

## Detaljplan nr 1108 Innohusets kvarter

### DETALJPLANEÄNDRING

# Program för deltagande och bedömning

29.9.2020

#### Planeringsobjekt

Detaljplanen gäller kvarter 5 i stadsdel 15 på adressen Universitetsstranden 3. Innohusets detaljplaneändringsområde (c. 1,48 ha) avgränsas i nordost av Wolffska vägen, i sydost och sydväst av ett vattenområde och i nordväst av Universitetsstrandens gatuområde.



Planområdets läge



#### Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)

### Mål för planeringen

Detaljplanläggningsområdet är en del av kärnan i Vasas energikompetens, Brändö vetenskapspark. Målet för denna detaljplaneändring är att med olika åtgärder stöda, säkerställa och utveckla Brändö vetenskapsparks område, de olika funktionerna på det samt dess näbarhet och tillgänglighet. Avsikten är att möjliggöra sådan utbyggnad på den värdefulla stadsstranden som passar i omgivningens skala och stil.

### Anhängiggörande

Stadsstyrelsen godkände 2.12.2019 ett intentionsavtal mellan staden och arrendatorn av tomt 905-15-5-7 VP Facilities Oy Ab (för det bolag KOy Smartgrid Vaasa som ska bildas) om utvecklande av tomten. I intentionsavtalet har det avtalats bl.a. om inledande av arbetet på en detaljplaneändring av området. Beslut om anhängiggörande av ändringsarbetet på detaljplanen för Innohuset fattades i stadsstyrelsens planeringssektion 29.9.2020.

### Utgångsläget

På tomt 905-15-5-7, som finns i sydöstra delen av det planeområde som ska ändras, har det då byggnadslov beviljades för tomten (24.1.2018) varit krävande grund- och andra förhållanden – bl.a. stadsbildsmässig ställning, fasadkrav som höjer kostnaderna för realiseringen samt att nästan 50 % av tomtens yta är vattenområde. Enligt det bolag som innehade tomten var byggnadsrätten för liten i förhållande till syftet samt jämfört med rådande förhållanden. Vidare hade en del av de bilplatser som hörde till tomten och krävdes i planen anvisats till tomten bredvid och en del till det allmänna parkeringsområdet (LPA) vid Metviksstranden. Detta är förenligt med gällande detaljplan. Staden och arrendatorn av tomt 905-15-5-7 ingick 2.12.2019 ett intentionsavtal, där det avtalades bl.a. om inledande av planläggningen av tomten med målet att få till stånd en lagakraftvunnen detaljplaneändring vid utgången av år 2021. Som stadens mål skrevs in att genomföra detaljplaneändringen så lätt som möjligt och att granska byggnadsrätten enligt principerna för en mindre ändring av detaljplanen (ökning max. 20%). Arrendatorn av tomt 905-15-5-7 ansökte 31.1.2020 om undantag från detaljplanen (ökning av våningsytan med 508 m<sup>2</sup> vy samt placering av bilplatserna delvis utanför tomten). Den sökande anför att den slutliga parkeringslösningen för kvarteret torde förverkligas som ett parkeringsdäck inom kvarteret när kvarterets tredje byggnadsskede är klart. Undantaget från detaljplanen godkändes 18.2.2020. I enlighet med stadens intentionsavtal inleddes undersökningen av förutredningarna inför detaljplaneändringen i området samtidigt med undantagslovet. Önskemålet om utökad byggnadsrätt har i praktiken varit det grundläggande skälet till att denna planeändring har utarbetats. Det undantag som planeringssektionen har beslutat om beaktas följaktligen i denna detaljplaneändring. Utöver detta är syftet att ange riktlinjerna för tomtindelningen i detaljplanen så att den motsvarar den verkliga situationen samt att undersöka användningsändamålsbeteckningen samt om den eventuellt kan uppdateras så att den bättre lämpar sig för området. En ändring av användningsändamålet medför att detaljplaneändringen genomförs som en normal process i stället för som en mindre ändring av detaljplanen.



### Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)

## Plansituationen

### GENERALPLAN

I Vasas totalgeneralplan, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, är detaljplaneändringsområdet anvisat som område för service, handel och förvaltning (P1). Enligt generalplanebestämmelsen reserveras området huvudsakligen för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även förläggas bostäder på högst 30 % av områdets våningsyta.

I generalplanen är kvarteret beläget i ett område som är angivet som nationellt värdefull kulturmiljö (sk-1). Enligt beteckningen ska byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen. Vidare har på sydvästra sidan av tomten i generalplanen anvisats en Friluftsled.



Utdrag ur Vasas generalplan 2030.

### DETALJPLAN

För området gäller detaljplan nr ak960, godkänd av stadsfullmäktige 10.12.2010. Planområdet består i sin helhet av Kvartersområde för servicebyggnader (P), vilket i planbeteckningarna har följande preciseringar:

Kvarterets byggnadsmassor i 3 våningar ska genomföras i renmurat rött tegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Byggnadsmassan i 12 våningar ska på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rött tegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.



## Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)

Kvarterets strandlinje ska genomföras som en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.

Den transformatorstation som betjänar kvartersområdet ska placeras i byggnadsstommen eller i dess källarutrymmen.

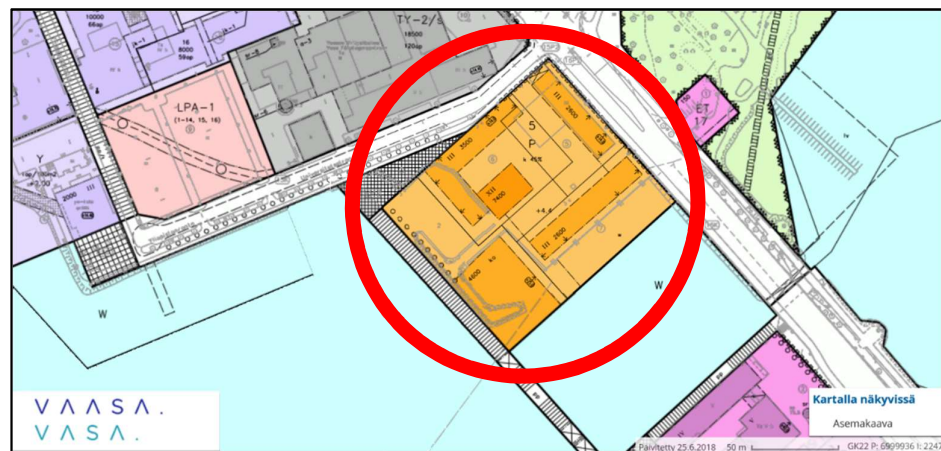
Av den tillåtna våningsytan får 45% användas för affärs- och kontorslokaler.

Minimiantalet bilplatser i detaljplanen:

- Industri- och anstaltslokaler 1bp/150 m2 vy
- Offentliga rum, servicebyggnader och skyddade byggnader 1bp/200 m2 vy
- Affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m2 vy
- Samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser

För förrådsutrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

En ny tomtindelning har gjorts i kvarteret efter det att detaljplanen fastställdes. Detaljplanens tomtindelning är således föråldrad.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

## Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bl.a. följande utredningar:

### Tävlingen om Inre hamnen och universitetsstranden

Vasa stad ordnade 26.10–19.12.2005 tillsammans med Vasa Elektriska Ab och Harry Schaumans Stiftelse en tävling för inbjudna arkitekter, där uppgiften var att komma med idéer om den kommande användningen av strandområdet mellan Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa. Den mest lyckade lösningen i tävlingen visade sig vara att placera en vetenskapspark i en gruppering med U-form i norra kanten av Metvikenbassängen som bildas runt ett parkeringsområde på marknivå ("Kärmex"). Detta beaktades när gällande detaljplan utarbetades. Vidare har i detaljplanen beaktats en gång- och cykelbro mellan Brändö och stadsstranden som föreslogs i tävlingen.

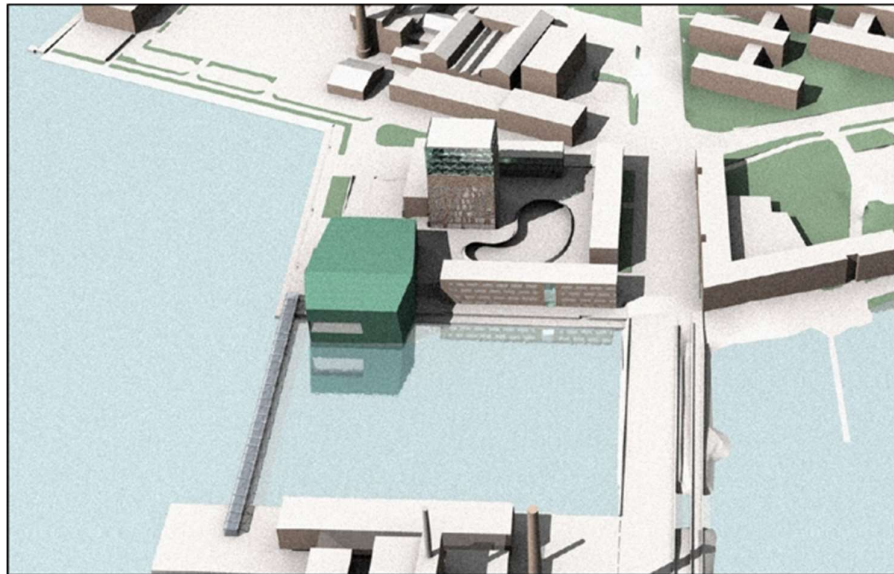


## Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoestplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)





*"Kärmex"-förslaget, i enlighet med vilket detaljplanen har utarbetats. Utsikten mot norr.*

#### **Kulturmiljöutredning över Brändö campus och Brändö sund 2008, 28.4.2008**

Området bedömdes vara i dåligt skick eller av liten betydelse.

#### **Kartläggning av jordmånen 10.5.2008**

Borrningar gjordes i planområdets nordöstra-sydvästra del, på botten av det havsområde som omger området.

#### **Idétävling gällande campusbron 1.11–30.11.2018**

Campusbron har planerats för att förena områdena för Vasas olika universitet och anknyter till nätverket av lätt trafik. Brons läge har angetts i gällande detaljplan och dessutom anvisas i detaljplanen vilken del av bron som ska finnas på en bank och vilken del som är själva bron. Tävlingsens huvudfokus var idén, materialen, genomförbarheten och anpassningen till miljön. Tävlingen omfattade utöver bron även idéer till landskapsplaneringen av den pumpstation som hör till tävlingsområdet. Bron i det vinnande förslaget ("Sabrage") är enligt bedömningsprotokollet klar och enkel samt smälter vackert in i det omgivande landskapet. Det finns tillräckligt med detaljer på den och den skapar en intressant helhet på ett dämpat sätt. I planen har även Innokvartersmiljön beaktats. Landskapsplaneringen av pumpstationen är bra på det sättet att den har en funktion som sittplats och omkring den bildas en mötes- och evenemangsplats, ett Evenemangstorg.



#### **Kaavoitus • Planläggningen**

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)



*Utsikten från Brändö bro mot väster i tävlingsförslaget.*



*Utsikten från Vasa Elektriskas strand mot norr, Innohusområdet.*

### **Naturvärdena på planområdet**

*Preliminär bedömning av kartläggningen av naturtyper och arter 25.5.2020.*

Inga betydande naturvärden har konstaterats i området och inte heller några betydande värden i fråga om arter.

*Terrängbesök i området 8.6.2020.*

Sammanfattningsvis konstaterades det i utredningen att det inte fanns några sådana skyddade naturtyper eller djurarter på detaljplaneområdet för Innohuset som i samband med markanvändningsplaneringen skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller -områdesavgränsningar. Utgående från besök i terrängen konstaterades också att en mera exakt naturutredning inte behöver göras som grund för detaljplaneringen i området.

**Ytterligare utredningar görs vid behov.**

**Markägförhållanden** Området ägs av Vasa stad.



### **Kaavoitus • Planläggningen**

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)

## Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

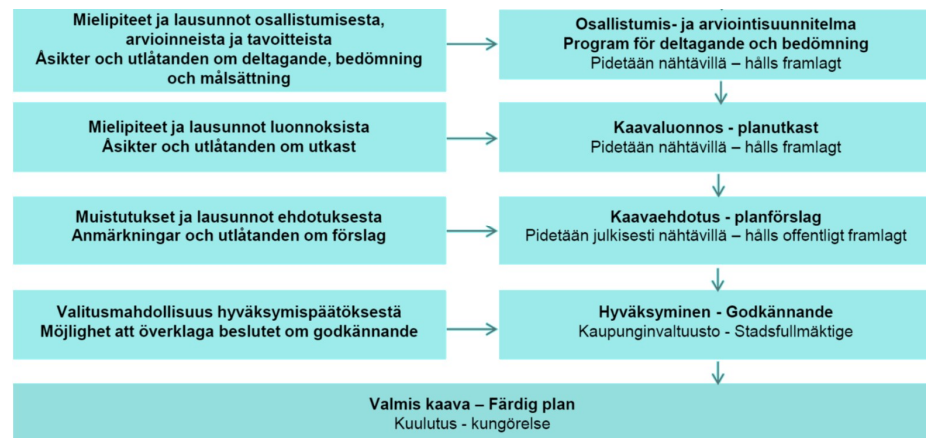
- Planområdets och grannfastigheternas markägare, markarrendatorer, invånare, de företag som är verksamma i området, Brändö invånarförening och Vasa miljöförening rf
- Stadens sakkunnigmyndigheter:  
planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, miljösektorn, stadsutvecklingen, Vasa hussektor och Vasa Vatten
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:  
Södra Österbottens närings-, trafik- och miljöcentral, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab

## Ordande av deltagande och växelverkan

### Planläggningens framskridande:

Hur kan jag påverka?

Hur framskrider planen?



### Program för deltagande och bedömning (PDB)

Att planläggningen inleds meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning läggs fram. I det program som utarbetas om planprocessen skrivs in uppgifter om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter och ordandet av växelverkan. När planprocessen framskrider justeras och kompletteras programmet för deltagande



## Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)

och bedömning vid behov. Det är möjligt att lämna in åsikter till planläggningen över de planerade förfarandena under den tid som planen är framlagd. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev och offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo på huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13 och på webbplatsen [www.vaasa.fi/sv/planlaggning](http://www.vaasa.fi/sv/planlaggning))

#### **Planeutkast** (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. Detaljplaneutkastet och eventuella alternativ till det hålls framlagda på planläggningen och stadens webbplats, och då kan man framföra åsikter om planen. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev och offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

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

#### **Planeförslaget** (MarkByggF 27 §)

Detaljplaneförslaget läggs fram i 30 dagar på Tekniska verket i Vasa, Kyrkoeshplanaden 26, 2 vån. i Planläggningens aula och på stadens webbplats [www.vaasa.fi/sv/planlaggningen](http://www.vaasa.fi/sv/planlaggningen). Inom utsatt tid är det möjligt att anföra en skriftlig anmärkning om planeförslaget. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev och offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella anmärkningar om planeförslaget tillställs skriftligen inom utsatt tid Vasa stads planläggning eller per e-postadressen [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

#### **Godkännande av detaljplanen** (MarkByggL § 52)

Detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige på framställning av stadsstyrelsen.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan inlämnas till Vasa förvaltningsdomstol (MarkByggL § 188). Bestämmelser om besvärshätten ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### **Konsekvensbedömning**

I planbeskrivningen kommer att redogöras för planändringens konsekvenser. Ändringarna är små jämfört med gällande detaljplan för området. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- konsekvenserna för den byggda miljön



#### **Kaavoitus • Planläggningen**

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
[planlaggningen@vasa.fi](mailto:planlaggningen@vasa.fi)

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)





- konsekvenserna för naturen och naturmiljön
- Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden
- de trafikmässiga konsekvenserna

**Myndighetssamarbete** Planläggningen genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskedan. Lagstadgade myndighetssamråd hålls vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

**Avtal** Det är inte nödvändigt att ingå några avtal om detaljplanläggningen av området.

**Tidtabell** Detaljplanläggningen inleds hösten 2020 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan till sommaren 2021.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: [www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)

**Kontaktuppgifter** Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso, tfn 040 550 0757  
[paivi.korkealaakso@vasa.fi](mailto:paivi.korkealaakso@vasa.fi)

*För beredningen svarar*  
Planläggningsarkitekt Janina Lepistö, tfn 040 846 7202  
[janina.lepisto@vaasa.fi](mailto:janina.lepisto@vaasa.fi)

Planassistent Outi Jalava, tfn 040 170 5609  
[outi.jalava@vaasa.fi](mailto:outi.jalava@vaasa.fi)

Planläggningens kansli, tfn 06 325 1160  
[planlaggningen@vasa.fi](mailto:planlaggningen@vasa.fi)  
Kyrkoessplanaden 26, 2 vån., 65100 Vasa

**Underskrift**

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

**Laghänvisningar** Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §  
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 och 30-32 §



## Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa  
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån  
Tfn +358 (0)6 325 1160  
[planlaggningen@vasa.fi](mailto:planlaggningen@vasa.fi)

ak1108 Innohusets kvarter  
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020  
[www.vasa.fi/ak1108](http://www.vasa.fi/ak1108)