

DETALJPLAN 1097
Elbacken 4
BESKRIVNING I UTKASTSKEDET

Vasa planläggning
2020



V A A S A .
V A S A .

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

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

Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion	2.11.2018
	Meddelande om anhängiggörande	13.3.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	11.10.2019
	Stadsstyrelsens planeringssektion,	XX.XX.XXXX
	Stadsstyrelsen	XX.XX.XXXX
	Stadsfullmäktige	XX.XX.XXXX

1.2 Planområdets läge

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



Bild 1 Detaljplaneområdet angivet på guidekartan.

1.3 Planens namn och syfte

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

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

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

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplaneförslaget med beteckningar
BILAGA 2. Illustrationer: nybyggnadens anknytning till näromgivningen
BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning
BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vasa stad: Kulturmiljöutredning. Vasa stadsplanering.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi (Byggnadsinventering). Vasa stadsplanering.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys (Byggnadshistorisk utredning). Österbottens museums rapporter 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssén (2015). Tarkastuspöytäkirja (Granskningsprotokoll). Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus (Hälsobaserad undersökning av inomhusluften och konditionen): SO-rakennus (SO-byggnaden), ABB, Vasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio (Konditionsbedömning) 2018: SO-rakennus (SO-byggnaden). Ingenjörskyrä ReCon Ab.
- Gatunäts- och parkeringsutredning ABB, Vasa (2019), Ramboll.

1.6 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial	2
1.6 Innehållsförteckning	3
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens olika skeden	5
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförandet av detaljplanen	6
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området och dess historiska användning	7
3.1.2 Naturmiljön	9
3.1.3 Den byggda miljön	12
3.1.4 Detaljplaneändringstomten	14
3.1.5 Byggnadshistorisk och byggnadsteknisk inventering av centralkontoret	15
3.1.6 Trafik	18
3.1.7 Markägoförhållanden	20
3.2 Planeringssituation	20
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	20
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	27
4.1 Planeringsbehov	27
4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den	28
4.3 Deltagande och samarbete	28
4.3.1 Intressenter	28
4.3.2 Anhängiggörande	29
4.3.3 Myndighetssamarbete	29
Mål för detaljplaneändringen	29
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	29
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning	30
4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	31

4.5.4 Övervägande efter utkastskedet	34
4.5.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem.....	34
4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet	35
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	35
5.1 Planens struktur	35
5.2 Dimensionering	35
5.3 Områdesreserveringar.....	36
5.4 Planens konsekvenser	37
5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön.....	37
5.4.2 Konsekvenserna för arbetsförhållandena	38
5.4.3 Konsekvenserna för samhällsekonomin.....	39
5.4.4 Konsekvenserna för trafiken.....	40
5.4.5 Konsekvenserna för naturmiljön.....	41
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser.....	44
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	44
6.1 Genomförande och tidsplanering	44
BILAGOR.....	45

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplanen:

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

Program för deltagande och bedömning 63 § MarkByggl:

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

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

I utkastskedet var två alternativa utkast framlagda. Planutkasten har varit framlagda med planlägningsdirektörens beslut 16–29.10.2019 och det har informerats om att de är framlagda på samma sätt som i fråga om programmet för deltagande och bedömning. Nio utlåtanden gavs om utkasten, och i två av dem konstaterades att det inte finns något behov att ge ett utlåtande.

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

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

Lagakraftvunnen detaljplan 188.5 § MarkByggl, 140 § Kommunallagen:

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

2.2 Detaljplan

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

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen ska vara klar under första hälften av år 2020. Detaljplaneändringen för tomt nummer 10 på adressen Elbacken 4 upphäver inte till övriga delar den för området gällande, 11.4.2005 lagakraftvunna detaljplanen nummer 885 (ak885).

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området och dess historiska användning

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



Bild 2. Transformatorporten för fordonstrafik invid Dynamovägen.

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

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

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

Tabell 1. Företag verksamma i Strömberg Park

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

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

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

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

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

3.1.2 Naturmiljön

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

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

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

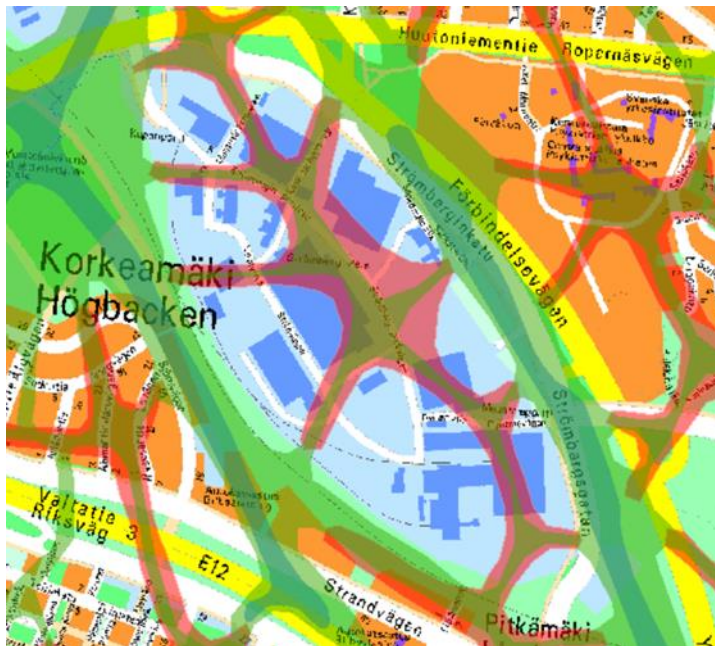


Bild 3. Strömberg Parks och närområdenas landskapsstruktur. På bilden anger rött vattendelare, blått vattenansamlingsområden och grönt dalar.

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

På den tomt som detaljplaneändringen berör finns skogar på tre ställen; i tomtens norra del i Strömbergsgatans riktning, vid SO-byggnadens sydvästra del och i söder som en del av ett mera omfattande skogsområde som breder ut sig utanför tomten. Tomten vetter mot norr (bild 4) och därför är markens fuktförhållanden olika i skogarna i tomtens södra och norra del. På grund av olika fuktförhållanden finns det skillnader i växtarterna i tomtens olika delar. I tomtens norra del invid Strömbergsgatan är skogen frodig, frisk moskog, där arterna består av granar, unga björkar och rönnar samt blåbär och andra dvärgbuskar som växer i fuktig mark. Växtligheten i tomtens högre delar är kargare och det dominerande trädslaget där är fullvuxna tallar, bland vilka enskilda unga björkar och rönnar sticker upp. Graden av skötsel av växtligheten på detaljplaneändringstomten varierar. I riktning med den befintliga SO-byggnadens norra, långa fasad har buskar planterats och de ger ett parklikt intryck. Norr om byggnaden på slutningen mot Strömbergsgatan samt i tomtens sydvästra del finns samtidigt skogsområden som är så gott som i naturtillstånd och kan ha lämnats som byggmarksreserv med tanke på utvidgning av produktionen.

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

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

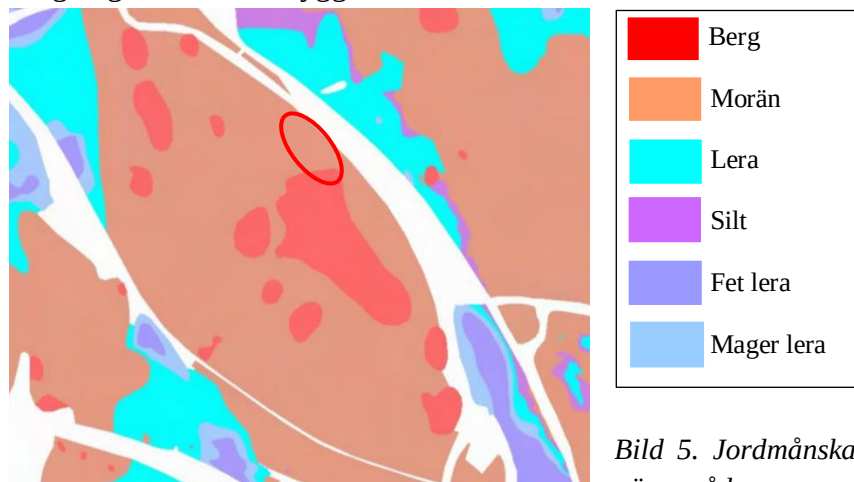


Bild 5. Jordmånskarta över Strömberg Park och närområdena.

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

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



Bild 6. Talldominerad blandskog söder om SO-byggnaden.

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

3.1.3 Den byggda miljön

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

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

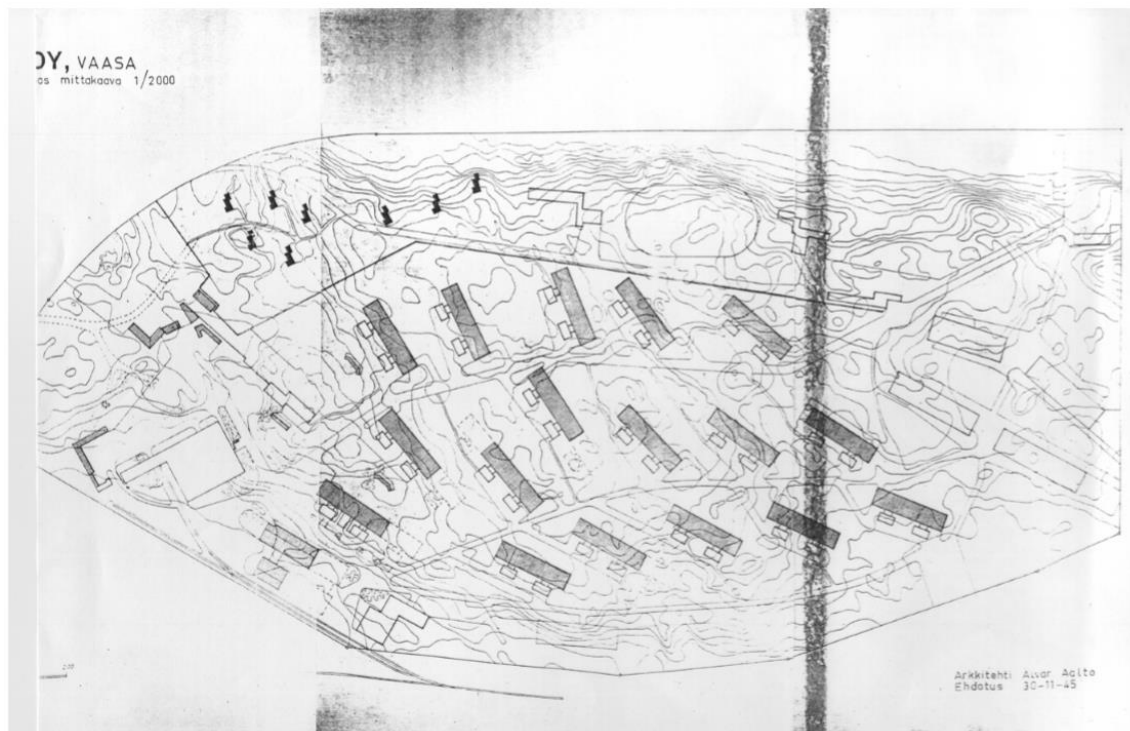


Bild 7. Alvar Aaltos detaljplan för Strömberg Park från år 1945.

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



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

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

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

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

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



Bild 9. Gatuvy vid Strömberg parkväg mot nordväst.

3.1.4 Detaljplaneändringstomten

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

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



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

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

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

3.1.5 Byggnadshistorisk och byggnadsteknisk inventering av centralkontoret

I detaljplaneändringen har bland annat följande utredningar och rapporter utnyttjats:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.6 Trafiken

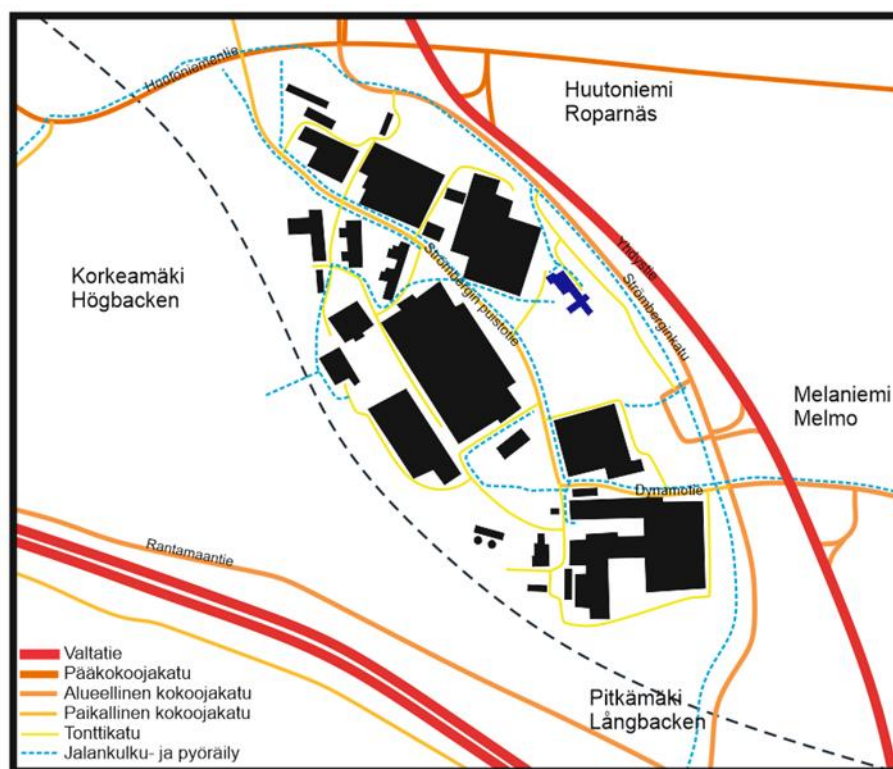


Bild 11. Trafiknät i Strömberg Park.

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

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

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

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



Bild 12 och 13. Nuvarande bil- och cykelparkeringsarrangemang.

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

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

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

Trafikregleringarna kommer att förändras i företagsparken Strömberg Parks skala under åren 2019–20 när områdets gatunät kompletteras med en ny gata, Östra Bangatan. Den nya gatus-träckningen kommer att finnas i järnvägens riktning vid företagsparkens södra kant. Gatusträckningen kan ändra specialtransporternas rutt i Strömberg Park, då de kan flyttas över från den tidigare ruten längs områdets huvudgata Strömberg parkväg till Östra Bangatan. På detta sätt kommer externa specialtransporter inte längre att belasta det interna trafikinätet. Ramboll har i sin utredning om gatunätet och parkeringen vid ABB (Katuverkko- ja pysäköintiselvitys ABB, Vaasa) granskat hur trafiklösningarna vid Strömberg Park kan utvecklas på lång sikt. I utredningen har nuläget analyserats utgående från vilka trafikmängderna och de problematiska ställena är på de nuvarande trafiklederna. Efter analysen har framtidens gatunät och parkeringslösningar gestaltats. I närheten av Elbacken föreslås i utredningen ändringar både i gatunätet och i parkeringen. Trafiken från Strömbergsgatan styrs till området endast via Elbacken, och den nuvarande Elvägen ska inte vara i bruk. Jämfört med nuläget skulle antalet körningar via anslutningen i Elbacken per dygn halveras från 800 till 400 körningar. I det nuvarande skogsområdet söder om tomt nr 10 placeras ett parkeringsområde med beteckningen LPA.

3.1.7 Markägoförhållanden

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

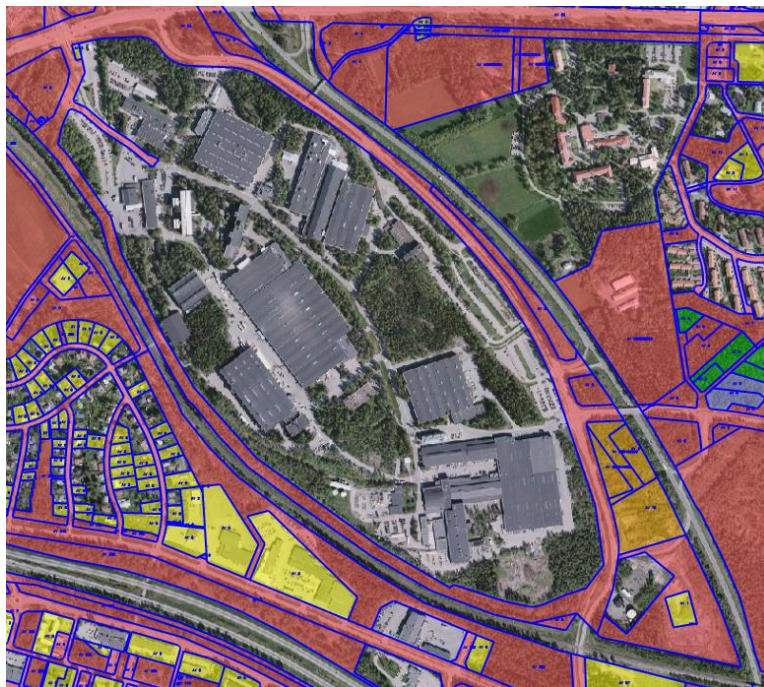


Bild 14. Markägoförhållanden: de röda, orange och gula (utarrenderade) områdena är i Vasa stads ägo. De genomskinliga områdena, d.v.s. områdena utan färggraster är privat-ägda.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen

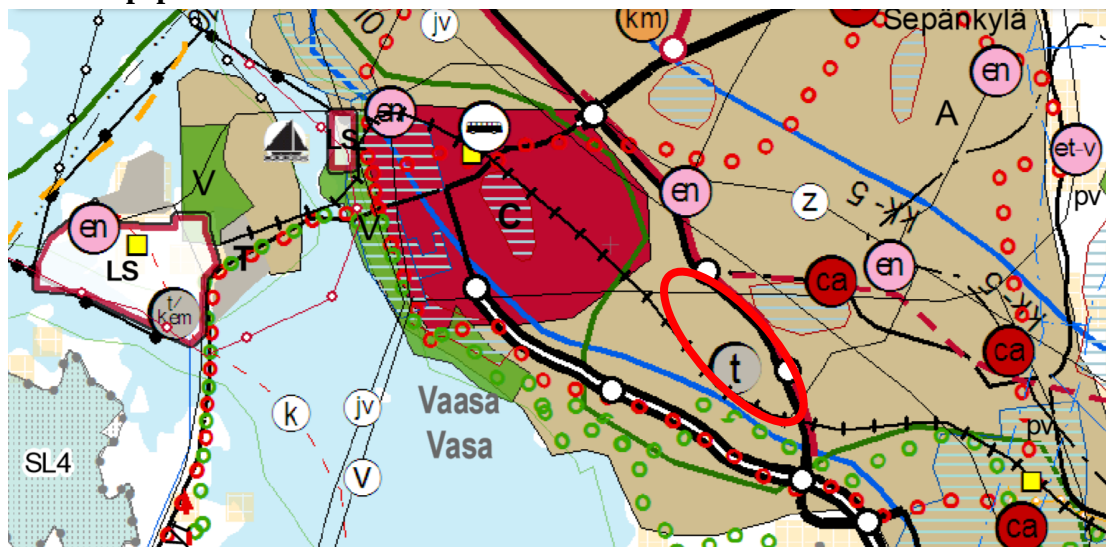


Bild 15. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030 med planeringsområdet angivet.

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

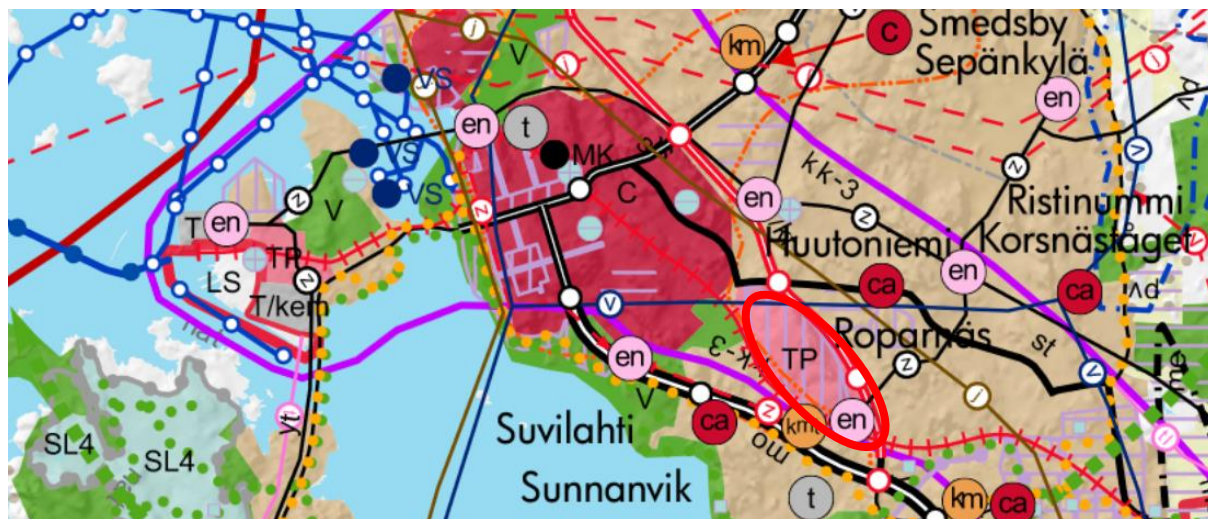


Bild 16. Utdrag ur förslaget till landskapsplan för Österbotten 2040, där planeringsområdet är angivet.

Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta den föregående landskapsplanen, utarbetas för närvarande, och målet är en godkänd plan våren 2020. Ett utkast till ny landskapsplan för Österbotten 2040 har varit framlagt under tiden 5.2–9.3.2018. Myndighetsutlåtandena om planförslaget har samlats in under tiden 3.6–13.9.2019. I ifrågavarande förslag till landskapsplan är

planeringsområdet beläget på ett arbetsplatsområde (bild 16), vars beteckning anger regionalt betydelsefulla arbetsplatsområden utanför områdena för centrumfunktioner. I planeringsbestämmelsen i anslutning till beteckningen förutsätts att *i den mera detaljerade planeringen ska fästas uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. På området ska ingen betydande bosättning anvisas och verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder.*

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

Generalplan

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

Största delen av det gällande detaljplaneområdet är i generalplanen angivet med beteckningen TY som industriområde (bild 17), där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. I områdets sydöstra och nordvästra ända samt i Strömbergsgatans riktning finns arbetsplatsområden med beteckningen TP. Enligt beteckningen reserveras området *för mångsidiga arbetsplatsfunktioner, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte förorsakar betydande miljöstörningar*. I planområdets nordvästra ända öster om Strömbergsgatan finns därtill ett område för servicebyggnader för samhällsteknik med beteckningen ET samt ett skyddsgrönområde (EV).

I den gällande generalplanen har hela området Strömberg Park samt bostadsområdet bredvid, Aaltoparken, dvs. hela Strömbergs skyddade byggda kulturmiljö av riksintresse dessutom skyddats med beteckningen sk 1. Med denna beteckning skyddas med tanke på kulturmiljön nationellt betydelsefulla områden, där det finns ett arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd som ska bevaras. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Därtill finns det skilda arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla skyddsobjekt på området och de bör skötas och användas så att deras värde bevaras. Då ändringar görs på området bör tillstånd ansökas för miljöåtgärder och tillstånd att riva byggnad enligt 128 och 127 § i MarkByggl.

Den egentliga planeringstomten som berörs av detaljplaneändringen, tomt nr 10, finns enligt gällande generalplan på ett arbetsplatsområde (TP).



Bild 17. Utdrag ur generalplanen där detaljplaneområdet är angivet.

Detaljplan

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

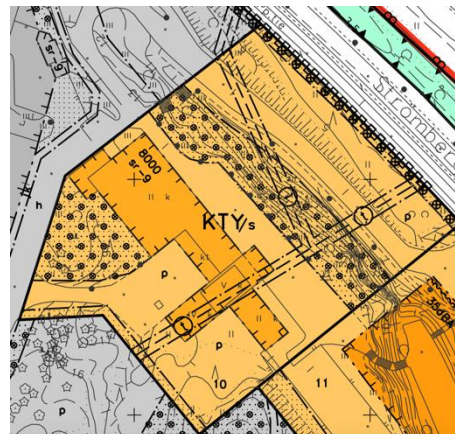
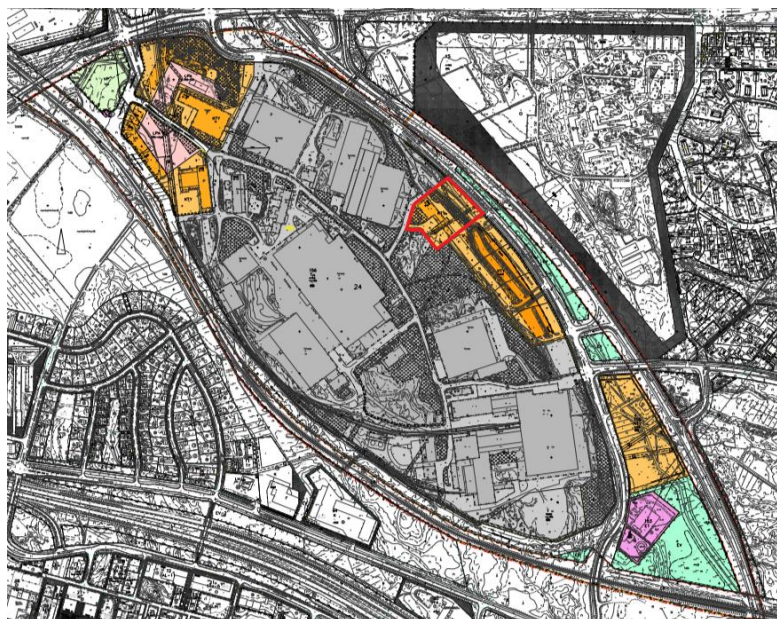


Bild 18. Utdrag ur detaljplanen.

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

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

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

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

Strömberg Park
Rakennussuojelu

— /s
Aluemerkinä

■ sr-3

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

■ sr-9

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

— sr-10 ja sr-7

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

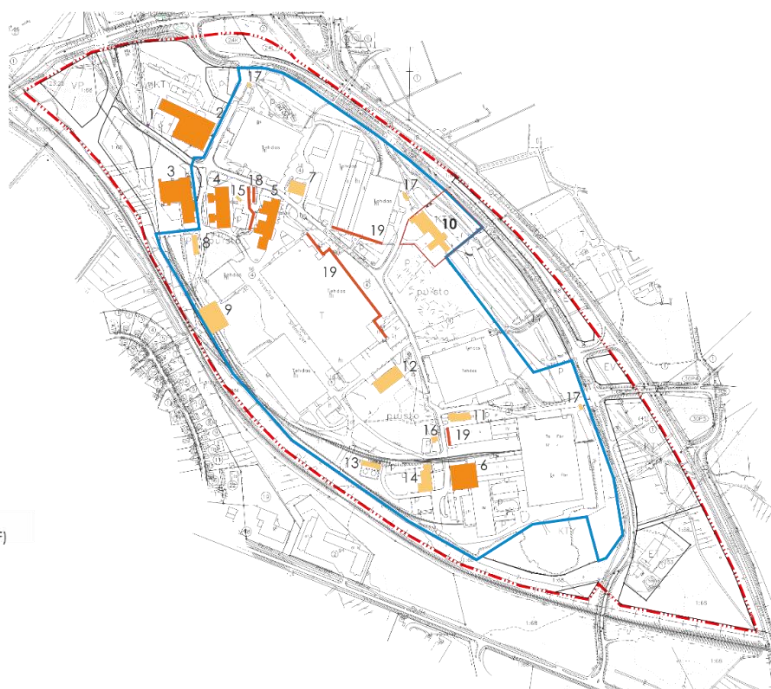


Bild 19. Byggnadsskyddsbeteckningar.

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

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

Byggd kulturmiljö av riksintresse

De olika enheterna inom Strömbergs fabriks produktionsanläggning samt arbetstagarnas bostadshus ingår i de av Museiverket inventerade byggda kulturmiljöerna av riksintresse (bild 20). Industri- och bostadsområdet bildar en enhetlig helhet, som avspeglar den humana och naturnära planeringsfilosofin under 1940- och 1950-talen. Områdena är belägna på båda sidorna om Strömbergsgatan och Förbindelsevägen i en glest parklik skogsnatur i enlighet med en planstomme som Alvar Aalto ritat i mitten av 1940-talet. Bostadsområdet kallas numera "Aaltoparken" i stället för den tidigare benämningen "Negerbyn". Denna benämning med en negativ klang härrör från att fasaderna i de av Aalto planerade radhusen i trä målades med tjära. De radhus i trä som fortfarande finns i området har två våningar, liksom också de av Aalto planerade radhusen i sten. I Aaltoparken finns ett tjugotal bostadshus som Aalto har planerat och som på grund av att vägarna kröker sig är placerade som en solfjäder. Detta beskriver den för Aalto kännetecknande känslobaserade jord- och landskapsnära regionalismen, där byggnader i en mänsklig skala följer terrängens former. Utöver de byggnader som har planerats av Aalto finns på industriområdet flera arkitektoniskt högklassiga objekt som har planerats av betydande arkitekter under nybyggnadsperioden.



Bild 20. Byggd kulturmiljö av riksintresse: Strömbergs fabriks- och bostadsområden.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och –register

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

Baskarta

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

Byggförbud

På tomten på adressen Elbacken 4 råder inget byggförbud.

Ledningsservitut

Området är i privat ägo och ägaren är ABB, därför har Vasa stad inga heltäckande, uppdaterade ritningar över kabel- och ledningsnätet. Ritningarna över områdets vatten-, avlopps- och kabelledningsnät har levererats av ABB och är sådana att de kompletterar stadens uppgifter.

För närvarande är största delen av energiförsörjnings-, fjärrvärme-, vattenlednings-, trycklufts-, tele- och datakommunikationsnäten samt en del av avloppsrören placerade i kulvert i en underjordisk rörtunnel av stålbetong (bild 21). Dess huvudtunnel finns huvudsakligen under områdets huvudgata, Strömberg parkväg. Mindre tunnlar förgrenar sig från huvudtunneln till olika fastigheter. Tunneln följer huvudsakligen gatusträckningarna men i områdets norra del går den under två byggnader; kontaktorfabriken (RR) och motorfabriken (BB). Det här bör beaktas i fortsättningen när det gäller ansvarsfrågorna i anslutning till detaljplaneringen av hela området och vid bildningen av fastighetsservitut.

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

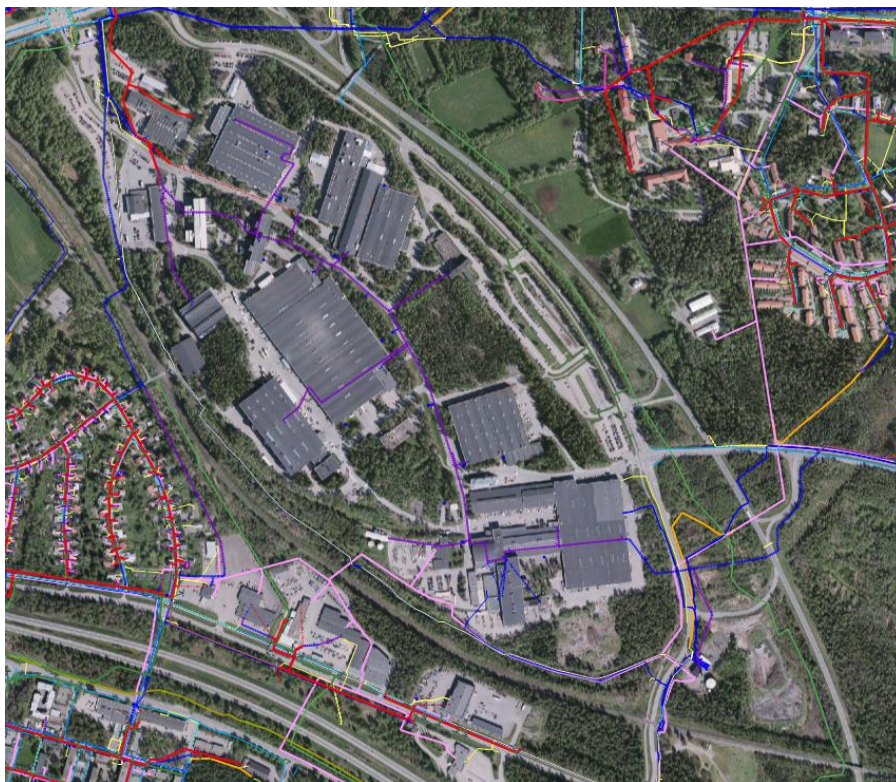


Bild 21. Utdrag ur områdets el- och vattenledningsnät.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsbehov

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av tomtens ägare ABB.

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

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

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

4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

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

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

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Intressenter i planarbetet är:

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

4.3.2 Anhängiggörande

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

4.3.3 Myndighetssamarbete

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

4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

Stadens mål

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

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

Markägarens mål

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

4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

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

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

Vasa Vatten: I utlåtandet konstateras att bolaget inte har några ledningar på planområdet och att det inte har kännedom om VA-linjerna på fabriksområdet. Därför begär Vasa Vatten att den som ansöker om detaljplaneändringen ska lämna in kartläggningsuppgifter om VA-linjerna. Vasa Vatten konstaterar att vattenområdet på fastigheterna på fabriksområdet ska skötas inom området och att fastigheterna bör göra upp interna avtal om eventuella gemensamma VA-linjer. Därtill flyttas i samband med byggandet av potentiella gatuområden stamledningarna enligt prövning till gatuområden eller allmänna områden.

2:a logistikregementet: I utlåtandet konstateras att 2:a logistikregementet i egenskap av försvarsmaktens regionala intressebevakare inte ser något hinder för fortsatt detaljplanläggning. 2:a logistikregementet påminner dock om att eventuella kabellinjer på området och i närheten bör beaktas vid byggarbetena. Läget för de kabellinjer som betjänar försvarsmakten bör utredas hos Suomen Turvallisuusverkko Oy i god tid före planerat byggande. Kostnaderna för flyttning av befintliga kablar som åtgärder i den fortsatta planläggningsprocessen eventuellt medför och för skydd av kablar under byggnadstiden och andra ändringar påförs den som har förorsakat ändringen.

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

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

de valda lösningarnas konsekvenser för den byggda kulturmiljön av riksintresse och bevarandet av dess särdrag.

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

Fingrid: Fingrid har inga kraftledningar och inte heller några andra funktioner på planområdet. Fingrid har inget behov av att ta ställning till innehållet i detaljplanen.

Posti Ab: Posten har inga kommentarer och inte heller något behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

Österbottens förbund: Österbottens förbund meddelar att det inte ger något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning som berör ändringen på tomt 10 (Elbacken 4).

Österbottens räddningsverk: Räddningsverket har inget att anmärka på planprojektet i det här skedet.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes: Suomen Turvallisuusverkko Oy har inga kommentarer och inte heller något behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

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

Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Vasa miljöförening, Trafikverket, Vasa sjukvårdsdistrikt, Österbottens polisinrättning, Hussektorn, Vasa Elektriska, Vasa byggnads- och miljönämnd, Vasas tekniska nämnd, FINAVIA, EPV Regionalnät, Elisa.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkasterna har varit framlagda 16–29.10.2019. Nio utlåtanden om utkasterna lämnades in, och de presenteras i sammandrag nedan tillsammans med Planläggningens bemötanden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (NTM-centralen): I utlåtandet konstateras att NTM-centralen inte ser några byggnadsskyddshinder för att ersätta objektet med en nybyggnad enligt planutkasterna. Emellertid bör planprojektet, som ifall de förverkligas leder till att en befintlig byggnad rivs, bedömas med tanke på rivningsåtgärdernas ekologiska hållbarhet, koldioxidavtryck och materialåtervinning. I utlåtandet påminner NTM-centralen om att Strömberg Park som en byggd kulturmiljö av riksintresse bör planläggas som stora helheter för att effekterna av byggandet ska kunna bedömas och hanteras i fråga om hela området. I fråga om SO-byggnaden konstateras dock att som enskilt objekt hör det inte till områdets nyckelobjekt och att det närmast har betydelse för landskapet i Strömbergsgatans och Förbindelsevägens riktning.

Bemötande: Bedömningen av planernas konsekvenser för klimatet utvecklas för närvarande på riksnivå och för enskilda städer. Målet är att bedöma planen med tanke på ekoeffektiviteten och växthusgasutsläppen, vilket NTM hänvisar till i sitt utlåtande. I denna redogörelse har detaljplaneändringens konsekvenser med tanke på klimatförändringen beskrivits i korthet på en allmän nivå.

Detaljplanläggningen av hela Strömbergs industriområde inleds under de närmaste åren, och i samband med detta uppdateras planen för hela den byggda kulturmiljön av riksintresse.

ABB: I utlåtandet konstateras att av de presenterade planutkastet stöder alternativ 2A bättre Strömberg Parks livskraft, utvecklingsbarhet och områdets framtida behov. Således motsvarar detta alternativ bättre de mål som ABB har ställt. Alternativ 2A möjliggör att objektet utvecklas till en mångsidig byggnad, vilket är det centrala målet för ABB. Till övriga delar tog ABB inte ställning till planen i sitt utlåtande.

Bemötande: Fastighetens ägare ABB:s önskemål om det alternativ som presenterades i planutkastskedet har valts till grund för planförslaget och det har planerats vidare i förslagsskedet.

Finavia: Den tomt som ändras med detaljplanen är belägen nära Vasa flygplats; 3,5 km i samma riktning som förlängningen av startbanan och 3 km åt sidan från förlängningen av startbanan. Eftersom objektet finns nära flygplatsen, bör flygplatsens hinderbegränsande ytor beaktas vid planeringen av nybyggnaden och i åtgärderna medan arbetet pågår. För fasta och tillfälliga konstruktioner och anordningar, som är högre än 30 meter, ska ansökas om flyghindertillstånd enligt 158 § i luftfartslagen (864/2014).

Bemötande: Planläggningen har varit i kontakt med Finavia för att reda ut behovet av flyghindertillstånd, ifall den nybyggnad som ersätter SO-byggnaden genomförs i 8 våningar och är högre än 30 meter. Finavia konstaterade efter utredningen att den flyghinderyta som inte får överskridas på Strömbergsområde varierar mellan +60 och 140 meter MSL (main sea level). På Strömbergs område har terrängen en höjd på cirka +17 m och ett åtta våningars hinder en höjd på 32 m = +49 m. Detta underskrider den hinderbegränsande ytan och kan därmed genomföras utan flyghindertillstånd. Hinder som underskrider dessa ytor kräver inga hinderljus och hindermålningar behövs inte heller så här långt från startbanan.

Österbottens förbund: I utlåtandet konstateras att enligt Österbottens förbund bör beteckningen KTY/s, som finns i den gällande detaljplanen, bevaras i detaljplanen. Enligt förbundet bör sloandet av /s-beteckningen motiveras i planbeskrivningen. Vidare bör beskrivningen av detaljplanen och planlösningen kompletteras t.ex. genom att avgränsning av den byggda kulturmiljön av riksintresse på Strömbergs industriområde och Aaltoparken fogas till.

Bemötande: I förslagsskedet har det övervägts om beteckningen /s borde tas in igen i detaljplanen och denna beteckning har lagts till på plankartan i förslagsskedet. Planbestämmelsen har preciserats i förhållande till bestämmelsen ak885 i gällande detaljplan så att den gäller bevarande av förhållandet mellan områdets natur och den byggda miljön. Beskrivningen i förslagsskedet har kompletterats genom att till den har fogats t.ex. en avgränsning av de byggda kulturmiljöerna av riksintresse i form av en visuell karta, på vilken Strömbergs industri- och bostadsområden har märkts ut.

Österbottens museum: I utlåtandet påminner man om att i den gällande generalplanen för Vasa är hela Strömbergs byggda kulturmiljö av riksintresse skyddad med områdesbeteckningen sk-1. Museet anser att den maximihöjd på 8 våningar som föreslås för nybyggnaden är stor när man beaktar att byggplatsen är belägen på områdets högsta punkt. Museet anser att skyddsbeteckningen /s enligt gällande detaljplan bör bevaras i detaljplanen, även om det gamla huvudkontoret ersätts med en nybyggnad. Museet är nöjt med att det i planutkastet har skrivits in att skogsdungarna i närheten av byggnaden ska bevaras i större omfattning än i den tidigare detaljplanen. Vad gäller konsekvensbedömningen av planen påminner museet om att vid nybyggande på tomten bör det bedömas och uppmärksammas vilken konsekvens de lösningar som väljs har på den byggda kulturmiljön av riksintresse och på bevarandet av dess särdrag.

Bemötande: Det maximala antalet våningar i nybyggnadens höga del har undersökts i förslagsskedet, och det har ändrats från att ha varit 6–8 våningar till 6–7 våningar.

Skyddsbeteckningen /s har fogats till i förslagsskedet.

I planförslaget har områdesskalan för konsekvensbedömningen breddats genom att det har övervägts vilka konsekvenser detaljplaneändringen har på ett mera vidsträckt område än enbart den planerade tomten.

Logistikregementet: I utlåtandet konstateras att 2:a logistikregementet i egenskap av försvarsmaktens regionala intressebevakare inte ser något hinder för fortsatt detaljplanläggning. I objektet har försvarsmaktens behov beaktats i tillräckligt hög grad. Som en korrigering till programmet för deltagande och bedömning anføres att det är fråga om 2:a logistikregementet och inte staben för Västra Finlands militärlän.

Bemötande: I planförslaget har det nuvarande namnet på 2:a logistikregementet korrigerats.

Elnät: I utlåtandet konstateras att eldistributionen i området ägs och underhålls av ABB. Om man emellertid vill möjliggöra ändringar i fastigheternas ägarförhållande på området, bör det göras möjligt att på ändringsområdet i fråga bygga en transformatorstation som betjänar KTY-tomten. Därför föreslås det i utlåtandet en allmän bestämmelse: ”utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och bygggrätten kan det i kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen (till exempel transformatorstationer)”.

Bemötande: Med en allmän bestämmelse i planförslaget möjliggörs att en transformatorstation placeras på ändringstomten. I bestämmelsen konstateras emellertid att transformatorstationen inte får placeras i skogsdungen.

Vasa Vatten: I utlåtandet konstateras att Vasa Vatten inte har något att tillägga. Deras kommentarer har beaktats.

Räddningsverket: Räddningsverket har inget att anmärka.

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

Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Vasa miljöförening, Trafikledsverket, Vasa sjukvårdsdistrikt, Österbottens polisinsrättning, Hussektorn, byggnadstillsynen, Miljösektorn, fjärrvärmeenheten vid Vasa Elektriska Ab, EPV Regionalnät, Elisa.

4.5.4 Övervägande efter utkastskedet

I detaljplanens planbestämmelser har en del ändringar gjorts utifrån myndigheternas utlåtanden i utkastskedet samt de behov som konstaterats vid den fortsatta planeringen. I det följande beskrivs övervägningarna efter utkastskedet samt de ändringar som gjorts under förslagsskedet:

I utkastskedet har två alternativa utkast varit framlagda, och av dem valdes alternativ 2A som det alternativ som ska utvecklas i fortsättningen. Bakgrunden till beslutet är markägarens, ABB:s, mål att utveckla tomten på Elbacken till en mångsidig verksamhetsbyggnad. Efter att markägarens behov preciserats, blev lösningen en byggnad som i den låga delen har en bred stomme, vilket möjliggör kontors- och produktionslokaler.

Beteckningen som styr till att bevara områdets miljö (/s) har återinsatts i detaljplaneändringen i förslagsskedet. Planbeteckningen i fråga lämnades bort i utkastskedet, eftersom dess betydelse ifrågasattes i en situation där en skyddad byggnad kan rivas och en del av tomtens skogsdungar fällas på den plats där ett parkeringsområde ska anläggas. I det skede då utlåtanden gavs om utkastet konstaterade emellertid flera myndigheter att det är bra att hålla kvar beteckningen /s i detaljplanen. Efter bedömningen har områdesskyddsbeteckningen /s återinsatts bland planbestämmelserna i en bearbetad version jämfört med gällande ak885. I bestämmelsen i förslagsskedet betonas bevarandet av förhållandet mellan tomtens natur och byggda miljö i stället för byggnadsskyddet. Samtidigt styrs nybyggnadsmassan till att likna SO-byggnadens massa och anknytning till miljön.

I förslagsskedet har till detaljplanens allmänna bestämmelser fogats en bestämmelse som gör det möjligt att bygga en konstruktion som betjänar det tekniska underhållet, dvs. i praktiken en transformatorstation. Transformatorstationens byggnadsyta styrs inte med plankartan, men i bestämmelsen konstateras att den inte får placeras i skogsdungen. Bakgrunden till bestämmelsen är målet att bevara en så omfattande del som möjligt av tomtens skogsdunge.

I förslagsskedet har maximihöjden på den höga delen av nybyggnaden undersökts, och våningsantalet har sänkts från 6–8 våningar i utkastskedet till 6–7 våningar. Det största våningsantalet som möjliggjorts med planändringen har väckt frågor i utkastskedet och eftersom Strömberg Park är belägen på en hög plats i närheten av Vasa flygplats, måste byggnadens verkan som flyghinder utredas. Finavia har kontaktats i frågan, och där konstateras att någon flyghindertillståndsprocess inte behövs om nybyggnadens maximala är de åtta eller färre våningar som anförs i utkastskedet. Därför är det i planerings- eller byggnadsskedet av nybyggnaden inte nödvändigt att genomföra några flyghinderljus eller –målningar.

I samband med bedömningen av nybyggnadens våningshöjd har dess konsekvenser bedömts mera vidsträckt och en ny aspekt lagts till. Det är en av de första gångerna som ett planprojekts konsekvenser med tanke på klimatförändringen har bedömts i Vasa.

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

Under den tid detaljplaneförslaget var framlagt xx.xx–xx.xx.2020 har x utlåtanden lämnats in. Nedan finns ett sammandrag av de anförda utlåtandena:

4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet

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

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har justerats enligt följande: - xxx

Planbeskrivningen har kompletterats enligt följande: - xxxx

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

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

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

Byggnadsytan i detaljplaneändringen följer den nuvarande byggnadens byggnadsyta. Motivering till lösningen är Österbottens museums utlåtande om att iaktta den nuvarande byggnadens karaktär inklusive byggmassa samt målet att bevara skogsområdena omkring byggnaden. Skogarna framhäver hållbarheten hos den av Alvar Aalto under den första tiden utarbetade detaljplanen. Därtill är en motivering till att den befintliga byggnadens byggnadsyta följs i detaljplaneändringen de synnerligen stora höjdvariationerna på tomten och minimering av behovet av markbearbetningsarbeten genom att byggplatsen bibehålls. Det är en samhällsekonomiskt motiverad lösning att respektera byggnadsytan.

5.2 Dimensionering

Tomten på detaljplaneområdet Elbacken 4 omfattar 16 838 m². Tomtgränserna förblir oförändrade i planändringen och därmed ändras inte tomtens yta. Den planbeteckning som styr detaljplaneändringstomtens användningsändamål förblir verksamhetslokaltomt. Byggrätten på tomten ökar när byggnadens våningshöjd växer från 8000 till 10 000 m² vy. Ändringen i byggrätten

har beaktats mellan markägaren och Vasa stad, eftersom ABB förlorar byggrätt vid detaljplaneringen av Östra Bangatan. Denna förlust av byggrätt beaktas i andra planer för området.

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

Med detaljplanen anvisas tre parkeringsområden på planområdet; två på båda sidorna om den befintliga byggnaden samt ett nytt i samma riktning som Strömbergsgatan. På de befintliga parkeringsområdena kan cirka 60 bilplatser placeras och på det nya området cirka 90.

Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

- KTY verksamhetslokalskvarter 10 000 m² vy

5.3 Områdesreserveringar

Tomten på Elbacken anges som ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader, på vilken mångsidigt får uppföras en byggnad för kontor och lätt produktionsverksamhet. I detaljplanen anvisas byggnadsrätt på totalt 10 000 m² vy för en verksamhetsbyggnad.

Stadsbilden

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

Trafikregleringar

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bevara de två parkeringsområdena på tomten även i fortsättningen. Parkeringsområdena finns på båda sidorna om SO-byggnaden på fram- och

bakgården. Därtill kan ett tredje parkeringsområde vid behov placeras vid skogen mellan Elvägen och Strömbergsgatan så att minst en trädrad av det befintliga trädbeståndet bör bevaras invid Strömbergsgatan. Bevarandet av träden vid vägkanten stöder företagsområdets skogiga allmänna intryck. Innan det byggs på granntomterna till planeringstomten betjänar de parkeringsområden som finns på dessa tomter också i fortsättningen användarna av verksamhetsbyggnaden på Elbacken.

Tomtens trafikregleringar styrs med detaljplanebestämmelser enligt följande:

- Körning till nybyggnaden på Elbacken 4 sker via befintliga anslutningar längs nuvarande gator i norr från Strömbergsgatan via Elbackens och Elvägens anslutningar samt i söder från Strömberg parkväg via den tomtgata som förgrenar sig mot norr.
- Dimensioneringen för bil- och cykelparkeringen är 1 bp/cp/70 m² vy för verksamhetslokaler och 1 bp/cp/200 m² vy för produktions- och lagerlokaler i enlighet med parkeringspolitiken.
- Dimensioneringen innebär: 99 bp och cp (byggrätten för verksamhetslokalerna i den höga delen är 5250 m² vy: 70 = 75 och den låga delens produktions- och lagerlokaler 4500 m² vy: 200=24).

5.4 Planens konsekvenser

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

5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön

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

Detaljplaneändringen möjliggör funktionell utveckling av planeringstomten i ett läge där användningsgraden i fråga om SO-byggnaden på tomten är låg på grund av problem med inomhusluften. Detaljplaneförslaget nya verksamhetslokal skulle framhåva hela företagsparkens tidsmässiga skiktning och skapa en ny typ av områdesimage när en nybyggnad skulle uppföras i en värdefull industrimiljö som har byggts upp under decennierna efter kriget. I och med den skulle ett nytt tidsskikt bildas i områdets byggnadsbestånd. Centralt vid planeringen av nybyggnaden är uttryckligen att observera och följa SO-byggnadens karaktär som en del av Strömbergs industriområde. Som enskilt objekt hör SO-byggnaden inte till nyckelobjekten i området, vilket visas av den vida skyddsbeteckningen sr-9 som finns i den gällande detaljplanen.

Detaljplaneförslaget möjliggör att en nybyggnad som är högre än SO-byggnaden uppförs, vilket förändrar Strömbergs industriområdes silhuett sett från Förbindelsevägen. I dagens läge är fasaderna på områdets byggnader ungefär av samma höjd och SO-byggnadens höga del bildar en av de högsta punkterna på området. Trädbeståndet, som har vuxit i årtionden, höljer dock i stor utsträckning in SO-byggnaden, vilket döljer byggnaden sett från Förbindelsevägen. Om byggnaden blir högre, framhävs den i stadsbilden. Det bör observeras att planförslaget också möjliggör att maximihöjden på fasaden på byggnadens låga del kan ökas, och som en följd av det följer dimensionerna mellan nybyggnadens delar SO-byggnaden.

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

5.4.2 Konsekvenserna för arbetsförhållandena

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

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

mångsidiga och moderna kontorslokaler på området och varierande utrymmeslösningar erbjuder valmöjligheter för olika typer av anställda och olika arbetsuppgifter. I samma byggnad kommer det att finnas både kontorsrum och lätta industri- och lagerrum.

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

5.4.3 Konsekvenserna för samhällsekonomin

Detaljplaneändringen medför inga direkta kostnader eller inkomster för staden, eftersom detaljplaneändringen genomförs på privat mark och markägaren äger infrastrukturen. Detaljplaneändringen medför inga ändringar i och påverkar inte gatunätet eller den övriga infrastrukturen i områdets närmiljö. Infrastrukturen på tomten ägs av markägaren. De parkeringsområden som anvisas på tomten anläggs av markägaren.

ABB har förlorat byggrätt i anslutning till detaljplaneringen av Östra Bangatan. Strävan är att beakta byggrätten i de andra detaljplanerna för området. Det här bör avtalas separat med ABB i samband med ett eventuellt markanvändningsavtal innan detaljplanen godkänns.

Genomförandet av de detaljplaner som senare utarbetas för hela det av ABB ägda området kan medföra betydande kostnader bland annat för gator och annan infra. De här kostnaderna bör uppskattas och beaktas när detaljplaneringen av området fortsätter.

I samband med konditionsgranskningarna har en ekonomisk jämförande bedömning gjorts av kostnaderna för en omfattande istandsättning av den nuvarande byggnaden respektive för en nybyggnad. Som resultat av bedömningen har en nybyggnad konstaterats vara kostnadseffektivare i en situation där en istandsättning av den nuvarande SO-byggnaden så att den blir användbar skulle kräva tung grundläggande renovering och det inte heller därefter finns någon garanti för att inomhusluften förbättras till en nivå som gynnar hälsan. I konditionsgranskningen konstateras att inte något annat än betongstommen kan användas av centralkontoret och därför bör möjligheten till nybyggnad undersökas.

Driftskostnaderna för en nybyggnad skulle sannolikt vara lägre än för centralkontoret. Vad gäller uppvärmningen är kostnaderna för en till konstruktionen tätare nybyggnad i princip lägre än för SO-byggnaden som är uppförd enligt 1970-talets standard och där brister i vägg- och fönstertyornas täthet har upptäckts. Fuktskadorna som uppkommit via fönstertätningen vittnar även om eventuell värmeförlust, vilket ökar uppvärmningskostnaderna.

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

också möjligt för nya aktörer att komma in på området, då nya kontors-, produktions- och lagerlokaler står till buds. Om nya produktions- och lagerlokaler placeras nära centrum, svarar det också mot den stora efterfrågan på produktionslokaler som finns inom Vasa stad.

5.4.4 Konsekvenserna för trafiken

När de anställda flyttar, förändras trafikförhållandena på området Elbacken 4. Bil- och cykeltrafiken till den tomt som detaljplaneändringen berör ökar i och med nybyggnaden jämfört med nuläget, när kontorsbyggnaden på tomten står nästan tom. I en verksamhetslokal av samma storlek som det nuvarande centralkontoret ryms emellertid en stor mängd anställda. Den ökande trafiken ökar miljöolägenheterna, såsom buller och partikelutsläpp. Trafikströmmarna in till och ut från Strömberg Park kommer att ändras i och med nybyggnaden, då det behövs att röra sig som de anställda och övriga besökare på området har riktat sig mot Elbacken 4, när nybyggnaden på tomten tas i bruk. För närvarande är trafikmängderna till tomten av naturliga skäl relativt små, eftersom människor inte har behov att komma till en byggnad som är så gott som tom.

En rivning av den skyddade SO-byggnaden skulle ändra parkeringsdimensioneringen i anslutning till tomten, eftersom enligt Vasa stads parkeringspolitik mängden rekommenderade parkeringsplatser i anslutning till en skyddad byggnad är mindre än för en verksamhetsbyggnad, för vilken skyddsbezeichnung saknas. Enligt parkeringspolitiken och den gällande detaljplanen för Strömberg Park är rekommendationen om antalet parkeringsplatser i anslutning till den skyddade byggnaden 1 bp/100 m² vy, medan motsvarande mängd för en vanlig, icke skyddad verksamhetsbyggnad är 1 bp/50 m² vy. Dimensioneringen av industri- och produktionsutrymmena är 1 bp/120 m² vy i den gällande detaljplanen och i detaljplaneförslaget.

Vid sidan om bilparkeringen ändras cykelparkeringen i och med detaljplaneändringen, eftersom cyklingsförhållandena kommer att utvecklas i planändringen. För närvarande är cykelparkeringen mycket utspridd och ordnad med ett antal cykelställningar i Elbacken, huvudsakligen i närheten av huvudingången och porten framför den låga delen. Tidvis har cykelparkeringen kunnat vara mycket oorganiserad när cyklar har lämnats lite överallt på grund av att det har funnits så få cykelställningar och parkeringsarrangemangen har varit underdimensionerade. I och med planändringen förändras dimensioneringen av cykelparkeringen så att den motsvarar mängden parkeringsplatser som är angiven för bilparkering, enligt stadens parkeringspolitik 1 cp/50 m² vy för verksamhetslokaler och 1 bp/120 m² vy för industri- och produktionslokaler. Planbestämmelsen ändrar cykelparkeringsförhållandena jämfört med nuläget, när ökningen i parkeringsplatserna i detaljplanen anges centraliserat i ett cykelskydd. Dimensioneringen av cykelparkeringen så att den motsvarar bilparkeringen är ett styrande val, med vilket sporrande till hållbara färd sätt eftersträvas genom förbättrade cyklingsförhållanden.

I enlighet med Vasas parkeringspolitik avgörs parkeringen tomtvis. Med planbeteckning möjliggörs ett centraliserat parkeringsområde norr om den befintliga och ersättande nybyggnaden

vid nuvarande Elvägens sträckning söder om Strömbergsgatan. Vid den mera detaljerade planeringen i framtiden bör det avgöras om fordonstrafiken till parkeringsområdet går via Elvägen eller Elbacken eller eventuellt i bägge riktningarna. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bevara båda trafiklederna. I Rambolls plan går biltrafiken via Elbacken. Då förgrenar sig vägen först till Elvägens eventuella parkeringsområde, därefter till framgården på Elbacken 4 och efter det till bakgården. Körförbindelsen från Elbacken 4 fortsätter som tomtgata och förenas med Strömberg parkväg, som är huvudled genom företagsparken.

Planändringen gör det möjligt att ändra parkeringsarrangemangen i och med att området utvecklas. Bilparkeringens tyngdpunkt är fortfarande på tomterna nr 11-14 invid Elbacken 4, på det nuvarande, ytmässigt omfattande parkeringsområdet. Ifall de tomter som för närvarande är parkeringsområde börjar bebyggas för annat ändamål, bör parkeringsarrangemangen lösas per tomt och ett omfattande parkeringsområde i Strömbergsgatans riktning genomföras på tomt nr 10. De nuvarande, totalt ca 50 bilplatserna på SO-byggnadens bägge gårdsområden på tomten Elbacken 4 kommer att kvarstå. På det parkeringsområde som finns norr om byggnaden på framgården är det möjligt att sätta till cirka tio parkeringsrutor genom att förlänga den nuvarande raden av parkeringsrutor.

5.4.5 Konsekvenserna för naturmiljön

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

I planförslaget förläggs den låga delens byggnadsyta till byggplatsen på den nuvarande SO-byggnaden och dess stomdjup är detsamma som stomdjupet i SO-byggnadens låga del. Den höga delens stomdjup, 15 meter, är cirka 2 meter bredare än centralkontorets. Med ett brett stomdjup möjliggörs en kontorslokal med mångsidiga rumslösningar, i vilken det är möjligt att placera både ett öppet kontor och arbetsrum.

Byggandet av ett parkeringsområde i samma riktning som Strömbergsgatan kräver att trädbeståndet fälls i den skogsdunge som växer i samma riktning som gatan. I planförslaget förutsätts att raden av träd i den del av skogsdungen som finns på Strömbergsgatans sida bevaras för att hela industriområdets skogliga karaktär ska bevaras sett från Förbindelsevägen. Det nya parkeringsområde som möjliggörs genom planen har placerats i skogsdungen på tomtens norra sida för att de tre skogsdungar som är närmast byggnaden ska kunna sparas. Skälet till denna lösning är målet att följa strukturen i Alvar Aaltos planstomme från 1940-talet om en

enhetlig centralpark i mitten av Strömbergs industriområde. Med tanke på arterna i centralparken är ett större skogsområde mera betydelsefullt än en enskild skogsdunge som avgränsas av trafikleder t.ex. vad gäller randeffekten och den diversitet som en stor areal möjliggör.

5.4.6 Konsekvenserna med tanke på klimatförändringen

Vasa stad har förbundit sig att uppfylla mål för en hållbar utveckling genom att delta i utmaningen om kolneutralitet 2035. Målet är en kolneutral stad inom utsatt tid i fråga om all sådan energiförbrukning inom stadens område som staden kan påverka med sin egen verksamhet. Det här avspeglas på stadens mål att vara internationell och Nordens energihuvudstad, vilket utgör utgångspunkt för energi- och klimatprogrammet.

På allmän nivå ökar byggande alltid växthusgasutsläppen, liksom också användningen av byggnaden t.ex. genom uppvärmning och trafik. I fallet med Elbackens planområde uppkommer växthusgasutsläpp både vid rivning och vid byggande. Genom placeringen av byggnaden, en fungerande samhällsstruktur och klimatvänliga val är det dock möjligt att minska de negativa klimatkonsekvenser som anknyter till byggandet. Elbackens verksamhetslokalsbyggnad stöder sig i enlighet med klimatprogrammet på kommunaltekniken, trafik- och servicenätet i och med dess läge på ett befintligt arbetsplatsområde i närheten av centrum. Detaljplaneändringen förbättrar cyklingsförhållandena i tomtens närområde genom att cykelparkeringen utökas och görs klarare.

Nybyggnaden placeras på den befintliga SO-byggnadens byggnadsyta, och den kan i stor utsträckning anslutas till den samhällsteknik som redan finns. Genom att nybyggnaden uppförs på den nuvarande byggnadens byggnadsyta, kan en så stor del som möjligt av tomtens växtlighet bevaras. Det är särskilt viktigt att bevara skogsdungen söder om byggnaden med tanke på enhetligheten i centralparken som finns mitt på Strömbergs industriområde. Det vidsträcktare grönnätverk som centralparken utgör skapar en större mängd ekosystemtjänster av olika slag än enskilda områden som har splittrats i mindre delar. Skogsdungarna motverkar klimatförändringen t.ex. genom att binda kol, suger i sig dagvatten med naturliga processer och erbjuder organismer bättre förutsättningar att anpassa sig till förändrade förhållanden medan randeffekterna är minde jämfört med små områden. Centralparkens betydelse måste observeras i detaljplanläggningen av hela området t.ex. vid placeringen av parkeringsområdena. Förslaget i Rambolls gatunäts- och parkeringsutredning att parkeringsområdet skulle placeras söder om SO-byggnaden i hörnet av centralparken bör övervägas och placeras på nytt så att centralparkens areal inte behöver minskas. De lösningar som gäller utanför tomten Elbacken 4 kommer att dras upp i samband med detaljplaneändringen för hela Strömberg parks område under de närmaste åren.

Rivningen av byggnaden är en del av dess livscykel, och när SO-byggnadens byggnadsteknik och VVSEA-system har kommit till slutet av sin driftsalder blir det aktuellt med rivningsarbete. Enligt en konditionsbedömning, som gjordes år 2018, kan endast betongstommen av

SO-byggnaden användas. Enligt bedömningen bör i rivningsfasen beaktas att byggnadsmaterialet ska efterbehandlas och återvinnas på korrekt sätt, eftersom t.ex. de tegel som använts som fasadmateriäl i SO-byggnaden inte längre kan utnyttjas enligt konditionsbedömningen. Möjligheten att utnyttja teglen bör bedömas i samband med rivningen, när deras verkliga skick klarnar. Rivningen och byggandet ger upphov till växthusgasutsläpp, t.ex. då byggmaterial och byggavfall hämtas till och flyttas från byggplatsen.

Jämförelsetabell

Nedanstående tabell innehåller en jämförelse av hur bevarandet av SO-byggnaden och en nybyggnad avviker från varandra vad gäller konsekvenserna.

Tabell 2. Jämförelse av alternativen.

Konsekvens	Alternativ 1	Alternativ 2
De anställdas arbetsförhållanden	+ arbetsförhållandena förbättras när centralkontoret renoveras grundligt + inomhusluftproblemen blir lösta + den bekanta arbetsmiljön finns kvar - fastän en grundlig renovering genomförs är det inte helt säkert att inomhusluften blir bättre - fortsatt arbete i kontorslokaler som delvis är föråldrade utrymmesmässigt och funktionsmässigt	+ nya, moderna verksamhetslokaler + högklassig inomhusluft + öppnare vyer från fönstren när våningshöjden ökar +/- den låga delens breda stomdjup möjliggör mångsidiga produktionslokaler - nya lokaler kräver att man vänjer sig
Jordmån och berggrund	+/- inga nämnvärda konsekvenser	+/- inga nämnvärda konsekvenser om nybyggnaden placeras på den nuvarande byggnadens byggplats
Organismarter, biodiversitet, naturresurser	+ bevarandet av centralkontoret sparar sannolikt på naturresurserna, eftersom nytt byggmaterial inte behövs. OBS! till följd av centralkontorets dåliga skick är endast betongstommen användbar, en grundlig renovering kräver därför att material förnyas.	+ i förslaget skyddas skogsbeståndet söder om byggnaden - uppförandet av en nybyggnad tär på naturresurserna - rivning av centralkontoret medför byggavfall - byggandet av parkeringsområdet i Strömbergsgatans riktning kräver att ett trädbestånd fälls
Områdes- och samhällsstruktur, energihushållning, trafik	- den gamla strukturen är svår att sanera så att den blir energieffektiv	+ en nybyggnad är energieffektivare + cyklingsförhållandena förbättras (bl.a. omfattande

	- det är svårt att bedöma kostnaderna för en reparation av centralkontoret	centraliserad cykelparkering under skyddstak)
Stadsbild, landskap, byggd miljö	+ centralkontoret kvarstår som landmärke + kulturmiljövärdena bevaras	+/- en hög del förnyar stadsbilden +/- en nybyggnad ger området ett nytt tidsskikt och det berättar om byggnadstiden och dess ideal + i den ersättande byggnaden iakttas centralkontorets särdrag och den passar in i den byggda kulturmiljön

I båda alternativen förblir tomtens användningsändamål kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) så som i den gällande detaljplanen. I detaljplaneringsprocessens första skede har målen för utarbetandet av planen fastställts och alternativen uppfyller dem på olika sätt. Båda de presenterade alternativen uppfyller till största delen målen för bevarandet av den byggda kulturmiljön. Alternativ 1 uppfyller bäst målen för bevarandet av den byggda kulturmiljön, då den befintliga SO-byggnaden genomgår en grundlig renovering i stället för att rivas. Alternativ 2 uppfyller bättre de energiekonomiska, ekonomiska och trafikmässiga målen.

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

I detaljplaneförslaget har byggrätten höjts i och med att antalet våningar i den ersättande nybyggnaden är högre än den nuvarande SO-byggnaden. Byggnadsytan i nybyggnaden stämmer överens med den nuvarande byggnaden.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

Detaljplaneprocessen startade i juni 2019 när planeringssektionen godkände ett avtal om inledande av planläggning. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under första hälften av år 2020. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats:

<https://www.vaasa.fi/sv/info-om-vasa-och-regionen/utvecklande-och-internationella-vasa/stadsplanering/detaljplanlaggning/elbacken/>

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

BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- Bilaga 2. Illustrationer
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett