskatt. Strandbanan täckte en stor del av Marieparken från och med år 1890. Endast den iståndsatta delen förblev park i stadens besittning.

I och med byggandet av Österbottens museum (1927-29) delades Marieparken ytterligare in i delar. Delen vid museets ingång var enligt planen en symmetrisk, klassicistisk trädgård avgränsad av häck, och dess avlånga form har i bägge ändarna apsisformade, dvs. halvcirkelformade parkgångar. I slutet av 30-talet isolerades Marieparken och museibyggnaden från järnvägsområdet med en stödmur av sten.

Den del av Marieparken som finns framför museets ingång iståndsattes år 2013 och delen mot stranden år 2014. Parken behöver ytterligare iståndsättning, finslipning av det yttre och ökad användbarhet genom att förbindelser ordnas från promenadvägen vid stranden. I nuvarande skick används parken just inte.



Marieparken i mars 2014

3.1.3. Den byggda miljön

På planeringsområdet finns f.d. Ångkvarnens runda betongsilor och en värmecentral.

Historia

Kvarnens verksamhet startade år 1850 i Alkula i Gamla Vasa, där August Alexander Levón redan år 1846 hade grundat en fabrik för framställning av blyvitt och ättika. Efter Vasa brand anhöll Levón om rätt att flytta kvarnen till det nya Vasa, där han hade köpt tomterna Strandgatan 1 och 2. Levón avled dock år 1875 innan kvarnens verksamhet kom i gång på den nya platsen.

Följande år färdigställde firma A.A. Levón kvarnen i det tidigare saltmagasinet och ett aktiebolag bildades för att fortsätta dess verksamhet. Wasa Ångkvarns Ab verkade på den här platsen ända till år 1992 och på tomterna uppfördes under årtionden fler kvarn- och lagerbyggnader efter behov.

I två skeden under åren 1929 och 1938 byggdes den s.k. gamla silon i enlighet med W.G. Palmqvists ritningar i klassicistisk stil. Den gamla silon är 41 meter hög. Intill den på Museigatan, utanför den ursprungliga kvarntomten, restes nya runda, 45 meter höga betongsilor med glidgjutningsteknik i tre skeden under åren 1958, 1959 och 1963. Mellan den gamla och nya silodelen byggdes en 48,5 meter hög del med fyrkantiga silor likaså i enlighet med Palmqvists planer år 1957. Också värmecentralen framför silorna från Museigatan sett byggdes år 1957 (Palmqvist).

Utvidgningen blev möjlig i och med ett byte av markområden mellan staden och kvarnbolaget. Både Viljo Revell och W.G. Palmqvist föreslog alternativ som avvek från det som förverkligades. I flera utkast fortsatte Museigatan ända till stranden och sädestransportförbindelsen till kvarnen skulle ha ordnats med hjälp av broar. Invånare och även beslutsfattare motsatte sig byggande på Museigatan men kvarnbolagets påtryckningar och hänvisningen till sysselsättningen fick stadens ledning att gå med på att silorna byggdes på gatuområdet.

Kvarnverksamheten på den här platsen upphörde år 1992. Efter det har silorna hyrts ut till olika aktörer och de användes för lagring av spannmål ända till slutet av 1990-talet. Åbo Akademi flyttade till kvarnkvarteret år 2003. Ytterligare information finns i den byggnadshistoriska utredningen om Vasa Ångkvarns betongsilor.



Kvarnkvarteret före höjningen år 1938

Beskrivning över detaljplaneändring AK 1057 SILORNA



Flygbild, 2016



Silorna som avslutning på Museigatan



Silorna vid Strandgatan

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Befolknings- och arbetsplatsutvecklingen i Vasa har varit positiv på 2000-talet. Urbaniseringen är en kraftig trend och utvecklingen och tillväxten väntas i framtiden allt kraftigare hänföra sig till regionernas och landskapens centralstäder, såsom Vasa. En annan allmän trend är strävan att minska glest byggande och byggande utanför stadens kollektivtrafik- och cykelzoner. Byggandet koncentreras till platser invid befintlig service och infrastruktur och det satsas i synnerhet på utveckling av centrumområdena för att få både ekonomiskt och ekologiskt hållbara städer. Centrumområdena har under den senaste tiden också blivit allt attraktivare som bostadsområden och folk söker allt mer sitt boende i tät stadsmiljö. Vasas roll som regionens och landskapets största stad och centrum bör i framtiden därmed vara allt viktigare.

Antalet invånare i storområdet centrum är 14 474 (31.12.2015). Under de senaste sex åren har folkmängden i storområdet centrum ökat med i genomsnitt ca 90 invånare per år. Enligt stadens befolkningsprognos storområdesvis kommer folkmängden i centrumområdet till år 2025 att öka med ca 2000 invånare. Om utvecklingen i centrumområdet fortsätter på samma sätt skulle det innebära ca 4500–5000 nya invånare till år 2040.

Trots befolkningsökningen kommer minskningen i hushållens genomsnittliga storlek och den kraftiga ökningen i enpersonshushållen att fortsätta. Samtidigt fortsätter även tillväxten i boenderymligheten, även om den är något måttligare än under tidigare år. I praktiken innebär det här att ifall några nya bostäder inte byggs, börjar befolkningen i centrumområdet minska. Det här kan till och med ses som ett hot för områdets utveckling och livskraft.

Den största åldersgruppen i storområdet centrum är 20–29-åringarna. Det är också den åldersgrupp som har ökat allra mest i området under 2000-talet. Åldersgruppen torde även i fortsättningen växa kraftigt. Även antalet 30–39-åringar kommer att öka i framtiden i takt med att 20–29-åringarna blir äldre. En del av dem torde dock flytta bort från områdena bl.a. när de bildar familj. Andra åldersgrupper som har ökat i områdena är 0–6-åringarna, 60–69-åringarna och personerna i åldern 80+. Befolkningen har minskat mest i åldersgrupperna 40–49-åringar och 50–59-åringar.

Stadsbilden

Planeringsområdet är beläget i stadens strandzon, som avslut på stadssilhuetten. De höga, ljusa silorna avviker tydligt från den övriga omgivningen i stadens fasad mot havet. Från staden sett är stadsbilden sluten, eftersom gatan upphör vid silorna. Skalan på silorna avviker från närmiljön. De tidigare kvarnbyggnaderna är delvis lika höga men till största delen består byggnaderna i närmiljön av 3-8 våningar. Det ovärdade allmänna intrycket försämrar stadsbilden i silornas omgivning.



Silorna har anpassats till platsen med en finkänslig och skicklig arkitektur. Den höga mellandelen, som följer tornmotiven i närmiljön (landshövdingshuset, Österbottens museum, Skolhusgatans och

Museigatans hörntornhus) är en byggnadsdel som karaktäriserar hela kvarnen och som fungerar som en förmedlande länk mellan den gamla kvarnens klassicistiska stil och de nyare betongsilornas funktionalistiska stil.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

I Vasa ökade antalet arbetsplatser med ca 5 300 under åren 2000–2013. I Vasa finns totalt ca 38 000 arbetsplatser, varav ca 12 000 arbetsplatser i storområdet centrum. Arbetsplatsstrukturen i storområdet centrum är mycket mångsidig och antalet arbetsplatser har ökat kraftigt under 2000-talet. De största branscherna i området är hälso- och socialservice, offentlig förvaltning, landsförsvar och obligatorisk socialförsäkringsverksamhet samt parti- och detaljhandel.

Rekreation

Planeringsområdet är enligt Vasas grönområdesstruktur beläget på strandparksområdet. Silotomten är belägen mellan Marieparken och Hamnparken och den populära lättrafikrutten längs med strandzonen går framför silorna. Framför Marieparken finns en sparsamt använd småbåtshamn med några båtplatser. Genom norra delen av Marieparken går ett fotgängarstråk och invid det som en fin detalj trappor mot minneshallen i Österbottens museum.

Trafiken

Trafiken i planeringsområdet är liten. Museigatan tar slut framför silotomten och där vänder en liten sandväg till en sandplan som används för parkering vid stranden. Strandgatan upphör framför Academill. Framför silorna förekommer en del genomfartstrafik, fastän det är förbjudet. Lättrafikleden på stranden är i flitig användning.

Järnvägen på stranden leder från Vasa järnvägsstation till Vasklot hamnområde. Den är ett trafikmässigt hinder på planeringsområdet. På planeringsområdet och i dess omedelbara närhet har inte någon järnvägsövergång anvisats och det har lett till att folk tar sig över järnvägen på ställen där det inte är tillåtet. Eftersom järnvägen är avskild från omgivningen med ett mycket lågt staket och tågtrafiken på platsen är liten, är det lätt att ta sig över järnvägen på den här platsen.

Byggd kulturmiljö

Planeringsområdet är en del av en mera omfattande byggd kulturmiljö av riksintresse: "Vasa strandparkszon med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn". Planeringsområdet beskrivs i Museiverkets inventering enligt följande:

Vasas vidsträckta strandparksområde med dess monumentalbyggnader från senare hälften av 1800-talet hänför sig till Vasas funktion som länsresidensstad och baserar sig på länsarkitekt C.A. Setterbergs stadsplan för Nya Vasa av år 1855. Stranden har bevarats som en stadspark med anslutning till den rutmönstrade stadsplanen med byggnader från Setterbergs tid, såsom hovrättshuset, länsfängelset, kronomagasinet och landshövdingens residens. Strandparksområdet med sina byggnader liksom även Vasa Ångkvarns byggnader i norra ändan av parkområdet har en betydande ställning i Vasas stadsbild och i stadens silhuett sedd från väster.

Söder om Marieparken ligger Vasa Ångkvarns byggnadskomplex. Områdets äldsta byggnad är det ursprungligen för fabrikör Levón enligt Setterbergs ritningar byggda privata palatset (1861), som har fungerat som fabrikskontor. Efter Setterberg har byggnader på industriområdet ritats av bl.a. Otto Ekman, W.G. Palmqvist, M. Marttila, B. Sevon.

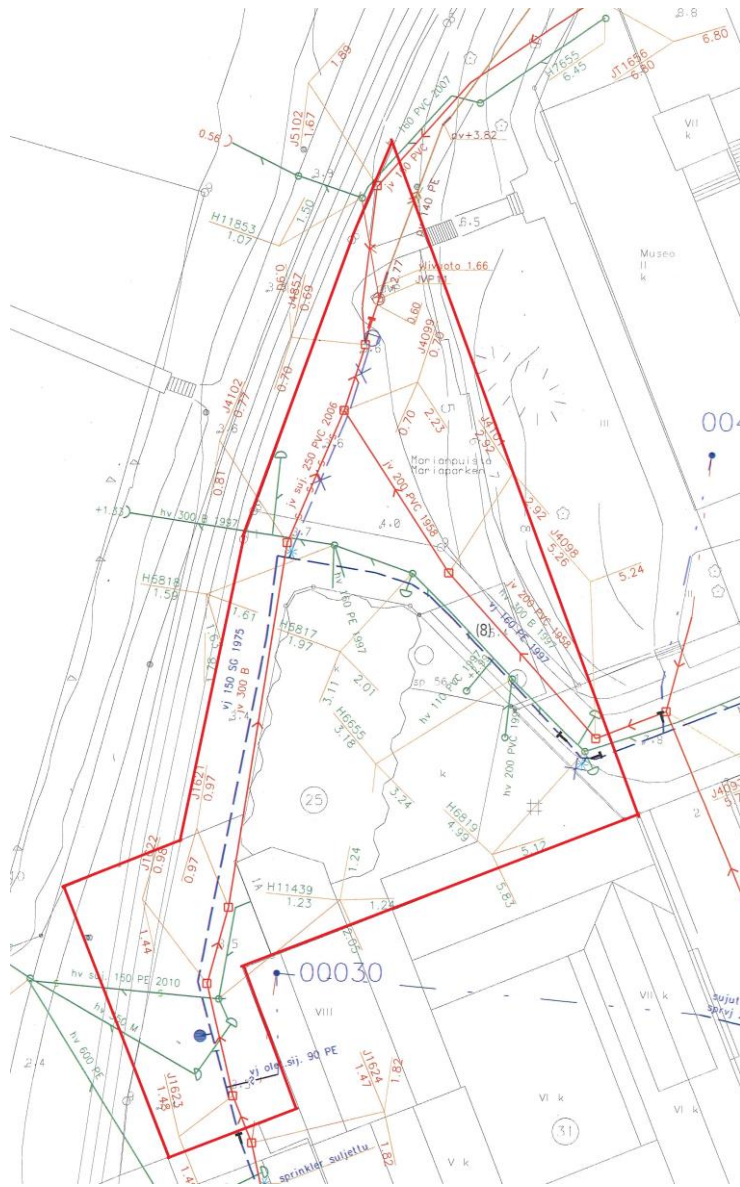
Silornas fasader är i den gällande detaljplanen skyddade med beteckningen sr-4: arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbetena i

byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras. I skyddsbeteckningen ingår en streckad linje vid silorna, vilket innebär att delar av fasaderna skyddas med beteckningen och i dem får endast sådana ändringar som är nödvändiga med tanke på det nya huvudanvändningsändamålet göras.

I närmiljön finns flera enligt detaljplan och byggnadsskyddslagen skyddade byggnader, såsom Österbottens museum, Academills byggnader och landshövdingshuset.

Teknisk försörjning

På planeringsområdet finns en huvudavloppsledning och en vattenledning invid järnvägen. Från Museigatan är avlopps-, vatten- och dagvattenrören dragna under sandvägen runt silorna mot stranden. I Marieparken finns en avloppspumpstation på markplanet. El- och fjärrvärmeledningarna vid Museigatan går intill Academillfastighetens grund.



Planeringsområdets vatten- och avloppsvattenledningar

Miljövård och miljöstörningar

Enligt bullerutredningen från år 2014 i anslutning till delgeneralplanen för centrum är de på planeringsområdet befintliga silornas fasad mot stranden vad gäller spårbuller på ett område med 55–60 dB dagtid och 50–55 dB nattetid både i nuläget och i det uppskattade läget år 2040. Marieparken och silornas del mot Museigatan finns på ett område med 45–50 dB buller dagtid och buller som underskrider 45 dB nattetid.

Gränsvärdena för bullerskydd på utomhus- och gårdsområden i gamla områden är 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. Genom placeringen av byggnadsmassan kan behovet av bullerskydd för gårdsområdena påverkas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid ljudisoleringen i nya byggnaders fasad, ifall bullernivån överskrider 65 dB dagtid och 60 dB nattetid.

I vibrationsutredningen för delgeneralplanen för centrum ingår inte strandzonen, eftersom spårtrafiken i den delen är mycket liten. I utredningen anges skyddsavstånden för nya och gamla bostadshus av olika storlek enligt olika jordmån. Marken på planeringsområdet består av morän och skyddsavstånden är därmed för hus med över fem våningar 8 meter i fråga om gamla hus och 10 meter i fråga om nya hus.

3.1.4. Markägförhållanden

Planeringsområdestomten ägs av ett av staden ägt bolag och de allmänna områdena av staden.

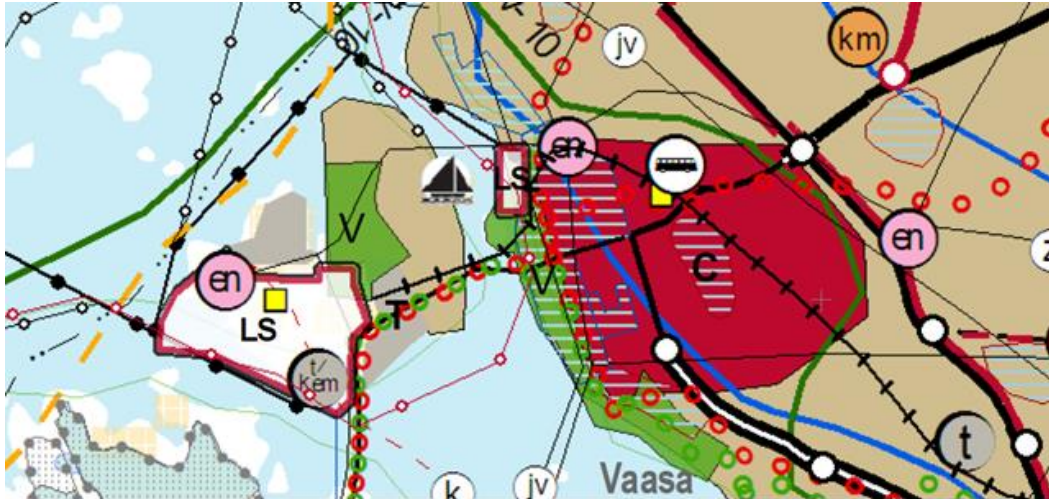


De färgade områdena är i stadens ägo och de vita områdena är i privat ägo

3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

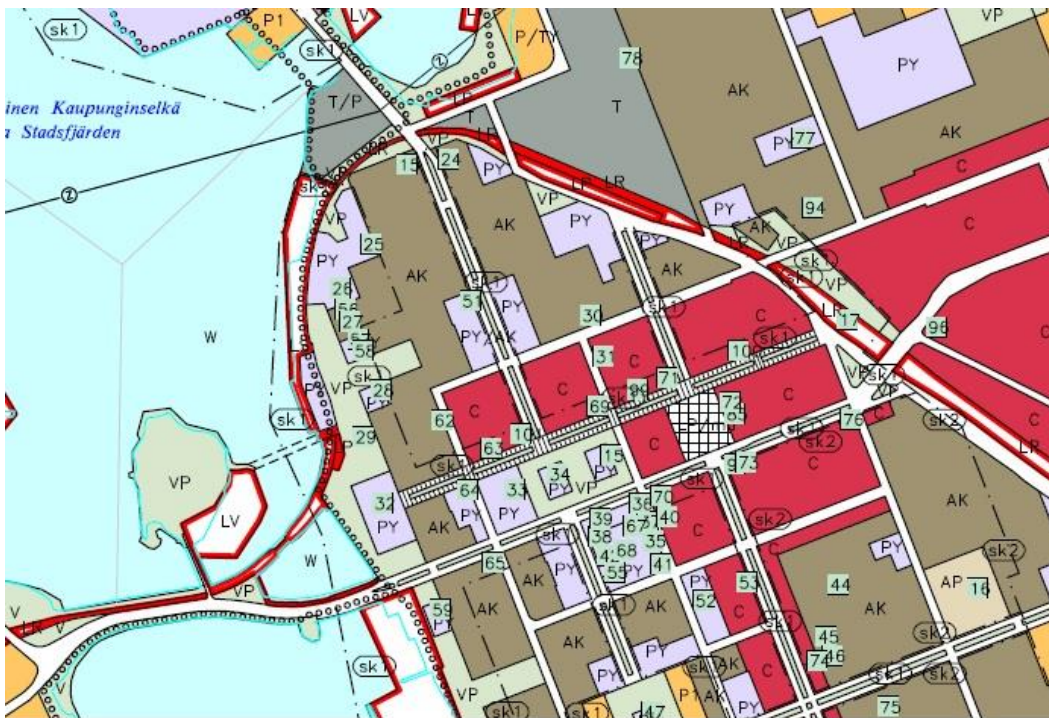
För området gäller den av miljöministeriet 21.12.2010 fastställda landskapsplanen för Österbotten. I planen är området anvisat för centrumfunktioner (C), vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett kommersiellt attraktivt och trivsamt stadscentrum genom reservering av områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service samt genom fastställande av principerna för utveckling av en högklassig stadsbild. Området är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (Byggda kulturmiljöer av riksintresse 2009). Intill området finns en med tanke på turismen viktig farled och de delar av Vasa som finns på havssidan hör till turistattraktionsområde. Strandzonen är angiven som rekreationsområde (V). I planeringsbestämmelsen i anslutning till beteckningen sägs att rekreationsområdena och farlederna tillsammans bör bilda fungerande nät. Vid planeringen av områdena bör i synnerhet kultur-, landskaps- och miljövärdena beaktas. Därtill har en cykelrutt anvisats i riktning med stranden. På stranden har ett hamnområde anvisats (Inre hamnen i Vasa).



Utdrag ur landskapsplanen

Generalplan

Vasa generalplan 2030 fastställdes 18.9.2014. I planen är området anvisat för offentlig service och förvaltning (PY). I området får också andra arbetsplatsfunktioner och bostäder i ringa omfattning placeras. Området är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön (sk-1). Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras, utförs det på ett sådant sätt att områdets särskilda värden bevaras. Beträffande området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad i enlighet med 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen. Invid området finns en friluftsled.



Utdrag ur generalplanen

Delgeneralplan

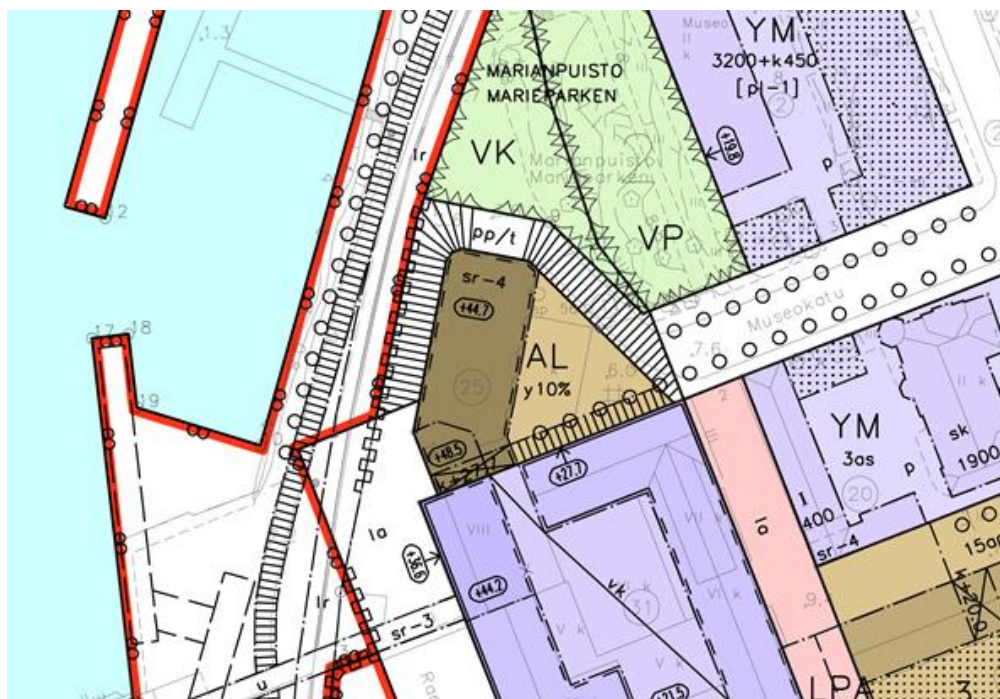
Delgeneralplanen för centrum utarbetas för närvarande. Utkastet har behandlats i stadsstyrelsens planeringssektion 23.2.2016 och därefter har det varit framlagt för hörande i beredningsskedet.

Detaljplan

På planeringsområdet gäller den av Vasa stadsfullmäktige 18.1.2000 godkända detaljplanen nr 855. Planen utarbetades på basis av det vinnande förslaget i den allmänna idétävlingen som avgjordes år 1999 ("Österbottens högskola i Strandkvarnen, Vasa" år 1998).

I detaljplanen är silotomten kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), där 10 % av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan får användas för allmänna utrymmen. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena på området bör vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnaders och byggnadsgruppers detaljer, material och färger passar ihop med områdets karaktär. Byggnadens våningsyta är 8700 m² vy, exploateringen 6,57. I byggnaden ska en passage göras för allmän fotgängartrafik och på tomten ska en trädrad planteras. Av de 3-25 bilplatserna på tomten ska minst 50 st förläggas på den intilliggande tomten 3-29. På tomten får förläggas servicebostäder och minst 10 m²/bostad ska anvisas för lek och vistelse.

Silorna har skyddsbeteckningen sr-4: arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Med beteckningen skyddas delar av fasaderna, där ändringar som är nödvändiga med tanke på det nya huvudanvändningsändamålet får utföras. I detaljplanebeskrivningen konstateras att planens grundläggande lösning motiverar och förstärker den stadsbildsmässiga ställningen i strandmiljön för Vasa Ångkvarn Ab:s betongsilodel, som har lämnats utanför tävlingsområdet. Skyddsbeteckningen motiveras inte. I den tidigare planen från år 1997 motiveras skyddsbeteckningen för silorna med industrihistoriska och stadsbildsmässiga värden samt silornas byggnadsekonomiska betydelse.



Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

Tomtindelning och –register

Tomtindelningen godkändes 18.11.1998.

Servitutområden

Tomten har servitutsrätt till skyddsrummet på den intilliggande tomten 905-2-9903-4 (Marieparken). För tomten har i detaljplan 855 anvisats 50 bilplatser i den underjordiska parkeringshallen på tomten 905-2-3-29 (Skolhusgatan 4) men något servitutområde har inte bildats. I bygglov för Skolhusgatan 4 (bygglov nummer 2001-13) har angivits att 50 bilplatser ska reserveras för silotomten.

Skyddsbeslut

Silorna är enligt den gällande detaljplanen skyddade med beteckningen sr-4:

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Med stöd av 135 § 1 mom. i byggnadslagen bestäms att byggnaden inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras. När en planbestämmelse inte gäller hela byggnaden, har på plankartan angivits med en enhetlig linje innanför byggnadsytan de delar av fasaden som ska skyddas och med en bruten linje de delar av fasaden där sådana ändringar får göras som är nödvändiga med tanke på det nya huvudanvändningsändamålet. Byggnadsnämnden bör före avgörande som gäller ansökan om åtgärdstillstånd i fråga om ändring av fasad i enlighet med 50 § i byggnadsförordningen bereda museiverket tillfälle att ge utlåtande om åtgärden.

3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Värdefulla byggnader i Vasa, 1986

Utredningen är den första utredningen i Vasa om byggnadstraditionen. Arbetet startade i samband med en kartläggning av generalplanens dåvarande läge år 1978.

I utredningen värderas elevator tornen (1908) av trä i Vasa Ångkvarn-helheten och A.A. Levóns hus (Ångkvarnkontoret) (1861). Byggnaderna ska bevaras som sådana och i detaljplanen anges som byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt värdefullt objekt. I fråga om elevator tornen är sådana ändringar tillåtna som är nödvändiga inomhus med tanke på bevarandet eller användningen.

A.A. Levón grundade Vasa Ångkvarn år 1849. Levóns hus, det nuvarande kontoret, är från år 1861 (C.A. Setterberg). Fabriksbyggnaden av tegel byggdes vid sekelskiftet och elevator tornen av trä år 1908 (K.V. Reinius).

Industribyggnader i Vasa, 1992

Utredningen behandlar industribyggnaderna i Vasa. En mera detaljerad utredning är från år 1993 (se följande).

Strandkvarnen i Vasa, byggnadshistorisk utredning, 1993

Utredningen som har gjorts som grund för detaljplanearbetet tar upp byggandet av strandkvarnshelheten ända sedan år 1856. Byggandet började med ett bostadshus och ett växthus. Efter det byggdes ett saltmagasin, som senare ändrades till kvarn. Vidare byggdes sädes- och mjölmagasin samt maskinrum. Till att börja med var produktionen baserad på råg, senare provades vete och ris.

Kvarnen brann år 1889 men man lyckades rädda en del byggnader. År 1890 beslutade man bygga en ny kvarn och dess energikälla blev en ångmaskin. Också en elevatorsanläggning byggdes för att maskinellt kunna transportera säd från fartygen direkt till silorna. År 1925 togs el i bruk och installerades sprinkler. När förråden blev för små, höjdes magasinet vid Strandgatan med tre våningar. År 1931 utvidgades även kvarnavdelningen på gårdssidan med ytterligare tre våningar.

Utrymmena var dock fortfarande trånga, och därför revs kraftverket, skorstenen och verkstaden invid Museigatan och i stället byggdes en vetekvarn i sju våningar där år 1933. Vidare revs gårdsbyggnaden och på samma plats byggdes ett magasin i sex våningar, som behövdes i och med den nya vetekvarnens fördubblade effekt. Enligt utredningen byggdes de nya betongsilorna under åren 1958, 1959 och 1963.

På det här sättet byggdes och revs det på området efter behov till dess att kvarnverksamheten helt upphörde år 1992.

I utredningen har ångkvarnshelheten värderats som ett industrihistoriskt värdefullt objekt som väcker uppmärksamhet i stadsbilden. Vid planeringen av dess framtida användning bör särskild uppmärksamhet fästas vid omgivningen och fasadens karaktär. Betongsilorna värderas inte.

Enligt utredningen är strandkvarnens betydelse för miljön obestridlig. Betongsilorna har stor betydelse som en del av helheten och eftersom de kan jämföras med den tidigare, av tegel byggda silon, men utredningen är mera fokuserad på att beskriva en annan värdefull del av helheten och sammanfattar avslutningsvis enligt följande: *Strandkvarnen med dess elevatortorn har blivit ett av Vasas kännetecken.*

Diplomarbete om ett kultur- och informationscenter i Vasa Ångkvarn ”Kulttuuri- ja tietopalvelukeskus Vaasanmyllyyn – Vaasan vanhan Höyrymyllyn rakennushistoria, nykytilanteen inventointi sekä alueen ja rakennusten käyttö- ja kehittämissuunnitelma”, 1994

Harri Koskinens diplomarbete är till den del det gäller byggnadshistoria närmast en upprepning av Susanne Östs utredning men författaren har förtjänstfullt fört fram också de alternativa planerna för silorna ända från 1930-talet. Då undersöktes det om silorna också kunde byggas på andra sidan av Museigatan i Marieparken och invid Strandgatan, avvikande från den nuvarande lösningen. En av planerna var Viljo Revell.

I diplomarbetet granskas kvarnområdet som en del av staden och söks lösningar där kvarnen skulle betjäna stadsborna som ett aktivt verksamhetscentrum. Koskinen konstaterar att kvarnens läge på ett sätt som modigt avviker från omgivningen ställer krav på användningsändamålet. Någon vanlig byggnad att använda är inte lämplig på platsen. Koskinen föreslår att kvarnen ska utvecklas som olika utställningsutrymmen samt mötesplats för företagsvärlden och högskoleutbildningen.

Koskinen granskar problemet också i ett vidare perspektiv när han konstaterar att *det i Finland börjar finnas flera tomma sädessilor, som motsvarar dem som finns i Vasa. Därför vore det skäl att i ett*

vidare perspektiv överväga hur de här intressanta byggena kan utnyttjas när den nuvarande verksamheten upphör. Som exempel ger Koskinen de kontor som har byggts i betongsilor i Barcelona.

Värdefulla byggnader II, 2000

Utredningen är den första kompletteringen av Värdefulla byggnader (1986) och i den inventerades på vissa områden samtliga före år 1945 färdigställda byggnader. Även nyare objekt med ett klart värde finns med. Arbetet startade år 1992.

Enligt utredningen räknas till kvarnkomplexet elevatortornet i trä och kontorsbyggnaden av tegel samt tegelbyggnaderna invid Strandgatan och brandgatan och den äldre silobyggnaden av tegel. Utredningen är i stor utsträckning baserad på den byggnadshistoriska utredning om Strandkvarnen som beskrevs ovan.

Utredningen värderar kontorsbyggnaden, elevatortornet, de gamla silorna, byggnaderna vid Strandgatan, vetekvarnens yttre, havre-, råg- och kornkvarnen, riskvarnen, mjölsilo- och säckningsavdelningen invid brandgatan, produktlagret, garaget samt vaktkojan. Betongsilorna och värmecentralen värderas inte (färdigställdes efter år 1945).

Kulturmiljöutredning om Inre hamnen och stadsstranden i Vasa, 2008

Utredningen går på bred basis igenom Inre hamnens och stadsstrandens utveckling via planerna och byggnadshelheterna. Utgångspunkten för värderingen i utredningen har varit Kaarlo Viljanens och Hannu Vuolteenahos Värdefulla byggnader i Vasa från år 1986 och kompletteringen av den från år 2000. Likaså har Museiverkets förteckning "Byggda kulturmiljöer av riksintresse" från år 1993 med kompletteringar och delgeneralplanen för centrum från år 1995 utgjort grund för utredningen.

I delgeneralplanen från år 1995 värderades både enhetliga områdeshelheter och enskilda byggnader och gårdar. På hela planområdet ska enligt bestämmelserna Setterbergs detaljplanestruktur, byggnadsskala, värdefulla byggnader och konstruktioner samt parker och esplanader bevaras och kompletteras. Som en av de värdefulla områdeshelheterna nämns stadsstrandshelheten, dit bl.a. Ångkvarnshelheten anses höra. Ångkvarnens betongsilor är dock inte skyddade eller angivna som värdefulla i delgeneralplanen från år 1995.

I den här kulturmiljöutredningen ingår också en redogörelse för anläggandet av Marieparken, som är belägen intill planeringsområdet, och dess olika skeden. Parken har värderats som lokalt betydelsefull och som en del av strandparken. Den bildar en helhet med det intilliggande museet.

Byggda kulturmiljöer av riksintresse, 2009

Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY är Museiverkets inventering, som enligt statsrådets beslut 22.12.2009 från och med 1.1.2010 utgör en sådan inventering av den byggda kulturmiljön som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. De objekt som har tagits med i den riksomfattande inventeringen ger en mångsidig helhetsbild av vårt lands byggda miljöns historia och utveckling med avseende på olika regioner, tidsperioder och objektstyper. 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.

Planeringsområdet är beläget i den byggda kulturmiljö av riksintresse som går under namnet Vasa strandparksområde med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn. Området beskrivs på följande sätt:

Vasas vidsträckta strandparksområde med dess monumentalbyggnader från senare hälften av 1800-talet hänför sig till Vasas funktion som länsresidensstad och baserar sig på länsarkitekt C.A. Setterbergs stadsplan för Nya Vasa av år 1855. Stranden har bevarats som en stadspark med anslutning till den rutmönstrade stadsplanen med byggnader från Setterbergs tid, såsom hovrättshuset, länsfängelset, kronomagasinets och landshövdingens residens. Strandparksområdet med sina byggnader liksom även Vasa Ångkvarns byggnader i norra änden av parkområdet har en betydande ställning i Vasas stadsbild och i stadens silhuett sedd från väster.

Söder om Marieparken ligger Vasa Ångkvarns byggnadskomplex. Områdets äldsta byggnad är det ursprungligen för fabrikör Levón enligt Setterbergs ritningar byggda privata palatset (1861), som har fungerat som fabrikskontor. Efter Setterberg har byggnader på industriområdet ritats av bl.a. Otto Ekman, W.G. Palmqvist, M. Marttila, B. Sevon.

Efter Gamla Vasa brand 1852 flyttade industrimannen A.A. Levón, som år 1849 hade grundat Finlands första ångkvarn i anslutning till sin fabrik för blyvitt och ättika, sina industriella aktiviteter till Ångkvarnens nuvarande plats vid strandkanten i nordvästra hörnet av den nya stadens rutplaneområde. Först reste sig fabrikörens bostadspalats vid Strandgatan. Den av C.A. Setterberg 1860-1861 ritade byggnaden byggdes senare om till fabrikskontor 1935. Bygandet av ångkvarnens anläggningar vid stranden inleddes på 1870-talet och fortsatte fram till 1990-talet. Ångkvarnen i tegel med fyra våningar brann 1889 men återuppbyggdes direkt därefter. Efter branden sköt verksamheten fart. De för lossning av fartygslaster avsedda elevatortornen eller hisstornen färdigställdes i ny skepnad 1908. På 1930-talet byggdes kvarnen kraftigt ut och bl.a. vetekvarnen blev klar 1933. Silobyggnaderna uppfördes 1958-1963 utanför den ursprungliga kvarntomten. Ångkvarnen lade ner verksamheten år 1992. Fastigheten byggdes om till Åbo Akademis campus Academill.

Vasa, Kulturmiljöutredning, 2010

Kulturmiljöutredningen gjordes som en del av arbetet med Vasa stads generalplan 2030 under åren 2007-2010. Utredningen är närmast baserad på befintligt inventeringsmaterial och är koncentrerad på områdeshelheter och generalplaneringens synvinkel.

Enligt utredningen ingår Vasa Ångkvarn i Museiverkets ovan beskrivna inventeringsförteckning från år 2009 över byggda kulturmiljöer av riksintresse.

Vasa stads centrumstrategi, 2012

Arbetet med en strategi för Vasa centrum har gjorts i växelverkan mellan stadsborna, aktörerna i centrum och myndigheterna. Målet har varit att förtydliga nuvarande centrums och Klemetsös tyngdpunkter och roller samt att skapa en vision om områdenas framtid. I strategin konstateras att stadens centrum spelar en betydelsefull roll när det gäller att förstärka hela Vasaregionens livskraft. Som kritisk framgångsfaktor anses bl.a. en stadsstruktur som är tät, välbalanserad, trivsamt, med goda trafikförbindelser och stöd för en ekologiskt hållbar utveckling. Vasa centrums livskraft bör utvecklas genom att det förtätas där det finns utrymme. För gamla centrum föreslår strategin måttligt kompletterande byggande och utökning av närservicen. Det är också viktigt att bevara värdefulla särdrag.

Enligt stadsbildsanalysen har strandzonen inklusive byggnader en betydande ställning i Vasas stadsbild och i stadens silhuett mot väster. Strandzonens betydelse bör ytterligare framhävas genom utvecklande av förbindelser till stranden och längs med stranden. På det sättet förstärks även stadens image och identitet. I strategin nämns silorna som landmärke i randområdet och skyddet av dem väcker känslor både för och emot bland stadsborna. I strategin föreslås att en öppning av Museigatan mot havet ska övervägas och det skulle förutsätta att silorna rivs.

Utredning om högt byggande, 2014

Utredningen om högt byggande har anknytning till det pågående arbetet med en delgeneralplan för centrum. I den rekommenderas principer för högt byggande och analyseras Vasas befintliga stadsbild utgående från högt byggande. Silorna nämns som landmärke och i Vasas skala som högt byggande. I utredningen konstateras att silornas synlighet betydligt påverkas av deras läge vid kanten av öppet stadsrum.

I utredningen rekommenderas att Setterbergs byggnadstradition ska fortsätta på rutplaneområdet och i första hand eftersträvas framhävande av stadens särdrag och historiska värden. Området med silorna är en del av Setterbergs rutplaneområde. Enligt utredningen är silorna som sådana lämpliga som högt byggande under vissa förutsättningar.

"Silorna är ett klart landmärke i Vasas stadsbild. Enligt detaljplanen är det möjligt att bygga bostads- och affärslokaler på tomten. Om silorna skulle tas i bruk som bostads- eller kontorslokaler, skulle de bilda ett tornhus som med tanke på utsikten är beläget på ett toppenställe. Med tanke på kulturmiljön kunde det medföra funktionella motstridigheter. Ett särskilt kulturhistoriskt drag i Vasas stadsbild är de offentliga byggnaderna i parken. Med boende skulle en ny typ av privatiserad zon skapas. Det är utmanande och dyrt att riva silorna och att anpassa en ny byggnad inklusive parkering till den historiskt värdefulla platsen."

Konditionsgranskning, 1995

En av grunderna för överklagandet av planen var eventuellt mögel i silorna. VOAS lät VTT göra en konditionsgranskning av silorna i syfte att undersöka eventuell mögelflora i betongväggarna och dess inverkan på användningen av silorna.

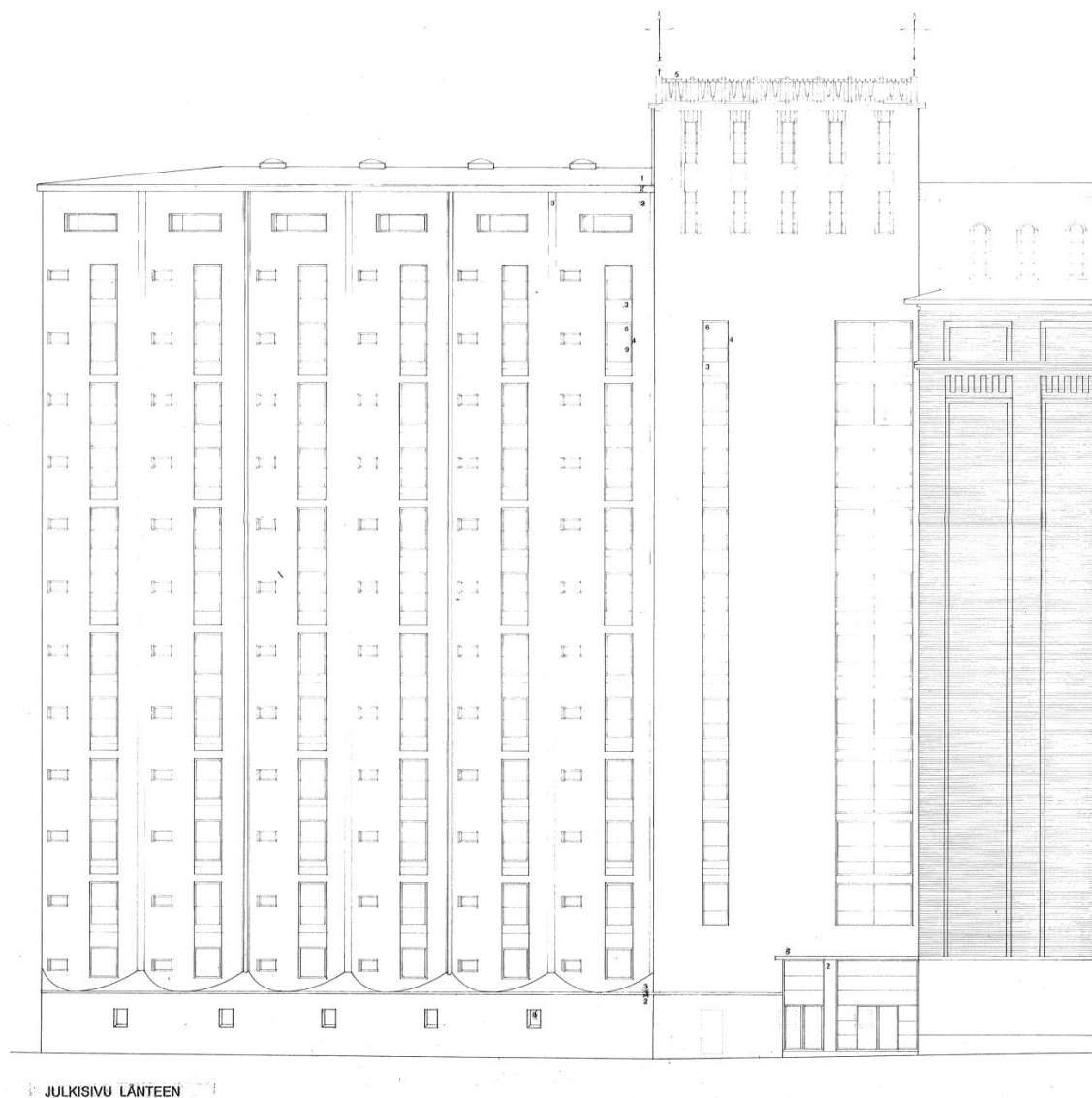
I undersökningen konstateras att det finns mögelflora i silorna närmast i sprickor och i eftergjutningsskikten, i en mängd som är typisk för utomhusluft, men att den betong som är hel var ren. Också strålsvamp påträffades i sprickor. Sprickorna i betongen konstaterades bero på glidgjutningsmetoden och vara lätta att lokalisera. Enligt undersökningen är det möjligt att reparera silorna så att de inte avger för hälsan skadliga mängder mögelsporer eller ämnesomsättningsprodukter från mikrober. Som reparationsåtgärder föreslås att sprickorna öppnas till 40 mm djup utan att armeringen söndras, det lösa materialet och eftergjutningslagret avlägsnas och ytorna sandblästras, sprickorna desinficeras samt sprickorna och de lodräta hålen inne i väggen injekteras så att de blir vattentäta. I undersökningen föreslås att en provreparation görs och efter det görs nya mögel- och strålsvampsanalyser.

Bygglov, 1999

År 1999 beviljades bygglov för silorna för omändring av dem till studentbostäder. Bygglovet har förfallit.

Bygglov beviljades för 145 bostäder av storleken 22,5 m²–59,5 m². Enligt bygglovet var byggrätten 8737 m² vy. Som vistelse-/lekutrymmen räknades alla gemensamma hall-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen samt gårdsplanen, varvid krävda 10 m² per bostad kunde uppfyllas.

De krävda bilplatserna med dimensioneringen 1 bp/100 m² vy placerades i garage, skyddsrum, kalkkällare, på parkeringsdäck och i den parkeringskällare som ska byggas i LPA-området, totalt 88 bilplatser.



Konditionsgranskning, 2002

Undersökningen beställdes av byggföretaget NCC Finland Oy och dess syfte var att fastställa betongsilornas skick för strukturplaneringen.

I undersökningen konstateras att betongens kvalitet varierar från silo till silo och att den varierar även i silornas olika delar. Karbonatisering av betongen observerades. I silokonstruktionerna fanns det på alla inre och yttre ytor aktinobakterie- och/eller mögelflora i så riklig omfattning att den måste avlägsnas oberoende av om väggytan i fråga slutligen blir en inre eller en yttre yta. I undersökningen

utgår man från att om ytskiktet avlägsnas ända till den fasta betongen, dvs. till ett sådant djup där det inte längre finns luftporer, gles gjutning eller frostsakat skikt, är även mögelfloran obetydlig.

Enligt undersökningen är det dock möjligt att reparera alla dessa skador. Som reparationsåtgärder föreslås att ytskiktet avlägsnas, att sprickorna öppnas utan att armeringen söndras, att de injekteras samt att betongkonstruktionernas bärkraft säkerställs, om det skikt som ska avlägsnas är alltför tjockt.

Idétävling om Inre hamnen och universitetsstranden i Vasa, 2006

Vasa stad arrangerade tillsammans med Vasa Elektriska Ab och Harry Schaumans Stiftelse en tävling för inbjudna och uppgiften var att komma med idéer för den framtida användningen av strandzonen mellan Inre hamnen och universitetsstranden i Vasa. Tävlingen ordnades för fem inbjudna arkitektbyråer i enlighet med Finlands Arkitektförbunds regler.

Tävlingsområdet konstaterades vara en del av Vasas stadsbildsmässigt och funktionellt viktigaste strandområde och genom tävlingen försökte man hitta sådana lösningar i fråga markanvändningen och stadsbilden med hjälp av vilka området kan bli en del av stadens strandparkzon.

I tävlingens *bedömningsprotokoll* konstateras att i tävlingsförslagen presenterades många lyckade lösningar för en förbättring av helhetsintrycket av området.

"I en del av förslagen hade man genom byggnadernas placering samlat det befintliga byggnadsbeståndet till en enhetligare stadsbildsmässig form, i en del hade man genom placeringen av byggnaderna på nya platser på strandområdet skapat ett nytt strandpromenadområde. Tävlingen visade att den naturligaste lösningen är att lämna strandlinjen fri från byggande genom att placera byggnaderna så att de kompletterar den befintliga byggnadsfronten."

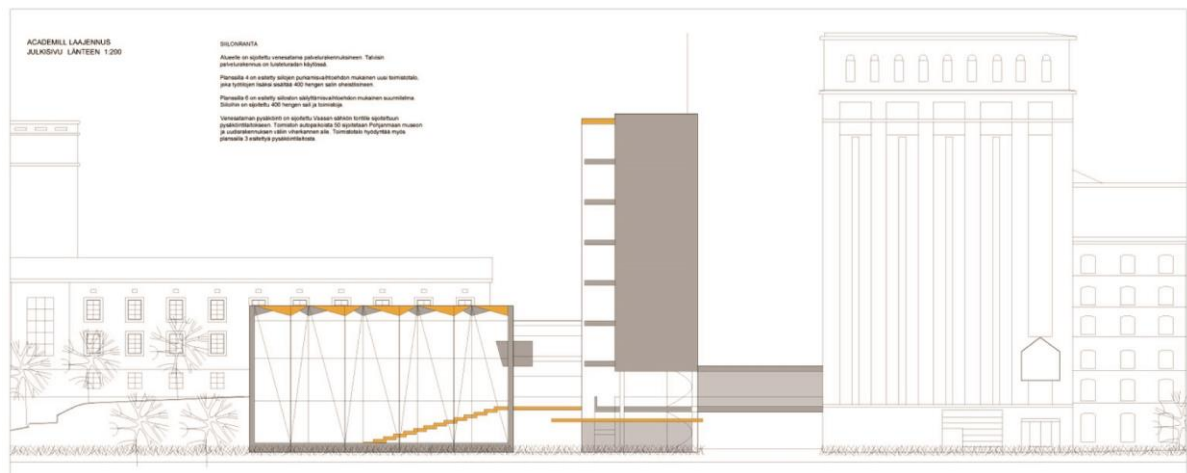
"Tävlingsförslagen innehöll intressanta tankar om utvecklande av området antingen genom att bevara eller alternativt genom att riva silorna. I de alternativ som gick ut på att bevara silorna hade de behandlats mycket radikalt, dock med bevarande av deras särprägel. Å andra sidan gav alternativet att riva silorna uppenbart nya möjligheter att utveckla området funktionellt och stadsbildsmässigt. Tävlingsförslagets brokiga mångfald av silolösningar visade att den stadsbildsmässigt utmanande uppgiften kan lösas genom att kontorslokaler och salutrymme placeras i silorna eller genom att de rivna silorna ersätts med nybyggande med en något mindre byggrätt än vad som föreslås i tävlingsprogrammet."

På första plats i tävlingen placerades två arbeten, "Kärmex", som hade den bästa lösningen för tävlingsområdets norra del, och "Jousi", som hade den bästa lösningen för tävlingsområdets södra del och området med silorna. Förslaget "Kärmex" hade utarbetats av Käpy och Simo Paavilainen medan förslaget "Jousi" hade utarbetats av LPR-Arkitehdit Oy.

"Förslaget "Jousi" hade den bästa lösningen för området med silorna. Tävlingen visade att det stadsbildsmässigt är möjligt att finna en lyckad lösning även genom rivning av silorna."

"Alternativet att bevara silorna är arkitektoniskt intressant, inskärningen av salen i silons stomme är skickligt utförd. I nybyggnadsalternativet har en mycket beaktansvärd lösning föreslagits i fråga om byggmassornas utformning för en byggnad som är lämplig på platsen, det blir tillräckligt med utrymme för Österbottens museum. Såväl alternativet som går ut på att bevara silorna som alternativet att riva dem hör till tävlingens bästa."

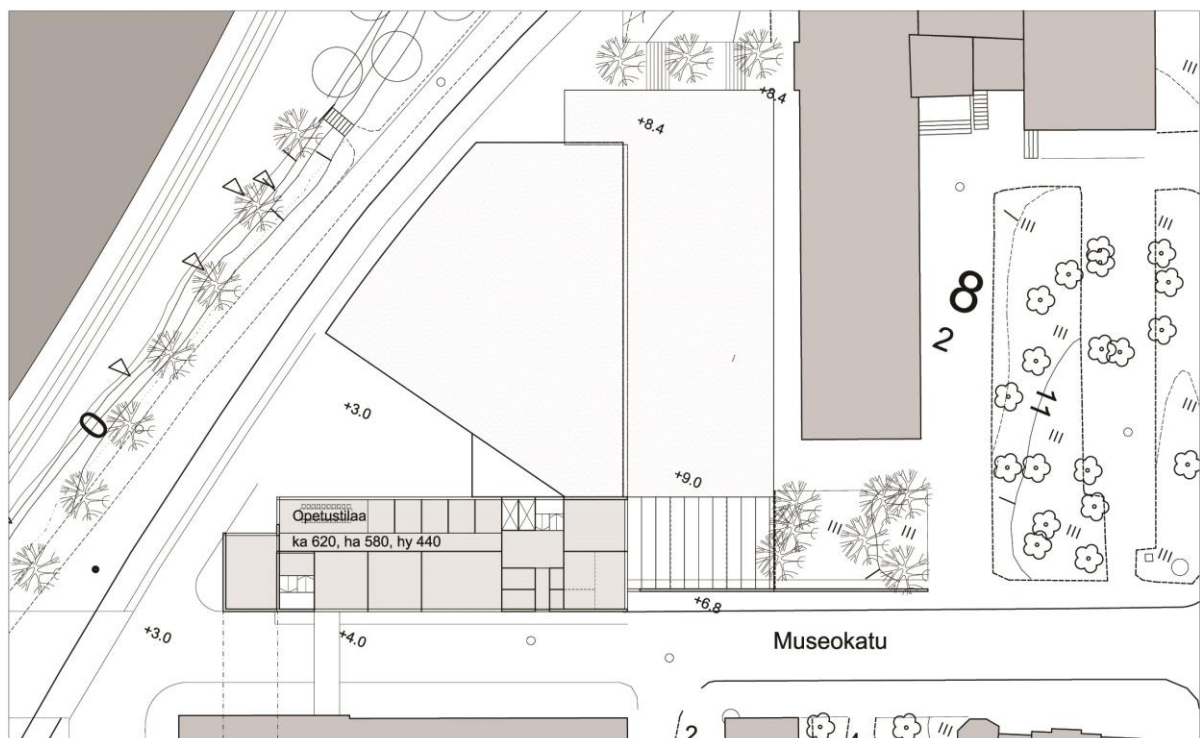
Beskrivning över detaljplaneändring AK 1057 SILORNA



Förslaget "Jousi".

Plan, 2007

LPR-Arkkitehdit Oy, som utarbetade det förslag som vann tävlingen år 2006, har gjort en mer specifik plan för området med silorna. I alternativen som går ut på att bevara silorna, har som våningsyta föreslagits 11 150/10 600 m² vy. I alternativet som går ut på att riva silorna föreslås som våningsyta 7230 m² vy. I våningsytorna har inte de utrymmen som behövs för bilparkering och underhåll beaktats. I de planer som går ut på att bevara silorna finns det rikligt med våningsyta och i den plan som går ut på att riva silorna täcker en massiv nybyggnad helt Ångkvarnens norra fasad.



Utkast, 2010

LPR-Arkkitehdit fortsatte skissera området med att placera ca 5000 m² vy på den plats där silorna, som rivs, finns. Invid Museigatan har en byggnad i fem våningar planerats och den är förbunden

med Academill via en förbindelsetunnel eller -bro och innehåller undervisnings- och kontorslokaler. I slutningen nedanför Marieparken har ett utställnings- och föreläsningssalsutrymme i anslutning till museet skisserats.



Vasa Ångvarns betongsilor, byggnadshistorisk undersökning, 2016

Utredningen är gjord på Vasa planläggning våren 2016 för detaljplaneändringen. Avsikten med utredningen är att ta fram information för att fastställa värdena hos f.d. Vasa Ångvarns silor. Källor för utredningen har utöver litteratur och terrängbesök varit Vasa byggnadstillsyns arkiv, Planläggningens arkiv samt personintervjuer.

I utredningen redogörs kort för silobyggandets historia samt skyddet och användningen av silor på annat håll i Finland och utomlands.

I utredningen konstateras att betongsilorna har *byggnadshistoriskt värde* som en typisk representant för sin tids arkitektur och byggandet i anslutning till spannmåslagring och i och med att de är ursprungliga. Därtill har de *historiskt värde* som en del av den för Vasa stad och hela landet betydelsefulla Ångvarnshelheten och en väsentlig betydelse i helhetens historiska skikt. Silorna har även *landskapsmässigt värde* som en del av stadsbilden och en byggd kulturmiljö av riksintresse, Vasa strandparksområde.

Konditionsgranskning, 2016/17

Planläggningen beställde konditionsgranskningen som underlag för planläggningen och beslutsfattandet enligt ett anbudsförfarande hösten 2016.

Rambolls rapport omfattar en konditionsgranskning av f.d. Vasakvarnens betongsilor och en kostnadskalkyl för en renovering, där användningsändamålet skulle ändras till kontor eller boende. Vid undersökningen granskades konstruktionerna sensoriskt och vid behov med hjälp av hammare. Byggnadens bärande betongkonstruktioner undersöktes genom att betongprovscylindrar borrades ut, och med hjälp av dem gjordes mikrostrukturundersökningar av tunnslip, pressnings- och draghållfastighetsprover i laboratorium. Därtill mättes i proverna karbonatiseringsdjup på objektet och av samtliga tagna prover gjordes en undersökning i laboratorium av stenmaterialets återanvändningsduglighet. I betongkonstruktionerna mättes järnbeslagens betongtäckningstjocklek i olika delar av konstruktionen. Enligt undersökningsresultaten har betongstrukturerna inte skadats i någon betydande mån och karbonatiseringen har i regel inte nått järnbeslagen. Enligt

mikrostrukturundersökningarna är betongen uppskattningsvis inte köldtålig vid fuktbelastning men någon betydande förvittring till följd av köld har inte observerats. I fasaderna, skorstenen, pelarnas nedre delar och balkarna förekommer dock en del sprickor och roststat stål. Enligt kompressionsprover är hållfastheten i väggbetongen ganska låg (C20/K25). Enligt draghållfasthetsproverna är betongens draghållfastighet låg (ca 1,0 MPa) men hållfastheten i pelarna och skorstenen överskrider 2 MPa. Enligt undersökningen om återanvändningsdugligheten överskrider halterna av krom, koppar och zink i samlingsprovet från konstruktionerna gränsvärdet (VNa591 och 403). I undersökningen ingick en kartläggning av asbest och skadliga ämnen i konstruktionerna. Enligt de prover som har tagits på objektet innehåller yttertakens bitumenskikt och källarens rörisolering asbest och PAH-halten i vattenisoleringen i väggen i källaren överskrider gränsvärdet.

I kostnadsberäkningen ingick endast kostnaderna för husdelarna i enlighet med åtgärdsförslagen utgående från litteratur och erfarenhetsbaserade kostnadsuppgifter. Enligt kostnads kalkylen skulle kostnaderna för husdelarna vid en ändring av användningsändamålet uppgå till ca 4,5 miljoner euro (moms 0 %) medan kostnaden för husdelar på jämförande nivå (Talonrakennuksen kustannustieto, Haahtela 2013) för en ny kontorsbyggnad av motsvarande storlek skulle uppgå till ca 2,8 miljoner euro (moms 0 %) och för ett nytt bostadshus till ca 2,7 miljoner euro (moms 0 %). De höga reparationskostnaderna för en ändring av användningsändamålet påverkas av en krävande arbetsplatsteknik, en olämplig byggnadsstomme (nya mellanbjälklag måste stödas med nya vertikala och horisontella konstruktioner) och omfattande rivningsarbeten samt behovet av rengöring av konstruktionerna.

Sammandrag av utredningarna och planerna

Innan planprocessen inleddes har inte någon sådan kulturhistorisk utredning eller värdering gjorts som enbart skulle gälla silorna. Silornas stadsbildsmässiga värde som en del av Ångkvarnshelheten och/eller stadens strandzon har fått erkännande i de tidigare utredningarna. I de detaljplaner som fastställdes under åren 1998 och 2000 motiverades skyddet av silorna utöver med landskapsmässiga värden även med industrihistoriska och byggnadsekonomiska värden. I den byggnadshistoriska utredning som har gjorts för denna planändring konstateras att betongsilorna har byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värde.

Många planer har gjorts för de tömda silorna både för användning av dem för annat ändamål och för rivning av dem. VOAS planer på att förlägga studentbostäder i silorna framskred ända till beviljat bygglov men planerna strandade bl.a. på grund av finansieringssvårigheter och i och med VOAS verkställande direktörs avgång. Idétävlingen gav genomförbara idéer om både bevarande och rivning av silorna men det mängd våningsyta som tävlingsprogrammet förutsätter konstaterades vara för stor på den värdefulla platsen. I den fortsatta planeringen har därför våningsytan inskränkts. Vasa stads och Åbo Akademis försämrade ekonomiska läge har dock lett till att planerna på att förlägga offentliga lokaler på silotomterna inte har kunnat förverkligas.

Detaljplanen måste alltså än en gång ändras. Under planprocessens gång bör det utredas om skyddsbestämmelsen för silorna kan hävas och vad som kunde byggas i stället. Det bör övervägas om det är lämpligt med boende på en plats som är en del av den av Setterberg planerade strandzonen med offentliga byggnader. Boende skulle ändra platsens karaktär avsevärt. Ifall det fortfarande är aktuellt med skydd för silorna, bör ett genomförbart användningsändamål hittas för silorna.

Om silorna skyddas också i den nya planen och därefter renoveras för någon viss användning, bör bevarandet av deras värde säkerställas. Exempelvis yttre värmeisolering och fönsteröppningar bör

noga övervägas, så att de inte ändrar byggnadens representativitet och beviskraft i sådan utsträckning att dessa värden helt försvinner.

Silornas skick har undersökts tre gånger. Ramboll har i sin rapport granskat de tidigare konditionsundersökningarna och jämför dem med sin egen undersökning. År 1995 gjordes granskningsbeskrivningen av VTT på uppdrag av Stiftelsen Vasa studiebstäder. En ändring av silorna till bostäder planerades och syftet med undersökningen var att undersöka eventuell mögelflora i silornas betongväggar och dess inverkan på användningen av silorna. År 2002 gjordes undersökningsbeskrivningen åter av VTT, med NCC Finland Oy som uppdragsgivare. En omändring av silorna till bostäder planerades fortfarande och syftet med undersökningen var att fastställa silornas skick för konstruktionsplaneringen. Undersökningarna är gjorda för över femton och över tjugo år sedan och eftersom byggnaden efter det har stått oanvänd och utan reparationsåtgärder, kan man anta att skadornas omfattning och allvar enbart har ökat.

I konditionsgranskningen år 1995 rekommenderades desinficering för avlägsnande av mögel och bakterier. Enligt nuvarande uppfattning rekommenderas inte desinficering för avlägsnande av mögel och bakterier, eftersom det har konstaterats att det ökar toxiciteten hos mikrobväxten på konstruktionernas yta (Pertti Metiäinen, VALVIRA, Rakennusfysiikka 2013 seminariepublikation s. 161, TTY, Tammerfors 2013), utan föroreningarna och de kontaminerade konstruktionsdelarna bör rengöras mekaniskt. I övrigt motsvarar Rambolls rekommendationer de föreslagna renoveringsmetoderna.

Undersökningen från år 2002 är omfattande, mängden betongprov är stor och många mikrobbestämningar har gjorts. I VTT:s undersökning har betongens nominella hållfasthet angivits till K23 MN/m² för planeringen. Det här motsvarar bra jämförelsehållfastheten C25/K25 som har angivits i Rambolls granskningsrapport i punkt 5.4. Vid mikrobbestämningen i granskningen har flora påträffats på samtliga inre och yttre ytor i silokonstruktionerna. I renoveringsrekommendationerna föreslås mekanisk rengöring av samtliga ytor (duschning eller motsvarande) ända till fast betong och överallt till minst 3 mm djup. Rambolls renoveringsförslag innehåller rengöring av samtliga betongytor på fasaden och på insidan genom sandblåstring, som när den genomförs i form av grundlig sandblåstring (klass 4, tabell 3.5, Betonirakenteiden korjausohjeet 2007, BY41) räcker till för att avlägsna målade ytor, cementlim och ytor som har vittrat sönder. Det minimidjup på 3 mm som anges i VTT:s rapport förverkligas inte nödvändigtvis överallt men det är inte ändamålsenligt att avlägsna intakt betong. Om man vill vara säker på att avlägsna ett skikt på minst 3 mm är det i praktiken enbart högtryckstvätt (pikhuggning med vatten) som är en lämplig metod, eftersom lättare duschmetoder avlägsnar enbart söndervittrad betong, det är mycket arbetskrävande att slipa stora väggytor och det är besvärligt att genomföra fräsning på välvda vertikala ytor. I övrigt motsvarar Rambolls rekommendationer de föreslagna renoveringsmetoderna.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Behovet av detaljplanering

Detaljplaneringen har startat på initiativ av Vasa stad. Det bör med detaljplanen avgöras huruvida de av stadens bolag ägda silorna ska bevaras eller rivas.

4.2. Planeringsstart och beslut som gäller den

Planeringen av detaljplaneändringen har startat i och med planläggningsöversikten 2014. Planläggningsöversikten behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion på sammanträdet 4.3.2014.

Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplaneändringen behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 17.2.2015.

4.3. Deltagande och samarbete

4.3.1. Intressenter

Planeringsområdets och grannfastigheternas ägare, innehavare och invånare

Stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Vasa Hussektor, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Österbottens museum, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk

Övriga myndigheter och samarbetsparter:

Museiverket, Österbottens museum, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Polisinrättningen i Vasa härad, Staben för Västra Finlands militärlän, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa affärscentrum rf, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/ fjärrvärmeenheten, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Ab, Vasa miljöförening rf, Invånarföreningen i centrala Vasa

4.3.2. Inledande av ärendet

Stadsstyrelsens planeringssektion har 4.3.2014 godkänt planläggningsöversikten för år 2014 och i den är silorna angivna som ett planeringsobjekt. Planläggningsöversikten har delats ut till alla hushåll och information om den har funnits på stadens webbplats.

Programmet för deltagande och bedömning behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 17.2.2015, varefter det lades fram för framförande av åsikter under tiden 5–19.3.2015. Informationen om framläggandet gavs med kungörelse och brev till intressenterna 24.2.2015.

4.3.3. Deltagande och växelverkansförfaranden

Information om planläggningens framskridande har getts med kungörelse, brev och på stadens webbplats. Åsikter och utlåtanden av intressenterna har begärts om programmet för deltagande och bedömning och om utkastet. Det har varit möjligt att kommentera arbetet skriftligen, elektroniskt och muntligen.

Ett *växelverkansmöte* ordnades 31.3.2015 i huvudbibliotekets Dramasal och på mötet presenterades målen och utgångspunkterna för detaljplaneändringen som berör silorna samt diskuterades i grupper. Antalet grupper var tre. Största delen av deltagarna var av den åsikten att silorna bör rivas och Museigatan förlängas ända till stranden och att det område som frigörs bör istandsättas för allmänt bruk exempelvis som picknickplats, varvid även service skulle byggas (kiosk, café, wc). Om något annat än park byggs på platsen, ansåg största delen att det borde vara byggande i anslutning till Österbottens museum eller universitetet. En liten del höll också på bostadsbyggande men offentlig användning av strandzonen ställdes i första rummet. Förhoppningen var att nybyggandet anpassas till strandzonens skala och material.



Möte för allmänheten i Dramasalen 31.3.2015

Utkasten till detaljplaneändring behandlades och godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 17.5.2016 för *framläggande för hörande i beredningsskedet*. Utkasten hölls framlagda under tiden 2.6–1.7.2016.

16.6 ordnades en *promenad för allmänheten* vid silorna. Trots att det regnade deltog ett tjugotal intresserade i promenaden. På promenaden redogjordes för silobyggandets historia och bakgrunden till planändringen samt de framlagda planutkasten. Inne i Academill drack vi kaffe och blanketter delades ut till deltagarna så att de kunde skriva ner sina tankar. Därefter följde en presentation i bilder, diskussion och en presentation av deltagarnas åsikter i sammandrag. Rivning av silorna fördes starkt fram i åsikterna. Silorna upplevs som olämpliga på platsen, för stora och avvikande från omgivningen. Av de presenterade utkastalternativen fick en separat nybyggnad flest röster. Öppnandet av Museigatan och därmed havsutsikt upplevdes som en bra sak. I flera åsikter önskades att öppningen av Museigatan breddas och att nybyggnaden placeras på parkområdet, varvid den borde vara lägre än det som föreslagits. Även åsikter för bevarande av silorna fördes fram. I dem betonades att silorna redan är skyddade i planen och att de hör till en värdefull industrimiljö, och man förde fram tvivel på att en rivning kan gå igenom rättsinstanserna. Byggnade i silorna upplevdes som en intressant möjlighet. De modigaste föreslog till och med partiell rivning, byggande av grönfasader och hotellanvändning. Vid diskussionerna ställdes frågor om planprojektets tidtabell och mål och dessa besvarades också.

I juni 2016 öppnades en egen *facebook*sida för projektet och via den informeras om detaljplaneändringens framskridande. I oktober 2017 hade sidan 69 gillanden. Någon diskussion förs just inte på sidan.

Åbo Akademi ordnade en tvärvetenskaplig kurs "Studentlab Deliberative Walks" för internationella och lokala studenter i oktober 2017, där deltagandena lärde sig metoder av diskuterande demokrati och olika inlärningsmetoder, lyssnade på och diskuterade med olika experter, gjorde grupparbete och deltog i en utvecklingspromenad ute på Åbo Akademi närområdet. Efter det funderade de tillsammans några förslag av åtgärder, som presenterades och överlämnades till Vasa stads och

Åbo Akademis representanter i en tillställning 23.10.2017. Studenter tog ställning till att silorna borde bevaras och föreslog verksamhet för alla generationer och muralmålningar till silorna.

Ett internt *sakkunnigsamarbete* inom kommunen har genomförts på plansammanträden under beredningen av utkastet och förslaget. Därtill har även mera inofficiellt samarbete bedrivits efter behov, bl.a. granskningar på platsen, e-post och per telefon.

Detaljplaneändringen som berör silorna har väckt mycket *offentlig diskussion* såväl i tidningarna som i internet.



Promenad för allmänheten vid silorna 16.6.2016.

4.3.4. Myndighetssamarbete

I det inledande skedet av planändringen 5.2.2015 hölls ett myndighetssamråd.

Närings-, trafik- och miljöcentralen: Det är bra att komplettera utredningarna med Östs utredning om området från år 1992, utredningen om högt byggande i anslutning till delgeneralplanen för centrum, som är under arbete, och Vasa stads centrumstrategi samt LPR-arkkitektörens utredning om området från år 2007. Enligt landskapsplanen hör området till en byggd kulturmiljö av riksintresse, och ett rekreations- och turismområde, där också byggnadskränkning gäller. I generalplanen har området beteckningen PY och det bör observeras att generalplanen styr utarbetandet av detaljplanen. Om användningsändamålet ändras jämfört med det ändamål som anges i generalplanen, bör processen med delgeneralplanen för centrum var längre hunden. I delgeneralplanen för centrum från år 1995 är exploateringen av området 1,5 och silorna är inte skyddade enligt planen. Planen från år 1995 är visserligen inte i kraft. Närings-, trafik- och miljöcentralen uppmanade till en ny utredning om silorna, där modernt byggande beaktas. Järnvägen och de vibrationer den medför bör beaktas i planen. Närings-, trafik- och miljöcentralen uppmanade till mera ingående redogörelse för planändringens mål, inklusive möjligheten att bevara. Områdesavgränsningen är oklar på kartan men planeringsobjektet är tydligt angivet, kvarter 3, tomt 25. Betydelsen av delaktighet är stor i ett så här viktigt projekt. Man kunde överväga att utöka utredningarna med beredningen av en nationalstadspark och dess eventuella konsekvenser när det gäller att öka områdets dragningskraft.

Österbottens förbund: Det är generalplanen, inte landskapsplanen, som styr planeringen här. I planen bör stadsbilden, strandparken och vyerna beaktas. Planens konsekvenser är bra beskrivna i programmet för deltagande och bedömning. För kännedom ett pågående projekt som leds av VASEK och inom vilket det utreds om det är möjligt att använda järnvägen för specialtransporter.

Österbottens museum: Även museet uppmanade till en egen utredning om silorna. I programmet för deltagande och bedömning kunde det tydligare redogöras för silornas nuvarande skick. När det är fråga om en så här betydelsefull byggnad bör saken granskas ur olika synvinklar. Om planen ändras, bör det motiveras huruvida de kulturhistoriska värdena har förändrats samt vad den nuvarande skyddsbebyggelsen i detaljplanen är baserad på. Ifall skyddsbebyggelsen stryks, bör det anges vad som kan komma i stället. I museets utlåtande om idéutvärderingen om Inre hamnen och universitetsstranden år 2006 poängteras det att området ses från havet. Området kräver högklassig planering och arkitektur, där områdets värdefulla kulturmiljö beaktas. För mycket omformning bör undvikas och i stället bör befintliga byggnader och konstruktioner utnyttjas. Det vore bra att utöka målen också med möjligheten att bevara.

Räddningsverket: Det är bra att beakta de brandtekniska kraven vid övervägandet av nybyggnadsmassan, eftersom de kraftigt påverkar byggkostnaderna.

Hussektorn: Silorna är i dåligt tekniskt skick och det är en ekonomiskt omöjlig ekvation att ta i bruk dem. Antingen rivs silorna och utvecklas området eller så blir silorna kvar som sådana, varvid de med tiden på grund av sitt dåliga skick även blir en riskfaktor i området.

Fastighetssektorn: Det i programmet för deltagande och bedömning angivna målet är tillräckligt. Saken bör beaktas även ur skattebetalarnas synvinkel.

Byggnadstillsynen: Det är bra att målet är byggande via en arkitekttävling eller tomtöverlåtelseutvärdering.

Efter planändringens förslagsskede hölls ett andra myndighetssamråd 15.8.2017.

Räddningsverket: Det vore bra att använda Strandgatan som räddningsväg, inget att anmärka på planen i övrigt. Det är säkert en bra lösning även för Vasa Elektriska att transformatorn placeras i markplansvåningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen: Närings-, trafik- och miljöcentralen står fast vid sitt tidigare utlåtande. Beskrivningen är omfattande och välgjord men några verkliga alternativ till en rivning av silorna har inte presenterats. Här kunde överlappande planer ha utarbetats på så sätt att det skulle vara möjligt att bevara silorna om nybyggande inte kommer i gång. En rivning av silorna kan nog godkännas ur historisk synvinkel. Det kan passa med boende på denna plats på så sätt att det inte är till olägenhet för de allmänna förutsättningarna att använda området men kvaliteten på boendet är ett frågetecken. Tomten är trång och byggandet mycket högt. 6000 m² vy är väldigt mycket. Förlängningen av Museigatan är en smal, skuggig klyfta. En mängd som skulle passa på tomten kunde vara 4000 m² vy, så att även de omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna får utrymme. Någon parkeringsstrategi finns inte ännu och därmed kan den inte utnyttjas i planen utan utredningar och motiveringar, bedömning av mängden parkering på området. Parkeringen borde vara baserad på existerande normer. I och med att många saker lämnas för avgörande i en tävling är det svårt att bedöma planens konsekvenser för miljön, och hörandet i en tävling är inte heller så omfattande som inom en planprocess. Det är lätt att tillämpa fria bestämmelser i en tävling, är det ens nödvändigt att ange fasadmateriäl. Om

silorna rivs, bör platsen få ett eget värde. Det är bra att komplettera bestämmelserna med förutsättningarna för boende. Ett byte av planbeteckningen till AK, enligt vilken affärsbyggande är tillåtet, borde övervägas, i och med att mängden boende är så stor. Det är fråga om ett litet område och en trång tomt, hur ska gårdsområde ordnas för invånarna. Går stadens centrumstrategi före statusen som byggd kulturmiljö av riksintresse? Motiveringarna bör vara i skick. Generalplanens styrande inverkan i fråga om PY-området innebär att när så mycket boende anvisas på den här tomten måste hela PY-området i övrigt förbli i offentlig användning. Det har gjorts omfattande utredningar och nu är det bra att komma fram till ett beslut i ärendet. Ändamålsenlighetsprincipen som invånarföreningen för fram bör också föras fram i det här skedet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen/trafik: Eventuellt ökad järnvägstrafik kan medföra buller och en eventuell elektrifiering medför stor spänning i närheten av boende. Om järnvägen som ska utvecklas anläggs i berg, överförs vibrationerna via det lätt till byggnaden. En elektrifiering vore bra med tanke på utveckling av hamnen men det finns säkert problematiska ställen med tanke på boendet även på annat håll i centrum än vid silotomten.

Separata promemorior har skrivits om myndighetssamråden och myndigheternas kommentarer har i mån av möjlighet beaktats.

4.4. Detaljplanens mål

Detaljplanens mål är härledda ur de nationella områdesanvändningsmålen, stadens centrumstrategi, utredningen om högt byggande, de kvalitetsmässiga mål som närmiljön ställer, områdets användbarhet som en del av strandmiljön samt de ekonomiska utgångspunkterna. Målen har diskuterats i ledningsgruppen för stadsmiljön och stadsstyrelsens planeringssektion.

De nationella områdesanvändningsmålen styr framför allt landskaps- och generalplaneringen samt de byggda miljöerna av riksintresse, till vilka silorna hör. I planändringen bör särskilt beaktas att planeringsområdets kulturmiljövärden identifieras och beaktas vid planeringen så att inte värdena äventyras. I praktiken innebär det här att tillräckliga kulturhistoriska utredningar görs, att kulturarvsvärdena fastställs och att området planeras så att konstaterade värden inte försvinner.

Med hjälp av en arkitektutävling år 2006 undersöktes hurdant byggande det kulturhistoriskt värdefulla strandområdet tål. De presenterade utkasten visade att en byggnadsyta av motsvarande storlek som det skulle vara möjligt att få i silorna inte kan byggas på området så att den inte skulle dominera helheten på bekostnad av kulturmiljövärdena. Fastän de nuvarande betongsilorna för närvarande och under de senaste dryga 50 åren har varit det mest dominerande elementet i miljön, kan samma sak inte uppnås med nybyggande. Silorna var ett nödvändigt byggprojekt för kvarnen men den byggnad som skulle komma på silornas nuvarande plats skulle inte ha någon sådan funktion med anknytning till kulturmiljön, ifall inte Österbottens museums och/eller Åbo Akademis lokaler förläggs i byggnaden. Ingen nybyggnad kan ersätta silohelhetens kulturhistoriska värde.

Silornas läge som en del av strandzonen ställer krav vad beträffar både kvaliteten på arkitekturen och användningsändamålet. Enbart bostäder kan inte byggas på platsen. Strandzonens användbarhet förutsätter offentlig användning åtminstone i fråga om markplansvåningarna. Bostadsarkitekturens formspråk, med balkonger, och privata karaktär innebär en utmaning när det gäller anpassningen till närmiljöns formspråk och den offentliga strandparken.

I flera sammanhang, såsom i centrumstrategin, invånarnas åsikter och vid myndighetssamråden, har det ansetts viktigt att Museigatans förbindelse med stranden återställs. Även med tanke på kulturmiljövärdena är förbindelsen naturlig, eftersom den är en del av Setterbergs detaljplan för Vasa. Förbindelsen har beaktats redan i den nu gällande planen, som förpliktar till byggande av en hög passage genom silorna. Organiseringen av lätttrafikförbindelsen och det privata gårdsrummet blir då en utmanande uppgift. Utöver den funktionella förbindelsen är även den visuella förbindelsen till havet viktig. Eftersom hela terrängen lutar kraftigt från Skolhusgatan mot stranden, måste öppningen vara mycket hög, upp till 6-7 våningar, för att havet ska synas till Skolhusgatan. Därmed är konstruktionsplaneringen av den del som ska byggas så att den tangerar Academill en utmaning.

I stadens interna diskussioner har följande mål framförts:

Det bör finnas en naturlig användning för byggnaden. Vid planeringen bör det offentliga och det privata rummets gränssnitt beaktas. Byggnadsmassan bör hållas måttlig. Bilplatserna bör anvisas under markplanet. Eventuella bostäder bör öppna sig mot havet. Behoven hos universiteten och forskningsanstalterna i staden bör beaktas, eventuell plats för forskarhotell. En lätttrafikförbindelse från Museigatan till stranden bör öppnas. Ångkvarnens norra fasad bör beaktas i planeringen. Efter utarbetandet av planen bör ordnande av antingen en arkitektävling eller en tomtöverlåtelseävling eftersträvas så att det bästa möjliga slutresultatet nås.

4.4.1. Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen

Målen för planen har preciserats utgående från utlåtandena och åsikterna om planutkastet, konditionsgranskningen och reparationskostnadskalkylen samt den parkeringsstrategi som är under utarbetande.

Öppnande av Museigatan mot stranden tydligare än i utkastet har förts fram så kraftigt i processen för växelverkan med intressenterna att det påverkar målen för planen. Konditionsgranskningen och reparationskostnadskalkylen visade att det är ett klart dyrare alternativ att reparera silorna och ändra användningsändamålet än att bygga nytt. Därtill utgör de i objektet konstaterade mögel-, bakterie- och svamphalterna hinder för investeringsstöd för ett ombyggnadsprojekt och påverkar den ekonomiska risken med renovering som alternativ betydligt. Parkeringsstrategin, som utarbetas för närvarande, kommer att minska parkeringskraven i fråga om centrumboende så att byggrätten för boende kan utökas jämfört med utkastskedet och därmed förbättras planens förväntade ekonomiska avkastning.

Vasa stads tekniska sektor har med beaktande av synvinklarna utgående från en helhetsbedömning i planändringens förslagsskede utarbetat en planändring med riktlinjen att silorna ska rivas, Museigatan öppnas som vy mot havsstranden och nytt byggande på ca 6 000 m² vy möjliggörs och anpassas till omgivningen. Byggandet är bostadsdominerat, dock så att affärs- eller sammanträdeslokaler möjliggörs i de lägsta våningarna.

När planen är godkänd ordnas en arkitektur- och tomtöverlåtelseävling om objektet och på basis av den kommer tomten att överlåtas till en part som genomför en kvalitetsmässigt högklassig och ekonomiskt förnuftig helhet som passar i den värdefulla miljön. Rivningen av silorna inbegrips i projekthelheten.

4.5. Detaljpanelösningalternativ och deras konsekvenser

4.5.1. Beskrivning av och gallring bland de preliminära alternativen

De preliminära detaljplanealternativen är tre.

1 – silorna bevaras

- 2 – silorna rivs och en nybyggnad uppförs på platsen
- 3 – silorna rivs men någon nybyggnad uppförs inte på platsen

Den nuvarande och föregående detaljplanen har gjort det möjligt att bevara betongsilorna och att ändra användningsändamålet till bostads-, affärs- och kontorsbyggnad. Under de här dryga 20 åren har ett antal planer gjorts upp, av vilka VOAS studentbostadsprojekt fördes närmast förverkligande. I silorna har också planerats andra bostäder, musiksäl, utställningslokaler, kontorslokaler och hotell. Inte en enda plan har emellertid förverkligats. Det är uppenbart att det inte är ekonomiskt lönsamt att utnyttja betongsilorna. Planläggningen har dock informerats om att det fortfarande ligger i vissa fastighetsbolags intresse att ändra silorna för offentlig användning och bostadsanvändning och därför kan det alternativet inte uteslutas i det här skedet. Därtill kan man tänka sig att silorna utnyttjas för annat än det ändamål som anges i den nuvarande planen, exempelvis även i fortsättningen för upplagring av spannmål och spannmålsprodukter. Ovanpå silorna kunde ett utsiktscafé och möteslokaler byggas.

Det har också flera gånger föreslagits att silorna ska rivas och ersättas med en nybyggnad. Redan på 90-talet, när silorna tömdes, framfördes i pressen bl.a. byggföretags visioner om ett bostadsvåringshus. På initiativ av staden har området undersökts via en arkitekturtävling och utgående från resultaten av den via fortsatta skisser. Den på platsen planerade offentliga användningen har dock inte av ekonomiska skäl kunnat förverkligas och därför bör åtminstone partiell bostadsanvändning på den här platsen undersökas.

Flera bostadsbolag och enskilda invånare har föreslagit att silorna ska rivas och att platsen ska istandsättas till gata och parkområde. Detta alternativ medför dock enbart kostnader för staden, i synnerhet när priset som staden köpte silorna för beaktas. Ekvationen är ekonomiskt ohållbar. Därför tas detta alternativ inte med i granskningen.

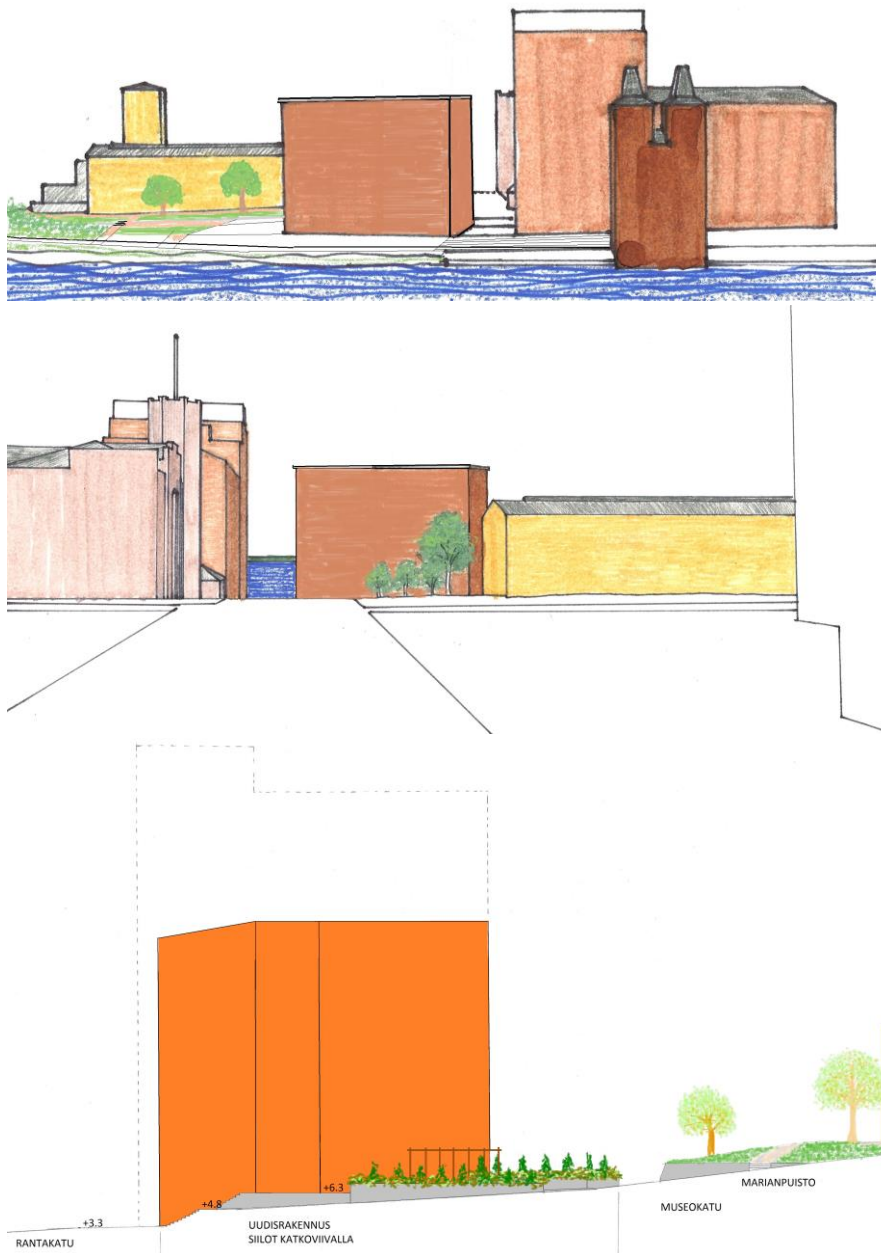
Alternativ 2 innehåller flera olika planmässiga genomförandealternativ. I dem kan två huvudlinjer noteras. Enligt alternativ 2A uppförs en ny byggnad omedelbart intill f.d. kvarnkvarteret i Strandgatans riktning, och genom byggnaden görs en passage. Enligt alternativ 2B uppförs en ny byggnad fristående från den gamla och Museigatan öppnas till stranden. Bägge alternativen presenteras i planutkastet.

Därmed utkristallerades tre alternativ i utkastet:

- Alternativ 1 – silorna bevaras
- Alternativ 2A – silorna rivs, en nybyggnad uppförs fast intill den gamla
- Alternativ 2B – silorna rivs, en nybyggnad uppförs fristående från den gamla



Illustrationer av alternativ 2A



Illustrationer av alternativ 2B

4.5.2. Utredning och bedömning av samt jämförelse mellan de valda utkastalternativen

I nedanstående tabell jämförs de valda alternativen med hänsyn till deras konsekvenser inom fem olika delområden. Ett plustecken innebär positiv inverkan, två plustecken innebär betydande positiv inverkan jämfört med de övriga alternativen. Ett minustecken innebär negativ inverkan och två minustecken betydande negativ inverkan jämfört med de övriga alternativen.

För alternativ 1 har två plus getts i punkten "bostadsutbudet blir mångsidigare", eftersom bostäder i silorna skulle erbjuda ett sällsynt och intressant boendalternativ. I en nybyggnad byggs mera sannolikt s.k. vanliga bostäder.

För alternativ 1 har två minus getts för punkten "rengöringen av silorna från mögel och andra hälsovådliga ämnen osäker", eftersom det har stor betydelse när det gäller att bedöma hur realistiskt förverkligandet av alternativet är.

För alternativ 1 har två minus getts för punkten "besvärligt att anpassa boende till denna kulturmiljö", eftersom boende oundvikligen ändrar silornas utseende och därmed är ett hot mot de kulturhistoriska värdena.

För alternativen 2A och 2B har två plus getts för punkten "möjligheterna att använda stranden ökar", eftersom det är lättare att beakta möjligheterna att använda stranden vid planeringen av en nybyggnad än vid reparation av det gamla.

Konsekvens	Alternativ 1	Alternativ 2A	Alternativ 2B
Människornas levnadsförhållanden och levnadsmiljö	+ levnadsmiljön förbättras när silorna istandsätts ++ bostadsutbudet blir mångsidigare + möjligheterna att använda stranden ökar - en del anser att silorna förfular levnadsmiljön - det är svårt att ordna gårds- och parkeringsutrymmen - - rengöringen av silorna från mögel och andra hälsovådliga ämnen är osäker	+ möjlighet till en bättre levnadsmiljö när silorna rivs ++ möjligheterna att använda stranden ökar + bostadsutbudet blir mångsidigare - det är svårt att ordna gårds- och parkeringsutrymmen	+ möjlighet till en bättre levnadsmiljö när silorna rivs ++ möjligheterna att använda stranden ökar + bostadsutbudet blir mångsidigare - det är svårt att ordna gårds- och parkeringsutrymmen - ett högt mellanrum mellan byggnaderna är ingen bra levnadsmiljö
Marken och berggrunden vattendrag, luft och klimat	+/- inga nämnvärda konsekvenser	- rivning av silorna medför byggavfall	- rivning av silorna medför byggavfall
Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser	+ planering av området ger möjligheter till en förbättring av Marieparken + bevarandet av silorna sparar på naturresurserna	+ planering av området ger möjligheter till en förbättring av Marieparken - byggandet av ett nytt hus förbrukar naturresurser	+ planering av området ger möjligheter till en förbättring av Marieparken - byggandet av ett nytt hus förbrukar naturresurser
Region- och samhällsstruktur, energi-ekonomi och trafik	- det är svårt att få den gamla strukturen energieffektiv - Museigatans förbindelse till stranden besvärlig	+ en ny byggnad kan göras energieffektiv - Museigatans förbindelse till stranden besvärlig	+ Museigatans förbindelse till stranden är tydlig + en ny byggnad kan göras energieffektiv

Stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö	+ silorna förblir landmärke + kulturarvsvärdena kvarstår - - besvärligt att anpassa boende till denna kulturmiljö - svårt att uppskatta kostnaderna för reparation av silorna	+ möjlighet till en bättre stadsbild när silorna rivs - strukturplaneringen av passagen och glasöppningen är en utmaning - besvärligt att anpassa boende till denna kulturmiljö - risken är att kulturmiljövärden går förlorade	+ möjlighet till en bättre stadsbild när silorna rivs - besvärligt att anpassa boende till denna kulturmiljö - den gamla silons norra fasad ska iståndsättas - risken är att kulturmiljövärden går förlorade
---	--	--	---

Alternativ 1:	+ 9	- 10	Totalt -1
Alternativ 2A:	+ 7	- 7	Totalt 0
Alternativ 2B:	+ 8	- 7	Totalt +1

Utgående från jämförelsetabellen erhålls resultatet att alternativen är ganska jämna. Alternativ 2B fick det bästa resultatet. Tabellen är emellertid ingen absolut sanning, eftersom något kan saknas i den, eller så kan tabellskaparens egna värden inverka på slutresultatet. Som riktgivande resultat kan dock konstateras att det är svårt att få klara skillnader mellan alternativen.

I samtliga alternativ förblir tomtens användningsändamål sådant som det är i den nuvarande planen (AL, bostads-, affärs- och kontorsbyggande), och det område norr om silorna som är planlagt som lekpark planläggs som park (VP).

Samtliga presenterade alternativ motsvarar huvudsakligen de för planen uppställda målen. Alternativ 1 uppfyller bäst målen för bevarande av den byggda kulturmiljön. Planenlig användning är emellertid samtidigt också ett hot mot byggnadens värden. Yttre värmeisolering och fönsteröppningar ändrar oundvikligen silornas karaktär. Alternativen 2A och 2B uppfyller bäst de energiekonomiska, ekonomiska och trafikmässiga målen. Alternativ 2B uppfyller bäst målen som gäller öppnande av Museigatan, struktureringen av det offentliga och det privata rummet och beaktandet av Ångkvarnens norra fasad.

Alternativ 1 innebär att endast små ändringar görs i den nuvarande planen. I det här utkastet är silorna skyddade med beteckningen sr-4 och byggrätten för bostäder, kontor och affärsbyggande är 8700 m² vy, varav 10 % får användas för offentliga utrymmen. Detaljplanen måste ändras för lekparkens del.

I alternativ 2A och 2B måste byggrätten minskas till ca 4500 m² vy, så att den nya byggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla platsen och de bilplatser som den kräver får plats. Möjlighet reserveras att bygga 40 % av den tillåtna byggnadsytan för allmänna utrymmen. Det här gör det möjligt exempelvis att förlägga tilläggsutrymmen för högskolor eller Österbottens museum på platsen. Fastän det för närvarande inte finns något behov av eller någon möjlighet till utrymmena, är det bra att vara beredd på dem i framtiden på grund av planeringsområdets centrala läge.

Kostnaderna för en rivning av silorna kommer att bli stora och en kostnadskalkyl över den har beställts. I det här skedet är det mycket svårt att uppskatta kostnaderna för en reparation av silorna.

Det finns inga skillnader mellan de olika utkastalternativen vad gäller kostnaderna för kommunaltekniken. Enligt samtliga alternativ ska en kort bit av Museigatan och en vändplats i ändan av den anläggas. Samtidigt flyttas vatten- och avloppsrör några meter längre bort från byggnaden under vändplatsen, så att en ramp kan byggas till de underjordiska parkeringsutrymmena. Strandgatan byggs vid silorna norrut som lätttrafikled. Sandplanen som är planlagd som lekpark norr om silorna ändras till park. Över strandbanan anvisas tre övergångar med plattor eller motsvarande yta. De kommunaltekniska kostnaderna torde underskrida 100 000 €.

4.5.3. Bedömning och jämförelse av förslagsskedets alternativ

Förslaget till ändring av detaljplanen började utarbetas utgående från åsikterna och utlåtandena om utkastet, konditionsgranskningen och de interna förhandlingarna. Förslagets utkastskede präglades av stor synlighet i medierna och delade åsikter om och motiveringar till rivning respektive bevarande av silorna. Framför allt överlåtelse av tomten för boende och eventuellt skydd av silorna väcker motstånd.

Skydd, användning och rivning av silorna ur nationell synvinkel

Planläggningen har samlat in uppgifter om silorna för planprocessen ur tidningsartiklar och internet samt genom personintervjuer.

I den byggnadshistoriska utredningen om Vasa Ångkvarns betongsilor sägs följande om silobyggandets historia:

Silor byggdes på flera orter i Finland enligt samma metod. Efter att Finland blivit självständigt grundades år 1928 Statens spannmålslager för anskaffning av sädessprodukter till statliga ämbetsverk och försvarsmakten. Det statliga spannmålslagrets första egna silo byggdes år 1938 i Seinäjoki. Orsaken till att den byggdes där var kanske att Södra Österbotten hör till landets viktigaste spannmålsodlingsområde. Spannmålssilon, som till det yttre och till byggsättet är en bra representant för tidsperiodens funktionalism, blev grundläggande typ för de senare statliga spannmålssilorna och användes även som silomodell för privata kvarnar.

Den första kvarn som göts enligt glidgjutningsmetoden och representerar funktionalismen var Viborgs kvarn, som planerades av arkitekt Erkki Huttunen för SOK och blev klar år 1932. Silorna planerades av mycket kända arkitekter, såsom Väinö Vähäkallio (Seinäjoki) och Martta och Ragnar Ypyä (Helsingfors).

Alla silor är inte "gjutna i exakt samma form" utan skillnader mellan dem kan ses i proportioner, höjd och öppningar. En del har en rätvinklig takvåning ovanpå runda silor. Vasa Ångkvarns silor representerar bland dessa en ganska hög och smal typ med enkla öppningar. Vasa Ångkvarns silor på Munkholmen i Helsingfors byggdes före silorna i Vasa och silorna i Vasa påminner mycket om dem.

Det statliga spannmålslagret i Seinäjoki är en byggd kulturmiljö av riksintresse och den beskrivs i Museiverkets inventering på följande sätt:

Det statliga spannmålslagret i Seinäjoki hör till de första moderna vertikala silorna. Historiskt sett är spannmålslagret en fortsättning på de gamla kronomagasinerna och anknyter centralt till strävan i början av självständighetstiden att trygga självförsörjningen under kristider.

De tömda silornas öde har väckt rubriker i olika delar av Finland ända sedan 1990-talet. Senast hände det i S:t Michel, där Museiverket med beslut av högsta förvaltningsdomstolen vann en skyddstvist och silorna skyddades enligt detaljplanen. Silorna finns i ett kvarnkvarter, där utrymmen planeras bl.a. för ett konstmuseum och servicebostäder. S:t Michels stad valde med ett anbudsförfarande byggare av kvarnkvarteret i slutet av år 2016. På basis av närmare undersökningar stod det dock klart att silorna inte kan utnyttjas av konstruktionstekniska skäl och i och med att mikrofloran är synnerligen svår att få bort. Vid förhandlingarna har Närings-, trafik- och miljöcentralen och Museiverket gått med på en rivning av silorna och uppbyggnad på nytt. Situationen i S:t Michel påminner om Vasa på det sättet att silorna även där är byggda fast intill kvarnhelheten och de har en ställning som landmärke i stadsbilden. Kvarteret torde börja byggas våren 2017.



S:t Michels valskvarn och silor. Till höger illustration, Archeus Oy/Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

I Uleåborg gick man in för att riva de skyddade silorna i området Toppila när de visade sig vara i sämre skick än uppskattat och betongarmeringarna inte var lämpliga för belastningen av bostadsbyggande. På platsen byggdes ett högt bostadsvåningshus, vars balkonger upprepar silornas runda former. Byggbolaget som genomförde helheten gick senare i konkurs. Likaså revs silorna i Träskända för att ge rum för bostadsbyggande när det konstaterades att de inte dög för boende och de byggdes upp på nytt som en del av ett bostadsvåningshus.



Silorna i Uleåborg



Silorna i Träskända

Skyddade silor som väntar på att användas finns bl.a. i Björneborg och Pieksämäki. De små silorna i Björneborg är nära anknutna till stadsstrukturen. De övriga utrymmena med anknytning till silorna är iståndsatta till hyresbostäder men själva silorna står tomma. Silorna i Pieksämäki är belägna intill

järnvägen och ett lokstall, som har byggts om till köpcentrum, i en byggd kulturmiljö av riksintresse men ännu har man inte hittat någon användning för dem. Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder och/eller hotell i silorna.



Silorna i Björneborg



Silorna i Pieksämäki

Silor som inte var skyddade har rivits bl.a. i Nyslott och Åbo. I silorna i Nyslott upphörde verksamheten redan på 1970-talet och det ansågs inte vara ändamålsenligt med skydd. I silorna i Raunistula i Åbo planerades studentbostäder men på grund av avsides läge förverkligades de aldrig.

I Seinäjoki är Statens spannmålskontors silor skyddade enligt byggnadsskyddslagen och de är fortfarande i ursprunglig användning (Viljava). I Finland finns det åtminstone ett tjugotal höga betongsilor som används för spannmålslagring.



Silorna i Seinäjoki



I Finland har silor tagits i ny användning exempelvis i Sörnäs industrikvarter i Helsingfors, där silorna fungerar som hiss-, trappuppgångs- och aulautrymmen inne i ett kontorskvarter. Det finns också exempel i andra Nordiska länder (Köpenhamn, Oslo, Lillehammer, Nyköping), Schweiz, Barcelona och USA. Silor har ändrats till kontors-, bostads- och hotellanvändning. Silorna i Oslo påminner mycket om silorna i Vasa, visserligen är de högre. De ändrades till studentbostäder och genast när de blev klara år 2001 blev de Oslos populäraste studentbostäder. År 2002 beviljade Oslo stad ett arkitekturpris för objektet. I Nyköping har en del av silorna rivits och i de återstående nio silorna byggdes under åren 2011–2012 44 bostäder i 17 våningar, varav två ovanpå silorna.



Silorna i Sörnäs



Studentbostäder i silorna i Oslo

I augusti 2016 besöktes silorna i Vasa av det schweiziska arkitektpar (Peter Pfister och Rosmarie Mueller) som hade planerat ändringarna av silornas användningsändamål. De bedömde att den runda skalkonstruktionen hos silorna i Vasa inte som sådan är lämplig för ett bostadsvåningshus. Enligt deras uppfattning och erfarenhet borde silokonstruktionen rivas inifrån och i stället borde en ny rätvinklig konstruktion byggas. På utsidan kunde den runda konstruktionen bevaras och användas som väggar för halvvarma eller kalla utrymmen. Stora öppningar borde sågas i ytterväggarna för att få in ljus och få en utsikt, vilket skulle förändra silornas utseende betydligt. Den lägenhetsyta som byggs skulle också bli betydligt mindre än ifall silornas runda konstruktion kunde bevaras i dess helhet.



Silorna i Nyköping, i rivningsskedet och som färdiga



I området Limhamn i Malmö har en del av silorna bevarats och planlagts som bostäder men byggbolaget NCC drog sig ur projektet efter planeringsskedet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det i Finland finns endast ett lyckat exempel på en ändring av användningsändamålet för silor och det är i Sörnäs i Helsingfors. Även där fungerar silorna som sekundära utrymmen där man inte vistas långa tider. På många orter har man varit tvungen att avstå från skyddet av silorna och ändringen av silor till bostadsanvändning av orsaker som har med konstruktionstekniken och inomhusluften att göra. De närmaste lyckade exemplen finns i Norge, där silor har ändrats om till bostads- och hotell användning. På flera orter i Finland har silorna byggts upp på nytt men de stadsbildsmässiga motiveringarna till det och fördelarna med det är tveklaktiga.

Utgående från dessa observationer samt konditionsgranskningen och reparationskostnadskalkylen beslutade man avstå från skydd av silorna i planen.

Jämförelse av förslagsskedets alternativ och konsekvensbedömning

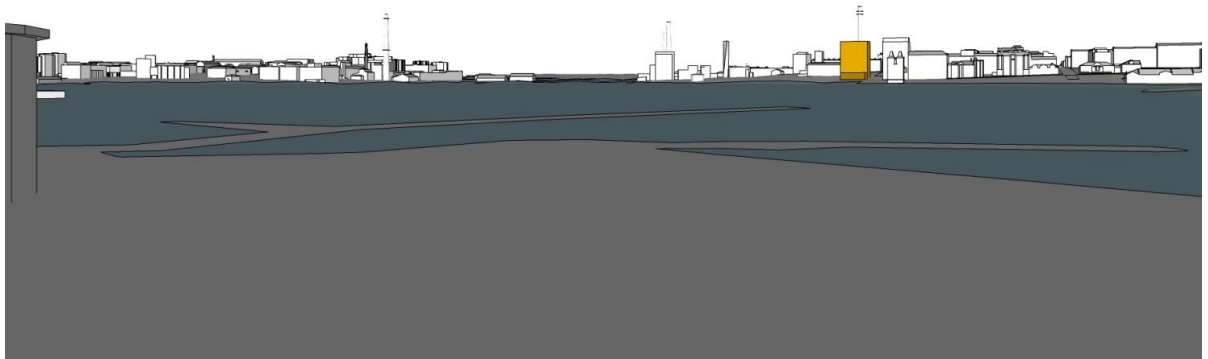
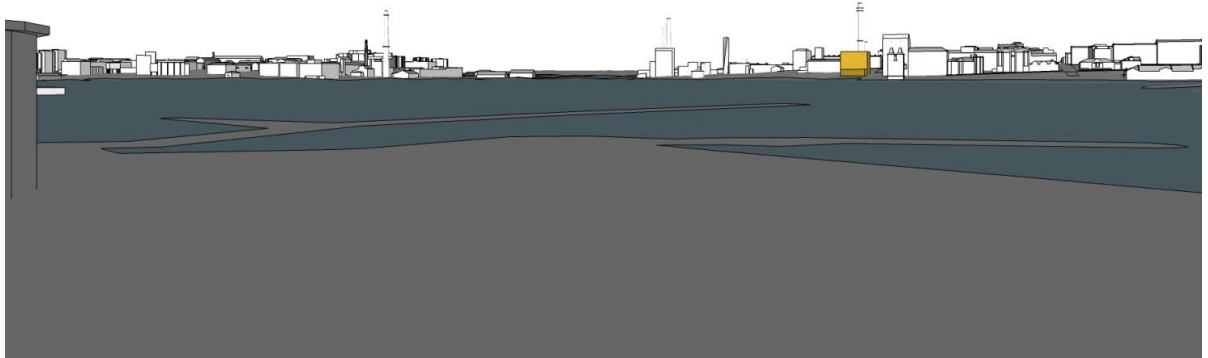
I förslagsskedet började man undersöka på vilka olika sätt den valda mängden byggrätt (till att börja med 4500 m² vy, senare preciserad till 6000 m² vy) skulle kunna anpassas på planeringsområdet. Med hjälp av en tredimensionell modell konstaterades att det är lättare att anpassa en mindre byggrätt på tomten men den kommer inte att utgöra något sådant avslut av stadssiluetten som silorna. Med en större byggrätt skapas ett tydligt avslut av typen landmärke. Även de ekonomiska målen för planen styrde till en större byggrätt. Detta förutsätter skicklighet vid genomförandet.

Det alternativ som var med i utkastskedet och enligt vilket byggandet skulle tangera Academill lämnades bort i förslagsskedet, eftersom det under växelverkansprocessen visade sig vara viktigt att öppna Museigatan. Även historiskt är lösningen motiverad, eftersom det inte finns något sådant funktionellt behov av att nybyggnaden ska tangera den gamla kvarnhelheten som för silornas del. Detta ställer ytterligare krav på planeringen av nybyggnaden, eftersom den blir en separat hög helhet som lätt börjar dominera sin omgivning. I den här omgivningen borde den emellertid också vara en del av den värdefulla stadsfasaden.

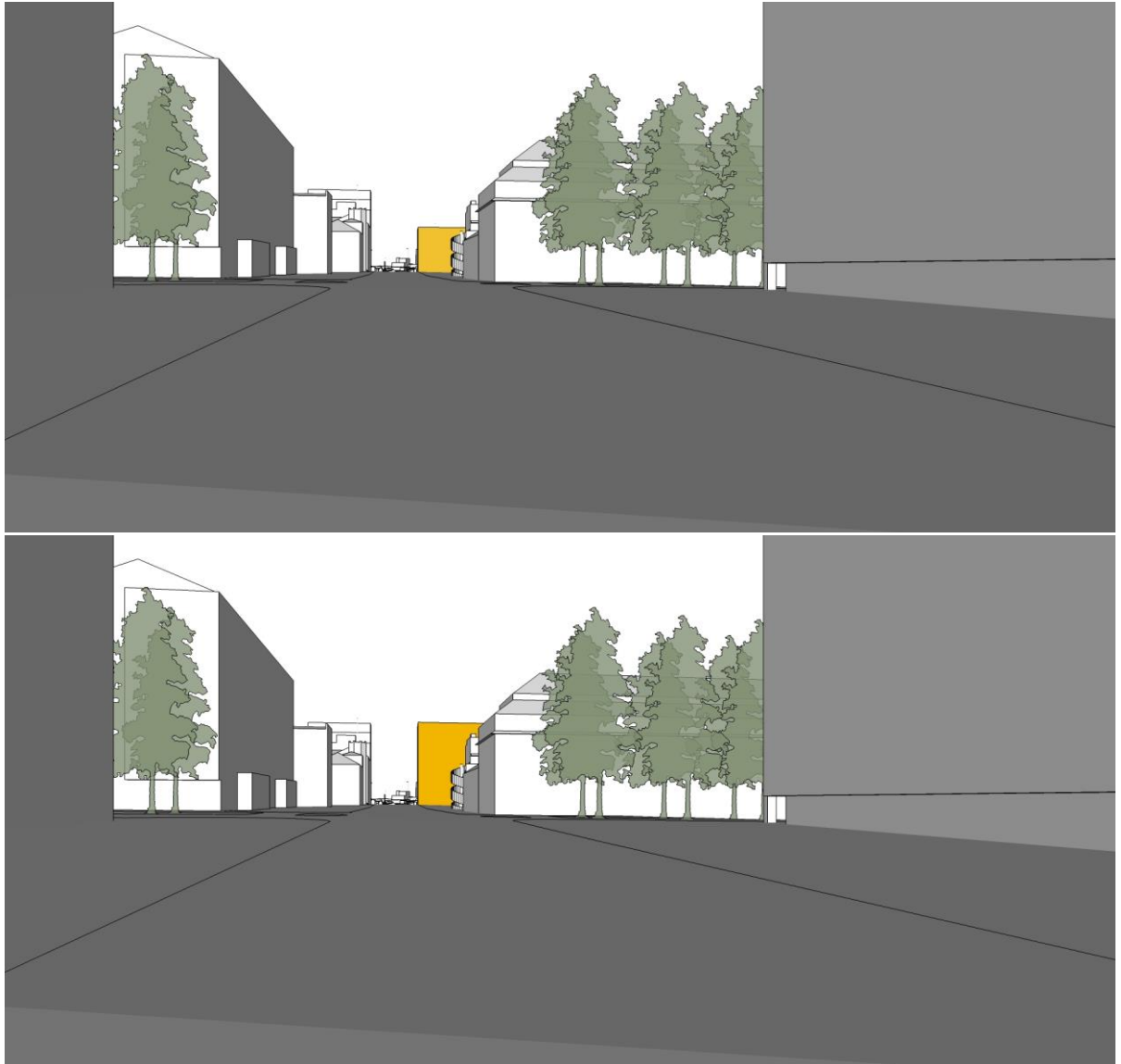
Öppnandet av Museigatan undersöktes med flera olika gatubredder, antingen så att det blir möjligt med biltrafik ända till stranden eller så att biltrafik till stranden förhindras. Under skisseringens gång upptäcktes att om Museigatan öppnas i dess hela bredd, måste sannolikt Marieparkens stödmur ändras, vilket inte är önskvärt. Därtill blir situationen för biltrafiken inkonsekvent i och med att gatans bredd skulle locka till körning till stranden, där biltrafik emellertid inte kommer att vara tillåten. Någon naturlig placering av en vändplats finns inte och inte heller vill man placera en vändplats på strandzonen. Bland annat av dessa orsaker blev förslaget ett alternativ där Museigatan fortsätter till stranden i form av en smalare fotgängarled.

På grund av den begränsade tomten och väderstrecken är placeringen av byggnadsmassan ganska begränsad men det finns flera alternativ för den – antingen där silorna finns i samma riktning som strandlinjen; i riktning med Museigatan; i riktning med Österbottens museum och Academill eller fritt utformad. Om byggnadsmassan placeras i riktning med strandlinjen bildar den ett avvikande element i stadsbilden men samtidigt påminner den om silorna och utnyttjar Strandgatans förlängning. Om bostäder placeras i Museigatans riktning vänds bostäderna norrut och havsutsikten kan inte utnyttjas fullt ut. Därtill skuggar Academillfastigheten byggnadens nedersta våningar så att bostäder som öppnar sig söderut inte kan placeras i dem. Med en placering i riktning med Academill uppnås en välanpassad lösning, om byggnaden inte är för hög. En fritt utformad byggnad avviker betydligt från omgivningen och är varken funktionellt eller stadsbildsmässigt någon fördelaktig lösning med tanke på boendet.

Vid stadens interna förhandlingar konstaterades dock att det inte är nödvändigt att fastställa byggnadsmassans riktning och läge särskilt noga på tomten, eftersom en arkitektävling är på kommande, på basis av vilken tomten överläts till en part som genomför en kvalitetsmässigt högklassig lösning. Byggandet styrs emellertid i planen med högklassiga bestämmelser så att det beaktar områdets kulturhistoriska värden och strandens offentliga karaktär.



Exempel på tredimensionella modeller, jämförelse av byggnader i 8 och 12 våningar i riktning med Academill.



Exempel på tredimensionella modeller, jämförelse av byggnader i 8 och 12 våningar i riktning med Academill.



Exempel på tredimensionella modeller. Jämförelse uppifrån en byggnad i åtta våningar i riktning med Museigatan, en byggnad i åtta våningar i riktning med stranden, ett torn i sexton våningar och ett förslag som påminner om silorna.

4.5.4. Val av detaljpanelösning och grunderna för den

En ändring av tomtens användningsändamål huvudsakligen för boende stämmer överens med centrumstrategin. Redan den nuvarande, gällande detaljplanebeteckningen för silotomten är AL, som tillåter hela 8700 m² vy byggande i silorna. Invid Strandgatan finns även andra bostadskvarter, som silokvarteret utgör en förlängning av. Staden har som mål att möjliggöra kompletterande byggande i stadens centrum, att öka trivselen och att ge skärgården och stränderna mera liv. I delgeneralplanen för centrum, som är under arbete, är ett bärande mål att förtäta bosättningen i centrum och att öka den kvantitativt. Bostadsbyggandet och platsen förutsätter kvalitetsmässigt högklassigt förverkligande. Det gårdsutrymme som boende kräver är svårt att ordna i kvarteret, där det finns endast lite utrymme för det, men det centrala läget och de lättillgängliga parkerna i närheten kan ersätta bristen på gårdsutrymme. Bostädernas gård bör placeras så att den inte står i strid med den offentliga strandzonen.

Stadens strandzon är ett populärt fritidsvistelseområde för invånare och turister och staden har planmässigt börjat föra framåt en aktivering av den bl.a. genom konkurrensutsättning av ny service på Fiskstranden och i Inre hamnen samt genom att planera byggandet av en ny lätttrafikbro framför Vasa Elektriskas tomt till Universitetsstranden i Brändö. Nybyggnaden i silokvarteret bör på ett naturligt sätt anknyta till denna aktiva stadsstrand. Något offentligt rum eller service som kräver mycket utrymme är inte på kommande till kvarteret trots tidigare planer och platsens lämplighet men ett mindre utrymme som aktiverar användningen av stranden kan och bör anvisas i nybyggnadens lägre våningar. Verksamheten kan vara exempelvis av restaurang- och sammanträdeslokalstyp. Även gemensamma utrymmen för bostäderna kan förläggas till våningarna på markplanet, där de kan aktivera även det närmaste grannskapet till klubb- eller pop up-verksamhet. En dylik verksamhet kunde ha en sådan positiv inverkan som kompenserar det att strandzonen delvis tas i privat användning. Samtidigt bör även de möjligheter till en fin utsikt som den översta våningen erbjuder beaktas och de kan även utnyttjas i serviceutrymmen eller utrymmen som är i gemensam användning.

Vid konditionsgranskningarna har det konstaterats att en ändring av silornas användningsändamål kan vara konstruktionstekniskt möjlig men att den kräver betydande tillbyggnad. Den befintliga byggnaden kan inte utnyttjas som bärande konstruktion utan mellanbjälklagens inre bärande konstruktioner måste förverkligas separat. Nyttolasterna efter ändringen av användningsändamålet är betydligt större och av annan typ än i den ursprungliga användningen, spannmålslagring. Därtill försvagas bärrigheten ytterligare av de fönsteröppningar som måste sågas i stommen. Byggnaden är med tanke på planeringen, arbetsplatstekniken och kostnaderna svår att ändra till bostads- eller kontorsanvändning. Vid en ändring av användningsändamålet är det möjligt att konstruktioner som ska sparas inte blir tillräckligt rena, ifall behandlingsmetoden blir lätt. En ändring av användningsändamålet är en så pass tung åtgärd att den bruksålder som uppnås i och med den borde motsvara en nybyggnad och den borde planeras så att den är flexibel att ändra. Dock skulle byggnadens stomsystem och utrymmenas form och storlek försvåra möjligheterna att ändra om byggnaden under dess användningstid.

Den ekonomiska potentialen när det gäller bevarandet av silorna är utgående från utredningarna extra dålig. De nödvändigaste renoveringsåtgärderna i byggnaden, förstärkningen av konstruktionerna samt byggandet av nya mellanbjälklag, hissar och trappor kostar enligt reparationskostnadskalkylen ca 4,5 milj. € (moms 0 %) och uppförandet av en nybyggnad på motsvarande nivå 2,7 – 2,8 milj. € (moms 0 %). Kalkylen inbegriper endast de s.k. husdelarna, dvs. i den fattas ännu hustekniken och projektuppgifterna, som när det gäller reparationsbyggande är klart

dyrare än i fråga om nybyggnad. När kalkylen utökas med rivningskostnader på 1,1 milj. € (moms 0 %), är skillnaden fortfarande klar till förmån för nybyggande.

En grundlig renovering av silorna till bostäder eller kontor förutsätter externt investeringsstöd eller finansiering. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA har som villkor för beviljandet av investeringsstöd krävt att byggherren ska vara absolut säker på att inomhusluften i grundrenoveringsobjektet är riskfri. Byggaren bör ge 10 års garanti på objektet. Enligt utredningarna finns det i silorna sådana halter av olika typer av mögel, bakterier, mikrosvampar och strålsvampar som betydligt överskrider gränsvärdena. För att eliminera dem har åtgärder föreslagits i utredningarna men någon total garanti för deras effekt har inte getts. Risken för att eventuellt investeringsstöd måste betalas tillbaka blir så stor att det inte blir ekonomiskt lönsamt med grundlig renovering.

Därför anges i detaljplanen att skyddsbeteckningen för silorna ska hävas, att Museigatan ska öppnas så att utsikten mot havsstranden öppnas och att 6 000 m² vy nybyggande som anpassas till miljön möjliggörs. Byggandet är bostadsdominerat, dock så att affärs- och mötesverksamhet är möjlig i de nedersta våningarna och att användningen av den offentliga strandzonen aktiveras. Biltrafik är inte tillåten till stranden. Lätttrafikrutterna anvisas i planen som en naturlig förlängning av de nuvarande rutterna.

4.5.5. Åsikter och beaktandet av dem

Nedan presenteras sammandrag av åsikterna och utlåtandena. De ursprungliga åsikterna och utlåtandena är bifogade till akten över detaljplaneändringen.

Under den tid programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt erhöles tre åsikter om det.

Asunto Oy Hallinpuisto anförde som sin åsikt att silorna bör rivas, Museigatan återfå sin tidigare bredd ända till stranden och Marieparken utvidgas och istandsättas.

I *Österbottens handelskammars* åsikt föreslås att silorna rivs och ersätts med ett bostadshus, där de lägsta våningarna ska reserveras för restaurang- och kontorslokaler. I huset kunde de nyaste energilösningarna utnyttjas och därmed kunde Vasas rykte som centrum för energiklustret förstärkas.

Vaasan yrittäjät ry föreslår likaså i sin åsikt att silorna rivs och ersätts med högklassigt bostadsbyggande.

I mars 2015 begärdes utlåtande av myndigheter om programmet för deltagande och bedömning, varvid fem utlåtanden erhöles.

Österbottens förbund: Det föreslagna användningsändamålet strider mot generalplanen, varvid landskapsplanen styr detaljplaneändringen. Både den fysiska förbindelsen och den visuella kontakten från Museigatan till stranden är ytterst viktiga: den bör vara tillräckligt bred och hög så att den i Setterbergs plan angivna förbindelsen från centrum till havsstranden förverkligas. Om silorna bevaras, ska de användas ändamålsenligt utan att deras visuella framtoning i stadsbilden går förlorad.

Österbottens museum: Av programmet för deltagande och bedömning framgår det inte vilka utredningar som behövs och kommer att göras vid planläggningen utöver de som redan

finns. Målet att riva silorna förmedlas kraftigt till läsaren. Österbottens museum föreslår att en separat utredning görs om silobyggnaderna och på basis av den är det möjligt för museet att avgöra skyddsfrågan enligt ett tillräckligt mångsidigt övervägande. Museet anser att utredningarna i anslutning till planen bör beakta konsekvenserna av förverkligandet av olika alternativ ganska brett. I enlighet med målen för planen bör möjligheterna till bevarande och rivning av byggnaderna och nybyggande i området samt lösningarnas konsekvenser utredas. Konsekvenserna bör bedömas för själva silobyggnadernas del men också olika alternativs konsekvenser för det övriga byggnadsbeståndet i Vasa Ångvarns område och deras värden samt för det övriga omgivande byggnadsbeståndet och den byggda kulturmiljön av riksintresse och dess värden. Vid granskningen bör även alternativens konsekvenser för stadsbilden betraktad både från fastlandet och från havet bedömas.

Vasa Vatten: På planändringsområdet bör Vasa Vattens VA-ledningar och avloppsvattenpumpstation beaktas och tryggas med servitutområden.

Staben för Västra Finlands militärlän och Polisnärheten i Vasa härad meddelade att de inte har någonting att yttra i fråga om planändringen.

Under den tid detaljplaneutkastet var offentligt framlagda erhöles fyra åsikter om dem.

Invånarföreningen i centrala Vasa konstaterar att föreningen inte har enbart en klar ståndpunkt utan att samtliga framlagda utkastalternativ fick understöd. Föreningen föreslår att staden ännu ska överväga alternativ 1B, bevarande av silorna tills vidare och uppskjutning av rivningen till ekonomiskt bättre tider. Enligt föreningen skulle detta alternativ enligt många vara det bästa när man vill värdesätta Setterbergs ursprungliga idé i fråga om staden: utsikt och förbindelse till havet från gatan.

I *Österbottens handelskammars* åsikt konstateras att det är viktigt att silorna, som förfular den vackraste platsen i Vasa, rivs. Med tanke på ekonomin bör en så hög och stor byggnad som möjligt uppföras i stället för silorna. Enligt handelskammarens representant verkar alternativ 2A vara bra men även 2B är bra och det torde vara möjligt att höja det. *En invånare vid Skolhusgatan* framför som sin åsikt att silorna borde rivas och i stället borde bostäder byggas men genom byggnaden bör havsutsikten öppnas. Bilarna bör förläggas under markplanet och ett nytt landmärke för Vasa byggas.

I en åsikt som framfördes av *två privatpersoner* hänvisas till skyddsbebyggelsen för silorna i den nuvarande planen och konstateras att den förnuftigaste och förmånligaste lösningen för staden skulle vara att utnyttja silorna. Personerna föreslår att sådan belåning från Utvecklingscentralen för boendet ARA ska utnyttjas som kan beviljas städer, bolag med städer i majoritet eller andra sammanslutningar som godkänns av ARA som socialt bostadssamfund. I Vasa finns det ungefär fem sådana sammanslutningar. Med ett dylikt gemensamt projekt i fråga om silorna kunde både offentliga utrymmen och bostäder för specialgrupper, såsom studerande, utbytesstudenter och forskare, förverkligas. Silornas läge är med tanke på de ovan nämnda grupperna mycket bra och då skulle inte lika mycket bilplatser som vid vanligt bostadsbyggande behövas. Om silorna rivs och tomten säljs till en privat blir resultatet bland stadens dyraste hårdvalutabostäder, vilket inte skulle innebära någon lösning för studerandena och/eller internationella utbytes- och forskarprogram. Enligt beräkningar av den som framförde åsikten skulle en rivning och nybyggande bli av storleksklassen 4,0 milj. euro dyrare för staden än alternativet att bevara. Det föreslagna tillvägagångssättet med en tomt- och idéävling skulle leda till att finansiering via ARA utesluts för projektets del. Enligt den som framförde åsikten är det därför bättre att gå tillväga

enligt ARA:s tillvägagångssätt och bjuda in aktörer som är intresserade av projektet och som är berättigade till ARA-finansiering att utveckla projektet som en arbetsgrupp. I åsikten föreslås ändringar i planbestämmelserna om parkeringen och gemensamma utrymmen samt föreslås att ur planens beredningsmaterial utelämnas rykten och åsikter som saknar verklighetsgrund om bl.a. silornas utseende, mögel, renoverbarhet och parkeringsplatsernas tillräcklighet. Därtill presenteras i åsikten flera motsvarande byggnadsobjekt närmast i Finland och övriga nordiska länder med strävan att bevisa att det är möjligt att utnyttja silorna för bostadsbyggande.

Under hörandet i beredningsskedet erhöles tolv utlåtanden om detaljplaneutkastet.

Österbottens förbund föreslår i sitt förhandsutlåtande att de alternativ som bedöms ska utökas med det alternativ 3 som fanns bland de preliminära alternativen (Rivning av silorna och ingen ny byggnad på platsen). "Vid den fortsatta planeringen av tomten bör förbindelsen ner till stranden beaktas, och den bör vara tillräckligt bred och hög, så att en förbindelse till havet från stadens centrum kan garanteras. Österbottens förbund är av den åsikten att det inte är så i alternativ 2A och 2B. Beträffande alternativ 3 för förbundet fram att i och med det skulle den ursprungliga planen för området återställas. Utsikten mot havet från Museigatan skulle öppnas, den gamla silons norra fasad skulle bli synlig och i och med utvidgningen skulle Marieparken komma till bättre användning än nu. Strandzonen skulle fortsätta som en stadspark, som en del av den av Setterberg planerade strandzonen för offentliga byggnader." Därtill upprepar förbundet den i sitt tidigare utlåtande konstaterade styrande inverkan som landskapsplanen har när detaljplanen strider mot generalplanen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen poängterar i sitt utlåtande att en rättsverkande generalplan alltid styr detaljplanläggningen, och därmed är Österbottens förbunds tolkning av landskapsplanens styrning lagstridig. Eftersom generalplanen innehåller beteckningen PY, område för service och förvaltning, för silotomten borde detaljplanebeteckningen stämma överens med den. Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralen är silornas landskapsmässiga och arkitektoniska värde tveklöst, eftersom silornas skala avviker så kraftigt från närmiljön och silorna enligt deras uppfattning inte hör till arkitekt Palmqvists bästa. Därför rekommenderar Närings-, trafik- och miljöcentralen staden att överväga anlita en mera omfattande sakkunniggrupp vid värderingen. Ifall silorna skyddas i detaljplaneändringen, bör det utredas om skyddsbestämmelserna är rimliga för markägaren. Det här innebär i praktiken att en ny konditionsbedömning måste göras, eftersom den senaste är från år 2002. Järnvägens vibrations- och säkerhetskonsekvenser bör utredas och utlåtande bör begäras av Trafikverket. Antalet bilplatser och deras läge bör utredas närmare i beskrivningen. Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralens uppfattning borde resultatet av idéävlingen från år 2006 följas i fråga om placeringen av nybyggnaden, i den var nybyggnaden placerad invid Museigatan i riktning med den, varvid en naturlig förbindelse till stranden uppnås. Därtill borde i mån av möjlighet även växtlighet, i stället för omfattande stenläggning, anvisas på den smala strandremsan. Avslutningsvis föreslår Närings-, trafik- och miljöcentralen att en arbetsförhandling ska hållas om planutkastet.

Trafikverket påminner om att nya plankorsningar förutsätter plankorsningstillstånd. Banområdet bör i detaljplanen anges som järnvägsområde. Därtill förutsätter Trafikverket att de stom-, stombuller- och vibrationsolägenheter som tågtrafiken medför ska beaktas vid planläggningen, de bör utredas och utgående från dem bör planbestämmelser anvisas för undanröjande av olägenheterna.

Museiverket betonar i sitt förhandsutlåtande bevarande av silorna. "En central fråga för ny användning av silorna är silornas skick ..." "Vid de tidigare konditionsgranskningarna (1995, 2002) har silorna konstaterats vara renoveringsdugliga. Eftersom det är möjligt att silornas skick har förändrats, bör uppgifterna om deras skick och renoveringsduglighet vid behov ännu preciseras. Lösningen påverkas visserligen även av utrymmeseffektiviteten och kvadratmeterkostnaderna; likaså borde man få så noggrann och tillförlitlig information som möjligt om alternativens ekonomiska förutsättningar. I samtliga alternativ, även i fråga om eventuellt nybyggande, bör uppmärksamhet fästas vid lösningarnas arkitektoniska kvalitet. Vid sidan om lösningar som anpassas kommer även sådana lösningar i fråga som kontrasterar, under förutsättning att de är arkitektoniskt högklassiga lösningar." Därtill förde *Museiverket* i sitt utlåtande fram bevarandet av områdets offentliga karaktär och precisering av ordalydelsen i skyddsbestämmelsen sr-4 med ett tillägg om hörande av museimyndigheterna.

Österbottens museum konstaterar i sitt förhandsutlåtande att det i beredningsmaterialet, som i och för sig är förtjänstfullt, fattas en riksomfattande synvinkel och en jämförelse med övrigt silobyggande i landet, information om silornas nuvarande skick samt en jämförelse av de olika alternativens konsekvenser i förhållande till den nationellt värdefulla byggda miljön. Till denna del bör materialet kompletteras. Därtill konstaterar museet att en ändring av användningsändamålet så att det huvudsakligen är boende medför motstridigheter med det omgivande offentliga området och försvårar användningen av parker och lätttrafikleder. Museet rekommenderar att användningsändamålet är av offentlig karaktär och endast delvis boende.

Suomen Turvallisuusverkko Oy meddelar att det inte har något utlåtande om ärendet.

Österbottens räddningsverk konstaterar att samtliga presenterade utkastalternativ kan förverkligas men att de är olika vad gäller de utrymningslösningar som krävs, även i fråga om kostnadsinverkningsarna. *Kommuntekniken* konstaterar i sitt utlåtande att den förordar det alternativ där Museigatan helt öppnas mot havet. Därtill påminner *Kommuntekniken* om att tillräckligt med parkeringsplatser bör ordnas.

Vasa Elektriska Ab konstaterar i sitt utlåtande att fjärrvärmeenhetens husledning till den intilliggande fastigheten vid Strandgatan är belägen på den underjordiska parkeringens område och rekommenderar att den underjordiska parkeringen placeras så på tomten att den inte förorsakar några extra ändringar av nätet. Därtill kan den eventuella nya fastigheten anslutas till fjärrvärmenätet.

Vasa Elnät Ab konstaterar i sitt utlåtande att beroende på omfattningen på byggrätten på tomten bör byggande av en transformatorstation möjliggöras på tomten. Transformatorstationen kan finnas på gårdsområdet eller inne i byggnaden.

Vasa Hussektor anför som sitt utlåtande att silorna bör rivas, eftersom det inte finns något naturligt nytt användningsändamål för dem och de är till olägenhet med tanke på aktiveringen av stranden. Enligt Hussektorns uppfattning är det viktigt att öppna gatuvyn och därför bör nybyggnaden uppföras vid den ena sidan av Museigatan. Skapandet av en kontrollerad byggnadshelhet och en motvikt till byggnadshelheten i rödtegel förutsätter att en nybyggnad uppförs som är fristående från *Österbottens museum* och *Academill*. En rimlig byggrätt bör anges för nybyggnaden för att täcka kostnaderna för rivningen av silorna och möjligheterna till återanvändning av rivningsmaterialet bör utredas.

Vasa Vatten förutsätter att i planändringen beaktas och tryggas med servitutområden Vasa Vattens vatten- och avloppsledningar och avloppsvattenpumpstation.

Begäran om utlåtande sändes också till följande, som inte gav något utlåtande:

Vasaregionens Utveckling Ab, Oy Vaasa Parks Ab, Vasa affärscentrum rf, Vaasan Yrittäjät ry, Österbottens företagarförening rf, Anvia, Vasa miljöförening, Finavia, Posti Abp, VR-Group Ab, Vasa handikappråd, Logistikregementet/erillisverkot, Vasa stads byggnadstillsyn, Vasa stads miljösektor, ägaren till fastigheten som planläggs Kiinteistö Oy Vaasan Myllynranta Fastighets Ab samt grannarna till fastigheten som planläggs Fastighets Ab Academill och Bostads Ab Strandkvarnen.

Planläggningens bemötanden av åsikterna och utlåtandena om detaljplaneutkastet:

Stadens mål är att tomten, som är belägen på en värdefull plats, ska utnyttjas på ett sätt som är värdigt den, och man vill inte vänta längre med saken. Den nuvarande planen gör det möjligt att bygga silorna för boende och den har varit i kraft sedan år 2000, men silorna har inte tagits i bruk.

Terrängförhållandena, underjordisk infra, de omgivande offentliga områdena och kulturmiljön samt organiseringen av parkeringsplatserna begränsar placeringen av bygggrätt på tomten. Därtill bör man beakta brandskyddskraven i fråga om en byggnad som är över åtta våningar, de ökar byggkostnaderna kraftigt. Byggnaderna i närmiljön är högst 7-12 våningar. Därmed är det uteslutet med extra högt byggande (över 12 våningar) på den här platsen.

Silornas nuvarande skyddsbeteckning uppkom under den föregående planprocessen och den var inte baserad på några utredningar. På olika håll i Finland, såsom i Uleåborg, Träskända och S:t Michel, har man varit tvungen att häva skyddet av silor på grund av byggnadstekniska svårigheter och dåligt skick. Bl.a. därför är det nödvändigt med en ny konditionsgranskning och reparationskostnadskalkyl. Grunderna för hävning av skyddet bör kunna fastställas tillförlitligt. Staden anser det inte i det här skedet nödvändigt att bilda någon separat genomförandegrupp utan planprocessen genomförs först och med hjälp av den anges stadens mål för tomten.

Alternativ 3 (silorna rivs, ingenting byggs på platsen) har under planprocessens gång konstaterats vara så realistiskt ekonomiskt att det inte inbegreps i den egentliga plangranskningen. I de presenterade alternativen 2A och 2B är förbindelsen till stranden inte lika bred som Museigatan, eftersom tomten är så liten och man har velat anvisa så mycket bygggrätt som möjligt för att kompensera rivningen av silorna. Den angivna förbindelsen är en kompromiss. Närings-, trafik- och miljöcentralen är av annan åsikt än Österbottens förbund om landskapsplanens styrande inverkan i ett sådant fall att detaljplanen strider mot generalplanen.

Som användningsändamålsbeteckning fungerar P eller Y inte på denna tomt, eftersom de allmänna/offentliga aktörerna eller servicen inte får överskrida 50 %. Området planerades länge (åren 2007-2010) tillsammans med den byrå som vann arkitekttävlingen för Åbo Akademi och Österbottens museum men ingendera av dem har fått finansiering för de nya utrymmena, inte heller finns någon sådan utveckling i sikte inom den närmaste framtiden. Nu måste andra möjligheter undersökas. Planförslaget kommer att innehålla en minimimängd allmänna byggnader och affärslokaler utöver boende, så att dessa utrymmen aktiverar den

allmänna användningen av stranden. I planförslaget anges även gränserna mellan privat och offentligt rum.

Fastän silorna enligt den kulturhistoriska utredningen har vissa värden, måste skyddet av dem i planen övervägas även utgående från andra faktorer. Dylika faktorer är silornas skick och byggnadstekniska användbarhet för det nya användningsändamålet.

I planen ingår endast lite järnvägsområde. Det har i detaljplanen beteckningen Ir, som avser ett område som är reserverat för spårtrafikbehov. Beteckningen stämmer överens med den gällande detaljplanen. Om beteckningen ändras till LR (järnvägsområde), skulle det leda till en situation, där i detaljplanesammanställningen endast en liten del av ett LR-område skulle ingå i ett Ir-område på ett hamnområde LS. En sådan beteckning skulle vara inkonsekvent.

Planens utgångsuppgifter har utökats med information om olägenheterna med anledning av buller och vibrationer. Enligt bullerutredningen för delgeneralplanen för centrum från år 2014 är silornas fasad mot stranden på planeringsområdet vad beträffar spårbuller på ett område med 55–60 dB:s ljudnivå dagtid och 50–55 dB:s ljudnivå nattetid både i nuläget och i det uppskattade läget år 2040. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid ljudisoleringen i fasaden på nya byggnader, ifall bullernivån dagtid överskrider 65 dB och nattetid 60 dB. Marieparken och silorna är mot Museigatan på ett område med en ljudnivå på 45–50 dB dagtid och under 45 dB nattetid både i nuläget och i det uppskattade läget år 2040. Gränsvärdena för skydd mot buller på utomhus- och gårdsområden är på gamla områden 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. Genom placeringen av byggmassan kan behovet av bullerskydd på gårdsområdena påverkas. Gränsvärdena för buller överskrids därmed inte på planeringsområdet. I den utredning om vibrationer som har gjorts inför delgeneralplanen för centrum ingår inte strandzonen, eftersom spårtrafiken på den delen är så liten. I utredningen anges skyddsavstånden för nya och gamla bostadshus av olika storlek enligt olika typer av jordmån. Marken på planeringsområdet består av morän och skyddsavstånden är då 8 m för gamla byggnader med över fem våningar och 10 m för nya byggnader. I planen anvisas en nybyggnad på 12 meters avstånd från järnvägen.

Utlåtande har begärts och erhållits av trafikverket. Detaljplanebeskrivningen kompletteras för parkeringsplatsernas del. Ifall byggmassan placeras invid Museigatan, skymms Academills norra fasad och bostäderna skulle öppna sig mot ofördelaktiga väderstreck, vilket strider mot målen i detaljplanen. Strandzonen ingår inte i planområdet. I den nu gällande detaljplanen har en trädrad som planteras anvisats i strandzonen. Det parkområde som anvisas i planen ökar även mängden planteringar på strandområdet.

En ny konditionsgranskning och reparationskostnadskalkyl kommer att göras. På basis av dem tas beslut om innehållet i planförslaget: kommer rivning av silorna att föreslås eller inte. Även staden har som mål att bevara områdets offentliga karaktär.

Den nationella synvinkeln övervägs i planförslagsskedet. Beskrivningen utökas med uppgifter om silolösningar i Finland. Konsekvensbedömningen kompletteras och fördjupas. Särskild uppmärksamhet fästs vid parkernas och lättrafikledernas användbarhet vid beredningen av planförslaget.

Öppnandet av Museigatan undersöks vid beredningen av planförslaget. Tillräckligt med parkeringsplatser är också ett mål för planläggningen.

Den underjordiska parkeringen anvisas på ett annat ställe än det område där fjärrvärmeledningens husledning finns.

Transformatorstationen anges riktgivande som mu-område på tomtens byggnadsyta och preciseras i planbestämmelserna.

Vatten- och avloppsvattenledningarna och avloppspumpstationen beaktas i planförslaget.

Terrängförhållandena, underjordisk infra, omgivande offentliga områden och kulturmiljön samt organiseringen av parkeringsplatserna begränsar placeringen av byggrätten på tomten och öppnandet av Museigatan i hela dess bredd mot stranden. Detta alternativ undersöks emellertid närmare i förslagsskedet. Möjligheterna att utnyttja rivningsmaterialet utreds i samband med konditionsgranskningen.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt under tiden 6.4–5.5.2017 och tre anmärkningar på och 16 utlåtanden om förslaget lämnades in.

Nedanstående tabell innehåller sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna. Åsikterna och utlåtandena i originalform är fogade till detaljplaneändringsakten.

MUSEIVERKET

Ångkvarnsbyggnaden och silorna har beaktats i den gällande generalplanen med beteckningen sk-1, och enligt bestämmelsen ska det arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. Vasa Ångkvarns helhet är ett representativt exempel på ett byggnadsarv som har vuxit fram i olika skeden i stadens centrum. En eventuell rivning av Ångkvarns nyare silor skulle ha konsekvenser för särdragen hos den byggda kulturmiljön av riksintresse och det finns även goda grunder för skydd av den. För strandparkshelheten, som har ansetts vara nationellt värdefull, kan kvarns nyare silodel inte anses ha någon sådan betydelse att en eliminering av den helt skulle förstöra den betydelse som områdets kulturmiljö har. Den nationella betydelsen bör alltså förstås som en del av en helhet, varvid även konsekvenserna för strandparken och hamnens silhuett bör beaktas. Bevarandet av dem förutsätter att vid utvecklingen av området beaktas Ångkvarns och parkområdets etablerade väsentliga kulturhistoriska drag: Ångkvarns dominerande ställning i stadsstrukturen (som vid en eventuell rivning skulle återgå till den äldre delen i rödtegel) och förbindelse till hamnen och strandparken. Primärt alternativ med tanke på den byggda miljöns värden och framför allt de mångsidiga byggnadsskikten och byggnadstyperna är att bevara silorna. En ombyggnad skulle göra det möjligt att framhäva silobyggnadens karaktär av landmärke i positiv betydelse och utgöra ett intressant tillskott i områdets kulturmiljö. Bevarande av identifierbara industrihistoriska drag i silobyggnadens yttre och återanvändning som utnyttjar dess konstruktioner kan enligt Museiverkets uppfattning sammanjämkas. Planen i detaljplaneförslaget enligt vilken silorna rivs och ersätts med en extra hög byggnad är den sämsta med tanke på konsekvenserna för kulturmiljön och den kan ifrågasättas med tanke på innehållskraven beträffande detaljplanläggningen. Silobyggnadens värden i stadsbilden är anknutna till dess betydelse som en del av områdets industrihistoria. Om silorna rivs, är det skäl att i första hand granska nybyggandet i förhållande till den historiska miljö som blir kvar. Då bör utgångspunkten vara en betydligt mera återhållsam lösning, där planstrukturens och närmiljöns skala beaktas.

BEMÖTANDE:

Vid byggnadsskydd måste utöver värdena även objektets skick och renoverbarhet beaktas. Enligt konditionsgranskningen och reparationskostnadsberäkningen är det besvärligt att reparera silorna för ny användning, eftersom silorna enbart bär sig själva och nya konstruktioner måste anläggas på en ny grund. Utgående från en helhetsbedömning har man gått in för att riva silorna och bebygga platsen i enlighet med stadens strategi. Det vore möjligt att i silorna bygga betydligt mera våningsyta än det som planförslaget medger för en nybyggnad, och höjden är relaterad till den gamla kvarnfastighetens höjd. I planen är inte något våningsantal angivet utan yttertaketets högsta möjliga nivå över havet. Våningsytan på tomten kan även förläggas i en lägre byggnadsmassa. Därtill förpliktar planen till terrassering av byggnadsmassan så att den inte genomgående har samma höjd och inte verkar oproportionerligt stor. Skalan har alltså inskränkts i planförslaget jämfört med silorna. Planförslaget korrigeras emellertid så att nybyggandet blir lägre än det som fördes fram i planförslaget.

NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN

I stadens rättsverkande generalplan är Ångkvarnens och Österbottens museums område anvisat som område för offentlig service och förvaltning PY, där i viss mån även andra arbetsplatsfunktioner och boende får förläggas. Av planbeskrivningen borde kalkyler framgå som visar att antalet bostäder på PY-området i generalplanen är få. Genom planläggning huvudsakligen av boende i silokvarteret är konsekvenserna inte till alla delar positiva. Strävan i planförslaget har varit att beakta områdets offentliga karaktär med AL-bestämmelsen för kvarteret, enligt vilken bostadslägenheter inte får förläggas i våningarna på markplanet. Bestämmelsen borde ännu preciseras så att offentliga lokaler bör placeras i våningarna på markplanet, inte exempelvis förråd. Detaljplanen borde utökas med en bestämmelse om kvadratmeter gårdsutrymme. Som skydd mot järnvägen borde ett staket anvisas och järnvägsövergången borde vara sådan att den väcker tillräckligt med uppmärksamhet. I den byggnadshistoriska utredningen om silorna har silorna konstaterats ha byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värde. Enligt denna värdering borde silorna skyddas enligt detaljplanen. Av Museiverkets utlåtande om planutkastet framgår det dock inte om silorna klassificeras som en nationellt betydelsefull byggnad. Enligt konditionsgranskningen har betongkonstruktionerna inte skadats i någon betydande omfattning och det är möjligt att reparera byggnaden. En reparation skulle kosta ca 0,6 miljoner euro mera än uppförandet av en ny byggnad, vilket är en ganska marginell prisskillnad med beaktande av den grova kostnadskalkylen. I beskrivningen motiveras rivningen av silorna med konditionsgranskningen och kostnadskalkylen. Därtill konstateras att byggnaden med tanke på planeringen, arbetsplatstekniken och kostnaderna är svår att ändra till bostads- eller kontorsanvändning. Mot detta antagande talar bygglovets beviljades år 1999 för studentbostäder i silorna. Utgående från de uppgifter som står till förfogande för närvarande håller Närings-, trafik- och miljöcentralen inte med om uppfattningen att skyddsbestämmelserna skulle vara orimliga för markägaren. Både utgående från konditionsgranskningen, kostnadskalkylen och värderingen borde planlösningen vara skydd av silorna. Närings-, trafik- och miljöcentralen har dock i sitt

utlåtande om planutkastet fört fram att värderingen enligt Närings-, trafik- och miljöcentralens uppfattning inte var bra. Eftersom det inte är fråga om bedömning av byggnadens tekniska skick eller något direkt mätbart värde, är värderingen mera tillförlitlig om flera sakkunniga deltar i den. Närings-, trafik- och miljöcentralens ståndpunkt är att silorna har historiskt värde och är värda att bevaras. Det arkitektoniska och byggnadshistoriska värdet kan däremot ifrågasättas. Silornas identitetsbetydelse och symboliska betydelse kan vara negativ. Sammanfattningsvis är Närings-, trafik- och miljöcentralens ståndpunkt att silorna har historiska värden men inga arkitektoniska eller landskapsmässiga värden. Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralens uppfattning visar både modellerna och det vinnande förslaget i idéävlingen år 2006 att redan en byggnad i 12 våningar är för hög. Detaljplanläggningen skapar förutsättningar för fortsatt beredning av Vasas strandparkszon till en nationell strandpark.

BEMÖTANDE

Av våningsytan på det i generalplanen angivna PY-området utgör boende 15 %, vilket kan anses vara lite. Planbeskrivningen utökas med en kalkyl. Vid byggnadsskydd måste utöver värdena även objektets skick och renoverbarhet beaktas. Enligt konditionsgranskningen och reparationskostnadsberäkningen är det extra besvärligt att reparera silorna för ny användning, eftersom silorna enbart bär sig själva och nya konstruktioner måste anläggas på en ny grund, och konstruktionerna för det ursprungliga användningsändamålet är ofördelaktiga med tanke på nya användningsändamål. Utgående från en helhetsbedömning har man gått in för att riva silorna och bebygga platsen i enlighet med stadens strategi. I Rambolls kostnadskalkyl har endast en liten del av kostnaderna beaktats, eftersom det inte finns några exakta nybyggnadsplaner och det därför är omöjligt att göra en kostnadsberäkning. De uppskattade kostnaderna utgör under 20 % av de slutliga kostnaderna. Reparationskostnaderna kan uppskattas vara klart högre än för nybyggande i detta fall, eftersom man kan anta att användningsändamålet ändras betydligt jämfört med det ursprungliga och därmed kräver mera planering än normalt, specialbyggande och hustekniska lösningar. Det vore möjligt att i silorna bygga betydligt mera våningsyta än det som planförslaget medger för en nybyggnad, och höjden är relaterad till den gamla kvarnfastighetens höjd. I planen är inget våningsantal angivet utan yttertaketets högsta möjliga nivå över havet. Våningsytan på tomten kan även förläggas i en lägre byggnadsmassa. Därtill förpliktar planen till terrassering av byggnadsmassan så att den inte genomgående har samma höjd och inte verkar oproportionerligt stor. Skalan har alltså redan inskränkts i planförslaget jämfört med silorna. Planförslaget korrigeras emellertid så att nybyggandet blir lägre än i planförslaget.

ÖSTERBOTTENS MUSEUM

Österbottens museum håller med om Museiverkets ståndpunkt. Genomförandet av förslaget står i strid med bedömningen av konsekvenserna av utkastskedets alternativ, där det konstateras att en rivning av silorna innebär en möjlighet till en bättre stadsbild.

TRAFIKVERKET

Utlåtandet om planutkastet har beaktats i planarbetet, inget att tillägga.

ÖSTERBOTTENS FÖRBUND

Utlåtandet om planutkastet har beaktats i planarbetet, inget att tillägga.

ÖSTERBOTTENS RÄDDNINGSVRK

En ändring av del E1 i Finlands byggbestämmelsesamling torde komma att medföra en ändring av kraven på utgångarna och torde träda i kraft 1.1.2018. Detaljplanebestämmelsen om att gårdsdäcket bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har hinderfritt tillträde till byggnadens reserv-/nödutgångar bör ändras till formen byggnadens utgångar och reservutgångar eller så att räddningsverksamhet är möjlig. Transformatorn bör på grund av brandrisken placeras fristående från byggnad eller i en byggnadsstomme men inte i källarutrymmen.

BEMÖTANDE:

Räddningsverkets utlåtande beaktas och planförslaget korrigeras i enlighet med det.

KOMMUNTEKNIKEN

Detaljplanen ska utökas med en järnvägsövergång vid Museigatan. Vid Strandgatan beteckning även för cykling. Behovet av parkeringsplatser ska beaktas. Kostnadskalkylen för gatu- och grönarbeten är 300 000 €, och järnvägsövergången ingår inte i det.

BEMÖTANDE:

Kommunteknikens utlåtande beaktas och planförslaget korrigeras i enlighet med det.

FASTIGHETSSEKTORN

Förslaget stöder stadens strategi och utvecklingsprojekten på stranden bra. Järnvägsövergången ska åtminstone anges som riktgivande. Förverkligandet av området och tomtöverlåtelsen kan inte starta innan man har avtalat om parkeringen med fastigheten Skolhusgatan 4. Preciseringar av ägoförhållanden.

BEMÖTANDE:

Fastighetssektorns utlåtande beaktas och planförslaget korrigeras i enlighet med det.

HUSSEKTORN

I utredningen om högt byggande rekommenderas att Setterbergs byggnadstradition ska fortsätta på rutplaneområdet, och därför är det inte någon bra lösning med avvikande koordinater, såsom för silornas del. De pilar som anger byggande intill tomtgränsen i riktning med silorna borde strykas ur planen. Placeringen av cykelskydd för invånarna och andra funktioner som stöder boendet på tomten och aktivt utnyttjande av parken som stöd för boendet stämmer inte överens med de uppställda målen. Säkerheten vid järnvägsövergången bör säkerställas. Skyddet av Marieparkens mur är till olägenhet för arrangemangen i området, den kunde ersättas med en ny mur närmare museet.

BEMÖTANDE:

Planförslaget förpliktar till terrassering av byggnadsmassan i delar av olika höjd och avsikten är att en lägre del ska anvisas på sidan mot stranden. Planförslaget hindrar inte att största delen av byggnadsmassan finns inom stadens koordinater. Byggplatsen är mycket trång och med beaktande av områdets värde som byggd kulturmiljö av riksintresse bör man sträva efter att undvika extra högt byggande, till vilket en inskränkning av tomten leder. Byggplatsen bör hanteras som en lösning som avviker från normalt boende, varvid byggande på gårdsområdet bör hanteras med speciallösningar. Cykelplatserna och andra funktioner som stöder boendet kan helt eller delvis anvisas i inomhusutrymmen. Därtill innehåller planförslaget en bestämmelse om en klar avgränsning av gårdsutrymmena från det offentliga området. Skyddsbeteckningen för Marieparkens mur utgör inget hinder för reparation och eventuell flyttning av muren. För att främja Marieparkens användbarhet bör en plan för utveckling av Marieparken utarbetas när planändringen har fastställts.

VASA ELEKTRISKA

Förslaget till planändring medför inga ändringsarbeten beträffande fjärrvärmenätet. Den nya fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.

VASA ELNÄT

Behovet av byggande av en transformator har beaktats i planförslaget, inget att anmärka.

VASA VATTEN

De vatten- och avloppsledningar som Vasa Vatten förvaltar kan flyttas till Museigatans s.k. förlängning i samband med gatuarbetena.

SUOMEN TURVALLISUUSVERKKO OY

Inga kommentarer.

INVÅNARFÖRENINGEN I CENTRALA VASA

Den naturliga tågordningen borde vara att staden före planändringen antingen kungör ett fastslaget beslut om en fortsättning av silornas status som skyddsobjekt eller ett beslut om upprivande av detsamma. Invånarföreningen i centrala Vasa motsätter sig att området bebyggs som flervåningshustomt och hårdvalutabostäder. Föreningen poängterar behovet av en öppen strandlinje som tillgodoser alla vasabors tillgång till en gemensam maritim miljö.

BEMÖTANDE:

Hävning av skyddet av den i detaljplanen skyddade byggnaden anges i detaljplaneändringen, varvid förutsättningarna för en hävning av skyddet och myndigheternas utlåtanden om ärendet blir behandlade. Bebyggande av platsen som bostads- och affärstomt stämmer överens med stadens strategi.

ÖSTERBOTTENS HANDELSKAMMARE

Silorna bör rivas så snabbt som möjligt och en hög och högklassig bostads- och affärsbyggnad bör uppföras på platsen.

VASA AFFÄRSCENTRUM RF

Numera Shopping Vasa, en del av Visit Vasa, adressändring. Inga kommentarer.

ASUNTO OY HALLINPUISTO

Museigatan bör öppnas på hela dess bredd. En mindre byggrätt borde räcka till. I stället önskas högklassigt byggande inklusive service och istandsättning av strandavsnittet och Marieparken.

BEMÖTANDE:

Man vill inte leda någon biltrafik till stranden och en smalare gata är ett effektivt medel när det gäller det. Därtill är byggplatsen mycket trång och med beaktande av områdets värde som byggd kulturmiljö av riksintresse bör extra högt byggande undvikas, till vilket en inskränkning av tomten leder. Hög standard på byggandet säkerställs genom att en arkitekturtävling ordnas. För att främja Marieparkens användbarhet bör en plan för utveckling av Marieparken utarbetas när planändringen har fastställts.

ANMÄRKNING A

Den som har lämnat in anmärkningen godkänner inte att de nya byggnader som uppförs på silotomten försämrar deras utsikt, som för närvarande sträcker sig ända till den yttre delen av Universitetsstranden (Skolhusgatan 4).

BEMÖTANDE:

Till utvecklingen av staden hör ändringar i den byggda miljön. Ingen kan garanteras en oförändrad boendemiljö.

ANMÄRKNING B

X och y, som har lämnat in anmärkningen, godkänner inte att silorna rivs på det sätt som anges i planförslaget utan föreslår att silorna även i fortsättningen ska skyddas eller ersättas med en nybyggnad så att silornas högsta, s.k. mellandel bevaras som en del av helheten eller byggs på nytt. Motivering till skyddet är silornas kulturhistoriska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden, som på 50-talet skapade en häftig debatt, och den därpå följande professionella arkitektplaneringen. Den nuvarande detaljplanen har inte genomförts, eftersom skyddet har ställt orimliga krav på den. Staden har inte undersökt andra användningsändamål än boende och offentlig service. Staden borde ännu undersöka bevarande lösningar som är fördelaktiga med tanke på helheten, såsom användningsändamål med anknytning till energiförsörjning eller teknisk service eller miljökonst. De kan kombineras med restaurang- och utsiktsfunktioner som betjänar stadsborna. En arkitektutvärdering utgör ingen lösning beträffande kvaliteten, om byggnaden rumsmässigt är på fel plats. Bestämmelserna i planförslaget är för fria. Det är inte någon lyckad lösning att öppna Museigatan så att det blir en smal, blåsig klyfta. Den nuvarande silolösningen öppnar långa vyer ända till Norra stadsfjärden och Kråkfjärden och bildar en spännande dynamisk rörelse och stämning vid ändan av gatan. Anvisande av boende på den offentliga strandzonen innebär privatisering av stadsbilden och miljön, förhindrar en utveckling av Marieparken och försvagar Österbottens museums stadsbildsmässiga position och vindförhållandena i området. Det finns inga hållbara kulturhistoriska grunder för en förlängning av Museigatan till stranden, inte heller innebär en sådan förlängning något mervärde för invånarna. Tvärtom utvidgar den det skuggiga området. Gatuområdet ökar och parkområdet (VK+VP) minskar jämfört med den gällande planen, vilket är ohållbart på en så trång plats. Det nya bostadshuset invid Marieparken är en ohållbar stadsplaneringstolkning. Om man vill riva silorna, bör man kunna anvisa något bättre i stället. Kvarteretsområdet bör inte utvidgas utanför den nuvarande tomten. Den höga silodel som förbinder Academill och de nuvarande silorna med varandra bör absolut skyddas som en del som ska bevaras. Detaljplanebestämmelserna för nybyggnaden bör förtydligas så att det är möjligt att bedöma planens konsekvenser tillräckligt.

BEMÖTANDE:

Öppnande av Museigatan har ställts upp som mål redan i planens begynnelsekedje och det finns historiska grunder för det, som bl.a. Österbottens förbund har fört fram i sitt utlåtande. Enligt konditionsgranskningen och reparationskostnadsberäkningen är det extra besvärligt att reparera silorna för ny användning, eftersom silorna enbart bär sig själva och nya konstruktioner måste anläggas på en ny grund, och konstruktionerna för det ursprungliga användningsändamålet är ofördelaktiga med tanke på nya användningsändamål. Utgående från en helhetsbedömning har man gått in för att rivna silorna och bebygga platsen i enlighet

med stadens strategi. Boendet på denna plats blir på samma linje som de befintliga bostadshusen vid Strandgatan. Placeringen av affärslokaler och gemensamma utrymmen i våningarna på markplanet och eventuellt i den översta våningen öppnar byggnaden även för andra användare och stöder strandens offentliga karaktär.

ANMÄRKNING C

X och y har lämnat in en begäran om omprövning av planeringssektionens beslut att lägga fram förslaget till planändring för silorna. De har per telefon, e-post och brev informerats om att det inte är möjligt att lämna in begäran om omprövning när det gäller planärenden. Utöver begäran om omprövning har de lämnat in en anmärkning med samma innehåll (33 sidor).

X och y anför i sin anmärkning att planförslagets presentationsmaterial innehåller felaktiga uppgifter om bl.a. silornas skick, deras renoverbarhet och Museiverkets inställning till skydd. De påstår även att staden med sin egen verksamhet har förhindrat en reparation av silorna i enlighet med den nuvarande detaljplanen och att Planläggningen vid beredningen av planen inte har beaktat ett motsvarande projekt i Oslo. Silorna har starka skyddsvärden, som inte har försvunnit, och silorna kan fortfarande utnyttjas för boende så att det är ekonomiskt lönsamt. I anmärkningen redogörs i detalj för både projektet för byggande av studentbostäder i silorna under 90-talet och motsvarande projekt i de nordiska länderna och Finland. I anmärkningen presenteras ekonomiska jämförande kalkyler över genomförande med s.k. hårdvaluta och enligt ARA-mallen. De som har lämnat in anmärkningen anför att objektet kan renoveras till bostäder med ARA-finansiering och flera av ARA för social bostadsproduktion godkända samfund kunde delta. Planändringen bör återremitteras till beredning och i det sammanhanget bör staden bilda en av Miljöministeriet rekommenderad studentbostadskommitté och utarbeta nya parkeringsnormer särskilt beträffande specialgrupper vad gäller boende, såsom studerande och serviceboende. Även dimensioneringen av de gemensamma lokalerna bör granskas på nytt, eftersom de användargrupper som förs fram i förslaget av dem som har lämnat in anmärkningen inte behöver dem och det finns tillräckligt med gemensamma lokaler i intilliggande Academill. I anmärkningen påpekas även att en driftsekonombedömning och en bedömning av en hållbar utveckling och kolspåret fattas i planförslaget.

BEMÖTANDE:

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA har i fråga om bostadsobjekten av Vasa stad krävt ett genomförande som är fritt från inomhusluftrisker och det kan inte genomföras när det gäller silorna. Enligt konditionsgranskningen och reparationskostnadsberäkningen är det extra besvärligt att reparera silorna för ny användning, eftersom silorna enbart bär sig själva och nya konstruktioner måste anläggas på en ny grund, och konstruktionerna för det ursprungliga användningsändamålet är ofördelaktiga med tanke på nya användningsändamål. Utgående från en helhetsbedömning har man gått in för att riva silorna och bebygga platsen i enlighet med stadens strategi.

Projekt som gäller ändring av silors användningsändamål har kartlagts i samband med planläggningsarbetet och man har varit i kontakt med bl.a. Uleåborg och S:t Michel. Vasa stads parkeringsstrategi är under arbete och i den tas ställning bl.a. till parkeringsbehov i anslutning till studentbostäder.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

Området reserveras för bostads-, affärs- och kontorsbyggande (AL) samt som park (VP). Därtill anvisas de gatu- och lättrafikområden som behövs. Planbeteckningen AL möjliggör många olika typer av byggande på planeringsområdet, där det har varit svårt att finna en genomförbar lösning. Det är inte lämpligt med enbart bostadsbyggande på platsen och de offentliga byggprojekten har strandat på grund av ekonomiska svårigheter.

Hela tomten utgör byggnadsyta. Vid planeringen av byggnaden bör särskild uppmärksamhet fästas vid områdets värdefulla offentliga karaktär, den helhet som bildas och stadens fasad mot havet. Byggnadsmassan bör anpassas till den omgivande kulturmiljön genom terrassering. Fasaderna bör renmuras av rödtegel eller rappas vita. Glasfasad kan användas enbart som effekt.

Dimensioneringen av planen är baserad på en sådan byggnadsmängd som har undersökts via en arkitekturtävling, fortsatta skisser och utlåtandena om planförslaget. Byggrätten har efter det offentliga framläggandet inskränkts från 6000 m² vy till 5500 m² vy. Därav ska minst 15 %, dvs. 825 m² vy, affärs- eller kontorslokaler eller offentliga servicelokaler byggas. I praktiken kan det här innebära exempelvis restaurang- och samlingslokaler, eller utrymmen som betjänar rekreativ användningen av stranden. Största delen av dem ska placeras i byggnadens våningar på markplanet, där inga bostadslägenheter får förläggas. Resterande 85 % av byggrätten, dvs. 4675 m² vy kan användas för boende.

I fråga om byggnadshöjden anges den högsta tillåtna nivån ovanför havsytan, den har också justerats nedåt utgående från utlåtandena om planförslaget. Talet minskades med 2 meter, till nivån +43,10, vilket är en meter mindre än för silorna och två meter mindre än för Academills högsta del.

Parkområde (VP) ingår i planen, eftersom det inte ryms tillräckligt med gårdsutrymme på silotomten med tanke på invånarnas behov. Marieparken kan delvis ersätta bristen på gårdsutrymme, även om den inte kan fungera som någon egentlig gård för bostäderna. För närvarande används Marieparken sparsamt. Förutsättningar bör skapas i planen för bättre användbarhet i fråga om den historiskt och lokalt betydelsefulla parken. Därför har i planen anvisats nya lättrafikförbindelser i parken och över järnvägen vid stranden. En mera detaljerad översiktsplan ska utarbetas för Marieparken när planen är fastställd.

Marieparkens skötselklassificering är A3, den sköts alltså som en park men mindre än enligt skötselklasserna A1 och A2, och där finns inga perennplanteringar. De övriga parkerna på stadsstranden underhålls enligt skötselklass A2. I och med planändringen är det skäl att i mån av möjlighet justera skötselklassificeringen uppåt.

Lekparksbeteckningen i den nuvarande planen stryks såsom obehövlig. Området är inte lämpligt som lekpark och i närheten finns fina lekparkar.

Museigatan blir kvar på sin nuvarande plats men fortsätter i form av en lätttrafikled till förlängningen av Strandgatan. Lätttrafiklederna blir stadsbildsmässigt högklassiga (k-2). En serviceförbindelse och en hinderfri lätttrafikled (pp/h) anvisas norr om AL-tomten (Museigrändens). Fotgängarförbindelsen genom Marieparkens norra del anvisas så att den fortsätter till Strandgatans förlängning. En ny lätttrafiköverfart över järnvägen anvisas som avslutning på Museigatan.

Den nordligaste delen av Marieparkens kantmur skyddas (sr-10). Skyddsbeteckningen utgör inget hinder för renovering av muren.

Bostäderna ska ha en genomsnittlig storlek på minst 50 m². Antalet bostäder blir därmed högst 90.

Som förrådsutrymme ska reserveras minst 4 m²/bostad och för cykelförvaring minst 2 cykelplatser/bostad. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i förrådsutrymmet på gårdsnivå inne i en byggnadsstomme. Därtill ska minst en cykelparkeringsplats anvisas per 50 m² vy för affärs- och kontorslokaler samt allmänna servicelokaler.

Som parkeringsnorm i detaljplanen används den generala dimensionering i Vasa. Parkeringsnormen för bostadskvarteren i centrum är 1 bp/85 m² vy. Parkeringsnormen för affärs- och kontorslokaler är 1 bp/50 m² vy, för offentliga servicelokaler 1 bp/100 m² vy. Områdets parkeringsplatser ska förläggas under markplanet. Av AL-kvarterets bilplatser placeras 50 st på tomt 905-2-3-29 (Skolhusgatan 4) i den underjordiska parkeringshallen. Resterande bilplatser anvisas på tomt 905-2-3-25. På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas.

Detaljplaneområdets storlek	3813 m ²
AL	1032 m ²
Byggrätt (AL)	5500 m ² vy
Exploatering	5,3
VP	801 m ²
Gatuområden	1980 m ²

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Ett centralt mål för detaljplaneändringen är att få silotomten i ändamålsenlig användning och att beakta områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse och en offentlig strandzon.

De stadsbildsmässiga målen för nybyggandet är höga på grund av läget. Det är viktigt att anpassa nybyggandets skala så att den är lämplig i strandparkszonen och passar ihop med de omgivande byggnadernas skala. Faktorer som styr detta i planen är den för nybyggnaden högsta tillåtna höjden, terrassering av byggnadsmassan och fastställande av huvudsakligt fasadmaterial och huvudsaklig färgsättning samt anvisande av användningsändamålet även för annat än boende. Strävan är att minska den prägelse av privat område som boendet för med sig med bestämmelsen om indragna balkonger och offentliga lokaler eller affärs-/kontorslokaler i våningarna på markplanet.

Byggnadens huvudfasad är vänd mot havet men även övriga fasader är vända mot offentliga park- eller gatuområden och särskild uppmärksamhet bör fästas vid planeringen av dem.

Målen som gäller en högklassig och trivsamt miljö styrs med bestämmelser om byggandet av gårdsområdet, en minimistorlek (50 m²) på bostäderna samt en skyldighet att bygga gemensamma utrymmen. Till avgränsning av det offentliga och det privata rummet styr bestämmelsen om

avgränsning av det privata gårdsutrymmet med en stenmur och planteringar. På gårdsområdet får inga skyddstak eller förråd byggas utan det bör förutom trafikområdena förverkligas i form av en tomt del som ska planteras.

Gatuområdena anläggs så att de är högklassiga. Materialen, belysningen och planteringarna väljs så att de är lämpliga i den offentliga strandzonen. I synnerhet vid den fortsatta planeringen av förlängningen av Museigatan mellan nybyggnaden och Academill bör särskild uppmärksamhet fästas vid högklassiga material, belysningen, planteringarna och färgsättningen. Ledens läge mellan två höga byggnader ger intrycket av en klyfta och gör den mörk, strävan har varit att skingra detta intryck. Leden ska vara en lockade fotgängarled och vid trapporna på den kan man stanna upp och beundra havet.

När detaljplanen är godkänd ordnas en arkitektur- och tomtöverlåtelse tävling om objektet och på basis av den överlåts tomten till en part som förverkligar en högklassig och ekonomiskt förnuftig helhet som passar in i den värdefulla miljön.

5.3 Planens konsekvenser

Konsekvenserna har bedömts som sakkunnigarbete på basis av utredningarna och modellerna.

Konsekvenserna för den byggda miljön, stadsbilden och kulturarvet

Detaljplaneändringen påverkar den byggda miljön, stadsbilden och kulturarvet betydligt i och med att den möjliggör rivning av f.d. Vasakvarns silor och nybyggande i stället för dem. Målet för detaljplanen har varit att finna en lösning på de sedan länge tomma silornas öde. Bevarande av silorna och ändring av deras användningsändamål respektive rivning av silorna och nybyggande var i början av planändringen alternativ som skulle granskas. Konditionsgranskningen, reparationskostnadskalkylen och en helhetsbedömning av ärendet ledde till att man beslutade avstå från skyddet av silorna.

Med detaljplanebestämmelserna styrs nybyggandet så att det anpassas till den nationellt värdefulla byggda miljön och beaktar dess särdrag. Byggrätten inskränks jämfört med den nuvarande och valet av fasadmaterial styrs så att nybyggandet anpassas till den värdefulla miljön.

Stadsbildsmässigt skapas med detaljplaneändringen en från nuläget avvikande lösning i och med att den stängda Museigatan öppnas mot stranden för lätttrafik i Setterbergs detaljplans anda. Inverkan är betydande i synnerhet när man betraktar staden från havet. Till denna del förbättras stadsbilden. Samtidigt blir vyn mot Kråkfjärden och Norra stadsfjärden betraktad från Museigatans ända smalare. Denna vy öppnar sig dock såsom förr framför nybyggnaden.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Detaljplaneändringen har inga stora konsekvenser för naturen och naturmiljön. Planeringsområdets natur är redan nu mycket stadsaktig och anlagd. I fråga om Marieparken blir det en förändring i och med att planändringen möjliggör en utvidgning av den. Genomförandet av planen förutsätter även utarbetande och genomförande av en översiktsplan för Marieparken.

Trafikmässiga konsekvenser

Det inofficiella parkeringsområdet norr om silorna faller bort. Fordonstrafiken på området förblir även i fortsättningen liten. Lätttrafiklederna på området förbättras och anknyts till ett mera

omfattande lättrafiknät som en del av det. Därmed kan man anta att lättrafiken på området ökar. Trafiksäkerheten förbättras när en plats anvisas som järnvägsövergång.

Sociala konsekvenser

Planändringen knyter an planeringsområdet till stadsstranden, som är under utveckling. Nytt boende och nya offentliga platser skapas för stadsborna i närheten av stranden. Förverkligandet av planen för med sig mera liv på stranden.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt Kommunteknikens uppskattning kommer kostnaderna för kommunaltekniken att uppgå till ca 400 000 € (moms 0 %).

Sammandrag av konsekvensbedömningen

FÖREMÅL FÖR KONSEKVENSEN		KONSEKVENSER
Konsekvenser för samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken	+	En tät stadsstruktur utnyttjar effektivt stadens infrastruktur, styr till hållbara trafikformer och gör det lättare för folk att röra sig utan bil
	+	Förbättrandet av lättrafiklederna inverkar positivt på områdets användbarhet
	+	Trafiksäkerheten förbättras när en plats anvisas där man ska korsa järnvägen
	+/-	En rivning av byggnaden är en ekonomisk förlust men rivningsavfallet används i tillämpliga delar
Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och sociala konsekvenser	+/-	Det kompletterande byggandet i området påverkar levnadsmiljön för dem som bor i området på ett betydande sätt
	+	Kompletterande byggande och förtätning ökar efterfrågan och utbudet på service i centrum
	+	Utvidgningen av Marieparken och utökningen av lättrafiklederna förbättrar områdets rekreativvärden
	+	Detaljplaneändringen skapar nya offentliga platser och platser för boende vid stranden och ökar därmed möjligheterna att använda stranden
Konsekvenserna för naturförhållandena och naturens mångfald	+	I detaljplaneändringen föreslås inga ändringar på områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald
	+	Parkområdet utvidgas
Konsekvenser för kulturarvet, den byggda miljön och stadsbilden	+	Detaljplaneändringen beaktar kulturarvet och Vasas skiktade stadsbild
	+	Detaljplaneändringen återställer andan i Setterbergs plan genom att Museigatan öppnas mot stranden
	+	Förbättringen av lättrafiklederna och utvidgningen av parkområdet påverkar områdets gatumiljö och stadsbild positivt
	+/-	Det kompletterande byggandet och förtätningen påverkar den byggda miljön och stadsbilden
	+/-	Det höga byggandet påverkar stadsbilden och stadens silhuett betydligt
	-	Som funktion innebär boendet ett nytt privat skikt i den offentliga

	strandzonen och det står i strid med kulturmiljön.
--	--

5.5 Störande faktorer i miljön

Järnvägen utgör en störande faktor på planeringsområdet i och med att den medför buller och vibrationer. Trafiken är nu för tiden liten men en utökning av varutrafiken utreds för närvarande (VASEK). Byggrätten är placerad 12 m från järnvägen, medan skyddsavståndet enligt anvisningarna när det gäller moränjord är 10 m för byggnader med över fem våningar. Bullervärdena överskrider i detta nu inte riktvärdena men planen förpliktar till beaktande av spårbullret.

5.6 Namn

Lätttrafik- och servicetrafikleden från ändan av Museigatan norrut får namnet Museigränden (Museokuja). Motiveringen till namnet är dess läge i ändan av Museigatan, intill Österbottens museum.

Adressen på nybyggnaden kan vara Museigatan 1, eller så kan den nuvarande adressen Strandgatan 1A bibehållas. Fordonstrafiken till tomten styrs via Museigatan och därför är det konsekvent med adressen Museigatan.

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

När detaljplaneändringen är fastställd ordnas en arkitektur- och tomtöverlåtelseävling om objektet och på basis av den överläts tomten till en part som förverkligar en högklassig och ekonomiskt förnuftig helhet som passar in i den värdefulla miljön.



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa
kortteli 3 sekä
katu- ja puistoaalueet

DETALJPLANEÄNDRING

2 stadsdelen
kvarter 3 samt
gatu- och parkområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 04.03.2014
Vireilletulo / Aktuell 24.02.2015
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 05.03.2015
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 17.05.2016
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 02.06.2016
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 21.03.2017
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 06.04.2017
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 06.11.2017
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 13.11.2017

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

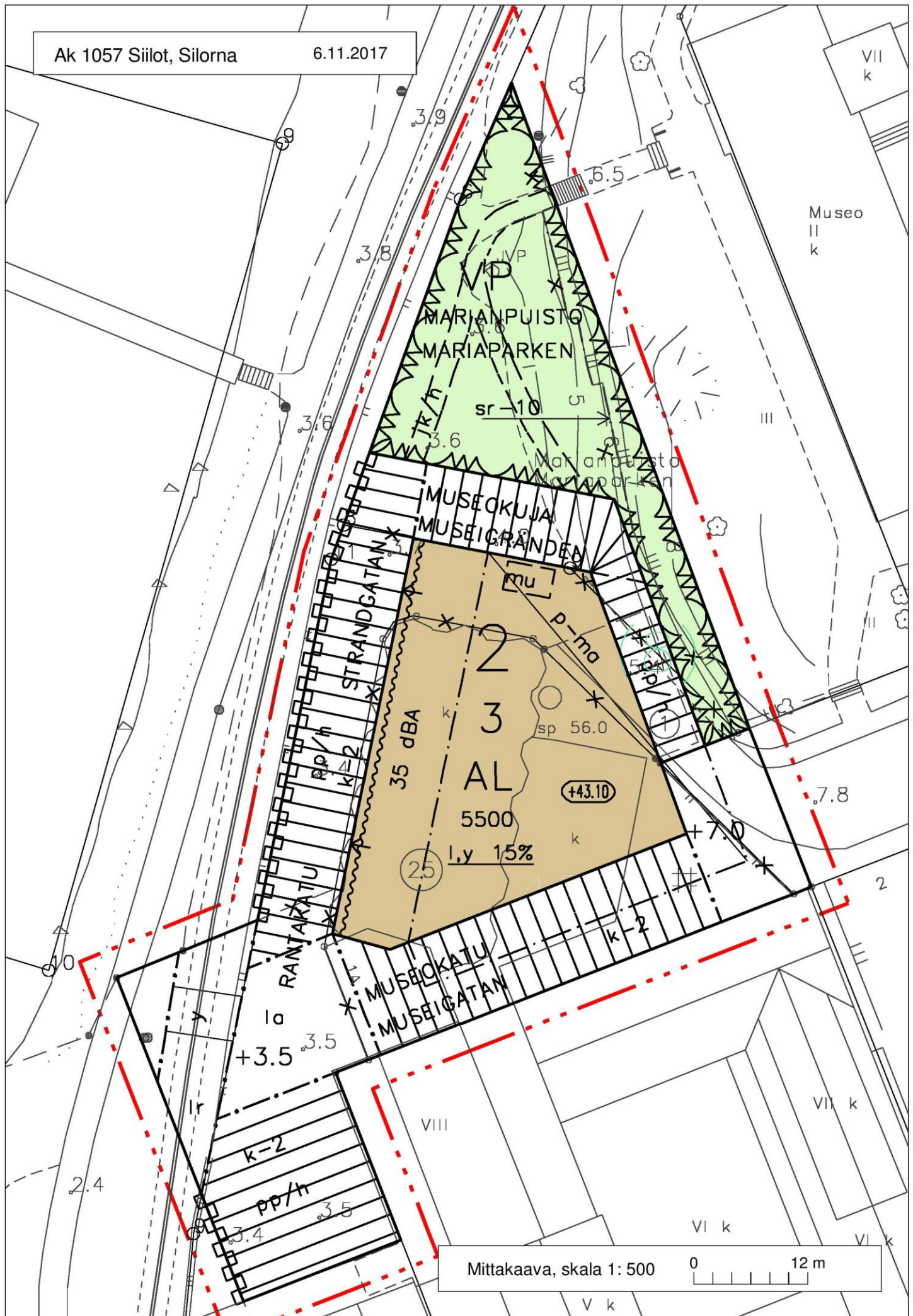
Kaava
Stadsplan nr 1057
Mittakaava
Skala 1/1000
Laatinut
Uppgjord av A. Majaneva
Piirtänyt
Ritad av RRa / MWi
Pvm
Datum 18.8.2017
Korjattu
Ändring 27.10.2017

Päivi Korkealaakso

P. Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Ak 1057 Siilot, Silorna

6.11.2017



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä



Selitys

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteitä ja erityisarvoja tulee vaalia.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaaseen julkiseen luonteeseen, muodostuvaan kokonaisuuteen sekä kaupungin merelle avautuvaan julkisivuun.

Rakennusmassa tulee sopeuttaa porrastamalla ympäröivään kulttuuriympäristöön.

Julkisivut tulee puhtaaksimuurata punatiilestä tai rapata valkoiseksi. Lasijulkisivua voidaan käyttää vain tehosteena.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneistoja.

Rantakadun puoleiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai julkisia palvelutiloja tai rakennuksen yhteistiloja.

Rakennuksen pihatila tulee rajata kivirakenteisilla muureilla ja istutuksilla ympäröivästä julkisesta alueesta.

Asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 4 m² ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotiloja, yhteistiloja 2 m² sekä polkupyörien säilytykseen vähintään 2 paikkaa / asunto, joista puolet tulee sijoittaa pihatasossa olevaan varastotilaan rakennusrunkon sisälle.

Liike- ja toimisto- sekä yleisiä palvelutiloja varten on osoitettava vähintään 1 pyöräpysäköintipaikka/50 k-m².

Pihakannelle ei saa rakentaa katoksia tai varastoja.

Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja.

Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille.

Korttelialueen pihakansi tulee liikennealueita lukuun ottamatta käsitellä istutettavana tontinosana.

Pysäköintikannen päälle tulee puiden juuristolle varata kasvutilaa vähintään 70 cm.

Kellaritilan kansi tulee toteuttaa pintamateriaaleiltaan ja istutuksiltaan normaalin pihatilan kaltaisena.

Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma.

Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområdet är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars särdrag och särskilda värden bör värnas.

Vid planeringen av byggnaden bör särskild uppmärksamhet fästas vid områdets värdefulla offentliga karaktär, den helhet som bildas och stadens fasad mot havet.

Byggnadsmassan bör genom terrassering anpassas till den omgivande kulturmiljön.

Fasaderna bör renmuras av rödtegel eller rappas vita. Glasfasad kan användas enbart som effekt.

Balkongerna bör vara indragna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga storlek ska vara minst 50 m².

Bostadslägenheter får inte förläggas i markplansvåningarna.
 I markplansvåningen mot Strandgatan bör affärs- eller kontorslokaler eller offentliga servicelokaler eller byggnadens gemensamma utrymmen förläggas.
 Byggnadens gårdsrum bör avgränsas från det omgivande offentliga området med stenmurar och planteringar.
 Per bostadslägenhet ska utrymme på minst 4 m² anvisas för friluftsredskaps- och lösöresförråd, för de gemensamma utrymmena 2 m² samt för cykelförvaring minst 2 platser/bostad, varav hälften ska förläggas i förrådsutrymme inne i byggnadsstommen på gårdsnivå.
 För affärs- och kontorslokaler samt allmänna servicelokaler ska minst en cykelparkeringsplats per 50 m² vy anvisas.
 På gårdsdäcket får inte skyddstak eller förråd byggas.
 På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas.
 Gårdsdäcket ska dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadens utgångar och reservutgångar.
 Kvartersområdets gårdsdäck ska förutom vad gäller trafikområdena hanteras som en tomt del som ska förses med planteringar.
 På parkeringsdäcket bör minst 70 cm reserveras som utrymme för trädens rötter att växa i.
 Källarutrymmesdäcket bör ha ytmaterial och planteringar i enlighet med normalt gårdsrum.
 Transformatorn för kvartersområdet ska placeras i en byggnadsstomme.



Puisto.

Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteitä ja erityisarvoja tulee vaalia (Marianpuisto).

Park.

Kvartersområdet är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars särdrag och särskilda värden bör värnas (Marieparken).



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



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



Osa-alueen raja.
 Gräns för delområde.



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

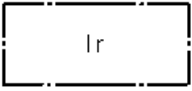
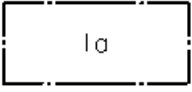
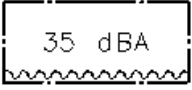


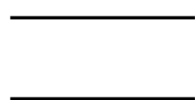
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
 Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

2013₁₂

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
 Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

Beskrivning över detaljplaneändring AK 1057 SILORNA

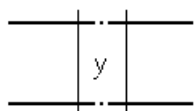
RANTAKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
l,y 15 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike-, toimisto- ja julkisia palvelutiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan får användas för affärs-, kontors- och allmän serviceutrymmen.
+7.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Högsta höjd för byggnadens vattentak.
<u>l,y 15%</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Alueen osa, joka on varattu raideliikenteen tarpeisiin. Del av område, som är reserverad för järnvägstrafik.
	Katualueen osa, joka on laatoitettava. Del av område som bör förses med plattor.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 00 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



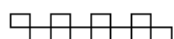
Katu.
Gata.



Jalankululle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gångtrafik.



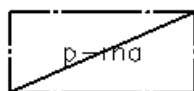
Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.



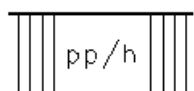
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.



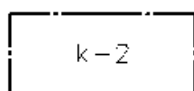
Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil .



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Del av område som är reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Riktgivande del av område vilket är reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten.



Alue jolla katuymäristön materiaalin, istutusten ja valaistuksen toteutuksella tulee muodostaa laadukasta julkista katutilaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.
Område där genomförande av gatuomgivningens material, planteringar och belysning skall bilda ett högklassigt offentligt gatu-utrymme. Området är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse.

sr - 10

Suojeltava rakennelma (kivaita tms). Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.
Konstruktion som bör bevaras (stengårdsgård o.a.d). Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull konstruktion, som inte får rivas. Vid reparationer och ändringsarbeten bör konstruktionens utseende bevaras och vid reparationer bör det ursprungliga byggsättet följas.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1ap/85 k-m²
- liike ja toimistotilat 1ap/50 k-m²
- yleiset ja palvelutilat 1ap/100 k-m²

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

AL-korttelialueen autopaikoista 50 kpl sijoitetaan tontin 905-2-3-29 (Koulukatu 4) maanalaiseen paikoitushalliin. Loput autopaikat sijoitetaan tontille 905-2-3-35. Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja.

Bilplatser minimiantal:

- bostadsvåningsyta 1bp/85 m² vy
- affärs och kontorsbyggnader 1ap/50 m² vy
- service och allmänna utrymmen 1ap/100 m² vy

Till våningsytan räknade förråds- och gemensamma utrymmen behövs inte anvisas bilplatser.

Av AL-kvarterets bilplatser placeras 50 st på tomt 905-2-3-29 (Skolhusgatan 4) i den underjordiska parkeringshallen. Resterande bilplatser anvisas på tomt 905-2-3-25. På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

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

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	14.11.2017
Planens namn	Silorna		
Datum för godkännande	13.11.2017	Förslagsdatum	21.03.2017
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	24.02.2015
Godkänd enligt paragraf	120	Kommunens plankod	1057
Genererad plankod	905V131117A120		
Planområdets areal [ha]	0,3813	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,1012	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,3813

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3813	100,0	5500	1,44	0,0733	-3200
A sammanlagt	0,1032	27,1	5500	5,33	-0,0068	-3200
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0801	21,0	0		0,0801	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1980	51,9				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1012	26,5			

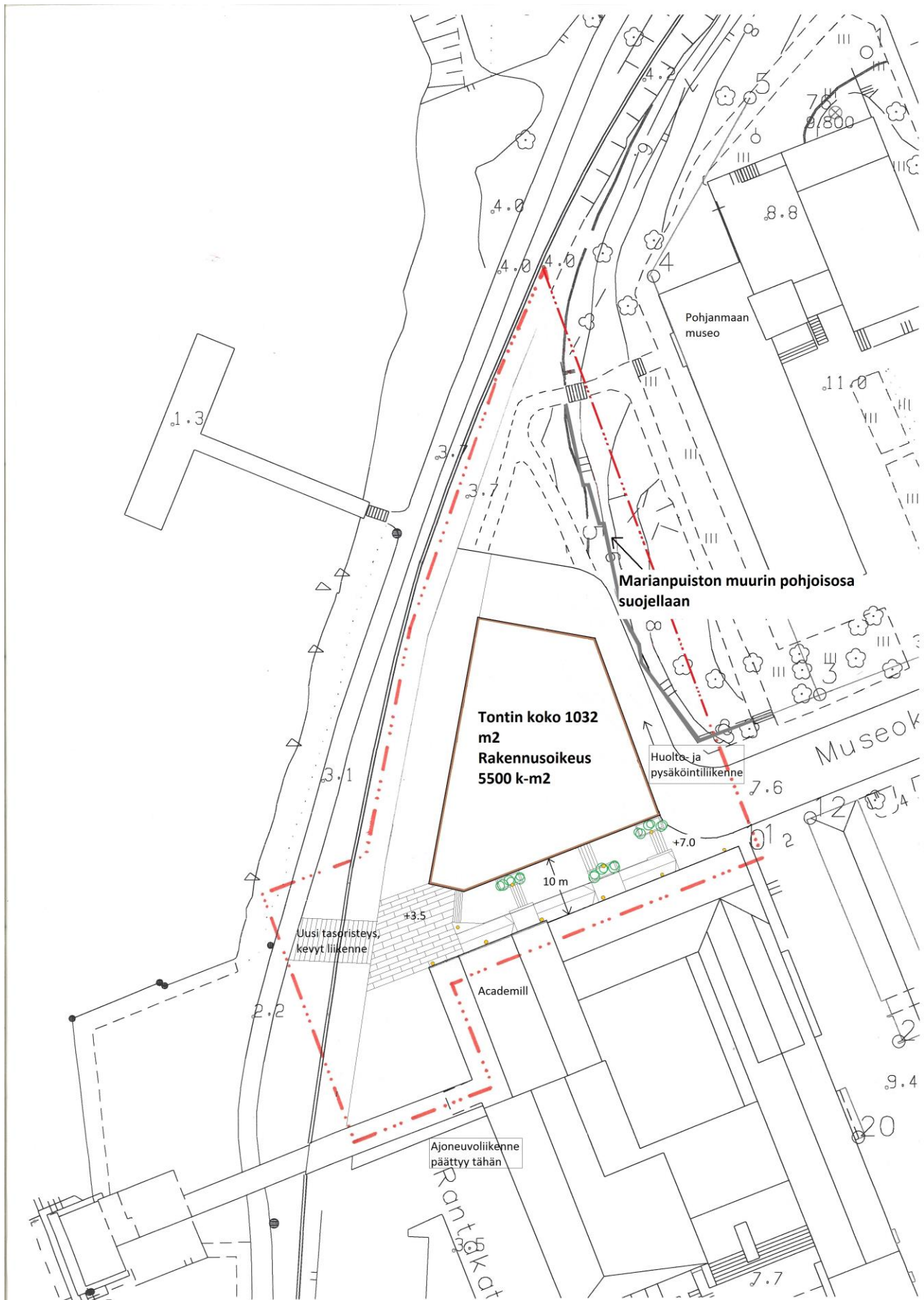
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt			-1	-8700

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3813	100,0	5500	1,44	0,0733	-3200
A sammanlagt	0,1032	27,1	5500	5,33	-0,0068	-3200
AL	0,1032	100,0	5500	5,33	-0,0068	-3200
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0801	21,0	0		0,0801	
VP	0,0801	100,0	0		0,0801	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1980	51,9				
Gator	0,0180	9,1				
Lättrafikgat.	0,1800	90,9				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1012	26,5			
p-ma	0,1012	100,0			

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt			-1	-8700
Detaljplan			-1	-8700





Siilot Silorna

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSE

A2

Käyttöviheralue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER

801 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

801 m²



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Uppgift	DETALJPLANEÄNDRING uppdaterat 6.3.2017
Identifikationsuppgifter	Planens nummer 1057 Silorna

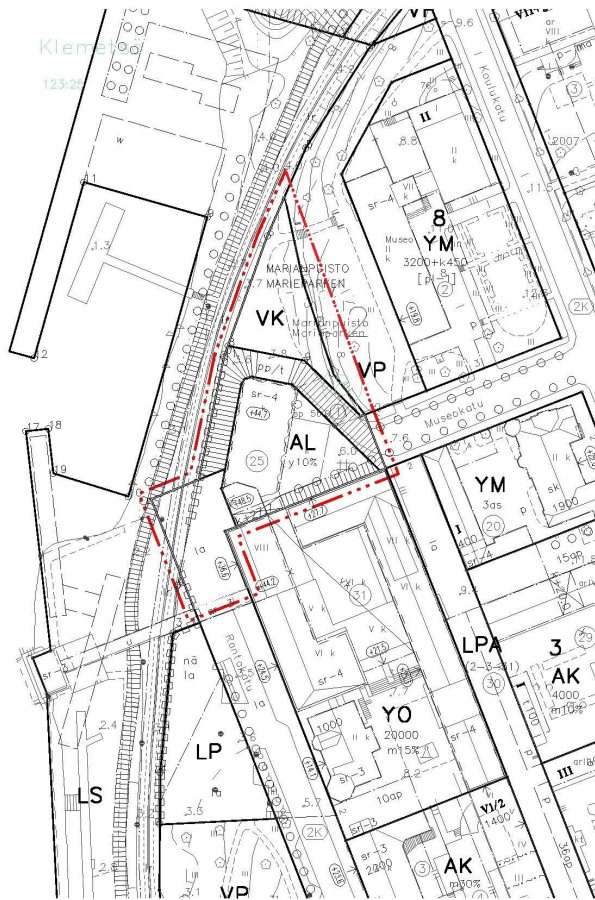
Föremål för planeringen

Tomt 25 i kvarter 3 i stadsdel 2 samt park- och gatuområden

Initiativ Ändringen av detaljplanen ingår i stadens planläggningsprogram, Planläggningsöversikt 2014, på stadens initiativ.

Planeringsområde Detaljplaneändringen gäller tomt 25 i kvarter 3 i stadsdel 2, i ändan av Strandgatan och Museigatan. Området hör till den s.k. Ångkvarnshelheten. Fastigheten ägs av Kiinteistö Oy Vaasan Myllyranta Fastighets Ab. Därtill hör omgivande gatu- och parkområden till planområdet.





Planområdets avgränsning

Mål för planeringen

Med detaljplaneändringen justeras för tomtens och lekparkens del den markanvändning som anges i detaljplan nr 855, som godkänts av Vasa stadsfullmäktige 18.1.2000. I samband med detaljplaneändringen utreds förutsättningarna såväl för att bevara som att riva silorna på tomt 2-3-25 och möjligheterna till nybyggande på tomten.

Utgångsuppgifter

Den nuvarande markanvändningen

De silor som befinner sig på planeringsområdet har stått tomma och outnyttjade i mer än 20 år.

Byggandet av silorna (1958–59, 1963) föregicks av en hård tvist om huruvida silorna skulle få byggas på gatuområdet eller inte. Det stora industriföretaget, som var den största arbetsgivaren i området på den tiden, avgick med segern trots protester från invånarna.

Även om betongsilorna inte har värderats i utredningen Värdefulla byggnader eller i den byggnadshistoriska utredningen, har även de fått beteckningen sr-4 i detaljplanen för Ångkvarnen. Bakgrunden till denna skyddsbeteckning har varit Vasa Studiebostäders önskan om att bevara silorna och renovera dem så att de kan användas som studieboende. Beteckningen sr-4 skyddar byggnadens fasaddelar och tillåter i fråga om dem sådana nödvändiga ändringar som det nya huvudsakliga användningsändamålet förutsätter. Boendet kräver fönsteryta i relation till rummets areal. Den gällande bestämmelsen är således i konflikt med den byggnadshistoriska utredningen i det att en viktig utgångspunkt för bevarandet av silorna är att deras karaktär ska bevaras, som oundvikligen ändras av om det görs fönsteröppningar.

Genom detaljplanen har man dock på ett lyckat sätt påverkat bevarandet och renoveringen i övrigt av Ångkvarnshelheten, vilket har värderats även i utredningarna. Ångkvarnen fungerar för närvarande huvudsakligen som lokaler för det svenskspråkiga universitetet.



Betongsilorna i ändan av Museigatan

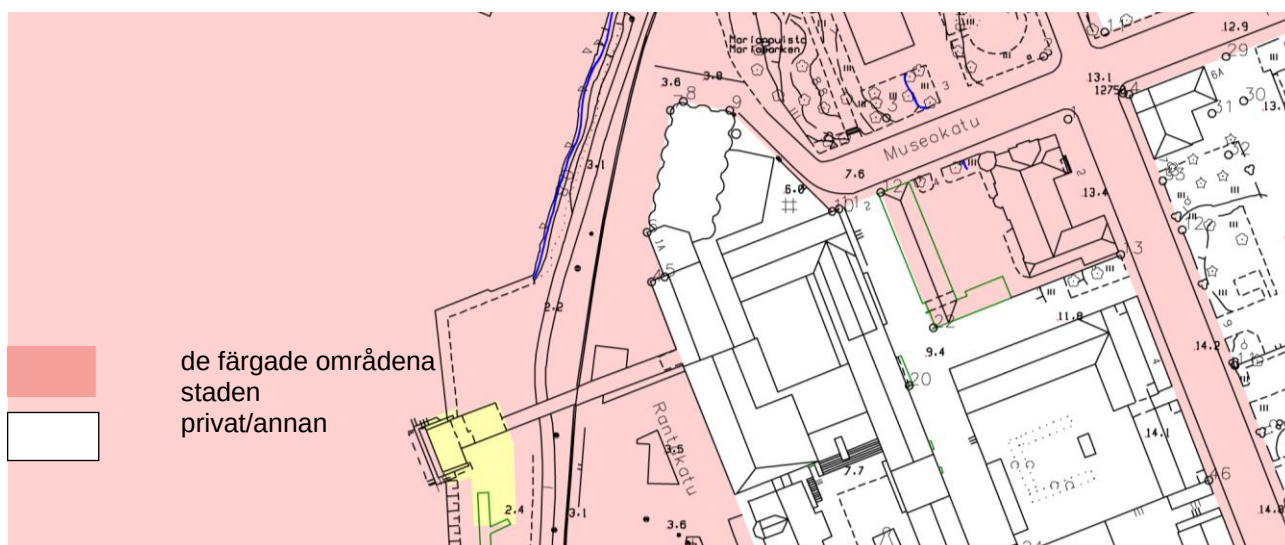


Betongsilorna från stranden.



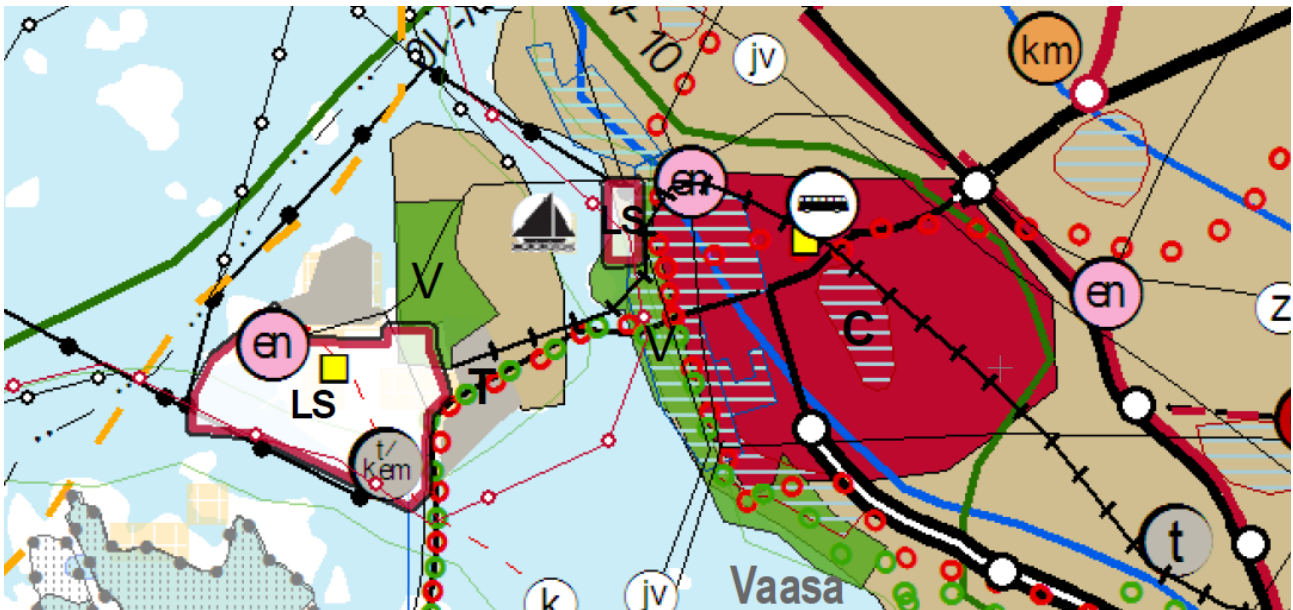
Markägförhållanden

Planeringsområdet ägs av ett bolag i stadens ägo.



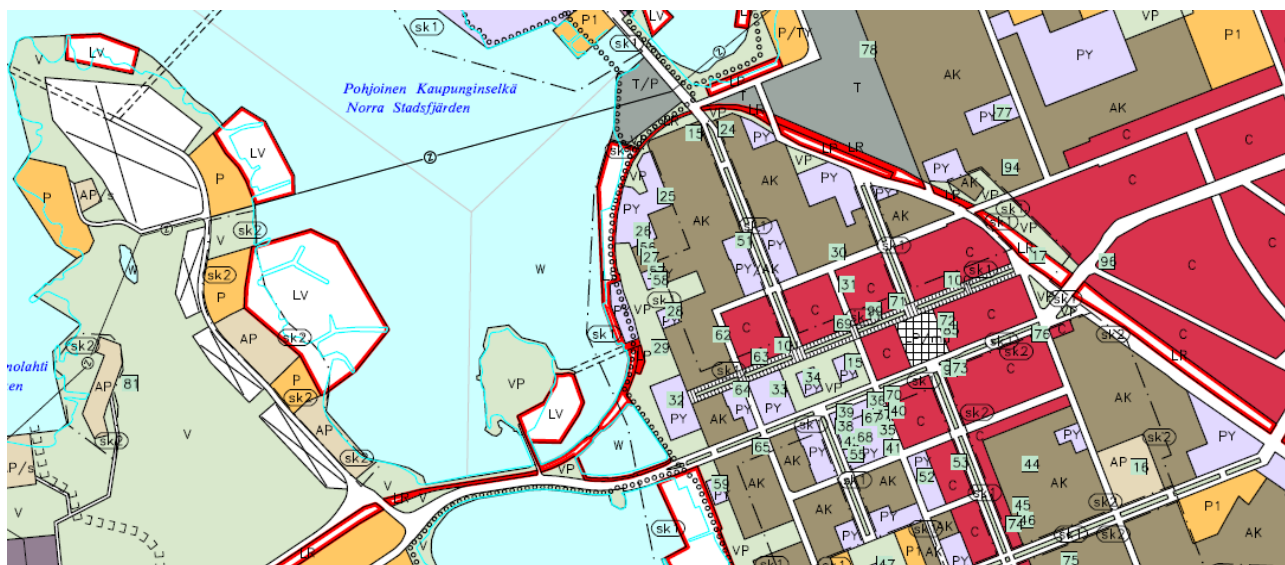
Landskapsplan

För området gäller Österbottens landskapsplan, som har fastställts av Miljöministeriet 21.12.2010. Området är i planen anvisat som ett område för centrumfunktioner (C), i planeringen av området bör man skapa förutsättningar för utvecklandet av ett kommersiellt sett attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att man reserverar områden för kompakt stadsbyggande och mångsidig service samt genom att man definierar principer för utvecklandet av en högklassig stadsbild. Området är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Bredvid området går en med tanke på turismen viktig farled för småbåtar, och de delar av Vasa som finns mot havet utgör ett attraktivt område med turistattraktioner.



Generalplan

Vasa generalplan 2030 har fastställts 18.9.2014. I planen har området märkts ut som ett område för offentlig service och förvaltning (PY). På området får även i mindre utsträckning förläggas andra arbetsplatserfunktioner och bostäder. Området är nationellt värdefullt med tanke på kulturhistorian (sk-1). Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bevaras. När området byggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att bevara områdets särskilda värden. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen. Bredvid området finns en friluftsled.



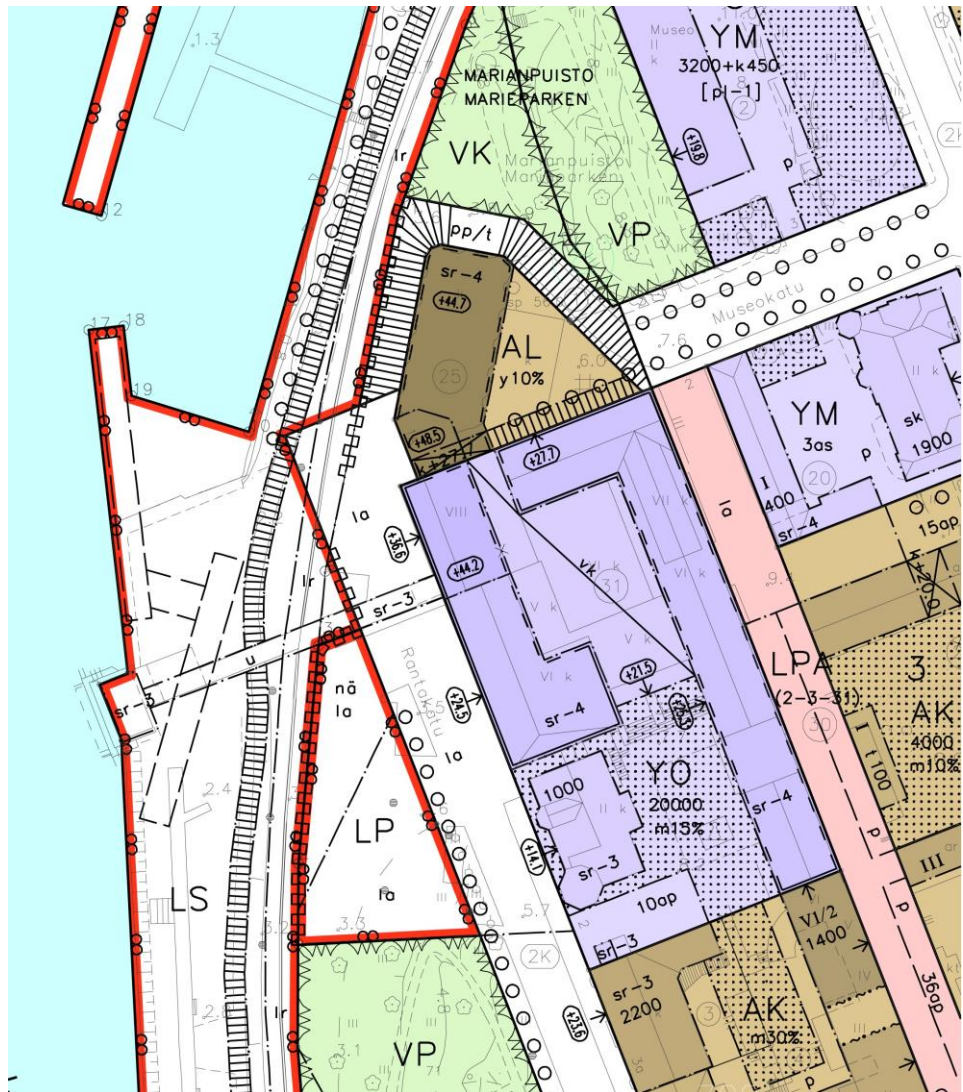
Delgeneralplan

Delgeneralplanen för centrum är under utarbetning.

Detaljplan

För tomt 3–25 gäller detaljplan nr 855, som godkänts av Vasa stadsfullmäktige 18.1.2000.

I detaljplanen har tomten anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), och av den våningsrätt som där tillåts får 10 % användas för allmänna utrymmen. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena på området bör vara sådana att karaktären på områdeshelheten bevaras och att enskilda byggnaders detaljer, material och färger passar ihop med områdets karaktär. Byggnaden har en våningsyta på 8 700 m² vy och exploateringen är 6,57. I byggnaden bör en passageöppning göras för allmän gångtrafik och planteras en trädrad. Av bilplatserna på tomt 3-25 ska minst 50 placeras på den bredvidliggande tomten 3-29. På tomten får placeras servicebostäder samt för lek och vistelse ska anvisas minst 10 m²/bostad. Silorna har märkts ut genom skyddsbezeichnung sr-4: arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Med beteckningen skyddas sådana delar av fasaderna där ändringar som är nödvändiga med tanke på det nya, huvudsakliga användningsändamålet får göras.



Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

Andra beslut, planer och utredningar

Stadsstyrelsens planeringssektion har 4.3.2014 godkänt planläggningsöversikten 2014, där silorna har märkts ut som ett av planeringsobjekten.

Vasa stads utredning Värdefulla byggnader 1986

I utredningen värderas av Ångkvarnshelheten i Vasa strandtornen av trä (1908) och A.A. Levóns hus (Ångkvarnens kontor) (1861). Byggnaderna ska bevaras som sådana och märkas ut i detaljplanen som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla objekt. I fråga om strandtornen tillåts sådana ändringar i inomhusutrymmena som är nödvändiga för att de ska kunna bevaras eller användas.

'A.A. Levón grundade Vasa Ångkvarn 1849. Levóns hus, det nuvarande kontoret, är från 1861 (C.A. Setterberg). Fabriksbyggnaden i tegel byggdes vid sekelskiftet och elevatortornen i trä 1908 (K.V. Reinius).'

Industribyggnader i Vasa, 1992

Utredningen behandlar industribyggnader i Vasa. En mer detaljerad utredning är från år 1993.

Strandkvarnen i Vasa, byggnadshistorisk utredning 1993

Utredningen redogör på ett bra sätt för byggandet av strandkvarnhelheten ända sedan år 1856. Byggandet började i bostadshuset och växthuset. Efter det byggdes saltmagasinet, som senare byggdes om till en kvarn. Dessutom byggdes spannmåls- och mjölmagasin samt ett maskinrum.

I början var produktionen baserad på råg, senare provade man på vete och ris. Kvarnen brann år 1889, men man lyckades rädda några byggnader. År 1890 beslutade man bygga en ny kvarn, och dess energikälla blev en ångmaskin. Man byggde även ett elevatorverk för att maskinellt kunna överföra säd från fartygen direkt till silorna. År 1925 tog man i bruk el och installerade en sprinkleranläggning. När förråden blev för små höjdes magasinet på Strandgatan med tre våningar. År 1931 utvidgades även kvarnavdelningen på gårdssidan med ytterligare tre våningar.

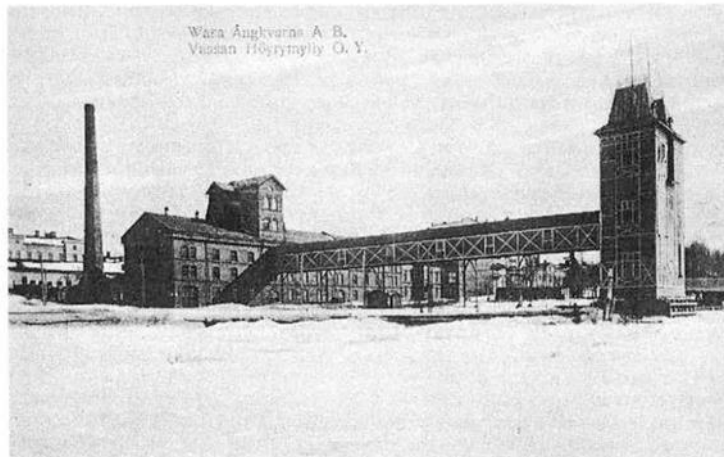
Lokalerna var dock fortfarande för trånga, och därför revs kraftverket, skorstenen och verkstaden invid Museigatan och i stället byggdes där år 1933 en vetekvarn med sju våningar. Dessutom revs en gårdsbyggnad och på dess plats uppfördes ett magasin med sex våningar som behövdes för vetekvarnens fördubblade effekt.

På det här sättet byggdes och revs området enligt behov till dess att kvarnverksamheten upphörde helt år 1992.

I utredningen har ångkvarnen värderats till att vara ett industrihistoriskt värdefullt objekt som väcker uppmärksamhet stadsbildsmässigt. I planeringen av dess framtida användning bör man i synnerhet beakta miljön och fasadens karaktär.

Enligt utredningen är strandkvarnens betydelse för miljön obestridlig. Betongsilorna har stor betydelse som en del av helheten och eftersom de kan jämföras med den tidigare silo som byggts i tegel, men utredningen är mer fokuserad på att beskriva en annan värdefull del av helheten och sammanfattar till sist: 'Strandkvarnen med dess elevatortorn har blivit ett av Vasas kännetecken.'

Kuva 1. Mylly vuosisadan vaihteen tienoilla, postikortti



Kvarnen vid sekelskiftet, postkort

Utredningen Värdefulla byggnader 2000

Utredningen inkluderar i kvarnkomplexet ett elevatortorn i trä och en kontorsbyggnad i tegel samt tegelbyggnaderna vid Strandgatan och brandgatan och en äldre silobyggnad i tegel. Enligt utredningen byggdes de nya betongsilorna åren 1958, 1959 och 1963. I utredningen värderas kontorsbyggnaden, elevatortornet, de gamla silorna, Strandgatans byggnader, vetekvarnens exteriör, havre-, råg- och kornkvarnen, riskvarnen, mjölsilo- och säckningsavdelningen vid brandgatan, produktlagret, garaget och vaktkojan. Betongsilorna värderas inte.

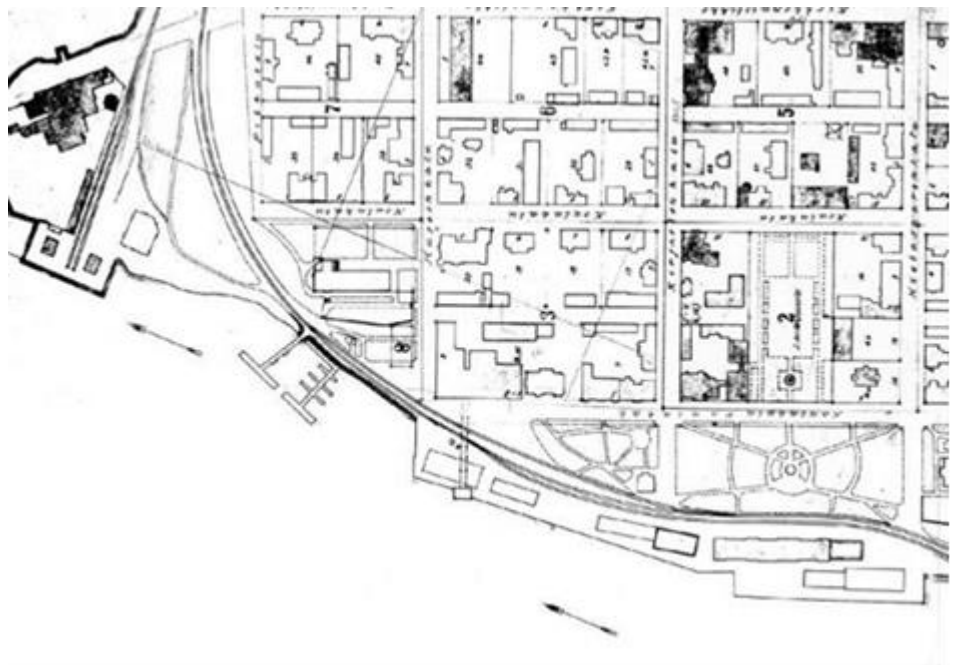
Kulturmiljöutredning 2008 om Inre hamnen och stadsstranden i Vasa

Utredningen går på bred basis igenom byggandet av Inre hamnen och stadsstranden via planernas utveckling och byggnadshelheterna. Utgångspunkten för den värdering som ingår i utredningen har varit Kaarlo Viljanens och Hannu Vuolteenahos Värdefulla byggnader i Vasa 1986 och dess komplettering från år 2000. Likaså har Museiverkets förteckning "Byggda kulturmiljöer av riksintresse" från år 1993 med kompletteringar och delgeneralplanen för centrum från år 1995 legat som grund för utredningen.

Enligt utredningen kritiserar Värdefulla byggnader i Vasa 1986 byggandet och planläggningen på 1960- och 70-talet. Det alternativ för kompletteringsbyggande av centrum som presenterades av Viljanen och Vuolteenaho, författarna till utredningen Värdefulla byggnader, jämkade stadsstrukturens skala och tätbyggdhet. Denna utredning föregicks av delgeneralplanen för centrum, vilken hade fastställts år 1995.

I delgeneralplanen 1995 har värderats såväl enhetliga områdeshelheter som enskilda byggnader och gårdar. På hela planområdet ska man enligt bestämmelserna bevara och komplettera Setterbergs detaljplans struktur, byggnadsskala, värdefulla byggnader och konstruktioner samt parker och skvärer. Som en värdefull områdeshelhet nämns stadsstrandens helhet, till vilken bl.a. Ångkvarnshelheten anses höra. Genom delgeneralplanen 1995 har man dock inte skyddat eller märkt ut Ångkvarnens betongsilor som värdefulla.

I kulturmiljöutredningen har man även redogjort för byggandet av Marieparken, som är belägen intill planeringsområdet, och de olika skedena. Parken har värderats som betydande på det lokala planet och som en del av strandparken. Den bildar en helhet med det angränsande museet.



Kvartersstrukturen 1955

Vasa kulturmiljöutredning 2010

Enligt utredningen hör Vasa Ångkvarn till Museiverkets inventeringsregister "Byggda kulturmiljöer av riksintresse" från år 2009.

Vasa stads centrumstrategi 2012

Vasa centrumstrategiarbete har genomförts genom växelverkan med stadsborna, aktörerna i centrum och myndigheterna. Målet har varit att förtydliga tyngdpunkterna för och rollerna hos nuvarande centrum och Klemetsö samt att bilda en vision om områdenas framtid. I strategin konstateras att centrum är av avgörande betydelse när det gäller att stärka hela Vasaregionens livskraft. Som kritisk framgångsfaktor anses bl.a. att stadsstrukturen är tät, välbalanserad, trivsamt, har goda

trafikförbindelser och stöder en hållbar ekologisk utveckling. Vasas centrum livskraft bör utvecklas genom att man komprimerar där det finns utrymme. På det gamla centrumets sida föreslår strategin måttligt kompletteringsbyggande och ökande av närservicen. Viktigt är även att bevara värdefulla särdrag.

Enligt stadsbildsanalysen har strandzonen med sina byggnader en betydande ställning för stadsbilden i Vasa och i den stadssilhuett som öppnar sig västerut. Betydelsen av strandzonen bör betonas ytterligare genom att man utvecklar förbindelser till stranden och längsmed stranden. På så sätt stärks även stadens image och identitet. I strategin nämns silorna som ett landmärke för randområdet, och hos stadsborna väcker skyddet av silorna känslor både för och emot. I strategin föreslås att man överväger om Museigatan ska öppnas upp mot havet, vilket skulle innebära att silorna rivs.

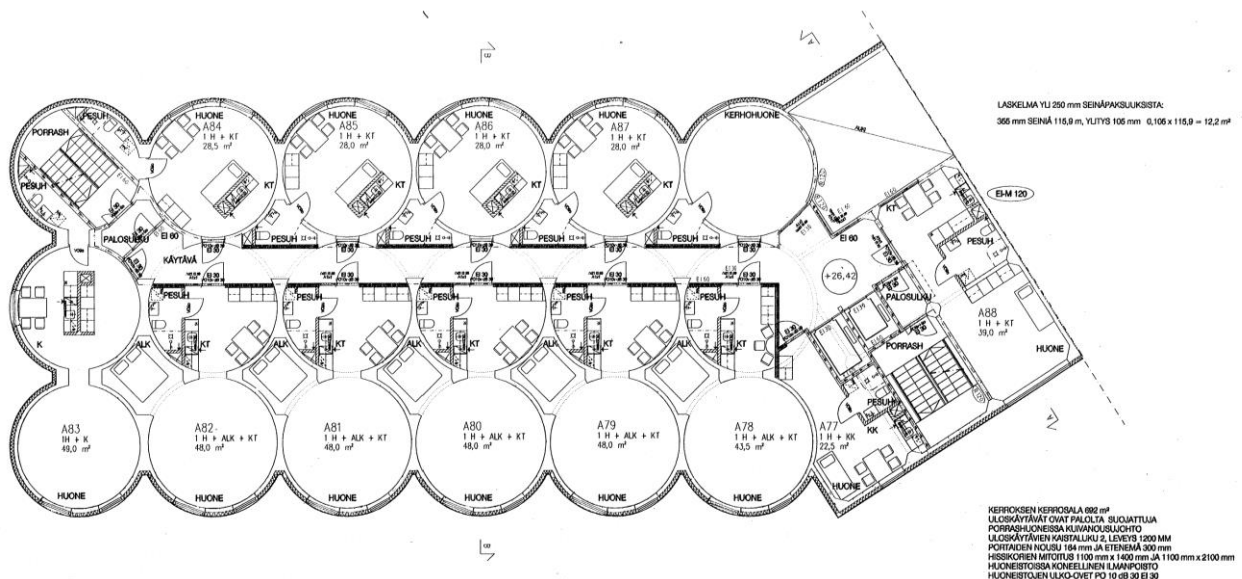
Utredning om högt byggande 2014

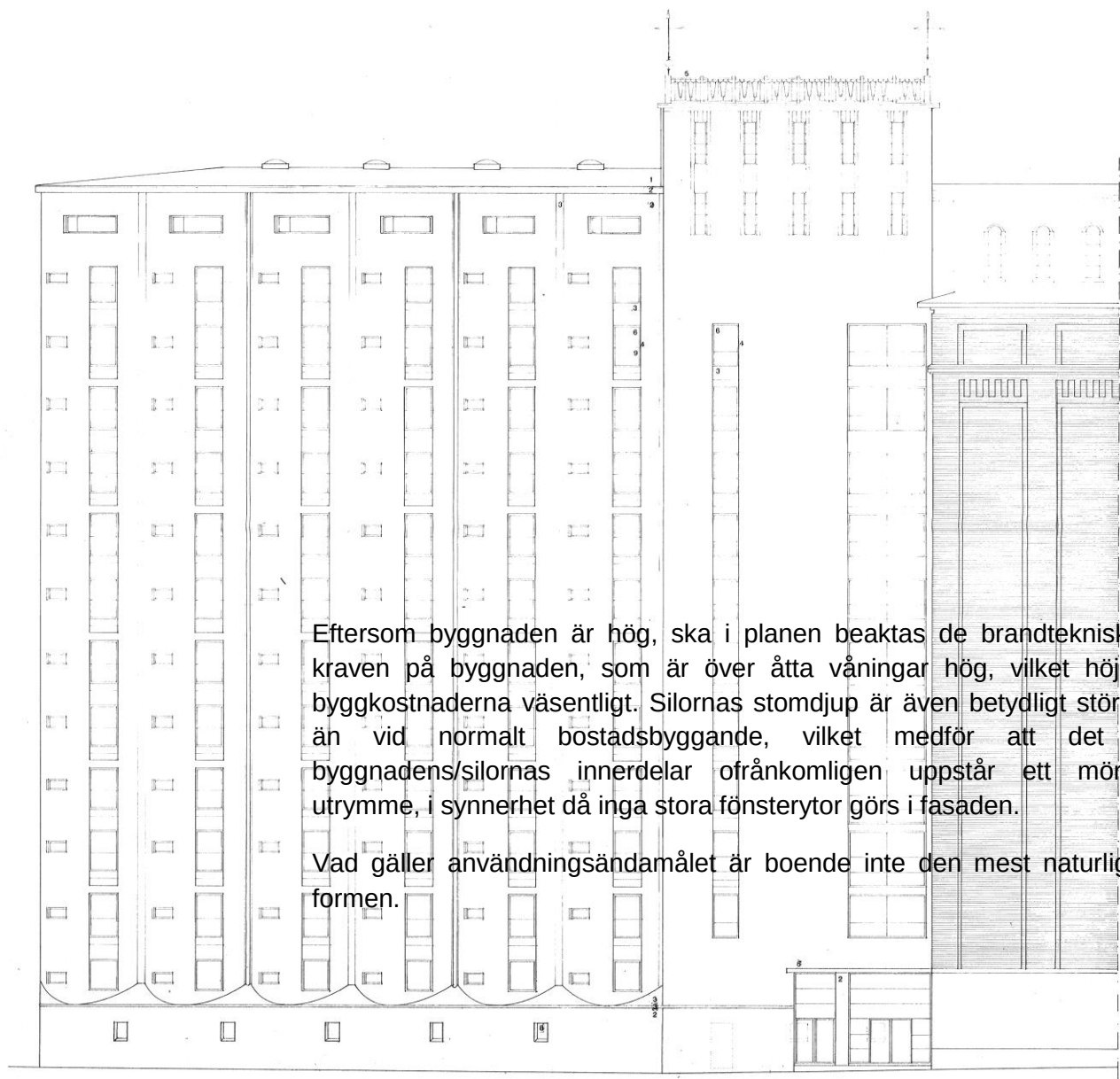
Utredningen om högt byggande är en utredning i anslutning till det pågående arbetet med delgeneralplanen för centrum. Den innehåller rekommendationer för principer som ska tillämpas i fråga om högt byggande samt analyserar Vasas befintliga stadsbild med tanke på högt byggande. Silorna nämns som högt byggande i Vasas skala och som landmärke. I utredningen konstateras att silornas synlighet påverkas betydligt av deras läge i kanten av det öppna stadsrummet.

I utredningen rekommenderas att man på rutplaneområdet ska fortsätta på Setterbergs byggtradition och i första hand sträva efter att höja stadens särdrag och historiska värden. Silornas område är en del av Setterbergs rutplaneområde. Enligt utredningen lämpar sig silorna som sådana för högt byggande under vissa förutsättningar.

Bygglov 1999

För silorna har man år 1999 ansökt om bygglov för att bygga om dem till studentbostäder.





Eftersom byggnaden är hög, ska i planen beaktas de brandtekniska kraven på byggnaden, som är över åtta våningar hög, vilket höjer byggkostnaderna väsentligt. Silornas stomdjup är även betydligt större än vid normalt bostadsbyggande, vilket medför att det i byggnadens/silornas innerdelar ofrånkomligen uppstår ett mörkt utrymme, i synnerhet då inga stora fönsterytor görs i fasaden.

Vad gäller användningsändamålet är boende inte den mest naturliga formen.

JULKISIVU LÄNTEEN

Konditionsgranskning 1995

I konditionsgranskningen från år 1995 konstateras att silorna kan repareras på så sätt att befintliga mögelsporer, mögeltrådar och bakterier fås bort. Som reparationsåtgärder föreslås att sprickorna öppnas till ett djup av 40 mm utan att beslagen söndras, det lösa materialet och eftergjutningslagret avlägsnas och ytorna sandblästras, sprickorna desinficeras samt sprickorna och de lodräta hålen injekteras så att de är vattentäta. Undersökningen förutsätter dock att man efter reparationerna på nytt mäter förekomsten av eventuella mikrober, och således att man gör noggrannare undersökningar och vidtar ytterligare reparationsåtgärder.

Konditionsgranskning 2002

I undersökningen konstateras att betongens kvalitet varierar beroende på silorna och att den varierar även i silornas olika delar. Karbonatisering av betongen har observerats. I silobyggnaderna fanns det på alla inre och yttre ytor aktinobakterie- och/eller mögelflora i så riklig omfattning att den måste avlägsnas oberoende av om väggytan i fråga slutligen blir en inre eller yttre yta. I undersökningen utgår man från att om ytskiktet avlägsnas ända till den fasta betongen, dvs. till ett sådant djup där det inte längre finns luftporer, gles gjutning eller frostskaadat skikt, är även mögelfloran nästan obefintlig. Som reparationsåtgärder föreslås att ytskikten avlägsnas, sprickorna öppnas utan att beslagen söndras och att de injekteras samt att betongkonstruktionernas bärkraft säkerställs om tjockleken hos det skikt som ska avlägsnas är alltför stor.

Idétävling 2006 om Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa

Vasa stad arrangerade tillsammans med Vasa Elektriska Ab och Harry Schaumans Stiftelse en tävling för inbjudna; uppgiften var att komma med idéer för den framtida användningen av strandzonen mellan Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa. Tävlingen ordnades som en tävling för fem inbjudna arkitektbyråer i enlighet med Finlands Arkitektförbunds regler.

Tävlingsområdet konstaterades vara en del av Vasas viktigaste strandområde stadsbildsmässigt och funktionellt, och genom tävlingen försökte man hitta sådana lösningar i fråga om markanvändningen och stadsbilden genom vilka området kan anslutas till att vara en del av stadens strandparkzon.

I tävlingens *bedömningsprotokoll* konstateras att det i tävlingsförslagen framkommit många lyckade lösningar för en förbättring av helhetsintrycket av området.

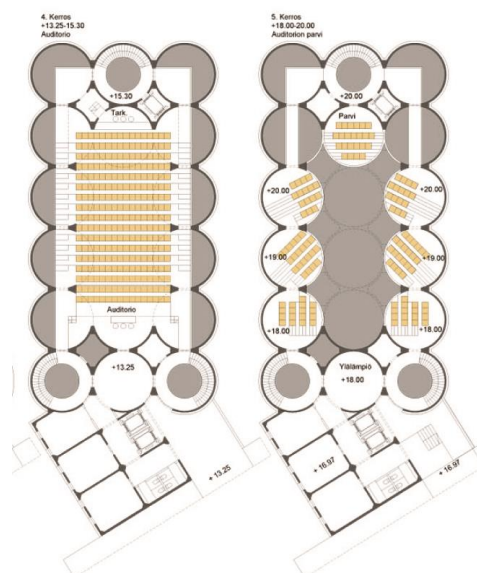
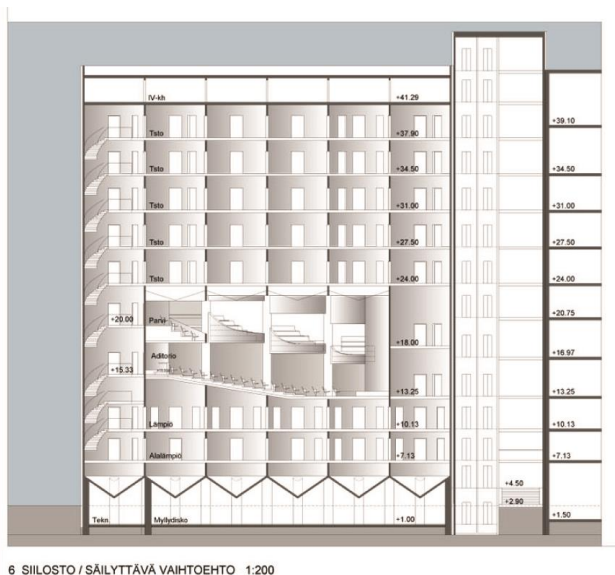
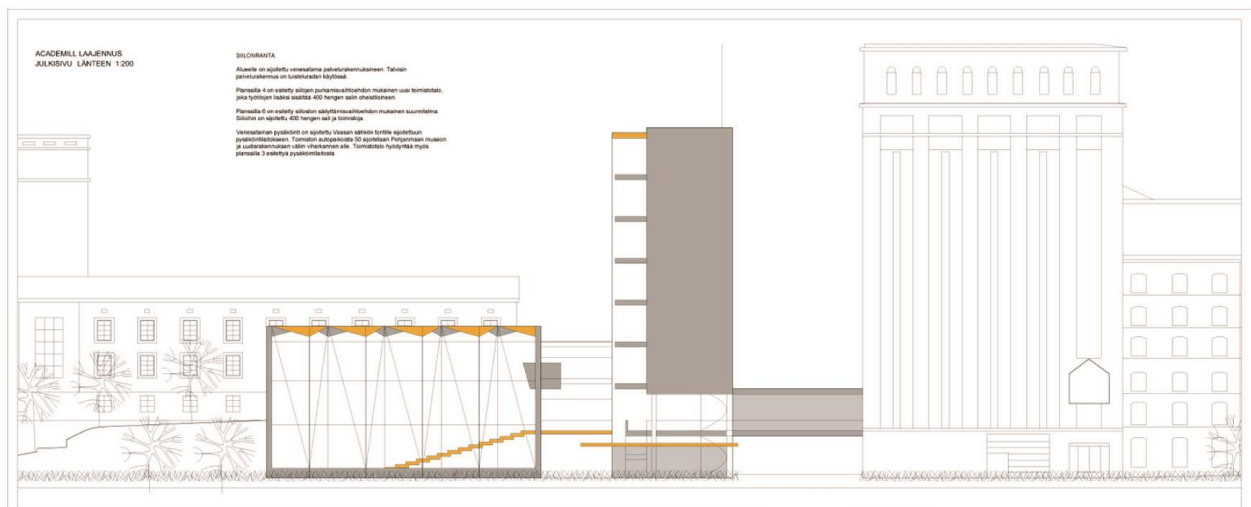
’I en del av förslagen hade man genom byggnadernas placering samlat det befintliga byggnadsbeståndet till en mer enhetlig stadsbildsmässig form, i en del hade man genom placeringen av byggnaderna på nya platser på strandområdet skapat ett nytt strandpromenadområde. Tävlingen visade att den naturligaste lösningen är att lämna strandlinjen fri från byggande genom att placera byggnaderna så att de kompletterar den befintliga byggnadsfronten.’

’Tävlingsförslagen innehöll intressanta tankar om utvecklandet av området, antingen när det gäller att bevara silorna eller alternativt riva dem. I de alternativ som gick ut på att bevara silorna hade de behandlats på ett rentav mycket radikalt sätt, dock med bevarande av deras särprägel. Å andra sidan gav alternativet att riva silorna uppenbart nya möjligheter att utveckla området funktionellt och stadsbildsmässigt. Tävlingsförslagets brokiga mångfald av silolösningar visade att uppgiften, som är utmanande stadsbildsmässigt, kan lösas genom att i

silorna placeras kontorslokaler och salutrymme eller genom att de rivna silorna ersätts med nybyggande omfattande en något mindre byggrätt än vad som föreslås i tävlingsprogrammet.'

På första plats i tävlingen placerade sig två arbeten, 'Kärmex', som hade den bästa lösningen för tävlingsområdets norra del, samt 'Jousi', som hade den bästa lösningen för tävlingsområdets södra del och siloområdet. Förslaget 'Kärmex' hade utarbetats av Käpy och Simo Paavilainen samt förslaget 'Jousi' hade gjorts av LRP-Arkkitehdit Oy.

'Förslaget 'Jousi' hade den bästa lösningen för siloområdet. Tävlingen visade att det stadsbildsmässigt går att finna en lyckad lösning även genom att silorna rivs.'





Plan 2007

LPR-Arkitehdit Oy, som utarbetade det förslag som vann tävlingen år 2006, har gjort en mer specifik plan för silornas område. I alternativet som går ut på att bevara silorna föreslås som våningsyta 11 150 m² vy. I alternativet som går ut på att riva silorna föreslås som våningsyta 7 230 m² vy. I våningsytorna har inte beaktats de utrymmen som behövs för bilparkering och underhåll.

Planen har inte förts vidare. I planen om att bevara silorna finns det rikligt med våningsyta, och i planen om att riva silorna täcker den massiva nybyggnaden helt Ångkvarnens norra fasad.

Byggnadshistorisk utredning om silorna

Under planarbetets gång görs en byggnadshistorisk utredning om betongsilorna för utredning av silornas kulturhistoriska värden.

Planens konsekvenser

Områdets huvudsakliga ändamål förblir oförändrat så att det tillåter boende (AL). Detaljplanen möjliggör även en utvidgning av universitetet. Byggrätten minskas från det nuvarande så att nybyggnaden bättre passar in i den värdefulla miljön. I planen beaktas att nybyggnaden samtidigt ska passa in mellan både den historiskt värdefulla men massiva Ångkvarnen och den betydligt lägre Österbottens museumbyggnaden.

Silorna har stått tomma i mer än 20 år. Av såväl ekonomiska som eventuella framtida problem med inomhusluften har man inte funnit någon användning för dem. Motivet för att riva silorna kan vara en ännu bättre stadsbild. I och med nybyggandet öppnas Museigatan upp till stranden, i överensstämmelse med Setterbergs plan. Ångkvarnens magnifika norra fasad reser sig ur skuggorna. Åt stadsborna skapas nya,

allmänna platser nära stranden. Genomförandet av planen gör att det skapas mer liv i anslutning till stranden och förhöjer stadsbilden.

Förverkligandet av detaljplanen har konsekvenser för bl.a. den byggda miljön, stadsbilden, servicen, samhällsekonomin och trafiken. Konsekvenserna bedöms närmare i planbeskrivningen.

Intressenter

Planeringsområdets och grannfastigheternas ägare, innehavare och invånare

Stadens sakkunnigmyndigheter:

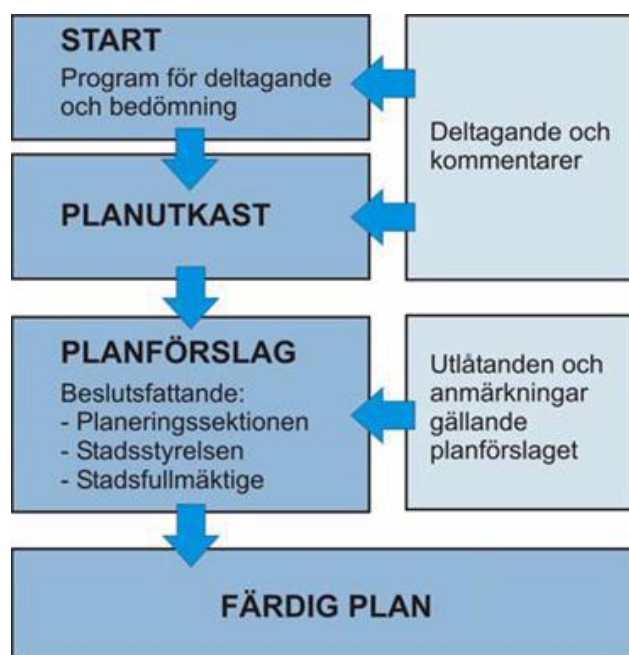
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Vasa Hussektor, Byggnadstillsynen, Miljöväsendet, Österbottens museum, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk

Övriga myndigheter och samarbetspartner:

Museiverket, Österbottens museum, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Polisinsättningen i Vasa härad, Staben för Västra Finlands militärlän, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagareförening rf, Vasa affärscentrum rf, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Ab, Vasa miljöförening Ab, Invånarföreningen i centrala Vasa

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande



1. Programmet för deltagande och bedömning

Att planläggningen har inletts meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt. Då har intressenterna och övriga Vasabor möjlighet att antingen **munligt eller skriftligt föra fram sina åsikter** om de planerade förfarandena. Att programmet för deltagande och bedömning är framlagt meddelas per brev till de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. (Pohjalainen, Vasabladet och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi)

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov, och då skickas nya exemplar till intressenterna.

2. Hörande i beredningsskedet (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

I detaljplanens och detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. I enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen hålls detaljplaneutkastet och eventuella alternativ till det framlagt på Planläggningen, och det är då möjligt att föra fram **skriftliga och/eller muntliga åsikter** om det. De ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret meddelas om beredningsskedet per brev och med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella åsikter om planutkastet ska lämnas in inom utsatt tid till Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress: Kyrkoeshplanaden 26 A, II vån. eller per e-post till [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

3. Offentligt framläggande (27 § MarkByggF)

När förslaget till detaljplan och detaljplaneändring, förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen är klara läggs de fram offentligt med stöd av 27 § i markanvändnings- och byggförordningen i 30 dagars tid. Förslaget läggs fram i Vasa stads tekniska verk, på andra våningen i Planläggningens entré, Kyrkoeshplanaden 26, och på stadens webbplats www.vasa.fi, offentliga tjänster, planläggning.

Planändringens intressenter och övriga Vasabor har möjlighet att framföra **skriftliga anmärkningar** på planen inom utsatt tid. De ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret meddelas om framläggandet per brev samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella anmärkningar på planförslaget ska lämnas in skriftligt inom utsatt tid till Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress Kyrkoeshplanaden 26 A, II vån. eller per e-post till adressen planlaggning(at)vasa.fi.

4. Godkännande av detaljplanen

Detaljplanen och detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige på framställning av planeringssektionen och stadsstyrelsen.

Stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen **kan överklagas hos Vasa förvaltningsdomstol**. Bestämmelser om besvärshätten ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ett öppet informations- och diskussionsmöte kommer att ordnas om planändringen för att säkerställa delaktigheten i utkastskedet.

Samarbete med myndigheter och planutarbetare

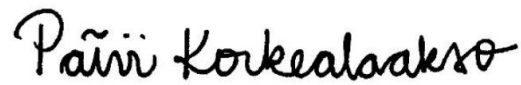
Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Lagstadgade *myndighetssamråd* hålls i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet. På inledningsskedets myndighetsmöte har därtill överenskommit att en arbetsförhandling hålls i utkastskedet.

Tidtabell för behandlingen

Behandlingen i stadsstyrelsens planeringssektion sker uppskattningsvis år 2016 - 2017. Efter att utlåtanden begärts och eventuella anmärkningar behandlats, går förslaget till detaljplaneändring via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande i slutet av år 2017.

För beredningen svarar Planläggningen, Kyrkoeshplanaden 26, 65100 Vasa, planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 743 8149, anne.majaneva(at)vaasa.fi

Datum och underskrift Vasa 6.3.2017



Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Deltagande och växelverkan: 6, 62–64 § MarkByggL, 30–32 § MarkByggF

Detaljplaneprocessen: 52, 65, 67, 188 § MarkByggL, 27 § MarkByggF