

Detaljplan nr 1102
STRÖMBERGS FÖRETAGSPARK
Ändring av detaljplanen och tomtindelning

Program för deltagande och bedömning

Av PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns alltid tillgänglig på planprojektets webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1102.

Planerings- objekt

Området för detaljplaneändringen är beläget i stadsdel 24 i Roparnäs på ett område som avgränsas av järnvägen, Strömbergsgatan och Roparnäsvägen och det omfattar företagsparken Strömberg Park och en del av järnvägsområdet. Planområdet ligger på ett avstånd av cirka två kilometer från stadens centrum i sydöstlig riktning och avståndet till flygplatsen är fem och till hamnen sex kilometer. I fråga om sitt läge är området centralt både med tanke på trafiken och stadsbilden. Planområdets areal är ca 90 hektar.



En preliminär avgränsning av detaljplaneändringsområdet på en guidekarta.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi



Preliminär avgränsning av detaljplaneändringsområdet på ett ortoflygfoto.

Mål för planeringen

Planändringen är av fastighetsteknisk art, och syftet är att i planen beakta områdets företagsstruktur, som har blivit mångsidigare. Som en del av en ny fastighetsbildning delas en stor industritomt in i mindre tomter för olika användare. Samtidigt justeras samtliga kvarters- och tomtgränser samt trafikområden i området så att den kommande strukturen betjänar alla nya tomter. Utgångspunkten är att möjliggöra att verksamhetsbetingelserna för de nuvarande aktörerna på området kan bevaras och att nya aktörer kan etablera sig på området.

I planarbetet undersöks trafik- och parkeringsarrangemang, uppdateras byggnadernas och de i dagens läge obbyggda tomternas användningsändamål, bedöms om skyddsbezeichnungarna och övriga planbestämmelser är aktuella. Vidare granskas möjligheten att på området placera en affärslokal som inte anknyter till direkt industriverksamhet.

Fokus ligger på att skydda områdets naturvärden och historiska värden. Det är viktigt att områdets läge i en nationellt betydelsefull byggd kulturmiljö (RKY-område) och dess skogiga karaktär beaktas, eftersom företagsparkens struktur baserar sig på Alvar Aaltos idé i planen från 1940-talet om att placera fabriksbyggnader fritt i blandskogen enligt terrängens topografi. Utgångspunkten är att bevara området som ett frodigt och parkliknande område, vars särdrag är riklig, gammal växtlighet.

Detaljplaneändringen stöder följande mål i Vasa stads strategi som stadsfullmäktige godkände 14.2.2022: Ett kunnigt, attraktivt och klimatneutralt Vasa.



Kaavoitus • Planläggningen

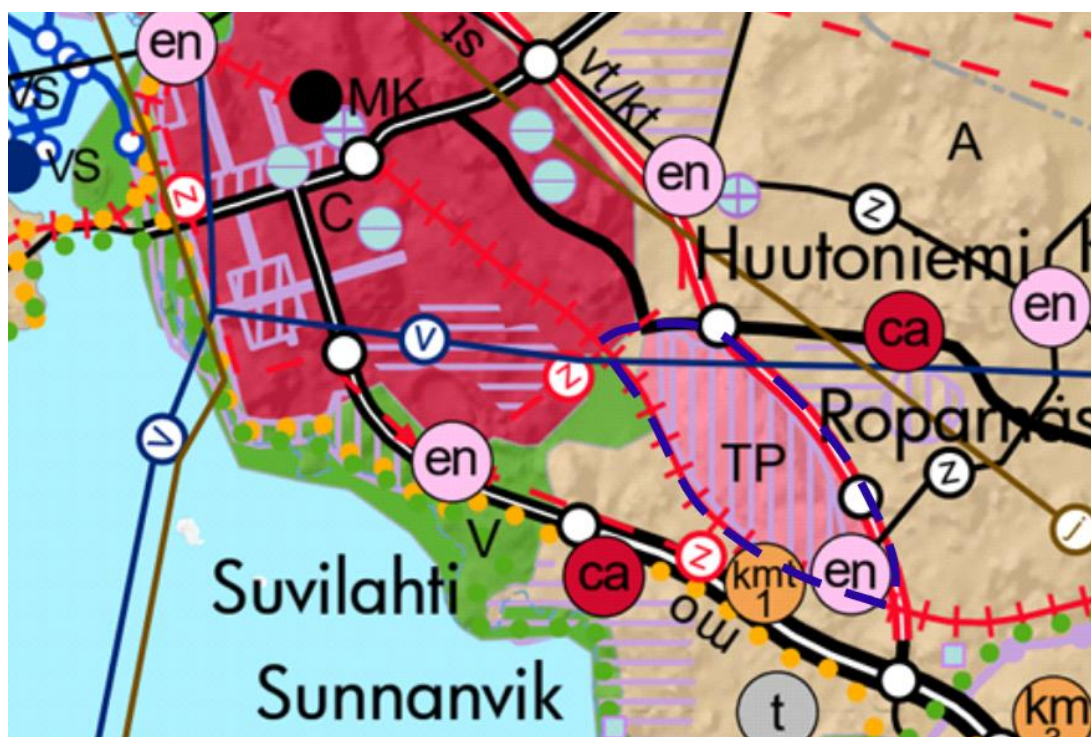
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Inledd be- handling

Detaljplaneändringen har varit med som ett utvecklingsprojekt i planläggningsöversikterna år 2021 och 2022. Beredningen av planändringen har inletts på initiativ av markägaren år 2022 genom att grundläggande utredningar har utarbetats. Planändringen inleddes genom Stads miljönämndens beslut i samband med att planläggningsöversikten 2023 godkändes 30.11.2022. Behandlingen av detaljplaneändringen inleds med ett tjänsteinnehavarbeslut av planläggningsdirektören genom ett beslut om godkännande av att detta Program för deltagande och bedömning läggs fram.

Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2040



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet i Österbottens landskapsplan.

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040, som har vunnit laga kraft 11.9.2020. I landskapsplanen är planområdet ett arbetsplatsområde (TP). Området har definierats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (violett lodrät markeringslinje). Det sydöstra hörnet av området genomskärs av en kraftöverföringsledning (z).

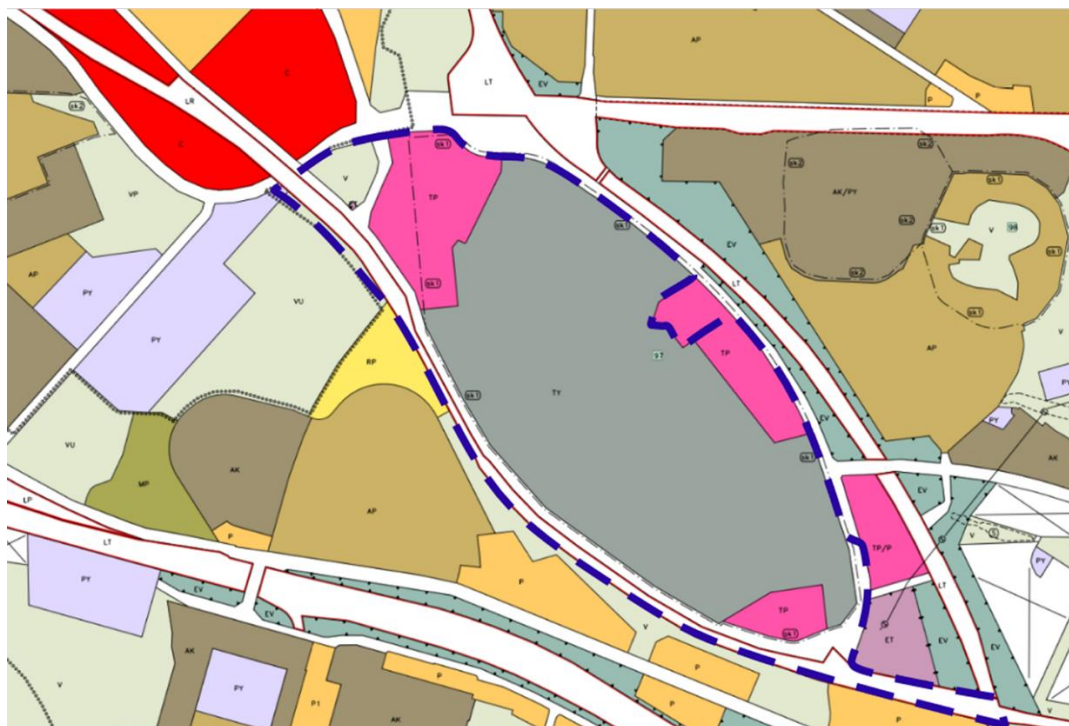
I planområdets norra del finns en beteckning för en ny vägsträckning eller en som ska förbättras med anslutningsarrangemang och planskilda anslutningar samt i södra delen ett banavsnitt som ska förbättras. I områdets södra del finns ett energiförsörjningsområde (en) samt en områdesreservering för en stor enhet inom specialvaruhandeln (kmt1) som kräver mycket rum. Området för centrumverksamheter (c) i stadens centrum gränsar till områdets norra del. Roparnäs och Sunnanviks närservicecentra (ca) finns på cirka en kilometers avstånd från planområdet.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

VASA GENERALPLAN 2030



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet i gällande generalplan.

I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014, anvisas följande användningsändamål för detaljplaneområdet:

- **Industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).** Området reserveras för sådan industriverksamhet som inte orsakar oskäligt buller i omgivningen, förorening av luften eller annan olägenhet. På området kan även andra lokaler som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet placeras, såsom kontors- och terminallokaler.
- **Arbetsplatsområde (TP).** Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte förorsakar betydande miljöstörningar.
- **Rekreationsområde (V).** Området reserveras för allmän rekreations- och friluftsanvändning. På området är byggande som betjänar rekreation och friluftsliv tillåtet. Området är ett grönområde som i första hand ska bevaras i naturtillstånd eller anläggas som ett sådant, där byggandet och skötselåtgärderna fastställs i en grönområdesplan i enlighet med 46 § i MarkByggF.
- **Område för samhällsteknisk service (ET).** Området reserveras för anläggningar och konstruktioner som betjänar samhällsteknisk service.
- **Område för järnvägstrafik (LR).**



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Största delen av området har angivits med beteckningen sk1, som ett med tanke på kulturmiljön nationellt värdefullt område. Följande bestämmelse gäller för området: *Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området ska bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att områdets särskilda värden bevaras. På området ska ett tillstånd för miljöåtgärder och ett rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen sökas.* Företagsparken med nummer 97 har märkts ut som skyddsobjekt och för området gäller följande bestämmelse: *Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objekt bör skötas och användas på ett sådant sätt att deras värde bevaras. Byggnaderna får inte rivas utan tillstånd.* I planbeskrivningen har området beskrivits med namnet *ABB Strömbergs fabriksområde*.

SKYDDSBESLUT

RKY

Strömbergs företagspark ingår i "Strömbergs industri- och bostadsområde" som är byggd miljö av riksintresse. Objekten för inventeringen av byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) ger en mångsidig bild av historien och utvecklingen av de byggda miljöerna i vårt land med avseende på såväl olika regioner som tidsperioder och objektstyper. RKY-inventeringen utfördes av Museiverket och den utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med 1.1.2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen.



Avgränsningen av RKY-området "Strömbergs industri- och bostadsområde". Museiverket.

Detaljplan

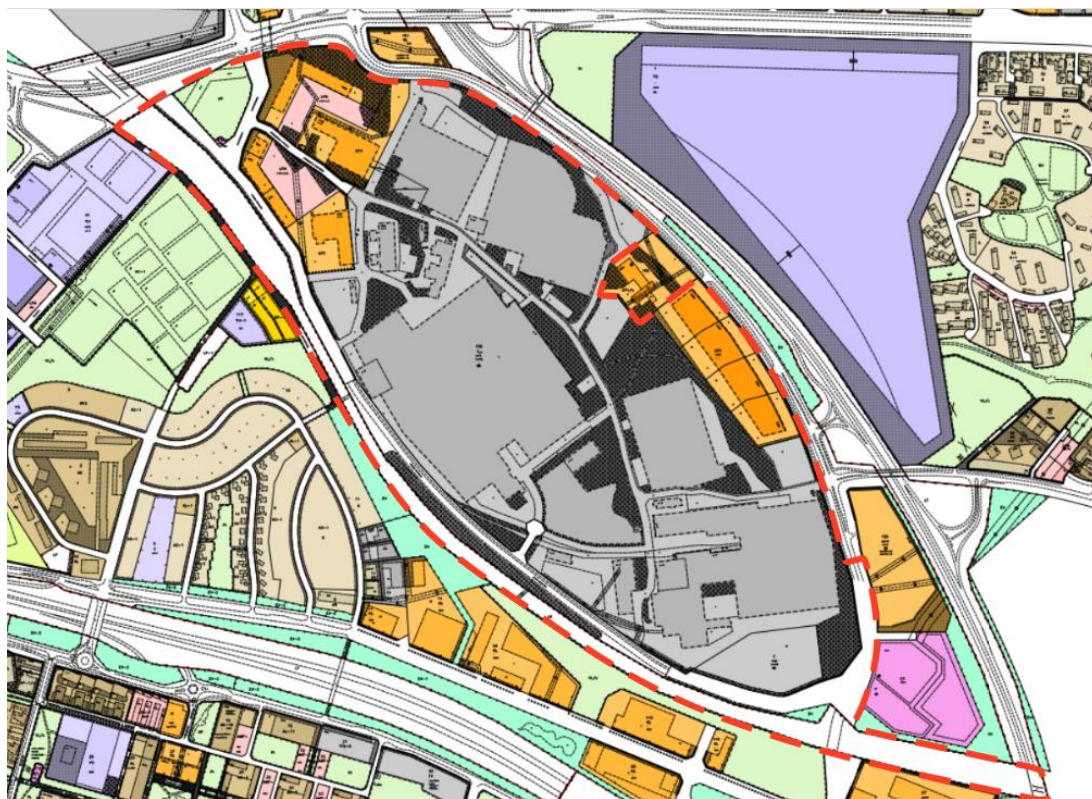
Flera av byggnaderna på området är skyddade i den gällande detaljplanen nr 885.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

DETALJPLANESITUATION



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet i en detaljplanesammanställning.

Med undantag av en del av Östra Bangatan gäller på detaljplaneområdet detaljplan nummer 885 som vann laga kraft 11.4.2005. I detaljplanen anvisas följande användningsändamål för området:

- **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).** Där får inte placeras sådana anläggningar som orsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen eller som medför en bullernivå som överskrider 55 dB vid gränsen till det kvartersområde som har reserverats för boende (A).
- **Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY).** I kvarter 155 och på tomterna 4, 5 och 6 i kvarter 156 ska golvnivån i den nedersta våningen vara minst på nivån +2m.
- **Kvartersområde för bilplatser** genom vilket körförbindelse får ordnas till de tomter som gränsar till området (LPA).
- **Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniskt underhåll,** på vilket får byggas en transformatorstation på högst 30 m² (ET-1).
- **Park (VP)**
- **Järnvägsområde (LR).**



Kaavoitus • Planläggningen

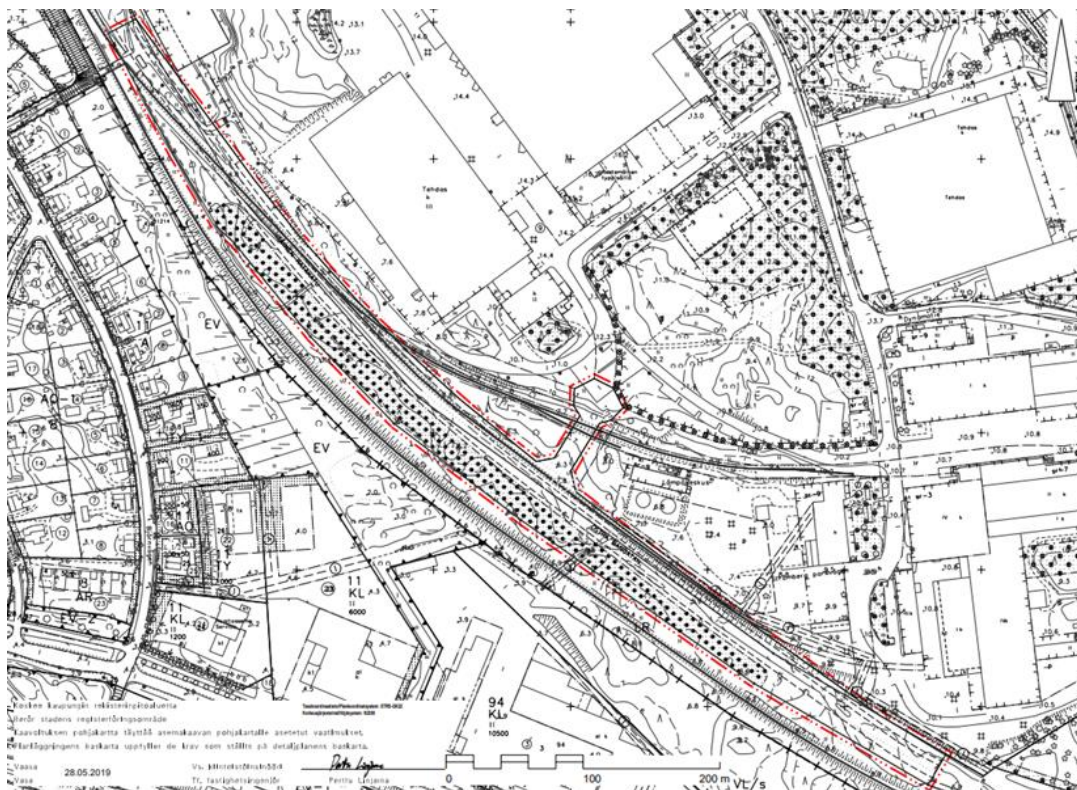
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Den stora T-tomten har skyddats med beteckningen *s område där miljön bevaras*. Området är ett betydande kulturhistoriskt objekt, där särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, planteringarna och områdets övriga delar bör bevaras.

Flera av byggnaderna har skyddats i planen. Sex av byggnaderna på området har angetts med skydds-beteckningen sr-3: *Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad, som inte får rivas*. Tretton byggnader har angetts med skydds-beteckningen sr-9: *en med tanke på områdets historia eller karaktär viktig byggnad*. På tre byggnader har fasaden angetts med sr-7: *del av fasaden som ska skyddas*. Med beteckningen sr-10: *konstruktion som ska bevaras (stengårdsgård eller dylikt)* har de av Alvar Aalto planerade cykelskydden och stenmurarna.

I områdets norra del på KTY- och LPA-tomtarna samt på T-tomten finns flera trädbestånd som har skyddats genom detaljplanen med beteckningen *trädrad som ska bevaras, träd som ska skyddas och områdesdel där trädbeståndet ska bevaras*. Utöver bevarandet styrs det i planen också till plantering av ett nytt trädbestånd på området med bestämmelsen *områdesdel där träd ska planteras och en trädrad ska planteras*.

För parkområdet i områdets norra del har anvisats ett våtmarksområde (*w-1*) som är av betydelse med tanke på landskapsstrukturen. Växtligheten på området bör värnas. För området bör anvisas ett vattentema, som stöder områdets av naturen fuktiga förhållanden.



Ett utdrag ur detaljplanen ak1095 som gäller Östra Bangatan.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vaasa.fi

En del av Östra Bangatan, som avgränsar företagsparkens södra kant, finns på ett område med en nyare detaljplan, ak1095. Detaljplan nr 1095 vann laga kraft 19.11.2019. I planen har linjedragningen i fråga om Östra Bangatan ändrats på grund av att det hittats en föröknings- och rastplats för flygekorrar där, och som en följd av detta har en del av kvartersområdet ändrats till gatuområde. Genom att ändra kvartersområdet till gatuområde har man fått en anslutning och infartsgata till företagsparken från Östra Bangatan.

I fråga om det område där trädbeståndet ska bevaras ingår i planen bestämmelsen: *konstaterats sådana platser där flygekorren förökar sig och rastar enligt 49 § i naturvårdslagen, och därför måste trädbeståndet bevaras och skötas så att föröknings- och rastplatserna och det trädbestånd som skyddar dem bevaras.*

Utredningar

I detaljplaneändringen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuutila & S. Sorri (2010). Vasa stad: Kulturmiljöutredning. Vasa stadsplanering.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- uppdatering av byggnadsinventeringen ska göras på planområdet (2023)
- dagvattenutredning ska göras på planområdet (2023).

Andra eventuella undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen framgår under planprocessens gång och utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden

Det område som planläggs är för företagsparkens del privatägt med undantag för den stadsägda katutudel i norra delen av Strömbergs parkväg. ABB Oy äger i sin helhet företagsparkens mark förutom en tomt. Utanför företagsparken äger staden park- och gatuområden och finska statens äger järnvägsområdet (Trafikledsverket).

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och anställda Stadens sakkunnigmyndigheter:
 - Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Vasa Vatten.
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
- NTM-centralen i Södra Österbotten, Regionförvaltningsverket, VR-Group Ab, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens polisinspektion, Österbottens



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoepianaden 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

räddningsverk, Vasa Elektriska Ab / fjärrvärmeenheten, Vasa Elnät Ab, Suomen Turvallisuusverket Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Elisa Abp, JNT, Loihde, Trafikledsverket.

- Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab.
- Aaltopuiston asukasyhdistys, Huutoniemen omakotiyhdistys ry, Korkeamäen asukasyhdistys, Vaasan Melaniemi-yhdistys ry.

Deltagande

Att behandlingen av detaljplaneändringen inleds och att beredningsmaterialet läggs fram offentligt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på Tekniska verkets anslagstavla samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. De ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret meddelas per brev.

I takt med att utarbetandet av detaljplaneändringen framskrider kan verktyg som stöder deltagande utnyttjas, såsom enkäter och växelverkansmöten, där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen. Myndighetssamarbete ordnas genom förhandlingar som överenskomms separat under processen. Utlåtande begärs separat av myndigheterna.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen i olika faser av planläggningsprocessen:



Inledande av behandling och programmet för deltagande och bedömning (MarkByggL § 63, MarkByggF § 30)

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om utgångspunkterna för detaljplaneändringen och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Planutkast: hörande i beredningsfasen (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och det framlagda planutkastet.

Planförslag: offentligt framläggande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)

Deltagande med en skriftlig anmärkning under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Anmärkningarna tillställs Vasa stads planläggning. Efter behandlingen av myndighetsutlåtanden och anmärkningar går detaljplaneförslaget vidare för godkännande.

Lagakraftvunnen detaljplan (MarkByggL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på framställning av stadsstyrelsen. Besvär över stadsfullmäktiges beslut att godkänna detaljplanen kan lämnas in till Vasa förvaltningsdomstol (MarkByggL 188 §). Ifall inga besvär lämnas in, kungörs det efter besvärstiden att planen har vunnit laga kraft.

Konsekvensbedömning

I detaljplanebeskrivningen kommer att redogöras för de uppskattade konsekvenserna av detaljplaneändringen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- konsekvenser för naturmiljön
- konsekvenser för den byggda miljön
- konsekvenser för samhällsekonomin
- konsekvenser för trafiken och parkeringen
- konsekvenser för sociala förhållanden (såsom trivsamheten i arbetsmiljön)
- konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på övriga risker.

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets-Samarbete

Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. I planens samtliga tre kungörelsefaserna begärs utlåtanden av myndigheter och samarbetsparter i ärendet, såvida de själva inte uttrycker att det inte finns något behov av att delta i upprättandet av planen i en senare fas. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas i början av planprocessen och vid behov efter det offentliga framläggandet.

Avtal

Vid behov gör staden markanvändningsavtal med privata markägare. Staden har gjort avtal med ABB Oy angående planeringens början i samband med tidigare planeändringar. Avtalet uppdateras vid behov på hela området i samband med den nya detaljplaneändringen.

Tidtabell

Målet är att ett planutkast ska läggas fram år 2023 och att detaljplanen ska vinna laga kraft år 2023. Hur planläggningsprocessen framskrider kan följas på planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1102.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Kontaktuppgifter

Planläggningsingenjör Annukka Ilonen, tfn 040 758 6794
annukka.ilonen@vaasa.fi

Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 7438149
anne.majaneva@vaasa.fi

Planläggningskansli, tfn 040 188 4187.
planlaggningen@vasa.fi

Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vaasa

Möten ska avtalas med beredaren på förhand.

Underskrift

Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi