

Vasa stad  
Planläggning  
2024

DETALJPLAN 1130  
PLANBESKRIVNING  
UTKASTSKEDET

Björnvägen  
Högbacken



V A A S A .  
V A S A .

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa	
Planområde:	stadsdel 25 kvarter 16 samt trafikområde.	
Typ av planering:	Ändring av detaljplan och tomtindelning	
Planens namn:	Björnvägen	
Plan nummer:	1130	
Planen utarbetas av:	Vasa stad, planläggning Planerare Eija Kangas Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso	Plankonsult: Nosto Consulting Oy Projektchef Pasi Lappalainen Planerare Päivi Leppänen

Behandling:	Stadsmiljönämnden, planläggningsöversikt 2023	30.11.2022
	Anhängiggörande och framläggning av PDB	17.1.2023
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, hörande i beredningsskedet	3.12.2024
	Stadsmiljönämnden, offentlig framläggning	xx.xx.xxxx
	Stadsstyrelsen	xx.xx.xxxx
	Stadsfullmäktige	xx.xx.xxxx

### 1.2 Planområdets läge



Planeringsområdets läge på guidekartan (Vasa stads karttjänst).

Planeringsområdet ligger i Högbackens bostadsområde (stadsdel 25) på nordvästra sidan av korsningen mellan riksväg 3, Strandlandsvägen och Älgvägen, ca 2,5 km från centrum av Vasa mot sydost. Planeringsområdet gränsar i söder till Strandlandsvägen, i öster till Älgvägen, i norr till Björnvägen och i väster till ett kvartersområde för flervåningshus. Utöver tomt 1 i kvarter 16 för flervåningshus i den gällande detaljplanen omfattar planeringsområdet ett allmänt parkeringsområde (LP) på västra sidan av kvarter 16. Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 0,5 hektar.

### 1.3 Planens syfte

Inom planeringsområdet på den mest synliga platsen i Högbackens bostadsområde i riktning mot riksväg 3 finns för närvarande ett gammalt köpcentrum som lagt ner verksamheten samt ett litet allmänt parkeringsområde i skydd av trädbeståndet. Målet för detaljplaneändringen är att, avvikande från den gällande generalplanen, göra det möjligt att bygga två flervåningshus, i anslutning till vilka det är möjligt att även placera affärslokaler i liten omfattning. I planändringen anvisas ingen separat bygg rätt för affärsverksamhet, utan en affärslokalsreservering skulle anvisas i första våningen av byggnaden mot Älgvägen, där förråd och gemensamma utrymmen byggs med tillräcklig beredskap för ändring till affärs- eller kontorslokaler. Gång- och cykelförbindelsen genom planeringsområdet från Strandlandsvägen till Björnvägen bevaras i den mån det är möjligt.

För att möjliggöra det byggande som eftersträvas med detaljplanearbetet fästs i planändringen särskild uppmärksamhet vid placeringen av nybyggnaderna och att motverka trafikbuller från den närliggande motorvägen. Hur tillbyggande passar in i omkringliggande områden och i perspektivet som framträder sett från infartsleden till staden är också frågor som utvärderas i samband med planarbetet.

### 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplan och planbestämmelser
- BILAGA 2. Illustrationer
- BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 2.12.2024
- BILAGA 4. Uppföljningsblankett för detaljplanen

### 1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Karhuntien asemakaavan muutos, melu- ja tärinäselvitys. Sitowise 2023
- Keskustan osayleiskaava 2040 – hulevesiselvitys. Vasa stad, planläggning 2015
- Korkeamäen luontokartoitus. Vasa stad, planläggning 2022
- Kolneutraal Finland 2035 – den nationella klimat- och energistrategin. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2022:53. Helsingfors 2022

- Vaasan kaupallinen selvitys 2040. WSP 2023
- Vasa stads markpolitiska program 2019
- Vasas grönområdesstruktur 2030. Vasa stadsplanering 2008

## 1.6 Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planområdets läge .....	2
1.3	Planens syfte .....	3
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
1.6	Innehållsförteckning.....	5
<b>2</b>	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>7</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen .....	7
2.2	Detaljplanen .....	7
2.3	Genomförandet av detaljplanen .....	8
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>9</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	9
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	9
3.1.2	Landskap .....	9
3.1.3	Naturmiljön .....	12
3.1.4	Markgrund .....	13
3.1.5	Vattenhushållning .....	14
3.1.6	Byggd miljö.....	14
3.1.7	Byggd kulturmiljö och fornlämningar .....	15
3.1.8	Omgivning och rekreativsmöjligheter .....	16
3.1.9	Befolkning och arbetsplatser .....	16
3.1.10	Service .....	16
3.1.11	Trafik .....	16
3.1.12	Teknisk försörjning .....	19
3.1.13	Markägoförhållanden .....	19
3.1.14	Miljöstörningar .....	19
3.2	Planeringssituation.....	19
3.2.1	Planer och andra beslut som gäller planeringsområdet.....	19
<b>4</b>	<b>SKEDEN I DETALJPLANERINGEN.....</b>	<b>27</b>
4.1	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	27
4.2	Deltagande och samarbete .....	27
4.2.1	Intressenter .....	27
4.2.2	Anhängiggjord .....	27
4.2.3	Deltagande och växelverkan .....	27
4.2.4	Myndighetssamarbete .....	28
4.3	Mål för detaljplanen.....	28
4.3.1	Mål som ställts av staden .....	28
4.3.2	Aktörens mål .....	28
4.3.3	Mål som härletts från planeringssituationen.....	28
4.3.4	Mål som preciserats under processens gång.....	29

4.3.5	Respons på programmet för deltagande och bedömning .....	29
4.3.6	Grunder till utkastet till detaljplaneändring .....	34
4.3.7	Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet och bemötanden av dem	35
4.3.8	Prövning efter utkastskedet.....	35
4.3.9	Utlåtanden som inkommit under den offentliga framläggningen i förslagsskedet och bemötanden av dem.....	35
4.3.10	Prövning efter förslagsskedet .....	35
<b>5</b>	<b>BESKRIVNING AV UTKASTET TILL DETALJPLAN.....</b>	<b>36</b>
5.1	Planens struktur och dimensionering .....	36
5.1.1	Dimensionering.....	36
5.1.2	Områdesreserveringar .....	36
5.2	Planens konsekvenser .....	38
5.2.1	Konsekvenser för byggd miljö .....	38
5.2.2	Konsekvenser för natur, naturmiljö och landskap.....	40
5.2.3	Konsekvenser för klimatet.....	41
5.2.4	Konsekvenser för samhället.....	43
5.3	Störningsfaktorer i omgivningen.....	43
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	43
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>44</b>
6.1	Genomförande och tidtabell.....	44

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande:

Stadsmiljönämnden beslöt 30.11.2022 att starta planläggningen i samband med godkännandet av planläggningsöversikten 2023. Ändringen och utvidgningen av detaljplanen kungjordes anhängig 17.1.2023.

Program för deltagande och bedömning MBL 63 §:

Det 4.1.2023 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 17.1 – 31.1.2023. Tio utlåtanden inlämnades i ärendet.

Planläggningsstart:

Utöver den erhållna responsen har basinformation om miljön, fastigheterna, samhällstekniken, funktionerna och stadsbilden samlats in om planområdet.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) MBL 62 §, MBF 30 §:

Planutkastet och det övriga beredningsmaterialet läggs genom planläggningsdirektörens beslut xx.xx.xxxx fram offentligt för tiden xx.xx. – xx.xx.xxxx. Att planläggning inletts meddelas med en kungörelse i Vasabladet och Ilkka-Pohjalainen samt på kommunens officiella anslagstavla. Materialet hålls framlagt på planläggningens anslagstavla och på planläggningens webbsidor. Planutkastet skickas per brev till markägarna i området och andra intressenter.

Offentlig framläggning (planförslag) / utlåtanden MBL 65 §, MBF 27--28 §:

Förslaget till detaljplan läggs genom stadsmiljönämndens beslut fram offentligt för tiden xx.xx. – xx.xx.xxxx. Om framläggningen informeras på samma sätt som i utkastskedet.

Lagakraftvunnen detaljplan MBL 188 § 5 mom., kommunallag 140 §: Vasa stadsfullmäktige fastställer detaljplanen. Efter besvärstidens utgång kungörs planen lagakraftvunnen. Dessförinnan har stadsstyrelsen godkänt planen.

### 2.2 Detaljplanen

Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att bygga två nya flervåningshus på tomten för f.d. köpcentrumet och det intilliggande parkeringsområdet i och med att det gällande kvarteret för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (kvarter 16 (AL)) samt området för allmän parkering på västra sidan (LP) anvisas som ett kvartersområde för flervåningshus (AK). I planändringen strävar man att ta hänsyn till planeringsområdets läge i ett område för service, handel och förvaltning (P) i den gällande generalplanen genom att med behövliga planbestämmelser anvisa möjligheten att använda lokaler på första våningen av den nya byggnaden med åtta våningar som affärslokaler. Förutom flervåningshusen blir det genom planändringen möjligt att i riktning med Strandlandsvägen placera två ekonomibyggnader som bidrar till att bekämpa trafikbullret från riksväg 3 och Strandlandsvägen. På samma gång flyttas busshållplatsen i korsningen mellan Strandlandsvägen och Björnvägen något längre söderut och sträckningen för gång- och cykelförbindelsen från Strandlandsvägen till Björnvägen något längre västerut. I

planeringsområdet anvisas sammanlagt 5675 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt fördelat på två tomter. Bostadshöghusen har 7 respektive 8 våningar.

### **2.3 Genomförandet av detaljplanen**

Avsikten är att detaljplanen ska vara klar i slutet av 2025 och därefter kan bygglovsförfarandet och genomförandet inledas.



### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Högbackens bostadsområde (stadsdel 25) på nordvästra sidan av korsningen mellan riksväg 3, Strandlandsvägen och Älgvägen, ca 2,5 km från centrum av Vasa mot sydost. Planeringsområdet gränsar i söder till Strandlandsvägen, i öster till Älgvägen, i norr till Björnvägen och i väster till ett kvartersområde för flervåningshus.

Planeringsområdet är trädbevuxet och genom området går en cykel- och gångförbindelse i nordvästlig-sydöstlig riktning från Strandlandsvägen till Björnvägen. Högbackens särpräglade och enhetliga höghusområde breder ut sig strax norr om planeringsområdet, medan Högbackens egnahemsområde, som byggts upp i etapper, ligger främst på östra sidan av Älgvägen och på sydöstra sidan av planeringsområdet. Det gamla köpcentrumet står tomt nära korsningen mellan Älgvägen och Strandlandsvägen och planeringsområdets västra del används i huvudsak som parkeringsområde för dem som bor i höghuset bredvid.



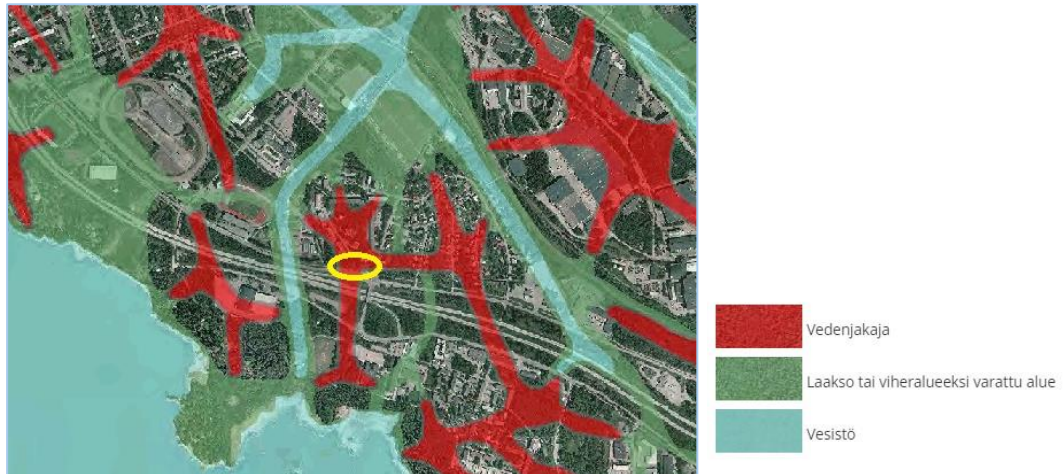
*Planeringsområdets gräns visas med blått på ett flygfoto.*

##### 3.1.2 Landskap

Planeringsområdet hör till Österbottens landskapsprovins. Landskapsstrukturen i Österbotten är starkt präglad av den unika och fortfarande pågående landhöjningen som beroende på platsen är 5–8 mm per år. Landskapets grundstruktur med åsryggar och dalgångar styr vattnets väg genom landskapet och i flacklandszonen har åsryggarna sköljts karga och dalbottenarna fyllts med finkornigt material. (Österbottens förbund).

Vasas landskapsstruktur bildas av kedjor med kullar och dalgångarna däremellan. Kullarna är låga, näringsfattiga och karga. De är ofta mycket steniga moränbackar. Dalarna är näringsrika,

ofta med tio meter tjocka lerbäddar, som har röjts för odling nästan omedelbart när havet drog sig bort från dem. Bosättningen har byggts på kedjorna av kullar medan dalarna huvudsakligen har förblivit obebyggda åkrar eller våtmarker. De högsta ställena i terrängen, kullarnas krön, bergen och de steniga områdena, har också ofta förblivit obebyggda. Planeringsområdet ligger i södra delen av åsen Sunnanvik-Bobäck, på östra sidan av dalen Sandviken-Bobäck cirka 9,7 – 11,3 meter över havet. Dalarna fortsätter via deltaområdet, i form av havsvikar som mellan moränuddarna bildar grunda flador, dvs. grunda vikar som enbart i begränsad utsträckning står i förbindelse med havet. Mitt i dalen kan det finnas djupare våtmarkssänkor eller glosjöar som har avsnörts från havet. (Vasa stad 2024; Vasas grönområdesstruktur 2030.)



Planeringsområdets ungefärliga läge i landskapsstrukturen med gul färg (Vasa stads karttjänst 2024).

Planeringsområdet ligger inte i ett nationellt eller regionalt viktigt landskapsområde, men på en rätt så synlig plats framför Högbackens bostadsområde, omedelbart norr om riksväg 3. Till och från planeringsområdet går det öppna vyer både mot Södra Stadsfjärden och mot Vasa centrum och Laihela. Planeringsområdet hör starkt samman med landskapet vid infartsleden till Vasa stad.



Vy sedd från centrumhållet. Planeringsområdet ligger till vänster på bilden. Bild: Helena Iltanen.



*Bild från bron över riksväg 3 (Ålgvägen). Planeringsområdet ligger till vänster. Bild: Helena Iltanen.*

Planeringsområdet ligger i omedelbar närhet av den befintliga bebyggelsen i Högbacken. På planeringsområdets norra sida finns det för närvarande höghus i 7 samt 3 och 4 våningar.



*Befintliga flervåningshus i Högbacken. Byggnaderna i 7 våningar syns till Södra Stadsfjärden. Bild: Eija Kangas.*



*Foto taget från Södra Stadsfjärden. Sunnanviks bostadsområde ligger strax intill stranden och i bakgrunden syns Högbackens bostadshus i 7 våningar och röd tegelfasad. Bild: Helena Iltanen.*

### 3.1.3 Naturmiljön

Planeringsområdet är beläget i den sydboreala zonen, där gran är det dominerande trädslaget. Frisk moskog är den vanligaste naturtypen i Vasaoområdet. Klimatet i området påverkas starkt av havet. Under våren och försommaren kyler havet ner kustregionerna och skärgården, medan värmen från havet gör klimatet avsevärt mildare under hösten och den tidiga vintern. Medeltemperaturen är ca +4 - +5 grader och den årliga nederbördsmängden ca 500 mm. Växtperioden är vanligtvis 160–180 dagar. Typiska djurarter för den sydboreala zonen är bl.a. igelkott, rådjur, fälthare och koltrast. Fågellivet är rikt och det finns ett stort antal fågelarter som häckar i området men också sådana som flyttar via Kvarken och gästar området under våren och sommaren. På Österbottens förbunds område finns det största antalet flygekorrar i landet. Av stadens areal har 12 % skyddats antingen i plan eller genom Natura 2000-nätverket, vilket är en mycket stor del jämfört med andra städer i Finland (Österbottens förbund; klimatguiden.fi; Vasa stad 2024).

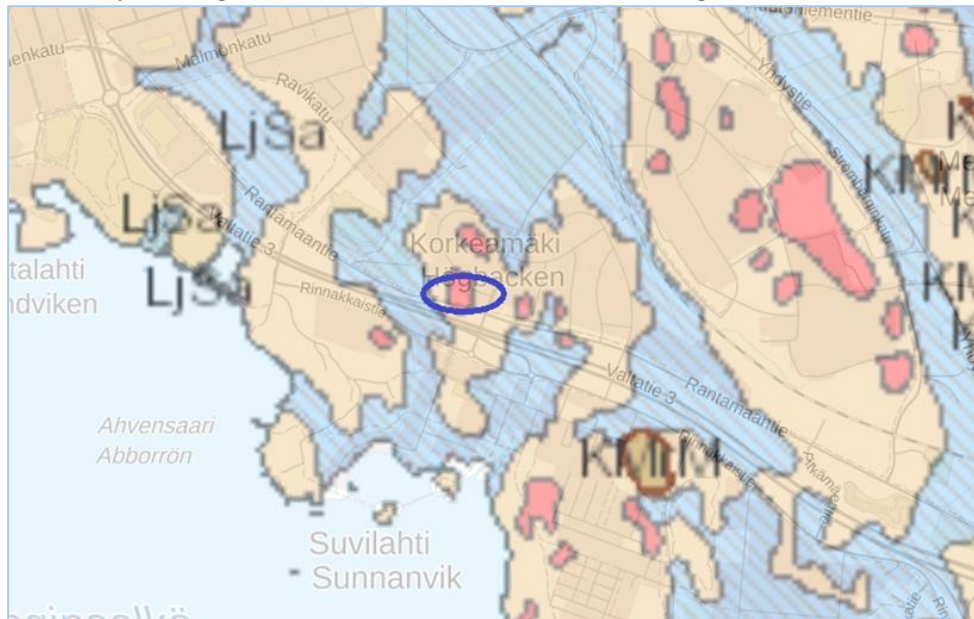
Planeringsområdet ligger inom ett bebyggt område och inga delar i naturligt tillstånd har bevarats. Västra delen är delvis trädbevuxen och även längs Älgvägen i planeringsområdets östra del växer ett glest bestånd. Över planeringsområdet utarbetades en naturinventering 31.8.2022 (Vasa stads planläggning), där man förutom en terrängbesiktning bland annat granskade flygekorrars föröknings- och rastplatser som man känner till i närheten av planeringsområdet samt kartlade det häckande fågelbeståndet och fladdermusbeståndet. I planeringsområdet gjordes sammanlagt sju terrängbesök under tiden 17.3 – 15.8.2022. Som bakgrundsmaterial användes flygekorr- och naturinventeringar som utarbetats i Vasa åren 2006–2021 samt figuruppgifter i Vasa stads skogsbruksplan 2020–2030. Dessutom kontrollerades uppgifter i stadens naturdatabas om områden i närheten där det förekommer skyddade arter.

Enligt naturinventeringen finns det inga med stöd av naturvårdslagen skyddade naturtyper inom planeringsområdet. Inga tecken på flygekorrrevir eller föröknings- och rastplatser för flygekorrar som avses i 49 § i naturvårdslagen (78 § i reviderade naturvårdslagen 9/2023) har påträffats. De ändringar som sker i markanvändningen inom planeringsområdet bedöms inte ha några skadliga konsekvenser för eventuella stråk som flygekorrar skulle kunna använda. Man känner till föröknings- och rastplatser för flygekorrar på norra och södra sidan av utredningsområdet. Det finns mycket få häckande fågelarter i området; det bedömdes att endast kråkor och talgmesar kan häcka i utredningsområdet. I fråga om fladdermöss utreddes tidigare uppgifter om artgruppens förekomst. Vid kartläggningen av fladdermöss hittades inga föröknings- eller rastplatser för fladdermöss som avses i 49 § i naturvårdslagen (78 § i den reviderade

naturvårdslagen 9/2023). Fyra jagande nordfladdermöss observerades i luften. Utifrån resultaten från kartläggningen bedöms det att det inom området inte finns några betydande förökings- eller rastplatser för fladdermuspopulationer på över tio individer. Om byggnader rivs i området ska byggnaderna granskas invändigt med tanke på eventuella daggömslen för fladdermöss. Den fortsatta planeringen av området kan göras så att fladdermössens födoområden eller förflyttningstråk inte försämras. I terrängen bedömdes det att det inom utredningsområdet inte förekommer några andra däggdjur, kräldjur eller groddjur (t.ex. åkergroda) som nämns i bilaga IV (a) till Europeiska unionens habitatdirektiv.

### 3.1.4 Markgrund

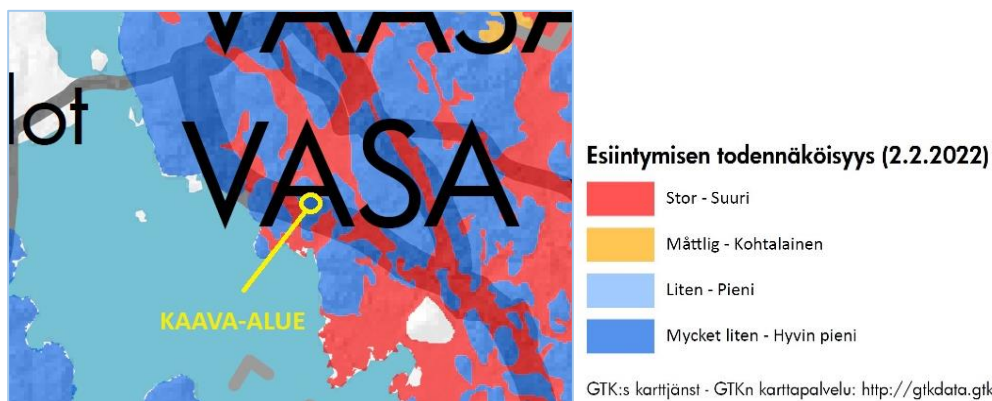
Marken i planeringsområdet är främst sandmorän och berg.



Planeringsområdets läge på jordmånskartan visas med blå cirkel (Maankamara, GTK).

#### Sura sulfatjordar

Inom planeringsområdet är sannolikheten för förekomster av sura sulfatjordar mycket liten, men i näromgivningen kan sannolikheten till och med vara stor.



Planeringsområdets läge i förhållande till förekomster av sura sulfatjordar visas med gult (Österbottens landskapsplan 2050, temakarta, GTK).

### 3.1.5 Vattenhushållning

Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde.

Det hör till Bottenhavets huvudvattenområde och avrinningsområdet Mellanområdet enligt tredje skedet av indelningen (83V127). Dagvatten från planeringsområdet rinner ut mot Södra Stadsfjärden. Planeringsområdet har ingått i en dagvattenutredning som utarbetades inför delgeneralplanen för Vasa centrum (Vasa stads planläggning 2015). I utredningen fastställdes vattendragens avrinningsområden, avrinningsriktningarna samt avrinningskoefficienterna. Avrinningsområdena indelades i 30 delområden för vilka dagvattenmängder och på valda dimensionerande nederbördsmängder baserade dagvattenströmmar fastställdes. Vidare var ett mål att granska potentiella ställen för olika former av dagvattenbehandling. Enligt sammanfattningen av utredningen är Södra och Norra Stadsfjärden samt Metviken de huvudsakliga uppsamlingsområdena för dagvatten. Enligt utredningen borde dagvatten behandlas innan det rinner ut i de grunda havsvikarna. I utredningen föreslås separat ställen där våtmarker kan anläggas. Dessutom borde dagvattnet enligt utredningen fördröjas och infiltreras på uppkomstplatsen eller i dess närhet.

### 3.1.6 Byggd miljö

Planeringsområdet ligger i Högbackens bostadsområde ca 2,5 km från Vasa centrum längs riksväg 3 mot sydost. Högbacken har fått sitt namn efter den högsta backen längs Strandlandsvägen som leder från centrum till Gamla Vasa. Högbacken bildar en tydlig helhet av två olika typer av bostadsområden: höghusområdet på centrumsidan och egnahemsområdet som byggts upp i etapper. Egnahemsområdets olika delar har byggts på 1950- och 1960-talen och representerar stilrent sina egna tidsperioder. (Vasa stad 2024.)

På planeringsområdet finns ett gammalt köpcentrum som lagt ner verksamheten och för närvarande står tomt. Högbackens höghusområdet breder ut sig strax norr om planeringsområdet. På planeringsområdets södra sida löper riksväg 3 och Strandlandsvägen, och på östra sidan finns Högbackens egnahemsområde. Bostadsområdet Sunnanvik ligger söder om planeringsområdet och riksväg 3.



Det f.d. köpcentrumet i planeringsområdet. Bild från Björnvägen mot öster. I bakgrunden höghus i Sunnanvik. Bild: Eija Kangas.



Korsningen mellan Älgvägen och Strandlandsvägen. Planeringsområdet ligger till vänster på bilden. Bild: Eija Kangas.



Höghus på norra sidan av Björnvägen mitt emot planeringsområdet. Bild: Eija Kangas.

### 3.1.7 Byggd kulturmiljö och fornlämningar

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

Strömbergs industriområde på nordöstra sidan av planeringsområdet och Högbackens bostadsområde har anvisats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

### 3.1.8 Omgivning och rekreationsmöjligheter

Planeringsområdet har ingen särskild potential för allmänt rekreationsbruk och området har inte särskilt anvisats som rekreationsområde i planen, men det lilla gröna och skogbevuxna området ökar troligen boendetrivseln i området då det ger skydd mot bullret från Strandlandsvägen och riksväg 3.

### 3.1.9 Befolkning och arbetsplatser

År 2022 uppgick antalet invånare i Vasaregionen (den ekonomiska regionen) till 113 663, av vilka 67 988 bodde i stadsområdet, enligt Statistikcentralen. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet invånare i Vasaregionen att uppgå till ca 108 942 år 2040. I Vasaregionen är de sysselsattas andel av arbetskraften över 90 % (2023) och antalet nya lediga arbetsplatser är 2001 (2024). Industrin samt hälso- och socialtjänsterna är de största arbetsgivarna (2022). Dessutom visar pendlingsstatistiken att Vasa är ett relativt stort pendlingsområde och att många åker på jobb till Vasa inom en radie på ca 100 km. (Vasa stad 2024.)

### 3.1.10 Service

Planeringsområdet ligger inom befintlig samhällsstruktur i omedelbar närhet av Högbackens bostadsområde längs riksväg 3 och Strandlandsvägen. I Högbacken finns det utöver ett daghem knappt någon annan service, utan den närmaste dagligvarubutiken (K-market) finns i Sunnavik ungefär en halv kilometer från planeringsområdet mot söder. Servicen i Vasa centrum finns ca 2,5 km mot nordväst och handelskoncentrationen Liselund ca 3,5 km mot öster. Företagsparken/industriområdet Strömberg Park samt handelsområdet vid Strandlandsvägen, som främst består av bilaffärer, ligger omedelbart på östra och nordöstra sidan av Högbackens egnaomsområde.

### 3.1.11 Trafik

Planeringsområdet ligger i omedelbar närhet av trafikströmmarna på riksväg 3. Till planeringsområdet kör man västerifrån och österifrån via den planskilda anslutningen på riksväg 3 eller via Strandlandsvägen och vidare till Björnvägen. Trafikmängden på riksväg 3 är vid planeringsområdet ca 10 382 fordon/dygn (2022) och den tunga trafiken utgör ca 989 fordon/dygn (2022). Strandlandsvägen är en del av en rutt för specialtransporter (7 x 7 x 40 m).

En avskild kombinerad gång- och cykelbana går i östlig-västlig riktning norr om Strandlandsvägen samt i sydlig-nordlig riktning öster om Älgvägen. Längs Björnvägen går en upphöjd trottoar.

Linjerna 7 och 30 i stadens kollektivtrafik går till planeringsområdet. En hållplats för kollektivtrafiken finns vid Strandlandsvägen strax söder om planeringsområdet.



## Trafikbuller och buller- och vibrationsutredning

Planeringsområdet ligger delvis inom trafikbullerområdet kring riksväg 3 och Strandlandsvägen och i en del av planeringsområdet överskrids riktvärdena för maximala bullernivåer under dagen och nattetid. I planeringsområdet utarbetades en buller- och vibrationsutredning i beredningsskedet av det nu aktuella detaljplanearbetet (Sitowise 2023), där konsekvenserna av buller och vibrationer bedömdes med hjälp av trafikuppgifterna för prognosåret 2040. Planeringsområdet har också behandlats i de bullerutredningar som har sammanställts i samband med delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 och detaljplaneringen av Sunnanvik.

### Vibration och stombuller

Vid bedömningen av störningarna för boendetrivseln tillämpas vibrationsklassificeringen (tabell 3) i VTT:s rekommendation om bedömning av trafikvibrationer vid planering av markanvändning (*”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa”*). I fråga om stombuller har 35 dB använts som riktvärde i utredningen.

Taulukko 3 Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta.

Värähtelyluokka	Kuvaus värähtelyolosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä)	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset voivat havaita värähtelyitä, mutta ne eivät ole häiritseviä)	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa (Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla (Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	$\leq 0,60$

Figur över tabell 3 i buller- och vibrationsutredningen (Sitowise 2023) som visar den rekommenderade klassificeringen av vibrationer i byggnader. Klass A avser bra boendeförhållanden där människor i allmänhet inte känner av vibrationerna. Klass B avser relativt bra boendeförhållanden där människorna kan varsebli vibrationer men vibrationerna upplevs inte som störande. Klass C beskriver rekommendationen för planering av nya byggnader och farleder, där i medeltal 15 procent av invånarna anser att vibrationerna är störande och kan klaga på störningen. Klass D beskriver förhållanden som eftersträvas i gamla bostadsområden och där i medeltal 25 procent av invånarna anser att vibrationerna är störande och kan klaga på störningen.

I utredningen konstateras att läget i planeringsområdet är gynnsamt med hänsyn till trafikvibrationer och stombuller. Det över 500 meter långa avståndet till järnvägen (Vasa–Seinäjoki) gör att vibrationer och stombuller inte behöver ägnas särskild uppmärksamhet vid planeringen. Gummihjulstrafiken på vägarna och gatorna i området orsakar kalkylmässigt inga problem med trafikvibrationer eller stombuller i planeringsområdet.

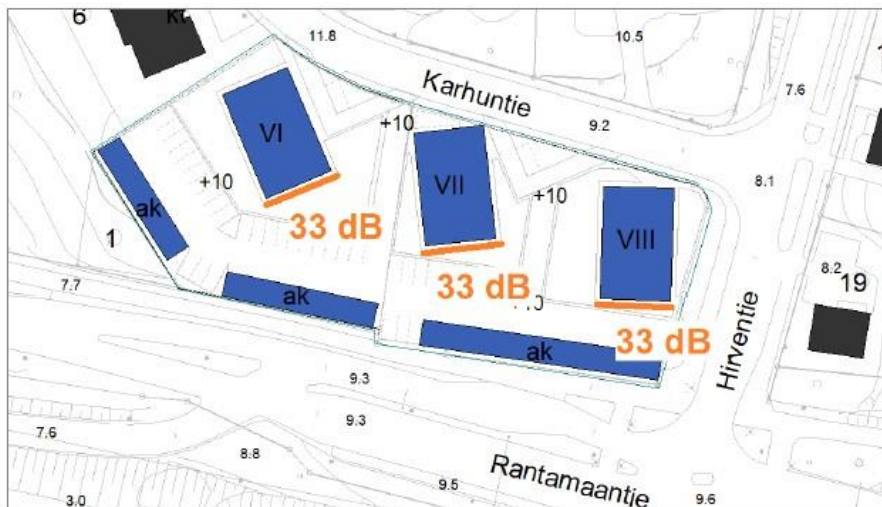
### Buller

I fråga om buller har 55 dB under dagen och 45/50 dB nattetid tillämpats som riktvärden för vistelseområden. Vid bestämningen av kravet på ljudnivåskillnad ( $\Delta L$ ) tillämpas 35 dB under dagen och 30 dB nattetid som riktvärden för bostadsutrymmen. I en ny byggnad som omfattar bostäder, inkvarterings- eller patientrum ska ljudisoleringen planeras och genomföras så att kravet på ljudnivåskillnad  $\Delta L$  är minst 30 dB.

En bullermodellering gjordes för två olika alternativ till markanvändning (ALT1 och ALT2), men ingetdera av dem motsvarar den markanvändning och den volymgestaltning av byggnaderna som för närvarande lagts fram i planutkastet. I utredningen konstateras att medelljudnivån dagtid är 65 dB eller mindre på merparten av de nya bostadshusens fasader i både markanvändningsalternativ ALT2 och ALT3. Medelljudnivån 65 dB överskrids i de högre våningarna på fasaderna som vetter mot riksväg 3. För dem rekommenderas grönrum i stället för balkonger och att bostadsutrymmena även öppnar sig i riktning mot en tystare fasad. På de övriga fasaderna kan balkonger placeras fritt och bostäderna kan fritt öppna sig i olika väderstreck. På balkongerna är bullernivån +1...3 dB större än den bullernivå som fasaden exponeras för och därför överskrids riktvärdet på balkongerna på de fasader där bullernivån under dagen är över 52 dB eller nattetid över 42 dB. Detta berör alla fasader och nästan alla våningar, och därför rekommenderas det att alla balkonger ska inglasas.

I utredningen rekommenderas vidare att kravet på ljudnivåskillnad  $\Delta L = 33$  dB ska fastställas för fasader som öppnar sig mot söder. Kravet har utökats med säkerhetsmarginalen 1–2 dB, eftersom byggnadernas volymgestaltning och placering inte ännu har fastslagits. På det här sättet kommer riktvärdena för inomhusbuller inte att överskridas även om den slutliga volymgestaltningen skulle avvika från den som behandlades i utredningen. På övriga väggar räcker minimikravet 30 dB enligt ljudmiljöförordningen som krav på ljudnivåskillnad. Figur 6 visar vilka väggar som enligt volymgestaltningen i ALT3 förutsätter ett högre krav på ljudnivåskillnad. Om den slutliga volymgestaltningen avviker från den nedan föreslagna ska kravet på ljudnivåskillnad vara högre på de väggar som öppnar sig åt samma håll.

Utdrag ur figur 6 i bullerutredningen (Sitowise 2023):



Kuva 6 Vähimmäisvaatimusta 30 dB korkeammat julkisivujen äänitasoero vaatimukset. Vaatimukset sisältävät varmuusvaraa 1–2 dB, koska rakennusten massoittelu ja sijoittelu kaava-alueella on vielä luonnosvaiheessa.

### Rekommendationer för planbestämmelserna

Enligt utredningen rekommenderas det att kravet på ljudnivåskillnad ska vara minst 33 dB på de nya bostadshusens fasader mot söder. Vidare rekommenderas att utevistelseområdena ska placeras så att byggnader och/eller bullerkonstruktioner ger skydd mot trafikbullret.

Dessutom rekommenderas att man i bygglovsskedet, när byggnadernas volymgestaltning och placering har bestämts, ska uppdatera bullerberäkningarna och på det viset säkerställa att riktvärdena för buller i utomhusområdena inte överskrids och att kravet på ljudnivåskillnad på fasaderna är tillräckligt.

I bygglovsskedet rekommenderas vidare att även de trafikprognoser som använts i bullerutredningen ska ses över och att bullerberäkningarna ska uppdateras ifall trafikprognoserna har ändrats avsevärt. I bygglovsskedet ska det säkerställas kalkylmässigt att man för varje balkong väljer inglasning med tillräcklig ljudisolering och vid behov planerar akustisk anpassning av den övriga balkongen för att riktvärdena inte ska överskridas.

### 3.1.12 Teknisk försörjning

Planeringsområdet ligger inom befintlig samhällsstruktur och kan anslutas till de kommunala näten (vatten, avlopp, dagvattenavlopp, fjärrvärme, el, telekommunikation).

### 3.1.13 Markägoförhållanden

Tomten med det f.d. köpcentrumet är privatägt och det allmänna parkeringsområdet ägs av Vasa stad.

### 3.1.14 Miljöstörningar

Utöver trafikbullret känner man inte till att det i planeringsområdet eller dess omedelbara närhet skulle finnas verksamheter som orsakar särskilda miljöolägenheter.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Planer och andra beslut som gäller planeringsområdet

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018. De nya målen för områdesanvändningen är följande:

- Fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av målet om fungerande samhällen och hållbara färd sätt. Planändringen har bl.a. som mål att stöda en områdesstruktur som baserar på goda förbindelser, främja en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion samt trygga en sammanhängande samhällsstruktur. Planprojektet berörs också av målen om en sund och säker livsmiljö. Genom planändringen strävar man bl.a. efter att förebygga hälso- och miljöolägenheter som beror på buller, vibration och dålig luftkvalitet.



Samhällsstrukturen bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse bör styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet.

Planeringsrekommendation: Planering av markanvändningen och utveckling av området bör ske i samarbete över kommungränserna.



### Vasa–Seinäjäki utvecklingszon

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas en zon som baserar sig på Vasa och Seinäjoki stadsregioners pendlingsområden.

Planeringsbestämmelse: Zonen bör utvecklas så att pendlingen inom den främjas. Särskild vikt bör fästas vid utveckling av fungerande rese- och transportkedjor och deras knutpunkter samt kollektiv-, gång- och cykeltrafik. Färjetrafiken över Kvarken samt flyg- och tågförbindelserna bör säkerställas. För Vasa flygplats och Vasa resecentrum samt för Storkyro, Tervajoki och Laihela anslutningsstationer bör anslutningstrafiken och tillgängligheten utvecklas.



### Hinderfri zon för flygtrafik

Med egenskapsbeteckningen anges de hinderfria zoner vid Vasa och Karleby-Jakobstad flygplatser som krävs med tanke på flygsäkerheten.

Planeringsbestämmelse: Den största tillåtna höjden på byggnader, konstruktioner och anordningar samt växande trädbestånd och annan växtlighet inom zonen varierar beroende på läget. Vid placering av byggnader och konstruktioner som planeras och ska uppföras på området ska kraven i 158 § i luftfartslagen beaktas. Om byggen som är högre än normalt eller som överskrider gränserna för den hinderbegränsade ytan inom zonen ska man samråda med Transport- och kommunikationsverket.

### Förbindelsebehov för kraftledning

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas förbindelsebehov för kraftledningar på minst 110 kV. Ledningarnas exakta sträckning bestäms i den mer detaljerade planeringen.

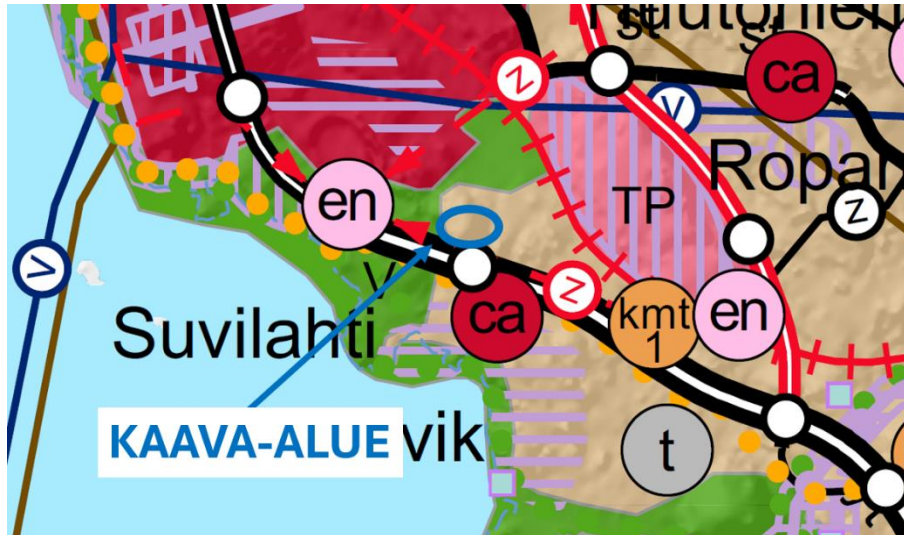
Planeringsbestämmelse: Nuvarande kraftledningsgator bör i första hand användas vid förstärkning och byggande av kraftledningar. I den fortsatta planeringen bör landskaps-, kulturmiljö- och naturvärdena beaktas samt förutsättningarna för primärnäringar tryggas.

Planeringsrekommendation: Jordkablar bör användas i mån av möjlighet.

## Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsstyrelsen beslöt 28.9.2020 att börja utarbeta Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som täcker hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Målet är att landskapsplanen ska godkännas av landskapsfullmäktige före utgången av år 2024. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040. Landskapsstyrelsen vid Österbottens förbund behandlade förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 på sitt sammanträde 18.3 och begärde utlåtanden om det av myndigheter, organisationer och företag. Landskapsstyrelsen vid Österbotten förbund godkände vid sitt möte 16.9.2024 det reviderade förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 och beslutade att lägga fram det

jämte bilagor 23.9-25.10.2024. I förslaget till landskapsplan 2050 har planeringsområdet anvisats enligt den gällande landskapsplanen 2040 som ett område för tätortsfunktioner (A) inom målområdet för stadsutveckling i Vasa (kk-1) samt som en hinderfri zon för flygtrafik (sv). Planområdet berörs av utvecklingsprincipsbeteckningen Vasa–Seinäjäoki utvecklingszon och dessutom har ett förbindelsebehov för kraftledning (z) anvisats på norra sidan av riksväg 3.



Utdrag ur förslaget till Österbottens landskapsplan 2050, som visar planeringsområdets ungefärliga läge med blå cirkel.

I förslaget till landskapsplan 2050 har de bestämmelser som gäller planeringsområdet kompletterats enligt följande:

- Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas de centrala områdena av Vasa stadsregion där stadens påverkan är betydande. Området består av Vasa med närliggande tätorter och stadsnära landsbygdsområden. I avgränsningen ingår även Korsholms, Laihela och Malax centrum.

Planeringsbestämmelse: Vasa bör utvecklas som landskapets centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området bör utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar de ekologiska funktionerna. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande. Ny bebyggelse bör placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetliga samhällsstrukturen. Samhällsstrukturen bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse bör styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet.

Området bör utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för forskning och utbildning samt innovations- och företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet bör säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Planeringsrekommendation: Planering av områdesanvändningen och utveckling av området bör ske i samarbete över kommungränserna.

- Vasa–Seinäjäki utvecklingszon

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas en trafikzon som baserar sig på Vasa och Seinäjoki stadsregioners pendlingsområden.

Planeringsbestämmelse: Zonen bör utvecklas med sikte på hållbar pendling. Särskild vikt bör fästas vid utveckling av fungerande rese- och transportkedjor och deras knutpunkter samt kollektiv-, gång- och cykeltrafik. Färjetrafiken över Kvarken samt flyg- och tågförbindelserna bör säkerställas. För Vasa hamn, Vasa flygplats och Vasa resecentrum samt för Laihela anslutningsstation bör anslutningstrafiken och tillgängligheten utvecklas.

- Hinderfri zon för flygtrafik (sv)

Med egenskapsbeteckningen anges de hinderfria zoner vid Vasa och Karleby-Jakobstad flygplatser som krävs med tanke på flygsäkerheten.

Planeringsbestämmelse: Den största tillåtna höjden på byggnader, konstruktioner och anordningar samt växande trädbestånd och annan växtlighet inom zonen varierar beroende på läget. Vid placering av byggnader och konstruktioner som planeras och ska uppföras på området ska kraven i 158 § i luftfartslagen beaktas.

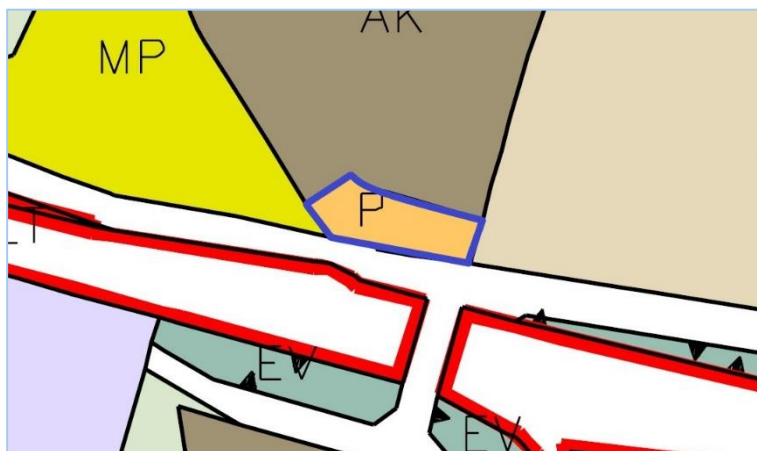
- Förbindelsebehov för kraftledning (z)

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas förbindelsebehov för kraftledningar på minst 110 kV. Ledningarnas exakta lägen bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: Nuvarande kraftledningsgator bör i första hand användas vid förstärkning och byggande av kraftledningar. I den fortsatta planeringen bör det mest ändamålsenliga alternativet för kraftledningen utredas så att annan områdesanvändning, landskaps-, kulturmiljö- och naturvärden beaktas och förutsättningar för primärnäringar tryggas.

### Generalplan

Vasa generalplan 2030, godkänd av stadsfullmäktige 13.12.2011, är i kraft i området. I generalplanen har det område som ska planläggas anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P). I generalplanen har områdets reserverats i huvudsak för offentlig och privat service, som detaljhandel och andra slags tjänster, kontor och arbetsplatser.



Planeringsområdets riktgivande läge visas med blått i generalplanen.

Området som ska planläggas berörs av följande beteckningar och bestämmelser i generalplanen:



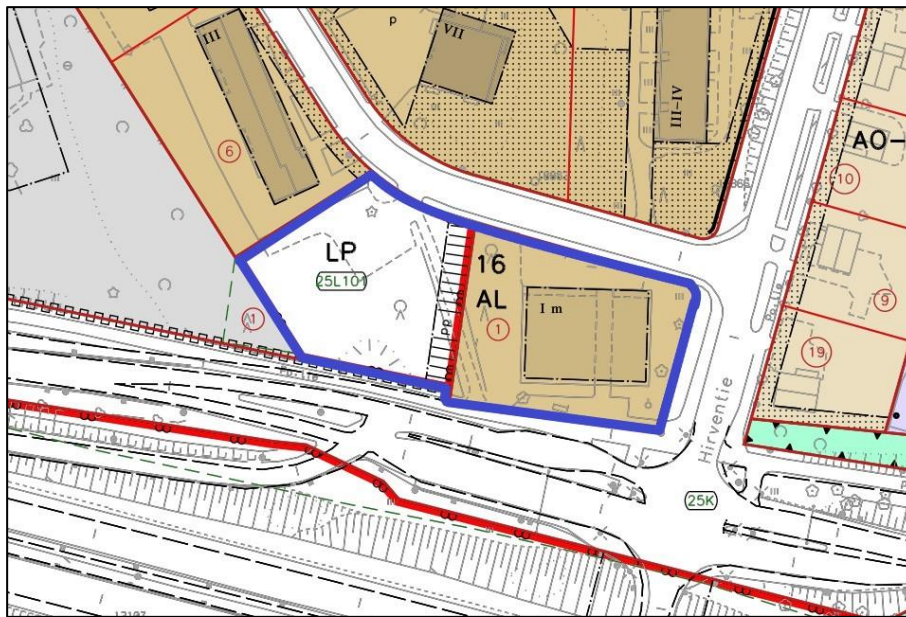
**Område för service, handel och förvaltning**

Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.

Detaljplaner

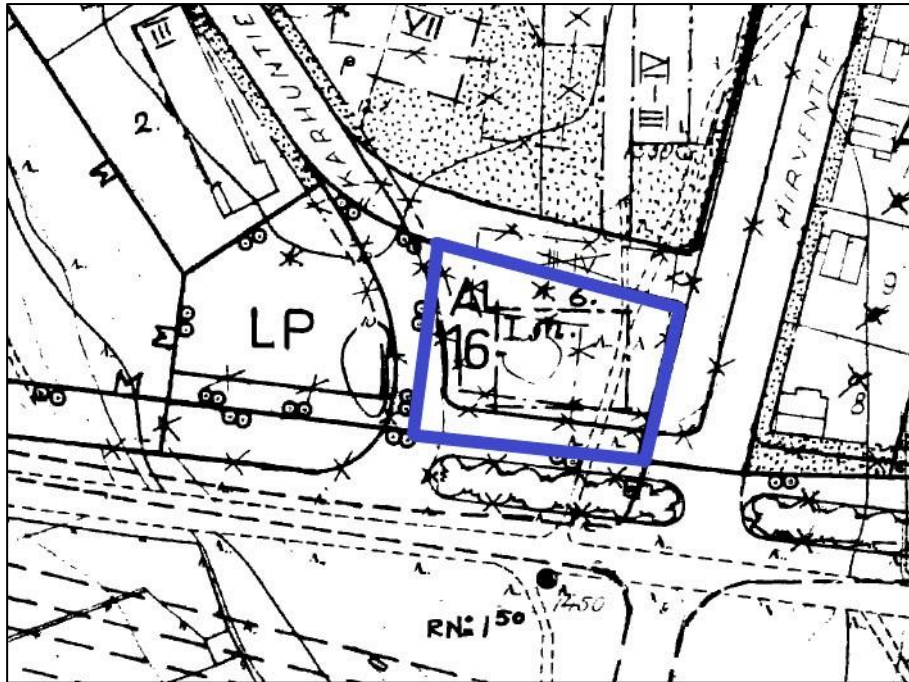
Två detaljplaner är i kraft i området. På fastigheten 905-25-16-1 gäller stadsplan nr 346, fastställd av inrikesministeriet 17.4.1964. Användningsområdet för fastigheten är AL<sup>1</sup>; butikstomt, på vilken får uppföras en högst 2-vånings butiks- och bostadsbyggnad av åtminstone E-klass samt en ekonomibygnad av åtminstone E-klass. Högst 1/5 av tomtens yta får bebyggas. Byggnad bör förläggas minst 5 m från granntomts gräns. Byggnadens placering godkänner stadens magistrat. Takets lutning får vara högst 30°. På tomten bör reserveras en bilplats/bostad och för affärsutrymmen en bilplats per 100 m<sup>2</sup> våningsareal. Av bilplatserna bör minst 25 % placeras i garage dock minst en.

På LP-fastigheten 905-25-9906-101 gäller stadsplan nr 724, fastställd av miljöministeriet 30.10.1988. Området har planlagts som ett område för allmän parkering. I västra delen har en del av området reserverats för en gång- och cykelbana (pp).

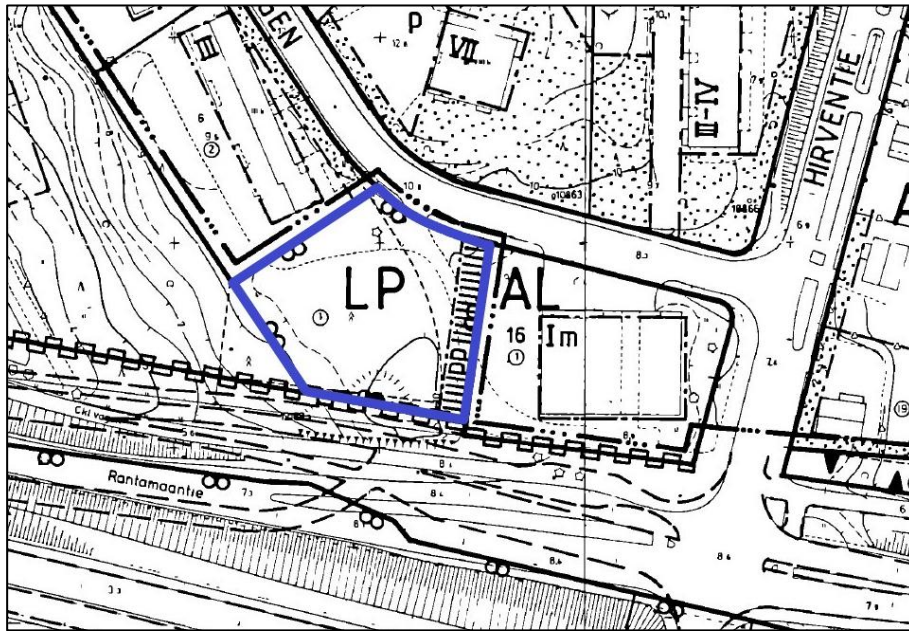


Utdrag ur sammanställningen av detaljplaner, där planeringsområdets ungefärliga gräns visas med blått





Utdrag ur stadsplan nr 346. Planeringsområdets riktgivande gräns visas med blått.



Utdrag ur stadsplan nr 724. Planeringsområdets riktgivande gräns visas med blått.

### Vasa stads strategi

Ett mål för planändringen är att verkställa målen i Vasa stads strategi 2022–2025, vilka godkändes av stadsfullmäktige 14.2.2022. Som huvudmål i strategin nämns bl.a. Vasa som en energihuvudstad, en ökning i antalet invånare till 100 000, en ökning i antalet arbetstillfällen samt kolneutralitet (år 202X).

#### Vasa stads markpolitiska program 2019

Stadsfullmäktige godkände dt nya markpolitiska programmet 9.12.2019. Enligt programmet bör nybyggande i huvudsak hänvisas till detaljplanerade områden. Då kan utvecklingen av både samhällsstrukturen och serviceproduktionen styras på ett planmässigt sätt. Målen i programmet handlar bl.a. om att säkra att tomtutbudet är tillräckligt stort för att göra det möjligt att uppnå målen för bostads- och näringspolitiken, främja förtätning av samhällsstrukturen och hindra att den detaljplanerade marken inte används fullt ut.

#### Kommersiell utredning i Vasa stad 2040

Ett centralt mål för den kommersiella utredningen 2040 har varit att utreda hurdan potential centrum och de andra handelsområdena har att utvecklas och få ett bättre kommersiellt utbud. I utredningen har man undersökt de kommersiella centrumen i Vasa stad och hur handelsserVICEN fungerar för närvarande. Möjligheterna att utveckla och förlägga kommersiell service har analyserats för att det kommersiella servicenätets funktion ska kunna förbättras i framtiden.

#### Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har justerats och godkänts 13.12.2022.

#### Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

En revidering av byggnadsordningen har påbörjats eftersom bygglagen som träder i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna förnyar sin byggnadsordning så att den är förenlig med den nya lagen före utgången av 2026.

Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till byggnadsordningen var offentligt framlagt 18. –10.5.2024.

#### Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i planeringsområdet.

#### Tomtindelning

Följande tomtindelning är i kraft i området:

- 905 500 / 7.7.1965

#### Ledningsservitut

Inget ledningsservitut är i kraft i planeringsområdet. Ledningsservituten är belägna i de byggda gatuområdena utanför planområdet.

## 4 SKEDEN I DETALJPLANERINGEN

### 4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Lakea Oy har anhållit om ändring av detaljplanen på tomt nr 905-25-16-1 och undertecknat ett föravtal om fastighetsaffär gällande tomt nr 905-25-16-1 samt affärshuset på den på adressen Björnvägen 1. Målet är att ersätta det f.d. köpcentrumet med ett bostadshus.

Stadsmiljönämnden beslöt 30.11.2022 att starta planläggningen i samband med godkännandet av planläggningsöversikten 2023. Ändringen och utvidgningen av detaljplanen kungjordes anhängig 17.1.2023. Detaljplaneändringen gör det möjligt att, avvikande från den gällande generalplanen, bygga två flervåningshus, i anslutning till vilka det är möjligt att även placera affärslokaler i liten omfattning.

### 4.2 Deltagande och samarbete

#### 4.2.1 Intressenter

Ett program för deltagande och bedömning (PDB, bilaga 3) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 4.1.2023 och uppdaterades 2.12.2024. I programmet för deltagande och bedömning ingår en förteckning över intressenterna.

Intressenter i planarbetet är följande:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, invånare och företag
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
  - Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Koncernförvaltningen, Miljösektorn och Vasa Vatten
- Andra myndigheter och samarbetspartner:
  - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Österbottens museum, Försvarmakten/Logistikenheten, Suomen erillisverkot och Suomen turvallisuusverkko, Vasa Elektriska Ab/Elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten, Elisa Abp, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagareförening rf, Vasa Företagare rf, Högbäckens invånarförening och Sunnanvik föreningen rf.

#### 4.2.2 Anhängiggjord

Anhängiggörandet av detaljplanen och framläggningen av programmet för deltagande och bedömning meddelades i en kungörelse 17.1.2023

#### 4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 17.1–31.1.2023 (14 dgr). Utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning begärdes av stadens

sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har meddelats om framläggningen per brev eller e-post.

#### 4.2.4 Myndighetssamarbete

Om planprojektet ordnas samråd och arbetsmöten med myndigheterna efter behov. I alla tre kungörelseskedan begärs utlåtanden av myndigheter och samarbetspartner.

### 4.3 Mål för detaljplanen

#### 4.3.1 Mål som ställts av staden

Stadens mål är att säkerställa att tilläggsbyggandet passar in i miljön och i perspektivet som framträder sett från infartsleden till staden. För att nya flervåningshus ska kunna byggas genom planändringen förutsätts också att användningsändamålet i generalplanen tas i beaktande. I och med projektet bör det uppkomma ett mervärde i form av ny service. Säkerställandet av boendekvaliteten förutsätter att man bekämpar trafikbullret från den närliggande motorvägen och ersätter de träd som måste avlägsnas med planteringar som ger liv åt området. Den nuvarande gång- och cykelvägen genom området bör bevaras.

Bostädernas medelstorlek ska vara 50 m<sup>2</sup> och som planterat gårdsområde för lek och utevistelse ska en sammanhängande yta på 10 m<sup>2</sup> per bostad anvisas. Bilplatsnormerna är förenliga med parkeringspolitiken, som för bostäder är 1 bp/85 vy-m<sup>2</sup> och för cykelparkering 1 cp/30 vy-m<sup>2</sup> + lika mycket mot väder skyddat förvaringsutrymme. Bostäder bestående av 2 rum och kök samt mindre bostäder ska ha 2 m<sup>2</sup> förråd (utan korridorer), bostäder bestående av 3 rum och kök och större bostäder ska ha 3 m<sup>2</sup> förråd (utan korridorer).

#### 4.3.2 Aktörens mål

Aktören har som mål att minst 2 500 m<sup>2</sup> vy ska anvisas i bostadsbyggrätt på tomten 905-25-16-1. Om planläggningen främjas även för tomt 905-25-9906-101 har aktören som mål att båda tomterna ska beaktas planmässigt som en helhet som anvisas i första hand att disponeras av Lakea Oy.

Aktören har som mål att planändringens planbestämmelse om kravet på bilplats ska vara högst 1bp/85 vy-m<sup>2</sup> och att bilplatserna ska kunna säljas, dvs. bilplatser skulle tillåtas i objektet som ska byggas.

#### 4.3.3 Mål som härletts från planeringssituationen

Ändringen av detaljplanen avviker från målen i den gällande generalplanen. I den gällande generalplanen för Vasa har planeringsområdet anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P) och på AI-tomten (16:1) står för närvarande en tom byggnad som tidigare var ett köpcentrum. Tomtens areal är jämförelsevis liten till exempel för heltäckande närservice och dessutom finns både servicen i stadsdelscentrumet Sunnanvik och Liselunds kommersiella område på ett relativt kort avstånd från planeringsområdet. Vid planändringen anvisas planeringsområdet avvikande från den gällande generalplanen som ett kvartersområde för

flervåningshus (AK) där det även är möjligt att bedriva affärsverksamhet så, att förrådsutrym-  
mena och de gemensamma lokalerna på första våningen i byggnaden mot Älgvägen genomförs  
så att det finns tillräcklig beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. I planänd-  
ringen anvisas dock ingen byggrätt separat för affärsverksamhet.

#### 4.3.4 Mål som preciserats under processens gång

På det hela taget anvisar planutkastet byggrätt för två bostadshus på sammanlagt 4 775 vy-m<sup>2</sup>  
(2 500 vy-m<sup>2</sup> och 2 275 vy-m<sup>2</sup>), förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden för att betjäna  
boendet, de boendes gemensamma lokaler o.d., sammanlagt 900 vy-m<sup>2</sup> fördelat på bostads-  
husen 300 + 300 vy-m<sup>2</sup> och ekonomibyggnaderna 150 + 150 vy-m<sup>2</sup>.

Enligt Vasa stads nya riktlinjer är kravet på cykelparkering vid bostadsbyggande 1 cp/25 vy-m<sup>2</sup>,  
varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel.  
Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för  
friluftsredskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla  
cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.

I början av planprocessen var målet att i planändringsområdet anvisa 2 bostadshus med 6 re-  
spektive 8 våningar. När planeringsarbetet började ta form kom man fram till att en byggnad  
med 7 våningar är att föredra framför en byggnad med 6 våningar eftersom den får en smalare  
volymgestaltning som lämpar sig bättre på den rätt så snäva ytan. En lika stor byggnad med 6  
våningar skulle ha krävt en större byggnadsyta och byggnadsmassan skulle ha täckt en större  
yta både på bredden och på längden jämfört med en byggnad med 7 våningar. En byggnad med  
6 våningar skulle ha gjort det trångt om utrymme på parkeringsområdet samt på lek- och vis-  
telseområdena. Dessutom skulle man ha blivit tvungen att bygga byggnadens underjordiska  
konstruktioner i gatuområdet, eftersom ett av byggnadens hörn skulle ha sträckt sig ända ut  
till kvarterstränsen.

Med hänsyn till målen för planeringen anses som ett viktigt värde och kvalitetsmål att de täckta  
bilplatserna längs gatan består av korta delar med planteringsfickor för träd emellan. Det inne-  
bär visserligen att parkeringsområdet som helhet kräver mer utrymme inom kvarterområdet.  
Största delen av bilplatserna i parkeringsområdet har dock anvisats som dubbelsidiga, vilket är  
markanvändningsmässigt mer effektivt i små och trånga områden där man på grund av trivsel-  
faktorer och landskapsbilden även vill reservera plats för gröna områden med träd och plante-  
ringar. I området vill man bevara och utöka de gröna elementen också av den anledningen att  
ljudnivån blir mjukare i ett vidare område och att själva området inte bara ersätts med hårda  
ytor vid byggandet.

#### 4.3.5 Respons på programmet för deltagande och bedömning

Det 4.1.2023 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 17.1  
– 31.1.2023. Om programmet för deltagande och bedömning inkom en åsikt av intressenterna.  
Om programmet för deltagande och bedömning inkom sammanlagt 9 utlåtanden. Nedan följer  
en sammanfattning av utlåtandena om programmet för deltagande och bedömning samt plan-  
läggningens bemötanden av dem.

### Närings-, trafik och miljöcentralen i Södra Österbotten (31.1.2023)

#### **Trafikmiljön:**

Planeringsområdet gränsar till Strandlandsvägen, som är en del av en rutt för specialtransporter (7 x 7 x 40 m). Dessutom ligger planeringsområdet inom bullerzonen kring riksväg 3. NTM-centralen påpekar att man inte deltar i kostnaderna för bullerbekämpningen.

#### **Områdesanvändning:**

NTM-centralen konstaterar att man vid den fortsatta planeringen bör beakta behandlingen av dagvatten samt också förekomsten av eventuella sura sulfatjordar.

NTM-centralen förbehåller sig rätten att ge utlåtande i de olika faserna av planberedningen. För eventuella utlåtanden bör handlingar allteftersom detaljplaneprojektet fortskrider lämnas till NTM-centralen inbegripet de utredningar som görs i anslutning till projektet. Tillämpliga delar av gamla utredningar kan användas. I det här skedet har NTM-centralen inget annat att anmärka på projektet.

#### *Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom. Ett omnämmande om att Strandlandsvägen är en del av en rutt för specialtransporter läggs till i planbeskrivningen.*

#### Erillisverket Oy (26.1.2023):

Projektet har inga konsekvenser för Suomen Erillisverket Oy:s nätoperätörstjänster.

#### *Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom. Inget utlåtande behöver begäras av Erillisverket Oy i de senare planskedena.*

#### Högbackens invånarförening:

- Förutom boendet ska byggandet säkerställa att det i Högbacken finns service för de nuvarande och nya invånarna. Service saknas nu i hela området med beaktande av Sunnanvik. Nya tjänster behövs också i Sunnanvik där det byggs kraftigt under de senaste åren och årtiondena.
- I Högbacken behövs sådan service som inte finns i närheten; till exempel (livsmedels-)ki-osk, gym, apotek, bankautomat, biograf osv. För närvarande finns det ingen service i området då lokalerna i köpcentret står tomma. Den åldrande befolkningen i Högbacken borde få service som kan nås med rollator utan att man behöver beställa invataxi.
- Meningen "För att säkerställa områdets service försöker man därtill anvisa en liten mängd våningsyta för tilläggservice." är vag och berättar inte hurdana lokaler och hur mycket som planeras för service.
- Trots att lokalerna i köpcentrumet inte är i bruk är parkeringen för närvarande besvärlig på grund av få parkeringsutrymmen. Tilläggsbyggande av såväl bostäder som service förutsätter att tillräckligt med plats reserveras för parkering och att man tar hela närområdets behov av parkering i beaktande.
- Från Björnvägen promenerar man till busshållplatsen via en stig vid köpcentrumets gavel mot gatan. I den kommande planen och vid byggandet ska en tillgänglig gång till hållplatsen säkerställas.

- Vyerna från husen på vardera sidan av Älgvägen och i början av Björnvägen kommer att förändras kraftigt. Det bör tas i beaktande vid planeringen av nybyggnaden. Byggnadernas höjd är en väsentlig faktor i denna fråga.
- Att bygga en bullervall är besvärligt med hänsyn till landskapet och trafiken, eftersom byggnaderna skulle placeras så nära motorvägen. Också bron och gatorna gör det svårt att bygga en bullervall.
- För närvarande finns det inga uppgifter om placeringen av byggnaderna. När skogsdungen avverkas och byggnader uppförs förändras vyerna även i ett större område i Högbacken.

*Planläggningens bemötande:*

*Utlåtandet från Högbackens invånarförening ger en bra beskrivning av situationen där det skulle finnas behov av närservice men servicen ofta är koncentrerad och grupperad i anslutning till större dagligvaruaffärer i tillväxtcentrumen. Sett från Högbacken finns den närmaste dagligvarubutiken med kompletterande service i Sunnanvik söder om riksvägen, på ett avstånd av mindre än en halv kilometer från planområdet. Servicen i Vasa centrum är ca 2,5 km och Liselunds kommersiella kluster ca 3,5 km från planområdet. Enligt den kommersiella utredningen i Vasa 2040 har i synnerhet små butiker i det rådande marknadsläget lagt ned verksamheten och de nya butikerna är större än tidigare. Särskilt inom dagligvaruhandelns utveckling har den allmänna trenden under en lång tid varit att butiks nätet blivit glesare, men samtidigt har affärsytan ökat. Enligt utredningen är tyngdpunkten i dagligvaruhandelns utveckling för närvarande i stora supermarketer som byggs på väl tillgängliga platser i områden med befolkningskoncentrationer. Dessutom har de allt större köpcentrumen blivit mångaktivitetscentrum där det förutom handel och kommersiell service även finns offentlig service samt underhållnings- och fritidstjänster. Läget är svårt för den egentliga när servicen eftersom tjänsterna allt oftare flyttas till större servicekluster.*

*Faktum är dock att den gamla byggnaden i Högbacken inte längre har fungerande och moderna affärslokaler som skulle locka näringsutövare. Dessutom finns den ovan nämnda servicen i Sunnanvik och Liselund samt i centrum på ett relativt kort avstånd från planområdet, vilket direkt påverkar handelns eller servicens lönsamhet sett ur etableringssynvinkel. Genom planändringen anvisas bostäder i stället för service. Det syftar till att förenhetliga området med f.d. köpcentrumet och göra det möjligt att också placera affärs- och kontorslokaler i mindre omfattning i byggnaderna i och med bestämmelsen om att förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna i första våningen av huset med 8 våningar ska genomföras så, att det finns beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.*

*Vid planändringen anvisas det nuvarande allmänna parkeringsområdet (LP) samt den nuvarande köpcentrumstomten som en del av kvarter 16 för flervåningshus (AL). I kvartersområdet anvisas för kvarter 16 behövliga parkerings-, vistelse- och gårdsområden samt uteförråd, gångar och förbindelser. Vid planändringen kan man tyvärr inte säkerställa eller ordna tillräckligt med parkeringsplatser för hela Högbackens behov, utan planändringen fokuserar enbart på att ordna intern parkering för kvarter 16 i planområdet.*

*Planändringen kommer att förändra landskapet i området när det blir möjligt att uppföra två flervåningshus på två tomter i stället för det f.d. köpcentrumet. Bostadshöghuset har 7 respektive 8 våningar. Vid planeringen har man strävat efter att beakta de nya byggnadernas placering i förhållande till flervåningshusen med 7 våningar på norra sidan av Björnvägen; från de*

*högsta våningarna i dessa öppnas vyer mot Södra Stadsfjärden och omgivningen kring Högbacken. I planändringen har man strävat efter att trygga ovan nämnda vyer mot Södra Stadsfjärden så, att den högre byggnaden med 8 våningar anvisas på tomten mot Älgvägen och den lägre byggnaden med 7 våningar anvisas på västra sidan av den högre byggnaden så, att de nya byggnaderna står i sydlig-nordlig riktning i förhållande till byggnaderna med 7 våningar i sydvästlig-nordostlig riktning på norra sidan av Björnvägen. Dessutom står byggnaderna med 7 våningar på norra sidan av Björnvägen något högre upp i terrängen (13,6 m.ö.h) jämfört med de nya byggnaderna i planområdet (9,7–10,4 m.ö.h.). Från byggnaderna med 4 våningar på västra sidan av Älgvägen går vyerna i huvudsak mot öster och väster, varvid de nya byggnaderna på södra sidan inte har några omedelbara verkningar för de vyer som öppnar sig från fönstren i de förstnämnda byggnaderna.*

*Gångbanan från Björnvägen till Strandlandsvägen bevaras i planändringen men dess läge förskjuts något mot väster.*

*Under planarbetet undersöktes möjligheten att anvisa ett bostadshus med 6 våningar i stället för 7 våningar. I samband med den mer ingående planeringen kom man dock fram till att en byggnad med 6 våningar skulle ha fått en tyngre volymgestaltning som skulle ha täckt en större del av ytan jämfört med en byggnad med 7 våningar, även om den hade varit en våning lägre. Dessutom skulle lek-, vistelse- och parkeringsområdena i anslutning till en byggnad med 6 våningar blivit alltför snävt tilltagna.*

*Vid planeringen har man strävat efter att avgränsa planområdets funktioner med olika element i förhållande till omgivningen. Vid planområdets västra och norra gränser anvisas bilplatser under gröntak, och vid gränserna mot Älgvägen och Strandlandsvägen anvisas områden som ska planteras och uteförråd. Uteförråden fungerar också som bullerskydd. Vid planeringen har en viktig utgångspunkt varit att anpassa totalbyggandet till miljön så att så mycket träd som möjligt bevaras i planområdet för att området även i fortsättningen ska ha en grönskande och parklik framtoning. I planen anvisas dessutom separata delar av områden som ska planteras med träd och buskar. Trivseln och frodigheten stärks bl.a. med gröntak. Vidare säkerställs att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten (grönkoefficient).*

#### Österbottens förbund (30.1.2023)

Österbottens förbund anser att då en detaljplan inte förverkligar Vasa generalplan 2030 borde orsaken till detta framgå ur planhandlingarna.

#### *Planläggningens bemötande:*

*Att detaljplanen avviker från den gällande generalplanen behandlas och motiveras i stycke 4.3.6 i planbeskrivningen, som handlar om planutkastskedet.*

#### Österbottens regionala ansvarsmuseum (31.1.2023):

Högbackens bostadsområde har till största delen byggts enligt den stadsplan som fastställdes 1964. I västra delen av planen finns ett egnahemsområde vars äldsta del har byggts redan på 1950-talet och utvidgats enligt den stadsplan som utarbetades på 1960-talet. Runt den västra delen går en ring av mindre flervåningshus, i mitten finns det några punkthus samt långa höghusmassor. Det finns rikligt med resliga trädbestånd, vilket mjukar upp det allmänna intrycket av området. Det område som ska detaljplanläggas vid Björnvägen är beläget i områdets sydligaste del. Museet anser att Högbäckens bostadsområde företräder sin tids typiska väl planerade



förortsområden. Högbackens karaktär och arkitektur bör tas som en utgångspunkt för planeringen av det nya bostadskvarteret. Nya byggnader som inte passar in i området kan lätt splittra upp denna värdefulla helhet. Det f.d. köpcentrumet och det kommande höghuskvarteret är på en mycket synlig plats längs motorvägen.

*Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom. Man strävar efter att anpassa nybyggandet till de omkringliggande områdena och särskilt till särdragen hos Högbackens bostadsområde och till det perspektiv som framträder sett från infartsleden till staden.*

Suвилаhti-Seura – Sunnanvik-Föreningen ry (27.1.2023):

Vi anser att planen går åt rätt håll. Vi tycker det är viktigt att detaljplanen beaktar den befintliga bosättningen och att gång- och cykelvägen genom området ska bevaras.

*Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom. Man strävar efter att anpassa nybyggnaden till de omgivande områdena. Gångbanan från Björnvägen till Strandlandsvägen bevaras i planändringen men dess läge förskjuts något mot väster.*

Telia Finland Abp (10.1.2023):

Telia har inget att uttala sig om detaljplanen i rubriken.

*Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom. Inget utlåtande behöver begäras av Telia i de senare planskedena.*

Vasa Elektriska Ab (16.1.2023):

De nya byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

*Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom.*

Vasa Vatten (23.1.2023):

Vasa Vatten bygger vattenledningar från Björnvägen till Lp-området, om funktioner som behöver vattentjänster placeras på tomten.

*Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom.*

Åsikt A (17.1.2023):

Vi invånare på Björnvägen 4 oroar oss för byggandet av ett höghus på den nya planlagda tomten. Huset borde inte få vara så högt att det döljer vår havsutsikt. Vi vill inte ha någon hög koloss på tomten.

*Planläggningens bemötande:*

*Antecknas för kännedom. Vid placeringen av nybyggnaden strävar man efter att beakta vyerna från de befintliga byggnaderna samt att nybyggnaden allmänt sett ska anpassas till omgivningen och landskapet. Vid planeringen har man strävat efter att beakta de nya byggnadernas placering i förhållande till flervåningshusen med 7 våningar på norra sidan av Björnvägen; från*

*de högsta våningarna i dessa öppnas vyer mot Södra Stadsfjärden och omgivningen kring Högbacken. I planändringen har man strävat efter att trygga ovan nämnda vyer mot Södra Stadsfjärden så, att den högre byggnaden med 8 våningar anvisas på tomten mot Älgvägen och den lägre byggnaden med 7 våningar anvisas på västra sidan av den högre byggnaden så, att de nya byggnaderna står i sydlig-nordlig riktning, dvs. vinkelrätt i förhållande till byggnaderna med 7 våningar i sydvästlig-nordöstlig riktning på norra sidan av Björnvägen. Dessutom har den nya byggnaden med 7 våningar med avsikt placerats något åt sidan i förhållande till byggnaden med 7 våningar norr om Björnvägen för att vyerna från den senare nämnda ska bevaras.*

#### 4.3.6 Grunder till utkastet till detaljplaneändring

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus i södra delen av bostadsområdet Högbacken. Nybyggandet förläggs omedelbart till norra sidan av Strandlandsvägen med stöd av befintlig samhällsstruktur och nät för teknisk försörjning. Högbackers bostadsområde är en traditionsrik och särpräglad helhet som består av två klart skilda områden: ett höghusområde från 1960-talet och ett egnahemsområde som byggts upp under flera årtionden. Planområdet ligger vid det förstnämnda området där höghusen i huvudsak har 3, 4 eller 7 våningar. I planändringen anvisas de nya flervåningshusen med våningstalen VII och VIII, varav huset med 8 våningar byggs längs Älgvägen och huset med 7 våningar på västra sidan av huset med 8 våningar. Bakom den nya byggnaden med 7 våningar, på norra sidan av Björnvägen, finns det i dag flervåningshus med 7 våningar som har utsikt mot Södra Stadsfjärden. Den nya byggnaden med 7 våningar kommer att stå vinkelrätt mot byggnaderna på norra sidan av Björnvägen, vilka är något högre upp i terrängen jämfört med de nya byggnaderna i planområdet. Enligt en planbestämmelse ska nybyggnad i kvartersområdet anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

För att bekämpa trafikbullret har två ekonomibygnader placerats mot Strandlandsvägen. I dem kan förråd och gemensamma lokaler för de boende placeras. Byggnadernas tak ska läggas som gröntak. I planändringen har separata bestämmelser getts om ljudnivån inuti bostadsutrymmen, ljudisoleringen på fasader till bostadsrum (krav på ljudnivåskillnad) och bullernivån i vistelseområden utomhus. I planändringen har man strävat efter att se till att de som rör sig till fots och med cykel även i fortsättningen kan ta sig från Björnvägen till busshållplatsen vid Strandlandsvägen.

#### Avvikelse från den gällande generalplanen

I den gällande generalplanen har planområdet anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P). Således avviker den nu aktuella detaljplanelösningen från målen i den gällande generalplanen. I planändringen anvisas planområdet som ett kvartersområde för flervåningshus (AK). I planändringen görs det emellertid möjligt att förlägga affärslokaler i liten omfattning i den första våningen av flervåningshuset med 8 våningar: enligt planbestämmelsen ska förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. Att planera bostäder som kompletterar ett befintligt bostadsområde är motiverat med hänsyn till målen i såväl stadens strategi som stadens markpolitiska program och mer allmänt med tanke på tillväxten och utvecklingen i Vasa-regionens pendlingsområde och det växande behovet av bostäder.

Detaljplanens ändringsområde är jämförelsevis litet för kommersiell service och utvecklingen av handeln och servicen stöder sig allt mer på ytterligare tillväxt bland de större

handelsområdena. Mindre butiker har lagt ner verksamheten och nya butiker har blivit allt större. Sett från Högbacken finns den närmaste dagligvarubutiken med kompletterande service i Sunnanvik söder om riksvägen, på ett avstånd av mindre än en halv kilometer från planområdet. Servicen i Vasa centrum är ca 2,5 km och Liselunds kommersiella kluster ca 3,5 km från planområdet. Enligt den kommersiella utredningen i Vasa 2040 har den allmänna trenden särskilt inom dagligvaruhandeln under en lång tid varit att butiks nätet blivit glesare, men att af-färsytan samtidigt har ökat. Enligt utredningen är tyngdpunkten i dagligvaruhandeln utveckling för närvarande i stora supermarketer som byggs på väl tillgängliga platser i områden med befolkningskoncentrationer. Dessutom har de allt större köpcentrumen blivit mångaktivitetscentrum där det förutom handel och kommersiell service även finns offentlig service samt underhållnings- och fritidstjänster. Läget är svårt för den egentliga när servicen eftersom tjänsterna allt oftare flyttas till större servicekluster.

I Österbottens landskapsplan 2040 och i den anhängiga landskapsplanen Österbottens landskapsplan 2050 har Sunnanvik och Liselund anvisats med beteckningen Område för centrumfunktioner, centrum med när service (ca). Med objektsbeteckningen anvisas centrum med när service, där kommunerna och städerna i sin strategiska planering ska skapa förutsättningar för när service. Liselund har dessutom beteckningen för en stor detaljhandelsenhet (km<sup>3</sup>).

4.3.7 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet och bemötanden av dem

4.3.8 Prövning efter utkastskedet

4.3.9 Utlåtanden som inkommit under den offentliga framläggningen i förslagsskedet och bemötanden av dem

4.3.10 Prövning efter förslagsskedet

## 5 BESKRIVNING AV UTKASTET TILL DETALJPLAN

### 5.1 Planens struktur och dimensionering

I planändringen har för planeringsområdet anvisats ett kvarter för flervåningshus (nr 16, AK) och tomterna 2 och 3 samt ett litet gatuområde (Strandlandsvägen) i södra delen av planområdet. På tomterna anvisas byggnadsytor för flervåningshusen samt för ekonomibyggnader som betjänar boendet och där man kan placera förråd och gemensamma lokaler för de boende (t). På tomterna har också anvisats områdesdelar som ska planteras och bevaras trädbevuxna samt delområden för parkering (p) och täckta bilplatser (kt). När planändringen genomförs kör man till tomterna endast från Björnvägen. Från Strandlandsvägen går en lätttrafikled genom kvartersområdet till Björnvägen.

#### 5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 0,5 ha.

Kvartersområdet för flervåningshus omfattar 0,4856 ha och gatuområdena 0,0090 ha.

##### Våningsytor

För kvartersområdet för flervåningshus och således för hela planområdet har sammanlagt 5 675 vy-m<sup>2</sup> anvisats i byggrätt.

För tomt 3 i kvarter 16 har sammanlagt 2 275 vy-m<sup>2</sup> anvisats i byggrätt, och för förråd utanför bostäderna, gemensamma lokaler etc. (t) sammanlagt 450 vy-m<sup>2</sup> (t300 + t150). För tomt 2 i kvarter 16 har sammanlagt 2 500 vy-m<sup>2</sup> anvisats i byggrätt, och för förråd utanför bostäderna, gemensamma lokaler etc. (t) sammanlagt 450 vy-m<sup>2</sup> (t300 + t150).

#### 5.1.2 Områdesreserveringar

##### Kvarter 16, tomterna 2 och 3



##### **Kvartersområde för flervåningshus.**

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasväggar, dock högst 8 m<sup>2</sup>/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrums i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m<sup>2</sup>.

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande:

för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m<sup>2</sup>/bostad

för bostäder med 3h+k och större 3,0 m<sup>2</sup>/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftsräddskap reserveras minst 2,5 m<sup>2</sup>/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservice/-reparation, klubbрум) sammanlagt 2 % av byggrätten. Som ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m<sup>2</sup>/bostad reserveras i gårdsområdet.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang. Renmurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2:

På tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i förstas våningen användas som affärs- och kontorslokaler. Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärningen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.

#### Gatuområden, infart till tomt och parkering

I planändringen har en del av nuvarande tomt 1 anvisats som gatuområde för Strandlandsvägen. Infart till tomten har anvisats endast från gatuområdet vid Björnvägen.

Parkeringsplatser (p) samt en byggnadsyta för täckt parkering (kt) har anvisats separat på tomtarna 2 och 3 i kvarter 16. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 25 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta bilplatser ska byggas med gröntak.

Parkeringsområden ska delas upp med hjälp av planteringar. Körvägar ska asfalteras och bilplatserna beläggas med gräsarmering.

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 bp/85 vy-m<sup>2</sup>
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 vy-m<sup>2</sup>

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 cp/25 vy-m<sup>2</sup>, varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftsräddskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m<sup>2</sup> affärslägenhetsyta.

## 5.2 Planens konsekvenser

(DEN SLUTLIGA KONSEKVENSBEDÖMNINGEN LÄGGS FRAM I PLANFÖRSLAGSSKEDET)

### 5.2.1 Konsekvenser för byggd miljö

Planområdet ligger i södra delen av Högbäckens bostadsområde i ett område som gränsar till Strandlandsvägen, Älgvägen och Björnvägen, på en mycket synlig plats i förhållande till riksväg 3 och de omgivande bostadsområdena. I planområdet finns det för närvarande ett tomt f.d. köpcentrum. I näromgivningen finns höghus- och egnahems kvarter som byggts upp på 1950- och 1960-talen i Högbacken. Söder om riksvägen ligger Sunnaviks mångskiftande bostadsområde där bostadsmässan hölls 2008.

Den nybyggnad som anvisats i detaljplaneändringen avviker från den byggda miljön i Högbacken och förutsätter samordning med byggnadsbestånd från olika tidsperioder. I det tämligen snäva planområdet (0,5 ha) anvisas sammanlagt 5 675 vy-m<sup>2</sup> och byggeffektiviteten är över  $e = 1,0$ . Man har strävat efter att balansera anpassningen av nybyggnaden till den byggda miljön och miljön som helhet bl.a. med bestämmelser om fasaden på byggnader samt om beläggning av parkerings- och gångvägar, och delat upp kvartersområdets olika funktioner med hjälp av områdesdelar som ska planteras och bevaras trädbevuxna. Ekonomibygnaderna och de täckta parkeringsplatserna ska dessutom byggas med gröntak.

#### Konsekvenser för byggd kulturmiljö och fornlämningar

I planområdet finns inga fornlämningar eller värdefulla objekt i byggd kulturmiljö. Strömbergs industriområde, en byggd miljö av riksintresse (RKY), ligger ca 600 meter från planområdet mot nordost.

#### Konsekvenser för samhällsstruktur och teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till de kommunala näten (vatten, avlopp, dagvattenavlopp, fjärrvärme, el, telekommunikation).

Planändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

#### Konsekvenser för service och arbetstillfällen

Planändringen bedöms ha såväl positiva som negativa konsekvenser för servicen i området. I den gällande generalplanen har planområdet anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P), och en del av området har anvisats i den gällande detaljplanen som en butikstomt, på vilken en butiksbyggnad får uppföras (AL). I planändringen anvisas området som ett kvartersområde för flervåningshus (AK), där förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna i första våningen av byggnaden på tomt 2 ska byggas så att det finns beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. Att planområdet anvisas främst för boende i stället för service, vilket bromsar upp intresset för att etablera närservice i området, kan ses som en negativ konsekvens. Å andra sidan har f.d. köpcentrumet stått tomt länge utan intresserade

näringsutövare eller serviceproducenter. Dessutom kommer koncentrationen av när servicen till exempel till Sunnanvik och koncentrationen av handeln i vidare bemärkelse till exempel till Liselundsområdet att oundvikligen inverka på hur lockande planområdet och dess läge är för handel och övriga affärsverksamheter. De positiva konsekvenserna hör samman med att planändringen gör det möjligt att etablera affärsverksamhet som en del av flervåningshuskvarteret som byggs upp i området. De nya affärslokaler kan som bäst locka ny affärsverksamhet som betjänar områdets invånare.

Planändringen bedöms ha positiva konsekvenser för sysselsättningen och företagsverksamheten i området, i synnerhet i det skede när planen ska genomföras.

#### Konsekvenser för samhällsekonomi

Planändringen bedöms ha positiva konsekvenser för samhällsekonomi. Planändringen ökar stadens fastighetsskatteinkomster och kommer som bäst att locka nya invånare till området till exempel från andra pendlingsområden. Invånarna ger staden skatteintäkter och serviceproducenterna inkomster.

#### Konsekvenser för trafik och parkering

Planändringen bedöms ha konsekvenser för ökningen i trafikvolymerna i och med att sammanlagt 5 675 vy-m<sup>2</sup> har anvisats i byggrätt för flervåningshus. I planändringen har parkeringsmöjligheter anvisats kalkylmässigt för ca 57 personbilar i parkeringsområdena (p) i kvarter 16. Därtill har cykelparkering anvisats. Tomtinfart har anvisats från Björnvägen. Genom planändringen bedöms den växande fordonstrafiken ha vissa direkta konsekvenser för trafiksäkerheten, till exempel vid tomtinfarter och korsningar.

#### Konsekvenser för levnadsförhållanden och sociala förhållanden

Planändringen kan som bäst ha positiva konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och de sociala förhållandena i och med att bostäder och en liten omfattning av affärslokaler byggs på det gamla och tomma köpcentrumets ställe. Planändringen förenhetligar stadsbilden och kompletterar bosättningen. Å andra sidan kan de som redan bor i området anse att en ökning i antalet invånare som motsvarar två flervåningshus är överdimensionerad i det generellt sett lugna och glest bebyggda, särpräglade bostadsområdet.

Planändringen kommer att förändra miljön och landskapet, vilket inte nödvändigtvis upplevs som enbart positivt bland de befintliga invånarna. Förändringarna i invånarnas vardagsmiljö och landskap kan ha en negativ inverkan på den allmänna upplevelsen av ett säkert och trivsamt område. I och med planändringen kommer antalet invånare och trafikmängderna att öka jämfört med tidigare, vilket kan bedömas ha direkta konsekvenser till exempel för trafiksäkerheten.

Planändringen bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för rekreation. Planområdet är trädbevuxet och genom området går en stig från Björnvägen till busshållplatsen vid Strandlandsvägen. Gångbanan från Björnvägen till Strandlandsvägen bevaras i planändringen men dess läge förskjuts något mot väster. Det tämligen snäva planområdet bedöms inte ha några särskilda värdefaktorer för rekreation, men i planområdet strävar man efter att för en ökad

trivsel bevara trädbevuxna gröna områden i så hög utsträckning som möjligt samt anvisa planeringsfickor och delar av områden som ska planteras med träd och buskar.

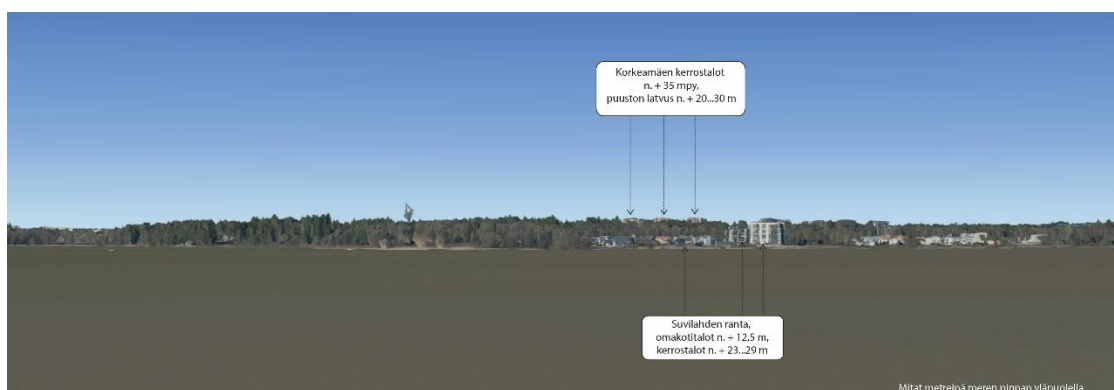
Eventuella skuggningskonsekvenser av de nya byggnaderna i planområdet har illustrerats i bilaga 2.

## 5.2.2 Konsekvenser för natur, naturmiljö och landskap

### Konsekvenser för landskap

Planområdet ligger i södra delen av Högbackens bostadsområde i ett område som gränsar till Strandlandsvägen, Älgvägen och Björnvägen, på en mycket synlig plats i förhållande till riksväg 3 och de omgivande bostadsområdena. I näromgivningen kring planområdet finns höghus- och egnahemsområdena i Högbacken som byggts upp på 1950- och 1960-talet. Söder om riksvägen ligger Sunnanviks mångskiftande bostadsområde där bostadsmässan hölls 2008. Området har vuxit på senare år genom nybyggnad. I Sunnanvik finns det högre byggnader längs Teirgatan och Rävatan nära riksvägen. Planändringen förändrar landskapet när flervåningshusen med 7 respektive 8 våningar uppförs. Byggnaderna kommer att framträda i fjärrlandskapet längs riksvägen i båda riktningarna. Dessutom ligger planområdet något högre upp i terrängen jämfört med till exempel Sunnanvik på södra sidan av riksvägen.

I planändringen bevaras det befintliga trädbeståndet särskilt i planområdets västra del. Dessutom har delar av områden som ska planteras med träd och buskar anvisats separat. Bakom den nya byggnaden med 7 våningar, på norra sidan av Björnvägen, finns det i dag flervåningshus med 7 våningar som har utsikt mot Södra Stadsfjärden. Den nya byggnaden med 7 våningar kommer att stå vinkelrätt mot byggnaderna på norra sidan av Björnvägen, vilka är något högre upp i terrängen jämfört med de nya byggnaderna i planområdet. För närvarande syns flervåningshusen med 7 våningar norr om Björnvägen samt trädbeståndet i planområdet i fjärrlandskapet ända till Södra Stadsfjärden. I och med planändringen kommer förutom de befintliga elementen åtminstone den i detaljplaneändringen anvisade byggnaden med 8 våningar att synas i fjärrlandskapet mot havet.



Planområdet fotograferat från Södra Stadsfjärden. Bild: Helena Iltanen.

Landskapet förändras också i näromgivningen öster om Älgvägen, söder om riksvägen, norr om Björnvägen samt i vyerna som öppnar sig från planområdet mot väster. Man har strävat efter att lindra landskapskonsekvenserna och anpassningen av byggandet till miljön genom att



placera ekonomibyggnader och täckta bilplatser längs planområdets gränser mot Björnvägen och Strandlandsvägen samt i väster. I planändringen strävar man efter att bevara så mycket som möjligt av det befintliga trädbeståndet, särskilt i planområdets sydvästra del där en del av området anvisats separat som ett område som ska bevaras skogbevuxet och i naturligt tillstånd. I planområdets mellersta del har dessutom anvisats en områdesdel som ska planteras, och i de planteringsområden som gränsar till Strandlandsvägen, bortsett från bergsskärningen, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn. De täckta bilplatserna och ekonomibyggnaderna ska dessutom byggas med gröntak och metoden med grönkoefficienter ska tillämpas i planområdet. I planändringen ges dessutom bestämmelser om fasadmaterial samt om beläggning på kör- och gångvägar. I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

#### Konsekvenser för natur och naturmiljö

Enligt naturinventeringen 2022 finns det inga med stöd av naturvårdslagen skyddade naturtyper inom planområdet. Inga tecken på flygekorrerier eller föröknings- och rastplatser för flygekorrar som avses i 78 § i naturvårdslagen (9/2023) har påträffats. De ändringar som sker i markanvändningen inom planeringsområdet bedöms inte ha några skadliga konsekvenser för eventuella stråk som flygekorrar skulle kunna använda.

Planområdet ligger inte inom ett grundvattenområde. I planområdet är sannolikheten för förekomster av sura sulfatjordar mycket liten.

På grund av planändringen blir man tvungen att avlägsna träd och växter samt behandla terrängen och marken i planområdet. För att trivseln och grönskan ska bevaras anvisas i planändringen en separat områdesdel som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd samt områdesdelar som ska planteras med träd och buskar. Dessutom ska ekonomibyggnaderna och de täckta bilplatserna byggas med gröntak. Med hjälp av metoden med grönkoefficienter säkerställs att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten. I kvartersområdena rekommenderas konstruktioner som fördröjer och filtrerar dagvatten, särskilt under byggnadstiden. Dagvatten från fastigheterna ska ledas bort till dagvattenkonstruktionerna i gatuområdena så att underliggande konstruktioner inte utsätts för skador av högvattenflöden.

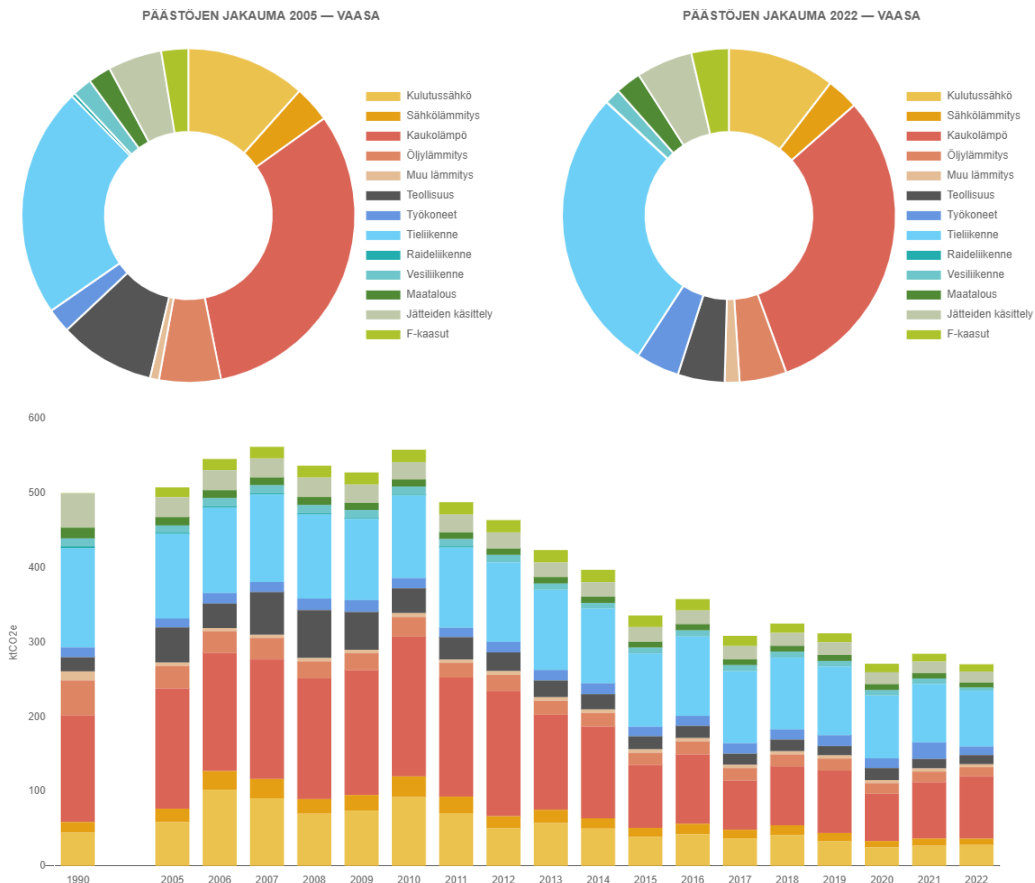
#### 5.2.3 Konsekvenser för klimatet

EU har förbundit sig att före 2030 minska sina växthusgasutsläpp med minst 55 % från 1990 års nivå. Förpliktelserna och de politiska besluten enligt Europeiska unionens klimat- och energilagstiftning binder även Finland. Finlands mål för kolneutralitet innebär att växthusgasutsläppen och nettosänkan ska vara på samma nivå 2035 och därefter ska nettosänkan vara större än utsläppen. Nätverket av föregångare i att dämpa klimatförändringen HINKU, som grundades 2008, omfattar redan över 80 kommuner samt 5 landskap med målet att minska utsläppen med 80 % fram till 2030 jämfört med 2007 års nivå. Vasa stad är med i HINKU-nätverket.

Planens klimatkonsekvenser hör framför allt samman med utsläppen från byggandet och den ökande personbilstrafiken, den energiförbrukning som orsakas av boende och uppvärmning samt minskningen i kolsänkorna när träd avlägsnas från planområdet. Enligt arbets- och näringsministeriets publikation om den nationella klimat- och energistrategin (*Hiilineutraali*

*Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia*) orsakar byggnader och byggandet, granskat från konsumtionsidan, ungefär en tredjedel av utsläppen av växthusgaser i Finland. En del av dessa utsläpp uppstår inom utsläppshandelssektorn (bl.a. energi och vissa byggkomponenter) och en del inom bördefördelningssektorn (bl.a. merparten av byggkomponenterna och utsläpp från transport, arbetsmaskiner samt hantering och beredning av bygg- och rivningsavfall för återvinning). En viktig åtgärd med tanke på det befintliga byggnadsbeståndets koldioxidutsläpp under hela livscykeln är att förbättra energieffektiviteten, medan en betydande del av livscykelutsläppen i nya energieffektiva byggnader härrör från tillverkningen av byggnadsmaterialen. Enligt Finlands miljöcentralers tjänst *Kolneutralt Finland – VHG-utsläpp i kommuner och regioner* uppgick de totala utsläppen i Vasa 2022 till 270,7 ktCO<sub>2</sub>, då siffran för samtliga kommuner i Finland var 30 477,2 ktCO<sub>2</sub>. I Vasa var utsläppen per capita 4,0 tCO<sub>2</sub> år 2022. Förändringen i totala utsläpp mellan 2005 och 2022 var -47 % i Vasa och -51 % per capita.

Den klart största delen av utsläppen kommer från uppvärmning, trafik och förbrukningssekt.



*Utvecklingen av de totala utsläppen i Vasa 2005–2022. VHG-utsläpp i kommuner och regioner, (kolneutraltfinland.fi, Finlands miljöcentral)*

Det är realistiskt att bedöma att planändringen ökar personbilstrafiken, även om det finns en kollektivtrafikförbindelse från planområdet till exempelvis Vasa centrum. Nybyggnaden kommer att förutsätta att träd fälls och att växtlighet avlägsnas från byggplatsen, vilket har direkta konsekvenser för kolbindningen och kolsänkans omfattning. Man känner dock inte till att det

inom planområdet skulle finnas särskilda naturvärden eller arter som bör skyddas och därför borde tas i beaktande i planändringen. I planändringen anvisas en separat områdesdel som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd samt områdesdelar som ska planteras med träd och buskar. Dessutom ska ekonomibyggnaderna och de täckta bilplatserna byggas med grön-tak. Med hjälp av metoden med grönkoefficienter säkerställs att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten.

#### 5.2.4 Konsekvenser för samhället

Detaljplaneändringen förväntas medföra vissa intäkter för staden. Vasa stad äger ca 50 % av den mark som planläggs. Staden kan antas få inkomst av både kommande tomtförsäljning och genom det markanvändningsavtal som ska ingås med Lakea till följd av att värdet på marken höjs. Några större satsningar på att bygga ny infrastruktur till område behöver inte göras.

### 5.3 Störningsfaktorer i omgivningen

Man känner inte till att det inom eller i omedelbar närhet av planområdet utöver trafikbullret skulle finnas andra särskilda miljöstörningar eller andra olägenheter.

Ljudnivån inuti bostadsutrymmen ska uppfylla riktvärdena under dagen 35 dB(A) och nattetid 30 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. Kravet på ljudisolering (ljudnivåskillnad) på fasaderna är minst 30 dB(A).

Ljudnivån i vistelseområden utomhus utanför bostäderna ska uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården vid behov placeras i skydd mot trafikbullret. Vid behov kan skyddet vidare effektiviseras med bullerstaket. Bullerstaket ska anpassas till det övriga byggandet och byggnaderna i området så att det uppkommer en enhetlig och harmonisk helhet.

### 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Plankartan och planbestämmelserna bifogas beskrivningen i storlek A4.

## 6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

### 6.1 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av planområdet kan inledas genast när detaljplanen och den tomtindelning som ska godkännas i anslutning till detaljplanen har vunnit laga kraft.

Nosto Consulting Oy har utarbetat plankartan och planbeskrivningen i planutkastskedet.

Vasa stad  
Planläggning  
2.12.2024

Bilagor till planbeskrivningen:

BILAGA 1. Detaljplan och planbestämmelser

BILAGA 2. Illustrationer

BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 2.12.2024

BILAGA 4. Uppföljningsblankett för detaljplanen