



Detaljplan nr 1108
Innohusets kvarter

DETALJPLANEÄNDRING

Program för deltagande och bedömning *uppdaterat*

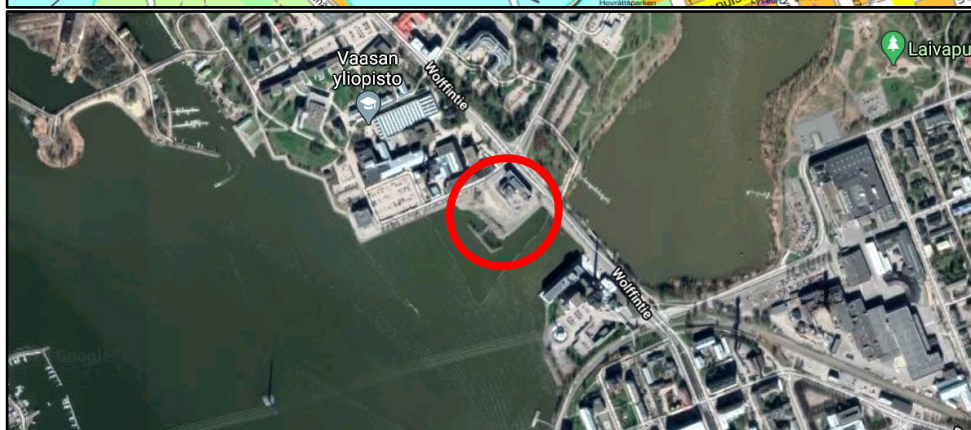
30.11.2021

Planeringsobjekt

Detaljplanen gäller kvarter 5 i stadsdel 15 samt torg- och gatuområden på adressen Universitetsstranden 3. Innohusets kvarterens detaljplaneändringsområde (c. 1,7 ha) avgränsas i nordost av Wolffska vägen, i sydost och sydväst av ett vattenområde och i nordväst av Universitetsstrandens gatuområde.



Planområdets läge



Flygbilden av planområden



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



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 nåbarhet 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 tomtens 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 m² vy samt placering av bilplatserna delvis utanför tomtens). 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.

Områdesavgränsningen justerades i början av år 2021 och planområdet utvidgades. Därför måste det uppdaterade PDB laga fram på nytt.



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoespianaden 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



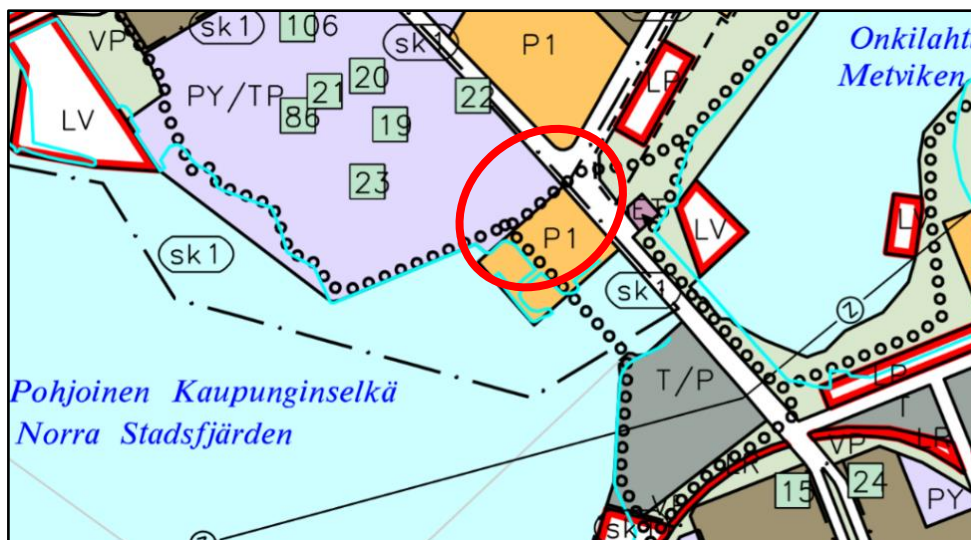
I områdets nordvästra del på ett kilformat, trekantigt område har ett torgområde anvisats där man önskar att människor ska kunna mötas och umgås på fritiden under fria former. I planområdets sydvästra del har på det nuvarande vattenområdet anvisats en gång- och cykelled, där det är meningen att bygga en bro som ansluter till Brändö centrumområde och som är avsedd för cyklister och andra motionärer.

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 genom områden 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:



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



Kvarterets byggnadsmassor i 3 våningar ska genomföras i renmurat rödtegel 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 rödtegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.

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.

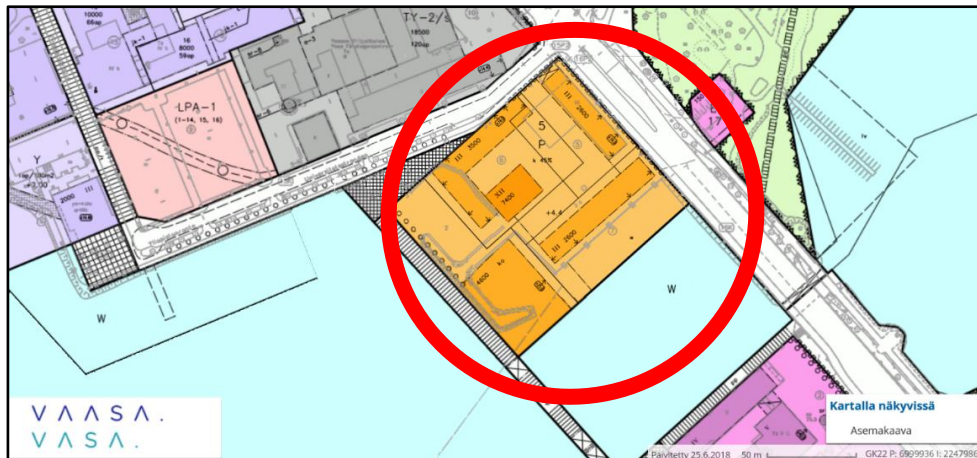
Av den tillåtna våningsytan får 45% användas för affärs- och kontorslokaler.

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 detaljplan ak960 som gäller för områden.

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

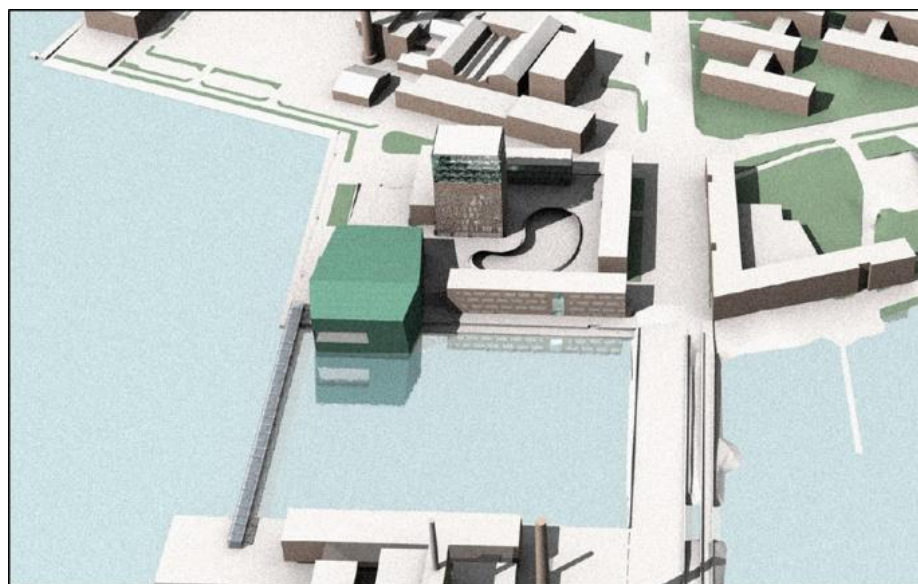


Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoespianaden 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

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.



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

Landskapsutredning och friluftsområdesplan för dalen Metviken–Infjärden, 2007

I planen anvisas två betydande friluftsleder genom planområdet, vilka främjar arbets- och studieresor med cykel och således en minskning av bilismen. Den andra leden är en huvudled i dalens riktning och går på planområdet från stranden österut. En tvärgående led har anvisats på vattenområdet för att förena Brändö och centrumet; därifrån fortsätter leden ända till Sunnanvik.

Kulturmiljöutredning över Brändö campus och Brändö sund 2008, 28.4.2008

Området bedömdes vara i dåligt skick eller av liten betydelse.

Kartläggning av jordmänen 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



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

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 Inno-kvartersmiljön 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.

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



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



terrängen konstaterades också att en mera exakt naturutredning inte behöver göras som grund för detaljplaneringen i området.

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden Området ägs av Vasa stad.

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, Tukes

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:

Hur kan jag påverka?

Hur framskrider planen?



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



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 planeprocessen 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 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)

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: Kyrkoesplanaden 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, Kyrkoesplanaden 26, 2 vån. i Planläggningens aula och på stadens webbplats 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 besvärsrätten ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.



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



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
- 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 inom året 2022.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/ak1108

Kontaktuppgifter Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso, tfn 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vasa.fi

För beredningen svarar

Planläggningsarkitekt Janina Lepistö, tfn 040 846 7202
janina.lepisto@vasa.fi

Planassistent Outi Jalava, tfn 040 170 5609
outi.jalava@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 040 188 4187
planlaggningen@vasa.fi
Kyrkoespianaden 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
Kyrkoespianaden 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