

# PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

## Elbacken 4 detaljplaneändring (ak1097)

### Planeringsobjekt

Detaljplaneändringsområdet är beläget i företagsparken Strömberg Park i Roparnäs ca två kilometer sydost om stadens centrum. Planeringsområdet består av ett område som omfattar en tomt i detaljplanen för Strömberg Park, nr 885, och tomten, nummer 905-24-156-10, finns i planområdets nordöstra del söder om Strömbergsgatan (bild 1).

I den gällande detaljplanen är byggnaden på tomt nummer 10 skyddad med beteckningen sr-9. Byggnaden är ABB:s f.d. centralkontor och kallas SO-byggnaden. Den finns på adressen Elbacken 4.



Bild 1. Detaljplaneändringsområdets läge angivet på guidekartan.

### Mål för planeringen

Med detaljplaneändringen justeras den i den gällande detaljplanen angivna markanvändningen i fråga om tomt nr 10. I samband med detaljplaneändringen undersöks förutsättningarna för bevarande och



### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
kaavoitus@vaasa.fi

rivning av SO-byggnaden på tomten samt möjligheterna till nybyggande på tomten. Samtidigt bestäms skyddsbebyggelsen på tomten. Byggrätten på tomten enligt den gällande detaljplanen är 8000 m<sup>2</sup> vy. Med detaljplaneändringen justeras byggrätten och byggnadsytan.

Utgångspunkt för detaljplaneändringen är att utveckla tomtens och den på tomten belägna byggnadens användbarhet i en situation där centralkontorets fastighetsteknik är föråldrad och användningsgraden låg på grund av problem med inomhusluften. Bil- och cykelparkeringen för tomten avgörs i planändringen. Det är viktigt att områdets läge i den nationellt värdefulla industrimiljön och dess skogsbetonade karaktär beaktas, eftersom företagsparkens struktur är baserad på Alvar Aaltos idé om att placera fabriksbyggnaderna fritt i terrängen enligt topografin i blandskogen.

#### Inledd behandling

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.

#### Utgångsuppgifter

Enligt Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av Miljöministeriet 21.12.2010, är planeringsområdet beläget på ett industri- och lagerområde (t) och i Vasa kvalitetskorrridor. Enligt den nya landskapsplanen 2040, som är under beredning, finns den tomt som ändringen berör på arbetsplatsområde (TP) och i en byggd kulturmiljö av riksintresse (bild 2).

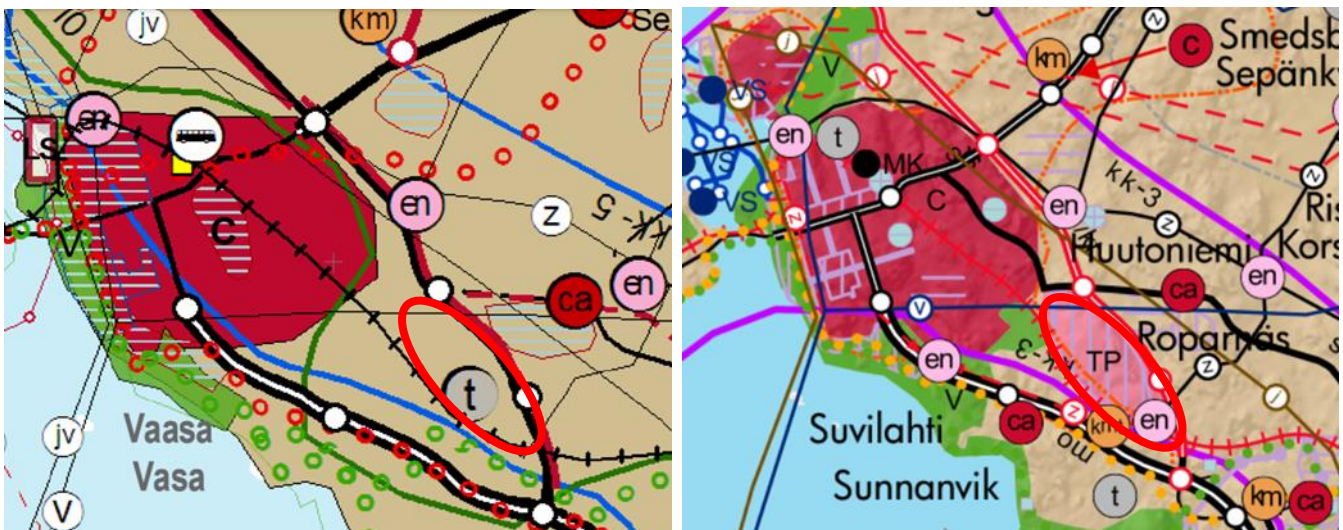


Bild 2. Detaljplaneändringsområdets läge angivet på Österbottens landskapsplanen 2030 och 2040.



#### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
kaavoitus@vaasa.fi

I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014, är detaljplaneområdet angivet på arbetsplatsområde med beteckningen TP samt som nationellt värdefull kulturmiljö med beteckningen sk 1. (bild 3).



Bild 3. Detaljplaneändringsområdets läge enligt generalplanen.

På området gäller detaljplan nr 885, som vann laga kraft 11.4.2005. Tomten, för vilken en detaljplaneändring utarbetas, finns i ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader. För SO-byggnaden på tomten gäller skyddsbezeichnung sr-9, en med tanke på områdets historia eller karaktär viktig byggnad. Enligt detaljplanen ska trädbeståndet bevaras i detaljplaneområdets sydvästra och mellersta delar och genom tomten går ett underjordiskt ledningsservitut för datakommunikation (bild 4). Detaljplaneändringen berör den enskilda tomten och i övrigt gäller detaljplan nr 885.

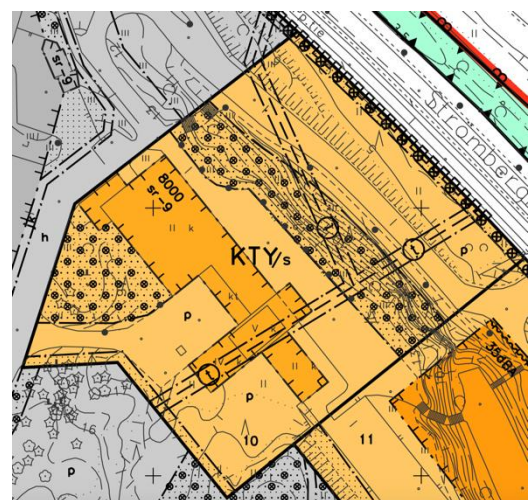
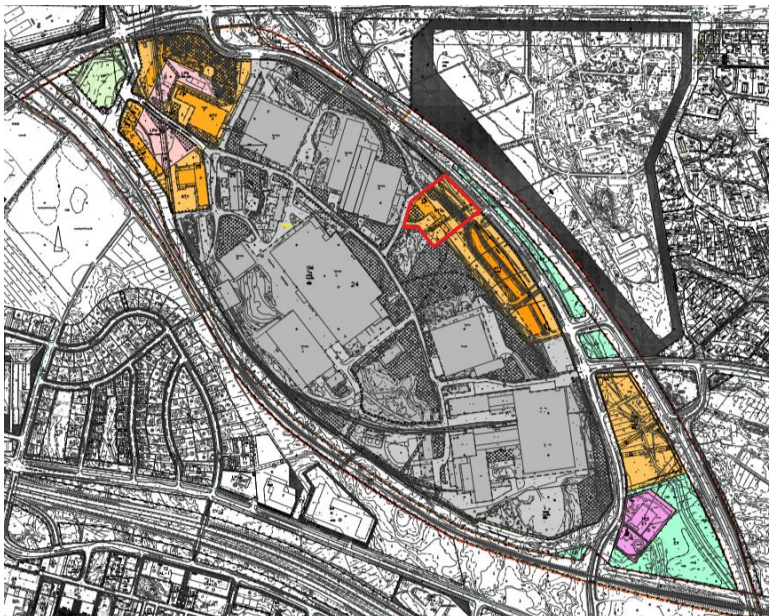


Bild 4. Detaljplaneändringsområdets läge enligt den gällande detaljplanen.



## Utredningar

Vid detaljplanläggningen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Byggnadsinventering. Vasa stadsplanering.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakenushistoriallinen selvitys. Österbottens museums rapporter 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssen (2015). Tarkastuspöytäkirja. Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus: SO-rakennus, ABB, Vaasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio 2018: SO-rakennus. Insinööritoimisto ReCON Oy.

Andra eventuella undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen kommer fram under processens gång och undersökningar och utredningar görs enligt behovet.

## Markägoförhållanden

I den gällande detaljplanen är tomterna på det egentliga företagsparksområdet i privat ägo, dvs. ABB Oy. Tomt nr 10 som detaljplaneändringen berör ägs också av ABB. Gatuområdena ägs av Vasa stad.

## Intressenter

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, Österbottens museum
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinspektion, Vasa Elnät Ab/Fjärrvärmeenheten, Vasa Elektriska Ab, ABB Oy
- Anställda på och användare av området



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
kaavoitus@vaasa.fi

## Deltagande

Anhängiggörandet av detaljplaneändringen och framläggandet av beredningsmaterial meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) samt på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på Planläggningens webbplats [www.vaasa.fi/sv/planlaggning](http://www.vaasa.fi/sv/planlaggning). Till planområdets markägare och -innehavare sänds brev.

När utarbetandet av detaljplaneändringen framskrider kan redskap som stöder deltagande utnyttjas, såsom enkäter och växelverkansevenemang. Myndighetssamarbete ordnas under processens gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen i planläggningsprocessens olika skeden:

*Anhängiggörandet och Programmet för deltagande och bedömning (MarkByggL § 63)*

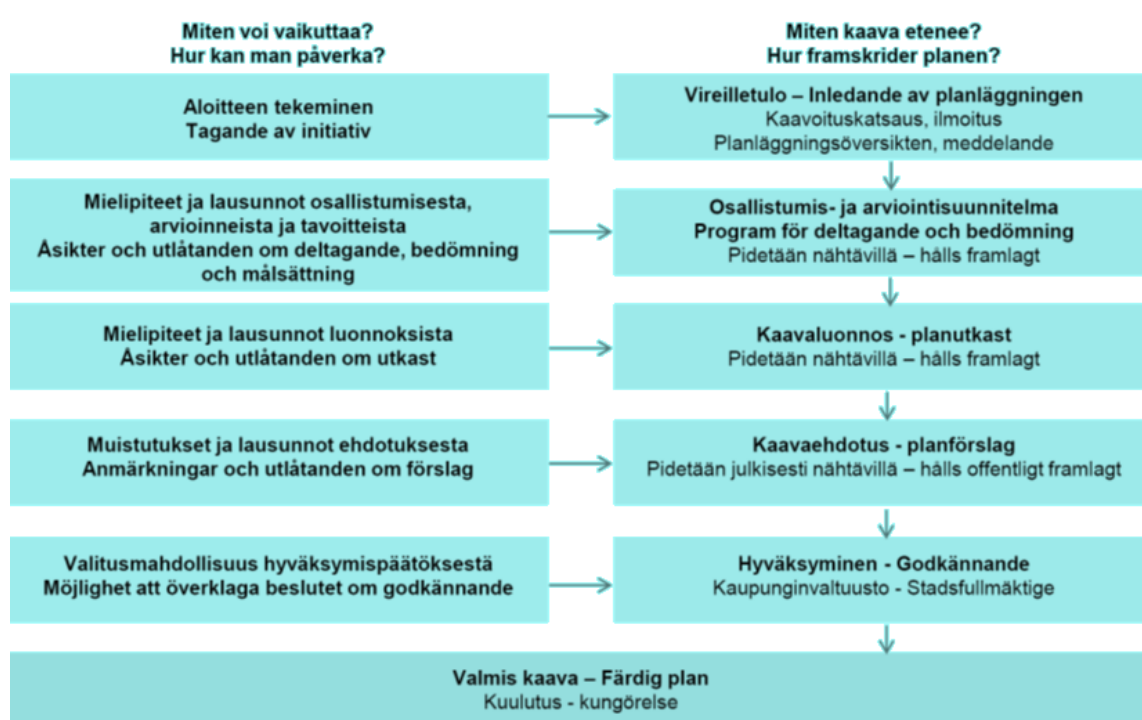
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna för detaljplaneändringen och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

*Planutkastet: hörande i beredningsskedet (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)*

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

*Planförslaget: offentligt framläggande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §)*

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och anmärkningarna går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

## Tidtabell

Detaljplaneändringsprocessen startar i början av april och målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2019. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på webbplatsen: [www.vaasa.fi/sv/planlaggningen/ak1097](http://www.vaasa.fi/sv/planlaggningen/ak1097)

## Konsekvensbedömning

De uppskattade konsekvenserna av detaljplaneändringen kommer att beskrivas i planbeskrivningen. I planläggningsprocessen bedöms konsekvenserna av bevarande eller rivning av SO-byggnaden och av en nybyggnad på planeringstomten

- för naturmiljön
- för den byggda miljön
- de trafikmässiga konsekvenserna
- de sociala konsekvenserna

Konsekvensbedömningen i anslutning till detaljplanen görs i samarbete med sakkunniga på olika delområden.

## Myndighetssamarbete

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

## Avtal

Detaljplaneändringsprocessen har inletts utgående från ett avtal om inledande av planläggning, eftersom det är fråga om en detaljplaneändring som berör privatägd mark.

Beträffande eventuellt markanvändningsavtal i anslutning till detaljplanläggningen följs principerna i Vasa stads markpolitiska program. Staden förhandlar med markägarna om de avtal som behövs för att genomföra planläggningen.

## Kontaktuppgifter

Planläggningsingenjör Annukka Ilonen, tfn 040 758 6794

Planläggningens kansli, tfn 325 1160

Besöksadress: Vasaesplanaden 17, 6 vån. (våren–sommaren 2019) och därefter igen Kyrkoesplanaden 26, 65100 Vasa. E-postadresserna i formen fornamn.efternamn@vasa.fi



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

Du kan bekanta dig med stadens general- och detaljplaner samt övrigt kartmaterial i internet på adressen: <https://kartta.vaasa.fi/IMS/sv/Map>

Underskrift:   
Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

#### Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §

