Beckbruksgatan 28

DETALJPLAN NR 1120

Detaljplanebeskrivning, förslag



Utarbetandet av detaljplanen gäller fastigheten 905-18-2-25

Vasa stad I Planläggningen 25.11.2025

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	18
Kvarter:	2
Fastighet:	25

Planeringstyp:	Detaljplaneändring
Planens namn:	Beckbruksgatan 28
Plan nummer:	1120

Utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsarkitekt Jennifer Heikius Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki Planassistent May Wikström Kyrkoesplanaden 26 A, 2:a våningen PB 3, 65101 VASA fornamn.efternamn@vasa.fi +358 (0)40 188 4187

Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion (anhängiggörande):	15.6.2021
	Stadsstyrelsens planeringssektion (PDB):	15.6.2021
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut (utkast):	15.9.2025
	Stadsmiljönämnden (förslag):	3.12.2025
	Stadsstyrelsen:	xx.xx.xxxx
	Stadsfullmäktige:	xx.xx.xxxx
	Lagakraftvunnen:	xx.xx.xxxx

1.2. Planområdets läge

Området som detaljplaneändringen berör är beläget i Brändö, vid korsningen av Kråkfjärdsgatan och Beckbruksgatan. Avståndet från planområdet till Brändö torg är cirka 250 meter och till Vasa salutorg cirka 2 500 meter.



Bild: Detaljplaneändringens läge på en guidekarta. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i svart.

1.3. Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är ak1120 Beckbruksgatan 28. Syftet med detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål och byggrätt. Målet är också att möjliggöra byggandet av små bostäder till rimliga priser för att åtgärda den akuta bostadsbristen. I detaljplanearbetet undersöks möjligheten att ersätta den nuvarande byggnaden med ett bostadsvåningshus som passar in i omgivningen.

1.4. Beskrivningens innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 2
1.1. Identifikationsuppgifter 2
1.2. Planområdets läge 2
1.3. Planens namn och syfte 3
1.4. Beskrivningens innehåll 3
1.5. Förteckning över bilagorna till beskrivningen 5
1.6. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 5
2. SAMMANDRAG 6
2.1. Planprocessens olika skeden 6
2.2. Detaljplanen 6
2.3. Genomförandet av detaljplanen 6
3. UTGÅNGSPUNKTER 7

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet 7
3.1.1. Allmän beskrivning av området 7
3.1.2. Naturmiljön 8
3.1.3. Den byggda miljön 11
3.1.4. Den byggda kulturmiljöns värden 15
3.1.5. Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling 17
3.1.6. Arbetsplatser och näringsverksamhet 17
3.1.7. Service och rekreation 18
3.1.8. Trafik 19
3.1.9. Markägoförhållanden 20
3.2. Planeringssituation 21
3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet 21
3.2.2. För området utarbetade eller tidigare utredningar 24
3.2.3. Planläggningssituation och planer för närmiljön 25
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN 27
4.1. Behov av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna 27
4.1.1. Anhängiggörande 27
4.2. Deltagande och samarbete 27
4.2.1. Intressenter 27
4.2.2. Deltagande och växelverkan 27
4.2.3. Myndighetssamarbete 28
4.3. Mål för detaljplanen 29
4.3.1. Mål enligt utgångsmaterialet 29
4.3.2. Mål som uppkommit under planläggningsprocessen, precisering av målen 30
4.4. Alternativa detaljplanelösningsalternativ och deras konsekvenser 30
4.4.1. Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen 30
4.4.2. Respons på programmet för deltagande och bedömning 32
4.4.3. Detaljplaneutkast 33
4.4.4. Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede 35
4.4.5. Övervägande efter utkastskedet 39
4.4.6. Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötande av dem 40
4.4.7. Övervägande efter förslagsskedet 40
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 41
5.1. Planens struktur 41
5.2. Dimensionering 41

5.3. Planens konsekvenser 41
5.3.1. Konsekvenser för trafiken och parkeringen 41
5.3.2. Konsekvenser för naturmiljön 41
5.3.3. Konsekvenser för den byggda miljön 42
5.3.4. Konsekvenser för de sociala förhållandena 43
5.4. Planbeteckningar och -bestämmelser 43
5.5. Namn 43
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 44
6.1. Genomförande och tidtabell 44
6.2. Uppföljning av genomförandet 44

1.5. Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1.	Detaljplaneförslagets plankarta
BILAGA 2.	Program för deltagande och bedömning (15.9.2025)
BILAGA 3.	Illustrationer
BILAGA 3.	Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varisselänkatu 22. Vasa stad 2025 (på finska)
- Pikitehtaankatu 28 luontokartoitus. Vasa stad 2020 (på finska)
- Palosaaren työväentalo kulttuurihistoriallinen selvitys. Vasa stad 2021 (på finska)

2. SAMMANDRAG

2.1. Planprocessens olika skeden

Detaljplaneändringen har blivit anhängig genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 15.6.2021. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 19.8 – 2.9.2021. På grund av bristfälliga adressuppgifter nåddes inte samtliga grannar till planområdet av informationen om programmets tillgänglighet per brev. Planeringen gav därför berörda möjlighet att framföra sina synpunkter under tiden 9.9 – 1.10.2021. Programmet för deltagande och bedömning har kompletterats och reviderats 15.9.2025 och framlades på nytt tillsammans med utkastet.

Planläggningsdirektören godkände utkastet till detaljplaneändring för hörande i beredningsskedet 15.9.2025. Detaljplaneutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagda 23.9-7.10.2025.

Stadsmiljönämnden godkänner förslaget till detaljplaneändring för offentligt framläggande för utlåtanden 3.12.2025. Detaljplaneförslaget är framlagt 11.12.2025-19.1.2026.

Stadsstyrelsen godkänner förslaget till detaljplaneändring för beslut i stadsfullmäktige, varefter det kungörs att detaljplanen vunnit laga kraft.

2.2. Detaljplanen

Genom detaljplanen ökas byggrätten för området och områdets användningsändamål ändras från kvartersområde för byggnader för allmän och offentlig närservice (YL-2) till kvartersområde för bostadsvåningshus (AK). Med detaljplanearbetet utreds möjligheten att ersätta det före detta arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo, med ett nytt bostadsvåningshus.

2.3. Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan inledas när den har vunnit laga kraft. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2026. Det är möjligt att följa hur planprocessen framskrider på planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1120

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringen gäller fastigheten 905-18-2-25 med det före detta arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo. Planområdet är beläget i stadsdelen Brändö vilket utgör ett av Vasas tolv storområden. Brändö är indelat i fem distrikt: Universitetet, Metviksstranden, Brändö sund, Brändö centrum och Vikinga. Planområdet ligger i Brändö centrum, i korsningen av Kråkfjärdsgatan och Beckbruksgatan och omfattar en tomt på 1 240 m^2. Avståndet till Brändö torg är cirka 250 meter och till Vasa salutorg cirka 2 500 meter. För området gäller detaljplan nr 658 som fastställdes 1986. I gällande detaljplan är området utmärkt som kvartersområde för byggnader för allmän och offentlig närservice (YL-2).



Bild: Fastigheten som ska detaljplaneras på en guidekarta. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i rött.

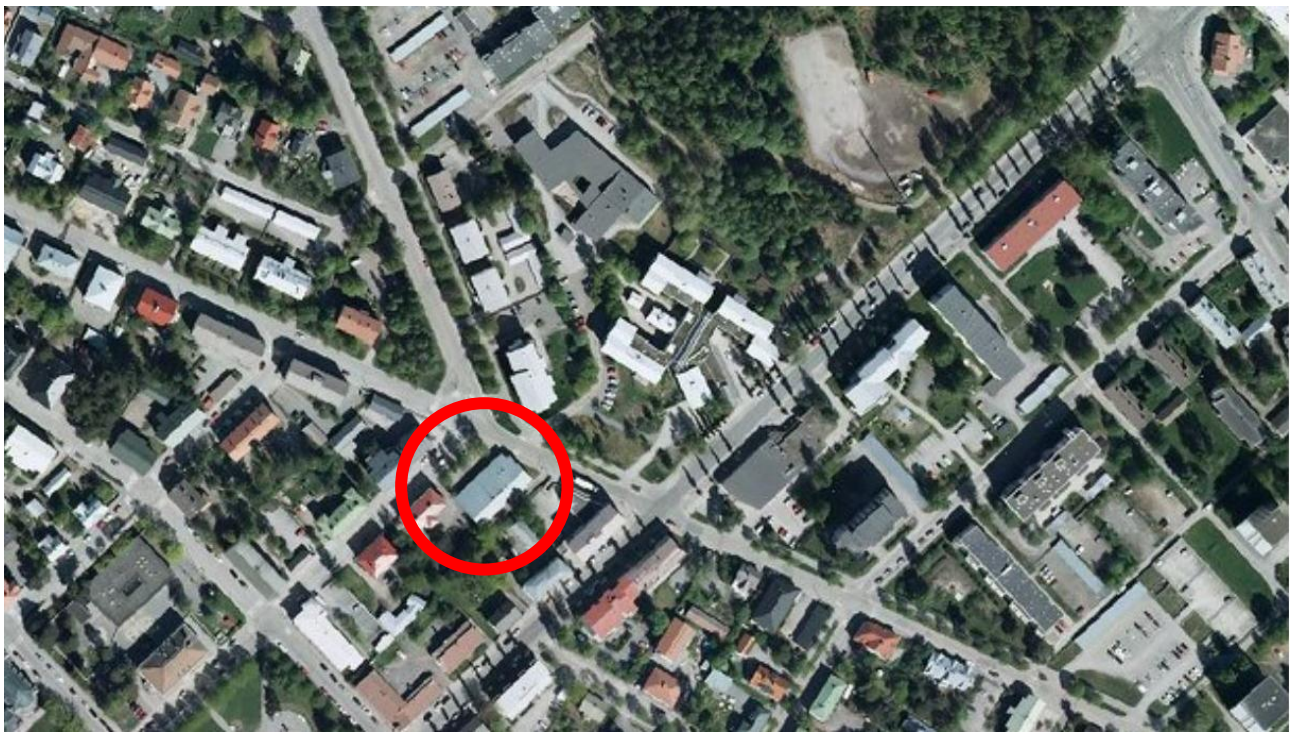


Bild: Fastigheten som ska detaljplaneras på en flygbild. Planområdets avgränsning är markerat i rött.

3.1.2. Naturmiljön

En naturutredning av Bruksgårdens område, i vilken planområdet ingår, genomfördes under fältsäsongen 2020. I naturkartläggningen kartlades områdets häckande fåglar, naturtyper och vegetation samt häcknings- och rastplatser för flygekorrar och fladdermöss.

Utredningen finns som bilaga till detaljplanen och kan läsas på planens webbplats (endast på finska).

Landskapsstruktur

Stommen för landskapsstrukturen bildar landskapets yttersta områden, de vill säga de högsta ställena i terrängen som fungerar som vattendelare (områden som anges med rött på bilden) respektive dalarna, som utgörs av låglänta områden för ytvattensamling (områden som anges med grönt) samt vattendragen som fungerar som en naturlig ström av vatten (områden som anges med blått).

I Vasas landskapsstruktur är planområdet beläget på åsen Gerby-Västervik. Åsarna består av relativt låga, flacka och svagt sluttande kullar som utgörs av näringsfattiga, steniga moränbackar och lämpar sig väl för byggande.

I Vasa höjer sig landet cirka 1cm per år och planområdets markyta ligger i nuläget på cirka +10 meter över havet. Den högsta punkten i Brändö finns cirka 200 meter öster om planområdet med en markyta på cirka +16 meter över havet. Terrängen sluttar svagt nedåt från Kråkfjärdsgatan som ligger på en högre höjd och dagvattnet rinner därifrån mot de lägre områdena.



Bild: Landskapsstruktur: vattendelare (röda), dalar (gröna) och vattendrag (blåa). Planområdets ungefärliga läge är markerat i vitt.

Naturtyper och växtlighet

Planområdet är nästan helt bebyggt och saknar egentliga naturområden. Växtligheten är huvudsakligen planterad. På området finns ett fåtal träd samt ett gårdsområde med asfalterade ytor och gräsfält. Inga skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer enligt naturvårds- eller skogslagen har påträffats i planområdet som bör beaktas vid den framtida planeringen av markanvändningen. Det är fördelaktigt att bygga på redan bebyggda områden i staden, medan platser med högre naturvärden bevaras obebyggda.

Jordmån

Planområdets jordart består av morän som lämpar sig väl för byggande.

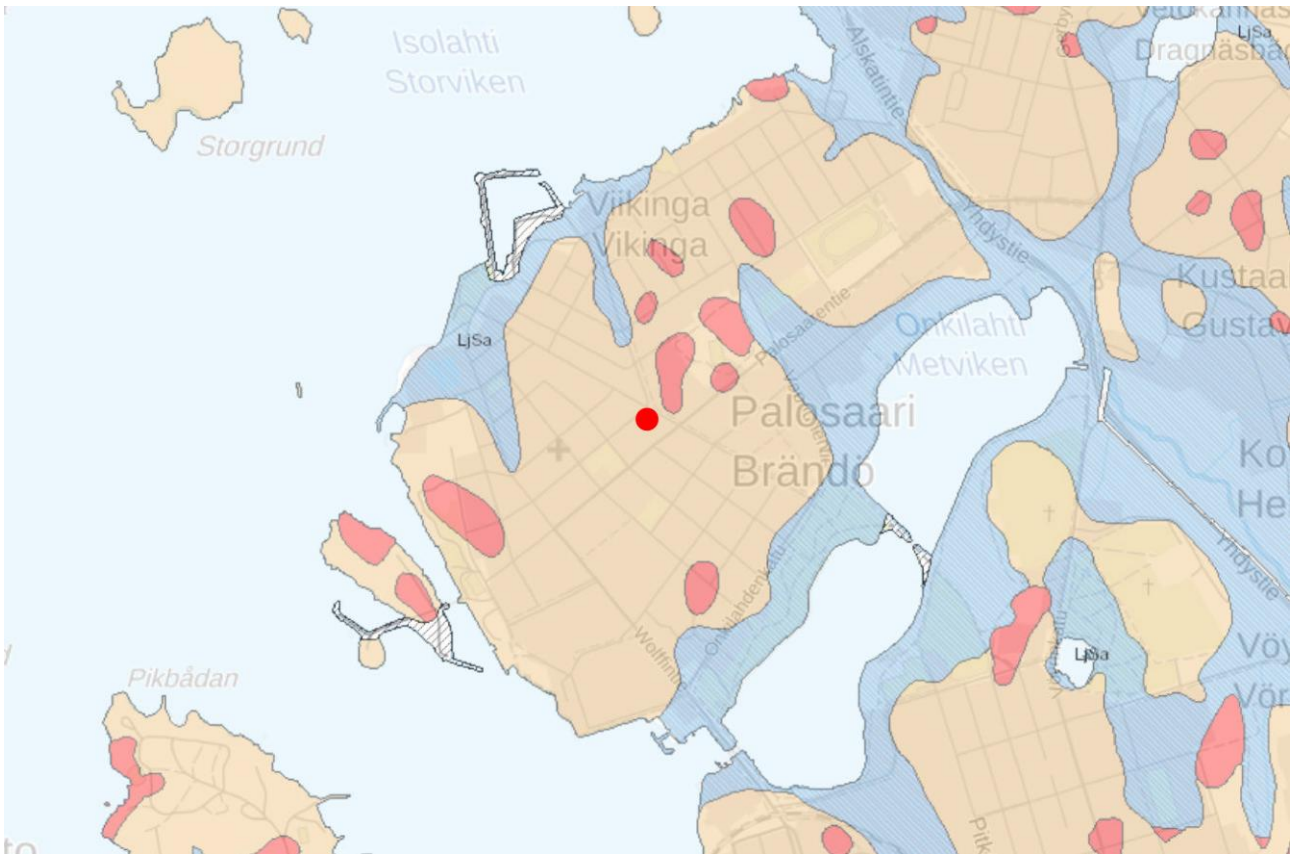
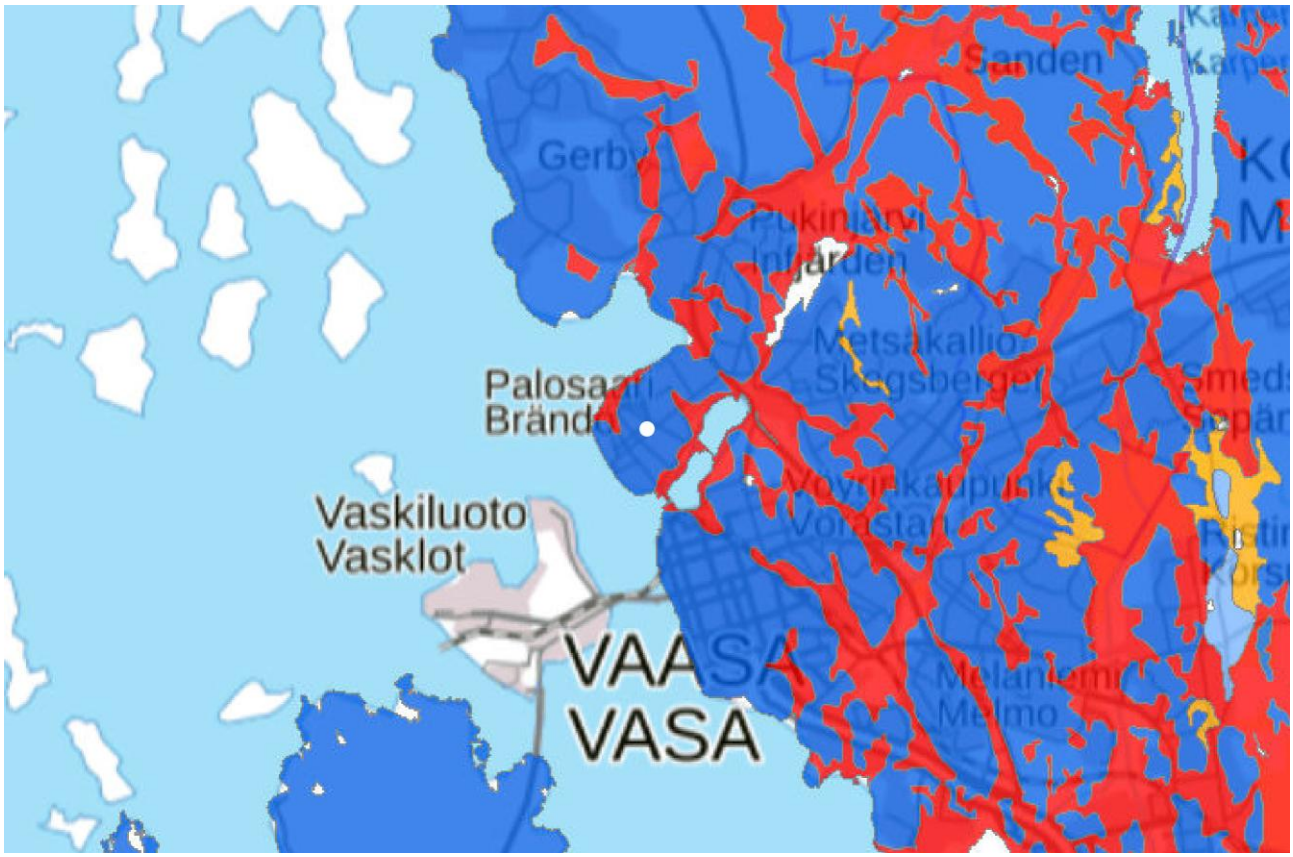


Bild: Planområdets jordmån. Ljusgul är morän, röd är berg och blå är siltlera. Planområdets ungefärliga läge är markerat i rött.

Sura sulfatjordar

I de centrala delarna av Brändö är sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar mycket liten.



GTK:s karta över sannolikheten för förekomst av sura sulftatjordar. Planområdets ungefärliga läge är markerat i vitt.

Arter

Fältbesöken i planområdet har utförts under våren och sommaren 2020. Totalt gjordes 10st fältbesök inom Bruksgårdens planområde. De arter som observerades var häckfåglar, flygekorrar och fladdermöss. Fältbesöken utfördes under regn- och vindstilla förhållanden och var schemalagda så att tiden var den bästa möjliga för att få reda på förekomsten av olika artgrupper. Tidigt på morgonen gjordes fältbesök av häckfåglar, dagtid av flygekorrar och kvällstid av fladdermöss. Häckfågelundersökningen utfördes vid fem besök 18 mars-30 juni 2020, flygekorrundersökningen utfördes vid två besök 18 mars och 21 april 2020 och fladdermusundersökningen utfördes vid 4 besök 11-19 augusti 2020.

Det totala antalet observerade fågelarter i närheten av planområdet var 8st varav 2st var häckande. Häckningsbeståndet bestod av arter som har anpassat sig till stad- och tätortsmiljöer och inkluderade fiskmås, fisktärna och talgoxe. Av dessa tillhör fisktärnan de arter som anges i EU:s fågeldirektiv, bilaga I (79/409/EEG). Det finns inga betydande områden för häckande fåglar i planområdet. Ingen flygekorre observerades och det fanns ingen skog inom området som var lämplig för flygekorrar. Endast en fladdermus observerades i närheten av planområdet.

Gårdar och dagvatten

Från Kråkfjärdsgatan leds avrinnande vatten mot de lägre liggande områdena. Området har ett heltäckande nät av dagvattenledningar och det finns inga öppna vattendrag eller diken inom planområdet. I nuläget används gården främst som parkeringsyta och är huvudsakligen belagd med asfalt. För att hantera dagvatten på området kan fungerande lösningar vara ytor som upptar regnvatten, är vattengenomsläppliga och styr regnvattnet till trädens rotsystem. Det underjordiska tekniska nätverket bör planeras så att det finns tillräckligt med utrymme för trädens rotsystem.

3.1.3. Den byggda miljön

Under senare delen av 1800-talet inleddes byggandet av Vasas centrala områden: Centrum, Brändö och Vasklot. Brändö har sedan dess etablering fungerat som ett betydande hamn-, industri- och arbetardistrikt särskilt i samband med att Bomullsfabriken grundades 1856. Brändös södra del präglas fortfarande av de gamla industribyggnaderna som under slutet av 1900-talet fick nya användningsområden som högskolecampus. Detta ledde till att Brändö i större utsträckning övergick från ett industrisamhälle till ett bostadsområde, främst för studerande och äldre invånare.

Brändös bostadsbestånd domineras av småhus i trä och flervåningshus varav de flesta av våningshusen byggdes på 1970-talet. I slutet av 1990-talet ökade andelen småhus. I Brändös södra och västra delar har stora nya flervåningshus byggts upp till 8 våningar medan skalan i övriga delar huvudsakligen är 1-4 våningar. Vikinga småhusområde som ligger i Brändös nordvästra del består av småhus i trä varav de äldsta byggnaderna uppfördes i början av 1900-talet. Flera nya hus har senare byggts och anpassats efter den äldre stilen. I Brändös östra del finns Abborrvägens studentbostadsområde som består av radhus och flervåningshus upp till 3 våningar.



Bild: Vy över Brändö från ett luftfoto. Planläggningen, 2011

Planområdet är beläget inom ett tätt bebyggt rutplansområde. Byggnadsbeståndet i de närmaste kvarteren består av bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, bostadshus, bostadsvåningshus, radhus samt byggnader för allmän närservice. Husen är 1-3 våningar och har trä- eller rappade fasader. Byggnaderna är placerade i linje med gatulinjen. Närområdets byggnadsbestånd består av byggnader från olika tidsperioder. De äldsta byggnaderna uppfördes 1939 och de nyaste 2009. Många av bostadsvåningshusen byggdes på 1960-talet.



Bild: Planområdets närområde i korsningen mellan Kråkfjärdsgatan och Beckbruksgatan.



Bild: Planområdets närområde i korsningen mellan Brändövägen och Kråkfjärdsgatan.



Bild: Planområdets närområde i korsningen mellan Beckbruksgatan och Båtmansgatan.



Bild: Planområdets närområde i korsningen mellan Brändögatan och Båtmansgatan.

Byggnaden på fastigheten

På planområdet finns endast en byggnad – det tidigare arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo. Byggnaden uppfördes under åren 1948-1952 på initiativ av Palosaaren Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys enligt ritningar av Emil Nabb. Om- och tillbyggnader har genomförts 1964 enligt ritningar av Teppo & Parikka, 1973 enligt ritningar av Esko Parikka och 2002 enligt ritningar av Andreas Waltermann. Fastigheten ägdes av arbetarföreningen fram till sommaren 2019 då äganderätten övergick till ett privat byggföretag och föreningens verksamhet upphörde. Byggnaden har en våningsyta på 496m^2 och dess bärande konstruktioner samt fasad består av trä.



Bild: Arbetarföreningshuset sett från Kråkfjärdsgatan.



Bild: Arbetarföreningshuset sett från innergården.



Bild: Arbetarföreningshuset sett från Beckbruksgatan.

3.1.4. Den byggda kulturmiljöns värden

Tidigare skyddsbeslut / fornminnen

Fornminnen

På planområdet finns inga fasta förhistoriska fornlämningar eller andra motsvarande arkeologiska objekt som borde beaktas i detaljplanen.

Tidigare skydd med detaljplanen

Byggnaden på området som ska planläggas är inte skyddad i den gällande detaljplanen.

Övriga skyddsbeslut

I Österbottens landskapsplan 2050, som vann laga kraft 2.7.2025 har stadsdelarna Brändö och Vikinga fastställts som landskapsmässigt eller regionalt värdefulla bebyggda kulturmiljöer. I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014 omfattas nästan hela Brändö och Vikinga inklusive området som ska planläggas av områdesbeteckningen (sk-2). Beteckningen står för ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område på landskapsnivå eller lokalt. Byggnaderna ska på ett sådant område hållas i ändamålsenlig användning. Lika så bör områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bevaras. Vid ändringar eller byggande på området bör man säkerställa sig om att områdets särskilda värden bevaras. Brändö historiska hamn- och industrimiljö hör till byggda kulturmiljöer för riksintresse (RKY), Vikingas område hör till för landskapet värdefulla bebyggda kulturmiljöer och hela Brändö hör till lokalt värdefulla bebyggda kulturmiljöer.

De mest betydelsefulla byggnaderna i Brändö är Bomullsfabrikens område som planerades av länsarkitekt C.A. Setterberg år 1859. Fabriken var den första industrianläggningen som grundades i den nya staden efter den stora branden i gamla Vasa år 1852. Fabriksområdet utgör ett enhetligt byggnadsbestånd i rödtegel och har en stor betydelse för stadens stadsbild. Brändö daghem (tidigare Brändö skola) belägen vid Wolffskavägen 25 och Brändö kyrka belägen vid Kaptensgatan 18 är två andra viktiga skyddsobjekt som planerades av Stenfors under perioden 1890-1920. Övriga betydande objekt är Brändö bibliotek och torg samt Vasa universitetsområde som planerades av Simo och Käpy Paavilainen.

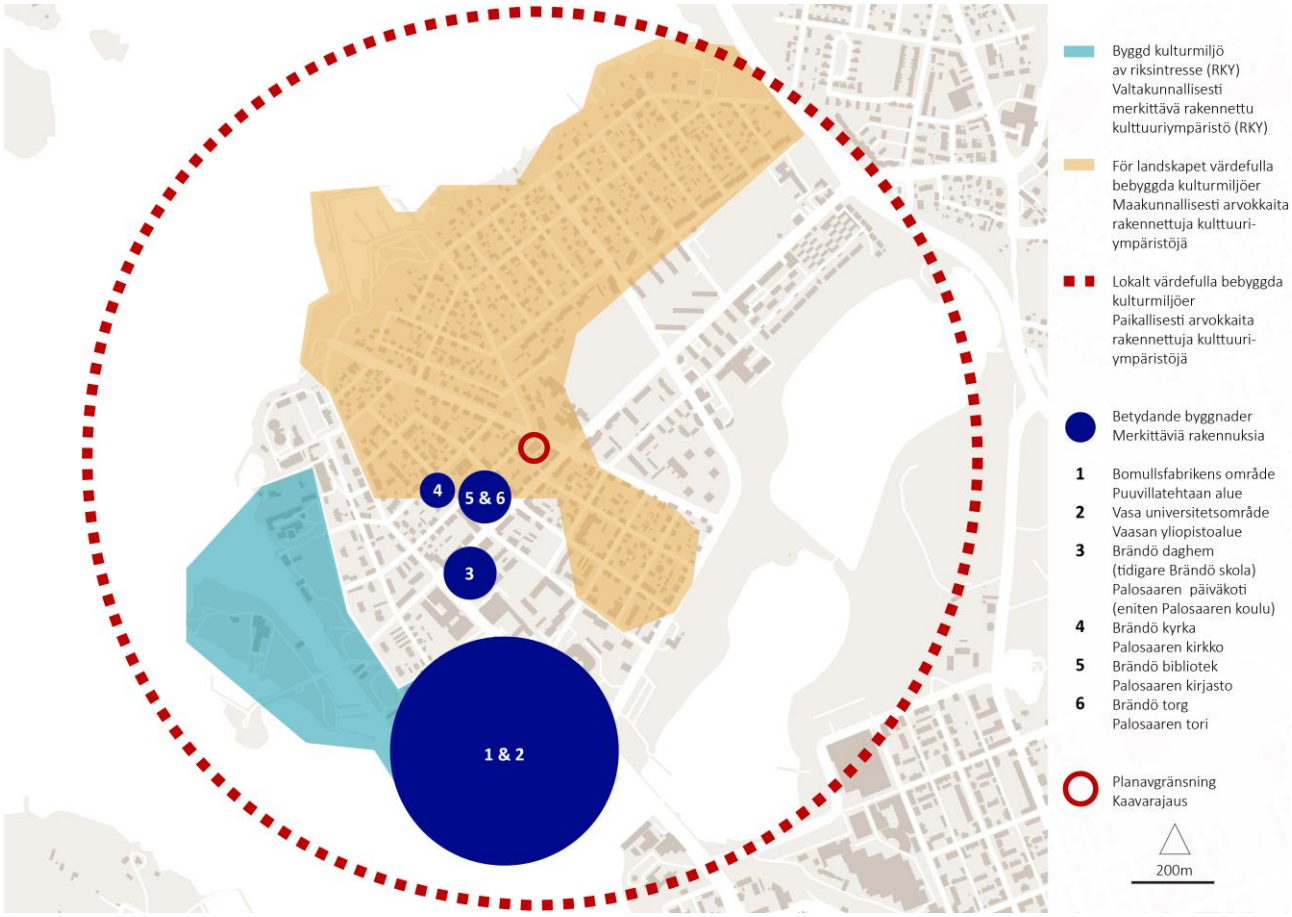


Bild: Den byggda kulturmiljöns värden.

Planläggningsområdets särdrag

För planläggningsområdet är det kulturhistoriskt mest värdefulla draget platsens långa historia som arbetarföreningsverksamhet mellan åren 1952-2019.

För detaljplanen gjorda kulturhistoriska utredningar

I samband med planarbetet har en kulturhistorisk utredning av Brändö arbetarföreningshus Palosaaren työväentalo genomförts 2021. Ett värderingsmöte hölls 19.8.2021 där representanter från Vasa stads planläggning och Österbottens museum deltog. Utifrån mötet bedömdes byggnaden inte ha något arkitektoniskt eller miljömässigt värde men däremot ett betydande historiskt värde. Byggnadens historiska skikt som syns genom funktionella förändringar i samband med om- och tillbyggnader kan tydligt kopplas till föreningens verksamhet och speglar dess historia.

Byggnadens främsta värden är immateriella och knutna till en föreningsverksamhet som inte längre bedrivs på platsen eftersom föreningen har avstått från byggnaden. Vid värderingen i inventeringsarbetet diskuterades möjligheterna att bevara dessa värden samt om bevarande av själva byggnaden är det enda sättet att skydda dem. Mot bakgrund att föreningsverksamheten inte längre är aktiv och att föreningen valt att avstå från byggnaden bedöms det inte nödvändigt att byggnaden bevaras.

3.1.5. Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Brändö storområde är livskraftigt och populärt, särskilt bland unga vuxna och studerande. Antalet finsktalande har minskat sedan 2015, medan antalet svensktalande och främmande språk har ökat. Enligt prognosen kommer alla språkgrupper att växa framöver, särskilt gruppen med främmande språk. Befolkningstillväxten på Brändö har varit relativt jämn sedan 2002 och fram till 2040 förväntas en fortsatt ökning. För närvarande har Brändö storområde 5 822 invånare och Brändö centrum 765 invånare. Enligt stadens befolkningsprognos beräknas storområdet ha 7 079 invånare år 2040 och i centrum 783 invånare.

Antalet barn, särskilt i åldern 0-6 år har minskat kraftigt mellan 2010 och 2022 både i Brändö storområde och i Brändö centrum främst till följd av sjunkande födelsetal. Däremot har antalet unga vuxna, särskilt i åldern 20-25 år ökat markant varav en stor andel utgörs av studenter. Antalet personer i åldern 40-64 år har minskat medan antalet äldre i åldern 65-79 år har varit relativt stabilt. Enligt prognosen förväntas antalet barn öka igen under perioden 2022-2040. Antalet unga vuxna, särskilt i åldern 20-25 år förväntas fortsätta öka i Brändö storområde. Antalet personer i åldern 40-64 år förväntas öka i Brändö storområde men minska något i centrum. Den äldre befolkningen, särskilt personer över 70 år förväntas öka i slutet av 2020-talet. År 2030 beräknas nästan var fjärde invånare vara i pensionsålder.

Enligt MATO-programmet (programmet för genomförande av markanvändningen) planeras cirka 740 nya hyreslägenheter till Brändö under 2020- och 2030-talen. Dessutom planerar VOAS att bygga närmare 400 studentlägenheter. Totalt planeras omkring 1 150 nya bostäder. Det bostadsbyggande som planeras att utföras i Brändö sund och Smulterö utgör en betydande satsning som omfattar 560 nya lägenheter. Enligt stadens befolkningsprognos förväntas denna nyproduktion bidra till en ökning av befolkningen i Brändö med cirka 1 200 invånare fram till år 2040.

3.1.6. Arbetsplatser och näringsverksamhet

Inom själva planområdet finns inga arbetsplatser eller näringsverksamheter men i planområdets närhet finns flera koncentrationer av arbetsplatser och näringsverksamhet som sysselsätter många av Brändös invånare. Vasa stads viktigaste arbetsplatsområden är belägna längs den så kallade ”Kvalitetskorridoren” som sträcker sig från flygfältet, via centrum och Brändö till Stenhaga. Syftet med kvalitetskorridoren är att

utveckla attraktiva områden för företagsverksamhet, kommersiell service och vetenskaplig verksamhet. Brändö högskole- och företagscentrumområde utgör ett viktigt centrum för stadens undervisnings-, forsknings- och IT-arbetsplatser.

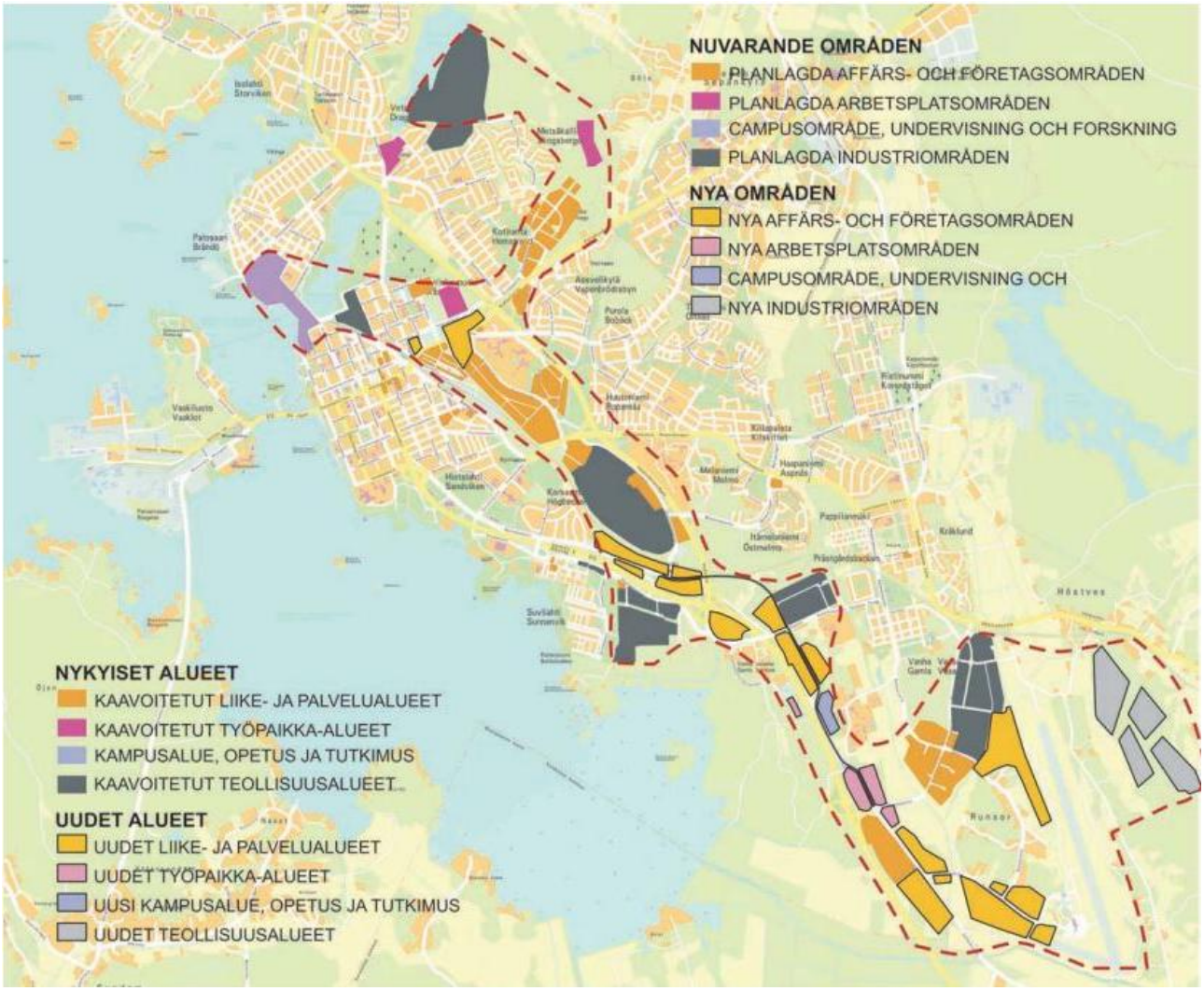


Bild: Plan över Kvalitetskorridoren. Utdrag från Vasa generalplan 2030.

3.1.7. Service och rekreation

Det bedrivs ingen service inom själva planområdet men många av Brändös centrala funktioner nås inom ett kort gångavstånd. Brändövägen utgör ett viktigt servicestråk i Brändö centrum. Det närmaste daghemmet ligger cirka 150 meter från planområdet. I dagsläget finns två daghem i Brändö, men båda planeras att läggas ned och verksamheten flyttas till ett nytt daghem. Den närmaste grundskolan ligger cirka 950 meter och närmaste högskola är cirka 450 meter från planområdet. Ungefärligt avstånd från planområdet till närmaste matbutik är 90 meter, till restaurang och apotek 200 meter, till biblioteket och kyrkan 140 meter och till bensinstation 640 meter. Brändö saknar hälsovårdsservice, tandvård och sjukvård. Dessa tjänster finns i Vasa centrum.

I Brändö finns goda möjligheter för rekreation. I Brändös sydöstra del ligger Metvikens grönområde som är ett viktigt rekreationsområde mellan Brändö och Vasa centrum. I Brändös västra del finns Smulterö och Brändö sund som utgör värdefulla hamn-, strand- och parkområden. Från planområdet ligger närmaste park ungefär 100 meter bort. Inom 700 meter finns en fotbollsplan och ett motionsspår nås på cirka 260 meters avstånd från planområdet. I Metviksparken finns även ett motionsspår längs med vattnet. Cirka 600 meter från planområdet finns en hundrastgård. Närmaste lekplats ligger cirka 250 meter från planområdet.

Brändö har två badstränder – Smulterö badstrand och Vikinga badstrand – båda ligger omkring 850 meter från planområdet.

3.1.8. Trafik

Biltrafik

Planområdet är beläget i korsningen mellan Beckbruksgatan och Kråkfjärdsgatan cirka 50 meter från Brändövägen. Trafikmätningar har genomförts för Kråkfjärdsgatan och Brändövägen. För Beckbruksgatan har inga trafikmätningar genomförts men utifrån observationer bedöms gatan ha ett mycket lugnt trafikflöde och fungerar huvudsakligen som en kvartersväg för de boende i området.

Kråkfjärdsgatan sträcker sig tvärs genom Brändö, från Metviken till Påttska parken. Den genomsnittliga trafikmängden är cirka 1 400 fordon per vardagsdygn, varav cirka 3% utgörs av tung trafik. Medelhastigheten är 30 km/h (V85=37 km/h). Den genomsnittliga trafikmängden under helger är cirka 1 050 fordon. Brändövägen är en livligt trafikerad huvudväg som förbinder Brändö med Vasa centrum och Dragnäsbäck. Den genomsnittliga trafikmängden är cirka 5 200 fordon per vardagsdygn, varav cirka 5% utgörs av tung trafik. Medelhastigheten är 32 km/h (V85=38 km/h). Den genomsnittliga trafikmängden under helger är cirka 3 600 fordon.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området består av en bussförbindelse mellan Vasa centrum och Dragnäsbäck som trafikerar längs Brändövägen och Metviksgatan. Längs denna linje finns flera busshållplatser. Den närmaste hållplatsen i riktning mot centrum ligger cirka 85 meter från planområdet och den närmaste hållplatsen i riktning mot Dragnäsbäck ligger cirka 120 meter från planområdet.

Lätt trafik

Vasa har 7 huvudcykelleder. Sträckan mellan Vasa salutorg och Brändö torg utgör en av dessa cykelleder som är 2,1km lång. Denna led är livligt trafikerad och utgör den primära förbindelsen mellan Brändö och Vasa centrum för både fotgängare och cyklister. Brändös norra del är även ansluten till huvudcykelleden mellan Vasa centrum och Västervik som löper längs Metviken. Det finns inga mätningar av gång- och cykeltrafikmängden vid Kråkfjärdsgatan och Brändövägen.

Småbåtshamnar

Fem småbåtshamnar är utspridda längs Brändös kust och erbjuder båtplatser för fritidsbåtar. De närmaste hamnarna från planområdet är Vinkelgatans båthamn, Brändö sunds båthamn och Smulterös båthamn, belägna omkring 600 meter från planområdet.

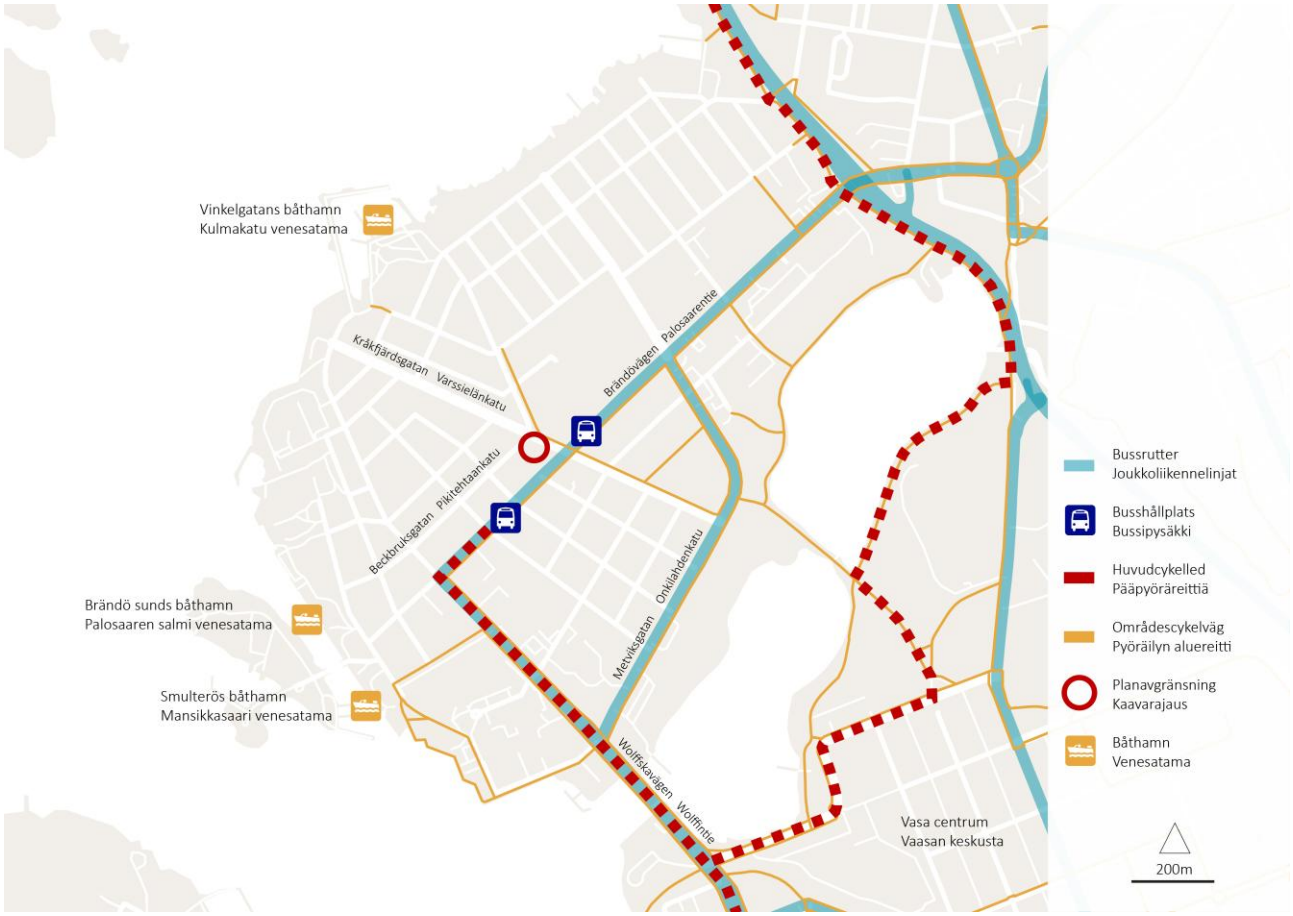


Bild: Områdets viktigaste trafikleder.

Parkering

Parkeringen inom planområdet är belägen på tomten framför det nuvarande arbetarföreningshuset. I närområdet utgörs parkeringen främst av privata parkeringsplatser på tomter i direkt anslutning till bostäderna. En del av Beckbruksgatan är i den gällande detaljplanen utmärkt med beteckningen LP-1 vilket anger ett område för allmän parkering. En del av dessa bilplatser är avsedda att betjäna de närliggande fastigheterna.

3.1.9. Markägoförhållanden

Området som ska planläggas är i privat ägo. De ljusröda områdena är i Vasa stads ägo, de gula områdena har utarrenderats till utomstående aktörer och de färglösa områdena är privatägda.

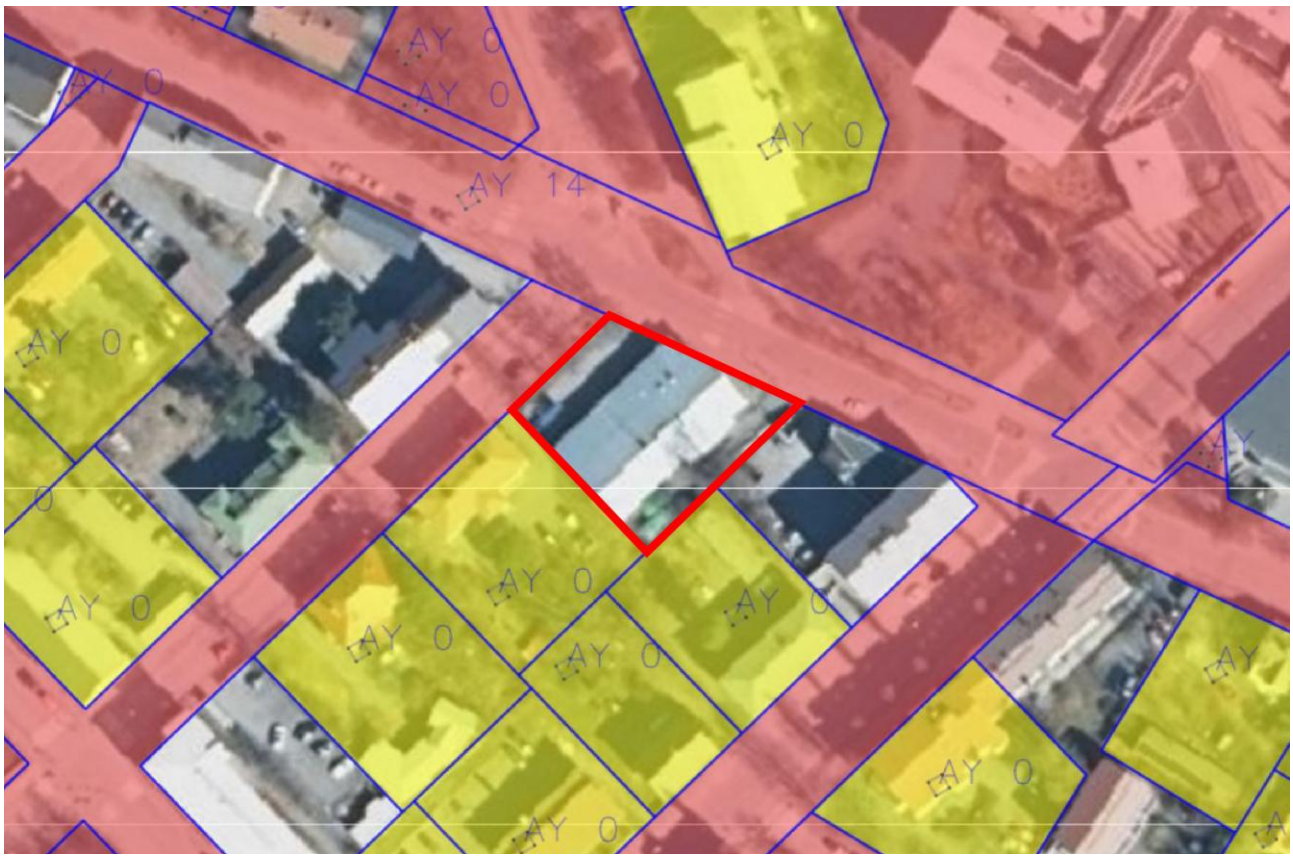


Bild: Markägoförhållandena på planeringsområdet. Planområdets avgränsning är markerat i rött.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2050, som vann laga kraft 2.7.2025. I landskapsplanen är området som ska detalj planläggas anvisat som **område för centrumfunktioner (C).** Med områdesreserveringsbeteckningen **(C)** anvisas områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker.

Vid planering av området bör förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högkvalitativ arkitektur. I förtätnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbild samt kulturmiljö- och naturvärden.

Planområdet ligger invid gränsen mellan stadsdelarna Brändö och Vikinga. Båda stadsdelarna fastställs som landskapsmässigt eller regionalt värdefulla byggda kulturmiljöer i landskapsplanen. Värdena har att göra med områdenas historia som villaområden.

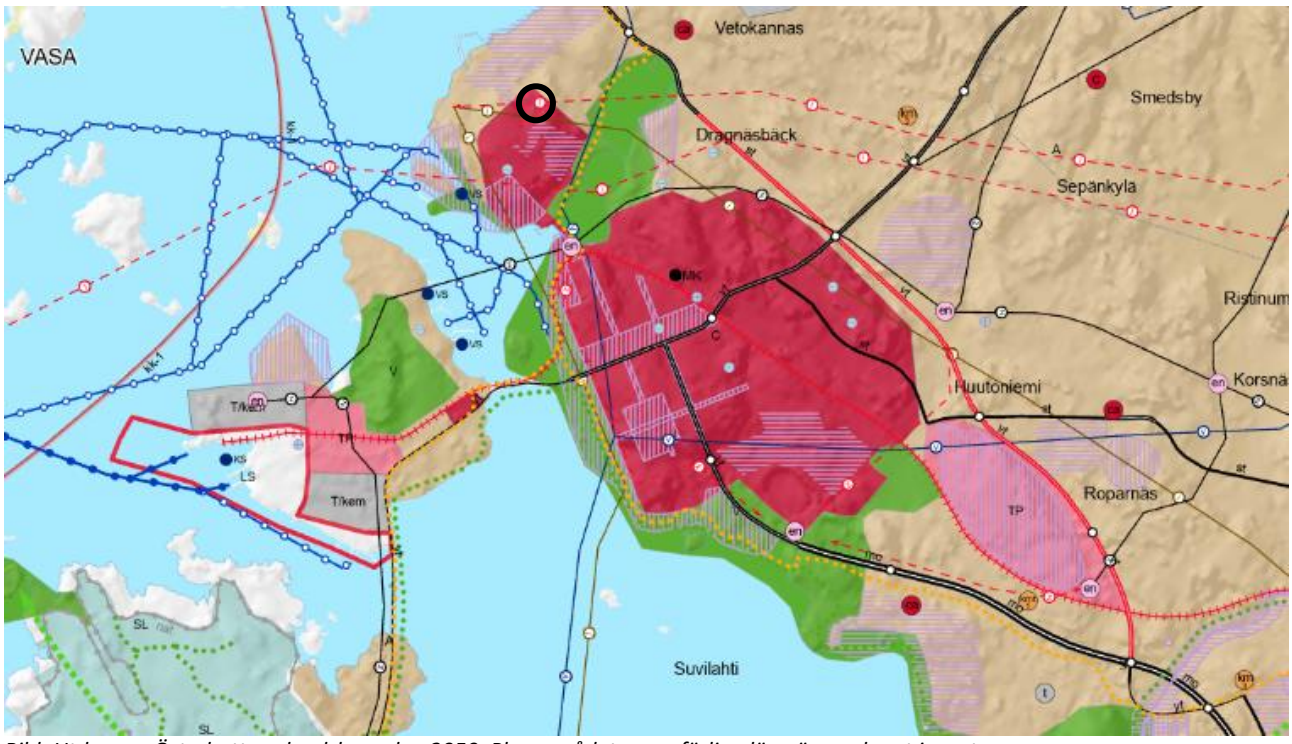


Bild: Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planområdets ungefärliga läge är markerat i svart.

Generalplan

Planområdet ingår i Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014. I generalplanen finns på området som berör detaljplaneändringen följande användningsändamål utmärkta:

- **Område för centrumfunktioner (C).** Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden som ska betjäna Vasa stadsregion och dess verkningsområde inom exempelvis handel, offentlig och privat service, centrumboende samt arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter. På området får stora detaljhandelsenheter placeras i enlighet med 114 § i MBL.

I generalplanen anvisas närområdet som gränsar till planområdet som **område för flervåningshus (AK)** och **område för offentlig service och förvaltning (PY)**. I generalplanen omfattas nästan hela Brändö och Vikinga inklusive området som ska planläggas av områdesbeteckningen **(sk-2)**. Beteckningen står för ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område på landskapsnivå eller lokalt. Byggnadsarvet ska på ett sådant område hållas i ändamålsenlig användning. Lika så bör områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bevaras. Vid ändringar eller byggande på området bör man säkerställa sig om att områdets särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningen och markanvändningsprinciperna fastställs med detaljerade planer.

Arbetet med Vasa generalplan 2040 inleddes våren 2023. Generalplanen kommer att omfatta hela Vasa. I generalplanearbetet revideras alla de delgeneralplaner som är i kraft i Vasa och samtidigt utarbetas en första generalplan för de områden som ännu saknar generalplan. Generalplanens uppgift är att genomföra och främja en samhällsstruktur som stämmer överens med stadens strategiska mål och principer för hållbar utveckling. De huvudsakliga målen med generalplanen är att utveckla Vasa som en huvudstad för hållbar energi, en energisk och attraktiv stad, en 15-minutersstad och som en havsnära stad. Målsättningen är att fullmäktige godkänner generalplanen 2027.

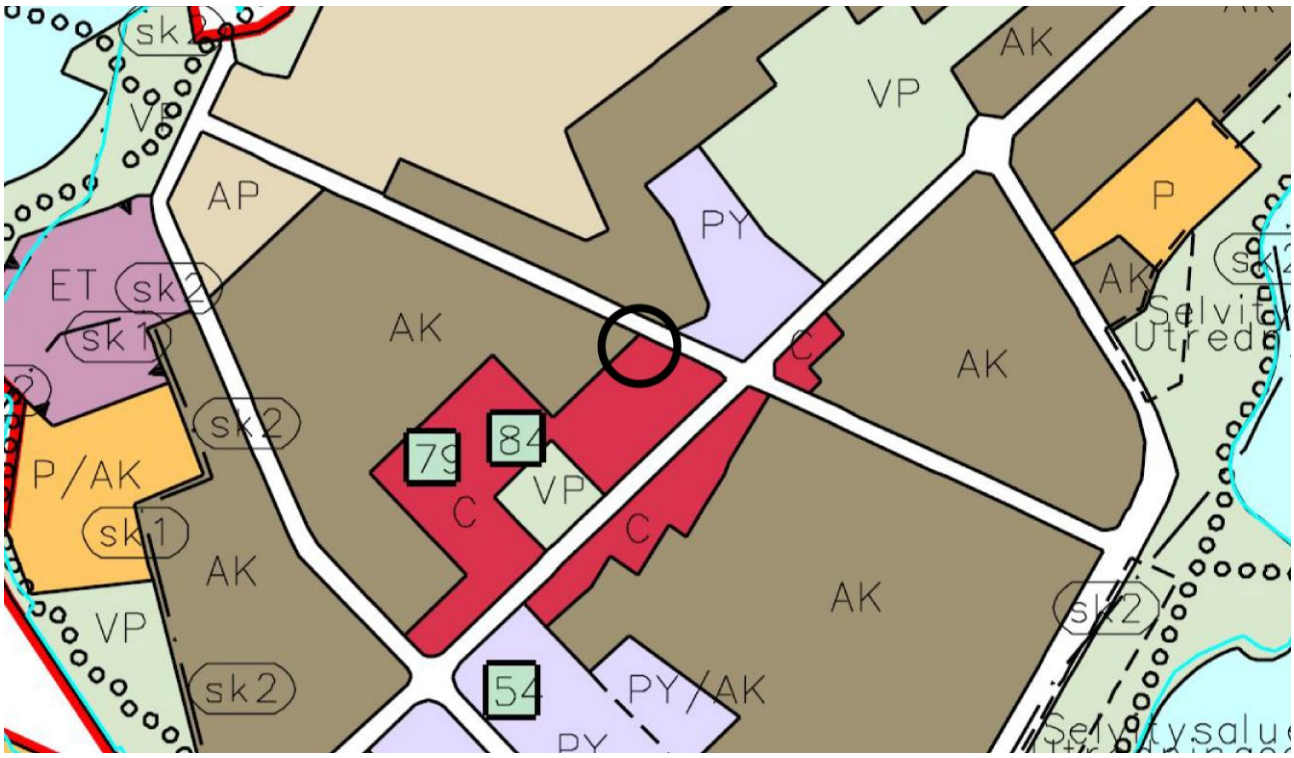


Bild: Utdrag ur Vasa generalplan 2030. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i svart.

Detaljplan

Utarbetandet av detaljplanen gäller fastigheten 905-18-2-25. På planområdet är följande detaljplan i kraft:

- **Detaljplan nr 658**, fastställd 25.9.1986



Bild: Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Planområdet är i detaljplan nr 658 utmärkt som:

- **kvartersområde för byggnader för allmän och offentlig närservice (YL-2).** I detaljplanen anvisas att trä eller puts ska användas som byggnadens fasadmaterial, byggnaden ska ha sadeltak och takfoten ska vara 30-50 cm bred. Byggnaden på tomten är inte skyddad i detaljplanen. Den nuvarande

detaljplanen möjliggör att byggnaden antingen bevaras eller ersätts med en ny byggnad. På tomten finns en byggrätt på totalt 960m^2 vy.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Markpolitiken är en del av stadens strategiska utvecklingsstrategi vars huvuduppgift är att skapa förutsättningar för bostads- och näringsliv. Målet för markanvändningen är att möjliggöra en enhetlig samhällsstruktur som beaktar målen i stadens energi- och klimatprogram. Med de markpolitiska riktlinjerna eftersträvas i synnerhet energieffektivt- och kostnadseffektivt byggande, förtätning av stadsstrukturen samt att nybyggnation hänvisas till redan detaljplanerade områden.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordningen trädde i kraft 1.2.2019. Byggnadsordningen uppdateras för närvarande.

Tomtindelning och -register

Det finns en gällande tomtindelning för området: 905-18-2-25.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har blivit uppdaterad, granskad och godkänd 1.9.2025 och uppfyller kraven på baskartor för detaljplaner.

Ledningsservitut

Uppgifter om kablar och ledningar på området har begärts från Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Vasa Vatten, Suomen Erillisverkot, Försvarsmakten, Elisa, Anvia och Johtotieto samt av JNT. Enligt de inkomna svaren har Vasa Elnät och Elisa ledningar på planområdet.

Byggförbud

På planområdet råder inga byggnadsförbud.

Skyddsbeslut

På området finns inga skyddsobjekt.

3.2.2. För området utarbetade eller tidigare utredningar

Naturutredning 2020

En naturutredning av Bruksgårdens område, i vilken planområdet ingår, genomfördes under fältsäsongen 2020. I naturkartläggningen kartlades områdets häckande fåglar, naturtyper och vegetation samt häcknings- och rastplatser för flygekorrar och fladdermöss. Utredningen refereras mer omfattande i avsnitt 3.1.3. Naturmiljön.

Utredningen finns som bilaga till detaljplanen och kan läsas på planens webbplats (endast på finska).

Kulturhistorisk utredning 2021

I samband med detaljplanearbetet har en kulturhistorisk utredning utarbetats för Brändö arbetarhus år 2021. Utredningen refereras mer omfattande i avsnitt 3.1.5. Den byggda miljön och 3.1.5. Den byggda kulturmiljöns värden.

Utredningen finns som bilaga till detaljplanen och kan läsas på planens webbplats (endast på finska).

Vasas grönområdesstruktur 2030

Vasas grönområdesstruktur 2030 utgör en del av Vasa generalplan 2030, vilken har fastställts 4.9.2014. Till grönområdesstrukturen hör olika grönområden, rekreationsområden, parker och friluftsleder. Grönområdesstrukturen baserar sig på landskapsstrukturen och annan naturgrund. Den grundläggande stommen för grönområdesstrukturen bildar de landskapselement som lämnas utanför byggandet.

Genom planeringen av grönområdesstrukturen strävar man efter att bevara naturen så att den är mångfaldig, hälsosam och produktiv. Samtidigt ger grönområdesstrukturen också staden en viss struktur och erbjuder invånarna platser för rekreation och upplevelser. Planområdets läge inom Vasa grönområdesstruktur anges på följande bild.



Bild: Vasas grönområdesstruktur. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i rött.

3.2.3. Planläggningssituation och planer för närmiljön

Programmet för främjande av gång och cykling 2021

Målet med Programmet för främjande av gång och cykling 2021 är att skapas smidiga och trygga cykel- och gångförbindelser mellan förorterna, bostadsområdena, centrumen samt de viktigaste läroanstalterna och arbetsplatserna. Målnätet för cykling återspeglar dessa mål genom att förstärka de befintliga förbindelserna och lägga fram nya rutter mellan centrala platser, och målnätet för cykeltrafiken är därför nära sammankopplat med stadsdelscentrumarbetet. Planeringen har inletts år 2021, och målet är att projektet ska bli klart 2030. Enligt programmet går en huvudled för cykling i planområdets närhet.

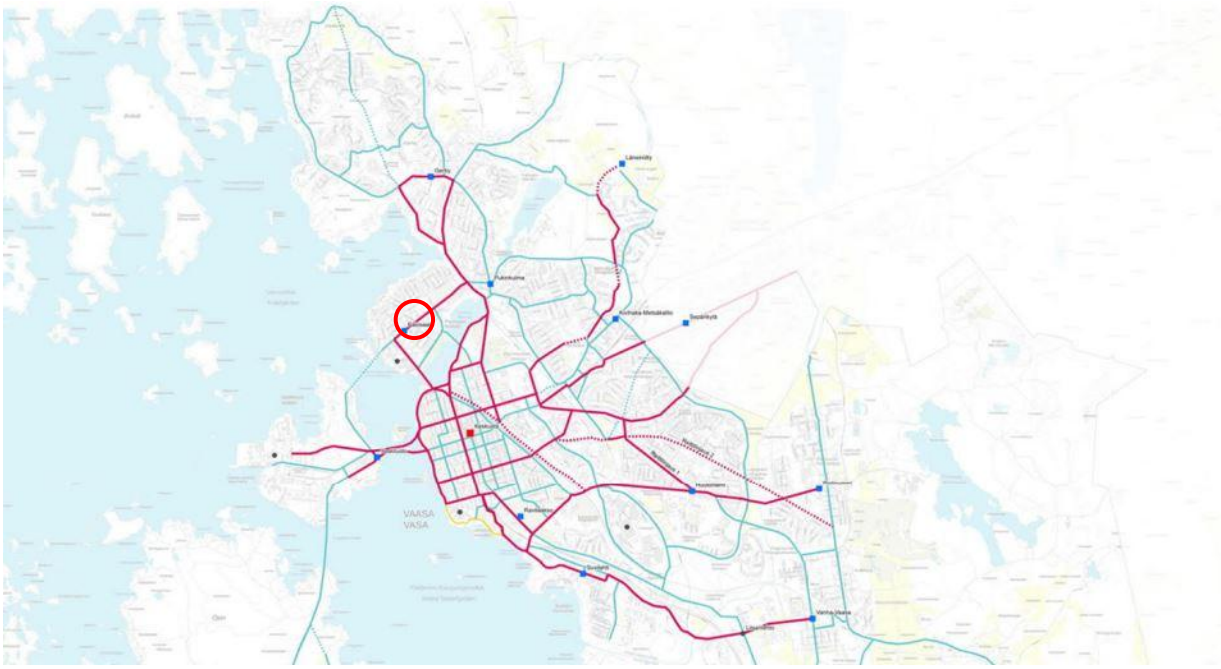


Bild: Målnätet för cykling. Rosa anger huvudled, blå anger områdesled, gul anger landskapsled, streckade linjer anger förbindelsebehov. Planområdets ungefärliga läge är markerat i rött.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Behov av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningen har inletts på markägarens initiativ. Syftet med detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål och byggrätt från område för allmänna och allmänna närservicebyggnader (YL-2) till kvartersområde för bostadsvåningshus (AK). Detaljplaneändringen möjliggör att den befintliga byggnaden på tomten kan ersättas med ett nytt bostadsvåningshus. Planeringen av detaljplanen inleddes med beslut av stadsmiljönämnden 15.6.2021.

4.1.1. Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har blivit anhängig genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 15.6.2021.

4.2. Deltagande och samarbete

4.2.1. Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Palosaaren asukasyhdistys – Brändö stadsdelsförening ry och Vikinga byaförening rf
- De övriga företag och föreningar som är verksamma på området

Stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Vatten, Koncernförvaltningen, Ungdomsfullmäktige, Rådet för personer med funktionsnedsättning, Äldreråd

Övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten / ansvarsområdet för trafik, NTM-centralen i Södra Österbotten / ansvarsområdet för miljö, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, polisinrättningen i Österbotten, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten

4.2.2. Deltagande och växelverkan

Framläggande av programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning godkändes 15.6.2021 och var framlagt under perioden 19.8 – 2.9.2021. På grund av bristfälliga adressuppgifter nåddes inte samtliga grannar till planområdet av informationen om programmets tillgänglighet per brev. Planeringen gav därför berörda möjlighet att framföra sina synpunkter under tiden 9.9 – 1.10.2021. Under tiden programmet varit framlagt har intressenter hörts om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Programmet för deltagande och bedömning har kompletterats och reviderats 15.9.2025 och framlades på nytt tillsammans med utkastet. Information om detaljplanläggningens framskridande sker med kungörelse, brev och på stadens webbplats.

Hörande i beredningsskedet

Detaljplaneutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagda under perioden 23.9–7.10.2025. Förhandsutlåtanden om detaljplanen har begärts av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt av samarbetsparter.

Offentligt framläggande

Planförslaget är offentligt framlagt under perioden 11.12.2025–19.1.2026. Av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt av samarbetsparter begärs utlåtanden om detaljplanen.

4.2.3. Myndighetssamarbete

Planläggningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskeden.

Inledande möte

Ett inledande möte om detaljplaneändringen hölls 27.5.2021. Vid mötet deltog representanter från Vasa Vatten, räddningsverket, Vasa Elnät, Vasa Elektriska fjärrvärmeenhet, Österbottens museum, byggnadstillsynen, kommuntekniken, fastighetssektorn och planläggningen. Under mötet presenterades utgångspunkterna och målen för detaljplaneringen. Nedan finns en sammanfattning representanternas åsikter.

Vasa Vatten
Vasa Vatten har inget att kommentera.

Räddningsverket
Den nuvarande byggnaden är fast i granntomtens gräns. I planändringen bör man undvika att planlägga den nya bostadsbyggnaden fast i gränsen. Brandskydd bör beaktas, om byggnadsytorna är fast i granntomternas gränser.

Vasa Elnät
Vasa Elektriska har inget att kommentera.

Vasa Elektriskas fjärrvärmeenhet
Byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet. Inget annat att kommentera.

Österbottens museum
Arbetarföreningshuset har historiskt värde som anknyter till Brändös historia. I detta skede kan man ännu inte ta ställning till byggnadens värden.

Byggnadstillsynen
Arbetarföreningshuset har historiska värden och eventuellt även andra värden. Planprojektet är ändå förnuftigt, eftersom byggnaden inte längre är i sitt ursprungliga skick och inte har något förnuftigt användningsändamål. Det skulle vara bra att placera de delar av byggnaden som kommer att finnas mot gatan fast i gatulinjen. Det rekommenderas inte att en täckt bilplats placeras fast i grannens tomt vid den södra gränsen, där den skuggar gården.

Kommuntekniken
Det lönar sig att dimensionera tillräckligt med parkeringsplatser så att Kuhnashörnets park inte blir en allmän parkeringsplats. Parken är väldigt fin och har redan nu oönskad parkering. En anslutning från Beckbruksgatan skulle vara bättre, men anslutningen från Kråkfjärdsgatan är inte heller utesluten.

4.3. Mål för detaljplanen

4.3.1. Mål enligt utgångsmaterialet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planläggningen som en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Via målen anger statsrådet riktlinjerna för områdesanvändningsfrågor som är betydelsefulla för hela landet. De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhället och trafiken, trygga naturens mångfald och kulturmiljövärdena samt att förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är att anpassa sig till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdsätt
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Detaljplanen bidrar till att säkerställa ett tillräckligt bostadsutbud i Brändö och effektiviserar användningen av tomten. Planområdets läge i anslutning till befintligt vägnät, kollektivtrafik, campus och service stöder målet om fungerande samhällen och hållbara färdsätt. Genom att möjliggöra boende i ett lättillgängligt och välintegrerat läge minskar behovet av bil samtidigt som hållbara transportalternativ såsom gång, cykel och kollektivtrafik främjas. Eftersom bebyggelsen placeras i ett redan bebyggt område kan det befintliga trafiknätet utnyttjas effektivt, utan behov av ny infrastruktur.

Planen bidrar till en sund och trygg livsmiljö genom att ersätta en obrukad byggnad med ett nytt bostadsvåningshus som svarar mot den rådande bostadsbristen. i planeringen beaktas goda bostadsförhållanden, tillgång till grönstruktur och goda ljusförhållanden vilket tillsammans främjar en trivsam och hälsosam boendemiljö. Genom att förtäta ett redan bebyggt område skyddas omkringliggande grönområden och naturtillgångar från ny bebyggelse vilket bidrar till en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.

Av staden uppställda mål

Detaljplaneändringen följer bestämmelserna i generalplanen. Stadens mål avseende detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål och byggrätt samt undersöka möjligheten att ersätta den nuvarande byggnaden med ett bostadsvåningshus som passar in i omgivningen. Av stadens strategiska mål stöder planen speciellt målen om att uppnå en ökad befolkningstillväxt, en tätare stadsstruktur, mångformiga boendemiljöer samt en trygg, välmående och hållbar stad.

Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper

Planområdet utgörs av ett redan bebyggt område med morän som jordart, vilket är gynnsamt för byggnation och medför inga större geotekniska utmaningar. I detaljplanearbetet beaktas den befintliga trafikstrukturen, den omgivande bebyggelsen samt den kommunaltekniska försörjningen i syfte att minimera behovet av förändringar i den befintliga miljön. Målsättningen är även att styra det framtida byggandet så att det anpassas väl till närmiljön och dess formspråk.

4.3.2. Mål som uppkommit under planläggningsprocessen, precisering av målen

Efter inledandet av detaljplanen har det i Vasa framkommit ett behov av flera små bostäder till rimliga priser. I nuläget har Vasa i synnerhet brist på hyresbostäder som passar studerande och är tillräckligt förmånliga. På grund av bostadsbristen var Vasa universitet hösten 2025 tvunget att minska antalet antagna studerande. Situationen blir sämre år för år, ifall antalet studerande fortsätter att öka.

Bristen beror på bland annat följande faktorer:

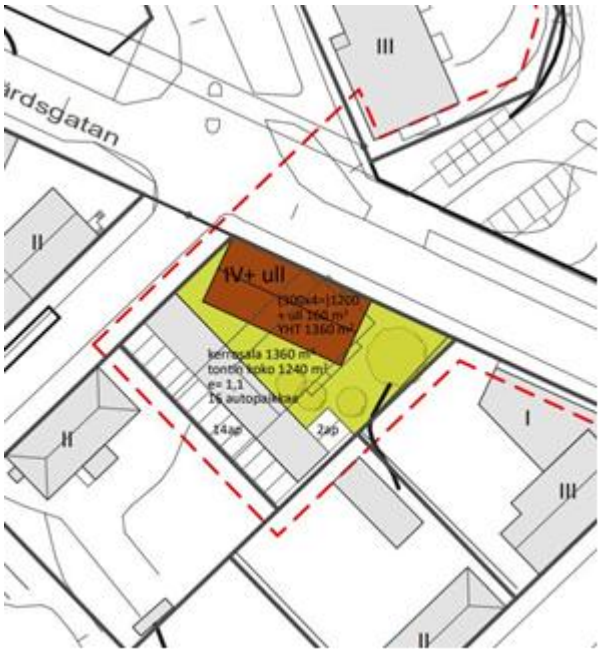
- En rekordstor tillväxt av antalet studerande i Vasa åren 2019–2024 (cirka +3 300 högskolestuderande, vilket är den största tillväxten bland högskolestäderna i Finland strax efter de stora städerna)
- En rekordstor befolkningstillväxt i Vasa. Åren 2022–2024 växte Vasas folkmängd med 3 000 invånare, varav cirka 60 procent är i åldern 20–39 år. Av dem är många personer med främmande språk och/eller studerande.
- Nedgången i bostadsbyggandet i Vasa: År 2024 sjönk våningshusproduktionen till cirka 30 bostäder, när årsnivån tidigare har varit 300 bostäder. Även år 2025 kommer att vara ett mycket dåligt bostadsbyggnadsår. I synnerhet är det hyresbostäder som inte färdigställs i tillräcklig utsträckning. I Vasa är det en betydlig utmaning med en så liten bostadsproduktion understödd av staten, särskilt jämfört med större städer, där den statligt understödda bostadsproduktionen används effektivare som så kallad kontracyklisk åtgärd.

Eftersom läroinrättningar finns nära planändringsområdet och eftersom området har goda trafikförbindelser är det motiverat att eftersträva en mindre bostadsstorlek än i genomsnitt. Följande har tillagts i målen för detaljplanen: ”Byggande av små bostäder till rimliga priser för att åtgärda den akuta bostadsbristen”.

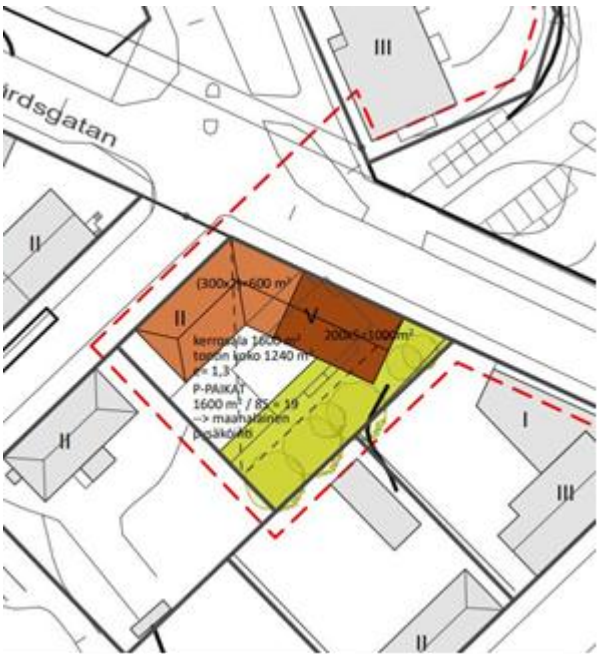
4.4. Alternativa detaljplanelösningsalternativ och deras konsekvenser

4.4.1. Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

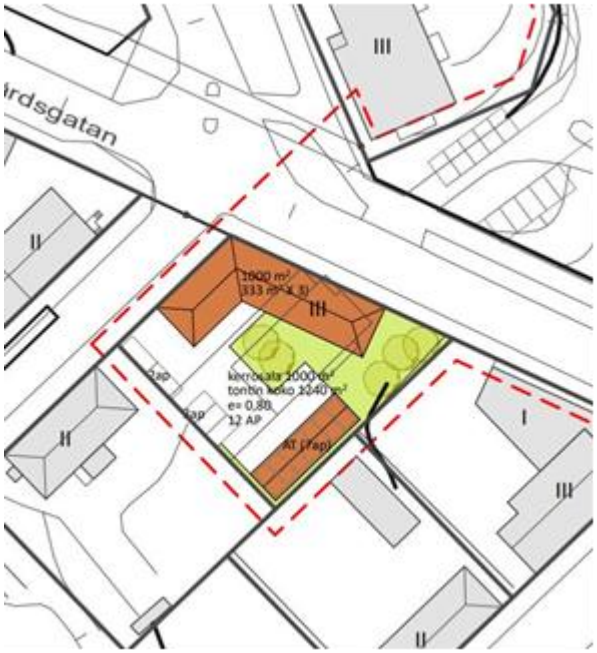
Innan beredningsskedet inleddes förhandlade Vasa stad och tomtägaren om hur planområdet kunde utvecklas. Vasa stad utarbetade olika markanvändningsalternativ. Alternativen skiljde sig från varandra gällande placering, form och massa. Det undersöktes möjligheter av att bygga högt och lågt, en byggnad eller flera fristående byggnader. Gemensamt för de preliminära alternativen var att byggnaderna placerats intill tomtgränsen för att markera gatulinjen och reservera plats för gården i anslutning till kvarterets gårdsmiljö samt dämpa ljudet från trafiken inne i gården.



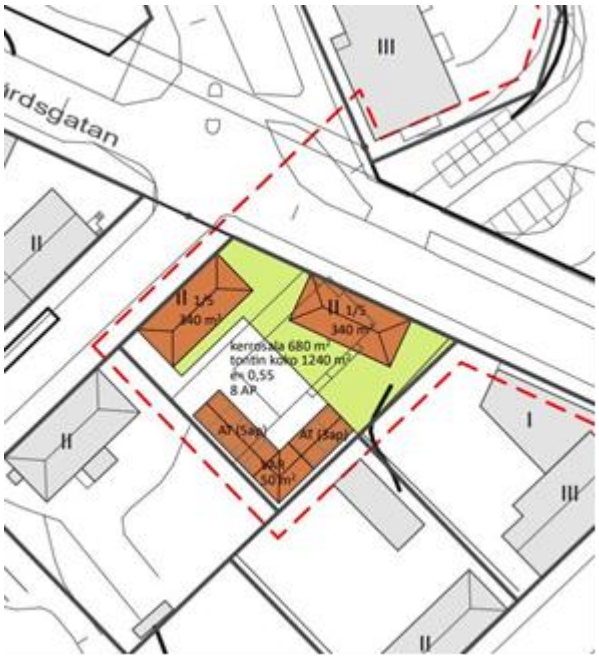
Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3



Alternativ 4

Av de utarbetade alternativen valdes alternativ 1 som grund för planutkastet. Genom detta alternativ uppnås en kostnads- och markeffektiv lösning. I de första utkasten planerades infarten till tomten från Beckbruksgatan. Eftersom Beckbruksgatan är en relativt lugn gata ansågs det mer ändamålsenligt att placera infarten från Kråkfjärdsgatan, som är mer trafikerad. Under det fortsatta planarbetet har på markägarens begäran även möjligheten att uppföra en högre byggnad på tomten utretts - upp till sju våningar. Detta bedömdes dock vara för högt i förhållande till omgivningens skala och som kompromiss valdes att gå vidare med en byggnad i fyra våningar.

4.4.2. Respons på programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 19.8 – 2.9.2021 och 9.9-1.10.2021. Om programmet lämnades in följande utlåtanden.

Vasa Vatten (18.8.2021)
Vasa Vatten har inget att kommentera här.

Bemötande: *Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.*

Österbottens förbund (31.8.2021)
Österbottens förbund meddelar att vi inte ger utlåtande om programmet för deltagande och bedömning angående ändringen av detaljplanen vid Beckbruksgatan 28. Ändringen är i enlighet med Vasa generalplan 2030.

Bemötande: *Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.*

Österbottens museum (2.9.2021)
Vasa stads planläggning har begärt ett utlåtande av Österbottens regionala ansvarsmuseum om detaljplaneändringen (ak1120) beträffande fastigheten 906-18-2-25 på adressen Beckbruksgatan 28, det före detta arbetarföreningshuset i Brändö. Målet är att ändra tomtens användningsändamål och byggrätt. Man vill ersätta den nuvarande byggnaden med ett bostadsvåningshus.

I den gällande detaljplanen från år 1987 anvisas tomtens användningsändamål som Kvartersområde för byggnader för allmän och offentlig närservice YL-2. Tomten har inga skyddsbeteckningar.

Under sommaren har det gjorts en grundlig kulturhistorisk utredning av arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo. Ett värderingsmöte med representanter från stadens planläggning och museer hölls 19.8.2021. Det konstaterades att byggnadens värden framför allt är historiska och användningshistoriska och anknyter till arbetarrörelsens immateriella tradition samt Brändös och föreningens historia. Byggnaden har också värde på grund av sina flera skikt: flera funktionella ändringar som skildrar föreningens historia. Ändringsarbeten och utvidgningar kan konkret kopplas till föreningens verksamhet.

Museet har inget att tillägga till programmet för deltagande och bedömning men vill även i fortsättningen delta i arbetet med detaljplaneändringen för det före detta arbetarföreningshuset i Brändö.

Bemötande: *Noteras. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.*

Brändö stadsdelsförening rf (2.9.2021)
Med hänvisning till planmaterialet anser Brändö stadsdelsförening rf att det till tomten ansluter sig viktiga kultur- och byggnadshistoriska värden som arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo med därtill hörande olika aktiviteter från en tid på över 50 år. Därför vore det ytterst viktigt att bevara huset även med tanke på Brändös identitet.

Stadsdelsföreningen anser att detaljplanen möjliggör att också gemenskapsinriktade lokaler, såsom klubb- och affärslokaler, genomförs utöver boendet.

Föreningen anser att den planerade nybyggnaden på tomten bör planeras och genomföras högklassigt på den byggda miljöns villkor med högst tre våningar.

Därtill betonar föreningen i fråga om de eventuella bostäderna att stadens allmänna mål med 50 m^2 som den minimala medelstorleken på bostäder bör hållas i kraft, eftersom det är viktigt att det på området finns tillräckligt med bostäder också för personer med familj.

Bemötande: *Alla punkter har inte kunnat beaktas i detaljplaneutkastet, men synpunkterna har beaktats så långt det varit möjligt.*

Suomen Turvallisuusverkko Oy (7.9.2021)
Med hänvisning till er begäran om utlåtande 18.8.2021 beträffande Beckbruksgatan 28 (ak1120). Suomen Turvallisuusverkko Oy har inget att yttra och inte heller något behov av deltagande i planeringshelheten.

Bemötande: *Noteras. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.*

NTM-centralen (13.9.2021)
NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i markanvändnings- och bygglagen samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna på så sätt att det i beredningsarbetet har beaktats projektets verkningar som är betydande på riksnivå och landskapsnivå samt de markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på vård av kulturmiljön och naturens mångfald samt med tanke på nyttjande och vård av vattentillgångarna. Enligt programmet för deltagande och bedömning utreds områdets eventuella naturvärden och objektets byggnadshistoria i samband med detaljplanearbetet och nybyggandet anpassas till sin dimensionering och sitt material till stads- och gatubilden för området Beckbruksgatan i Brändö. NTM-centralen har inget att anmärka på detaljplaneprojektet. Under planläggningsarbetet bör beredningsdokumenten om projektet lämnas in till NTM-centralen, men något utlåtande av NTM-centralen behöver inte begäras om projektet, ifall dess mål inte ändras väsentligt under planläggningsarbetet.

Bemötande: *Noteras. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.*

4.4.3. Detaljplaneutkast

Detaljplaneområdet omfattar en tomt på 1 239,54 m^2 (cirka 0,124 hektar). Syftet med detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål och byggrätt för att ersätta den befintliga byggnaden med ett bostadsvåningshus. Genom detaljplaneändringen effektiviseras markanvändningen och området omvandlas till en urban bostadsmiljö. Med detaljplaneändringen möjliggörs uppförandet av ett bostadsvåningshus i 4 våningar med en byggrätt på 1 200 m^2 vy. Totalt ökar byggrätten med 250 m^2 vy (26,3 %). Med detaljplanebestämmelserna eftersträvas en styrning av nybyggnadens formspråk och arkitektur så att området stadsbildmässigt planeras som ett med omgivningen enhetligt område. Servicekörningen till tomten sker från Kråkfjärdsgatan.

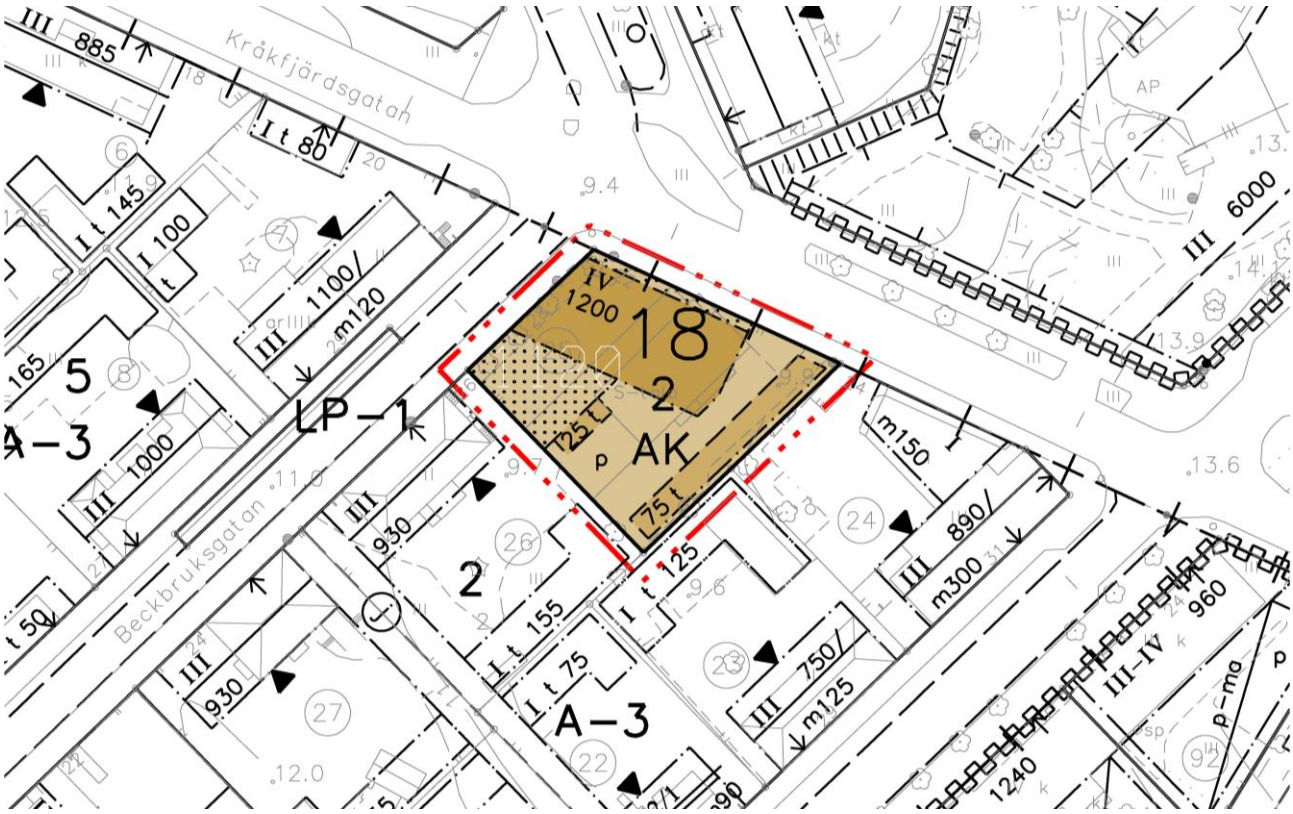


Bild: Utkast till detaljplaneändring.



Bild: Situationsplan, WasaPlan.

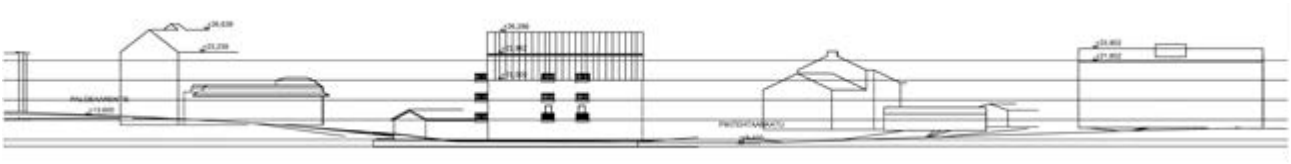


Bild: Sektion, WasaPlan.



Bild: Vy från Brändövägen, WasaPlan.

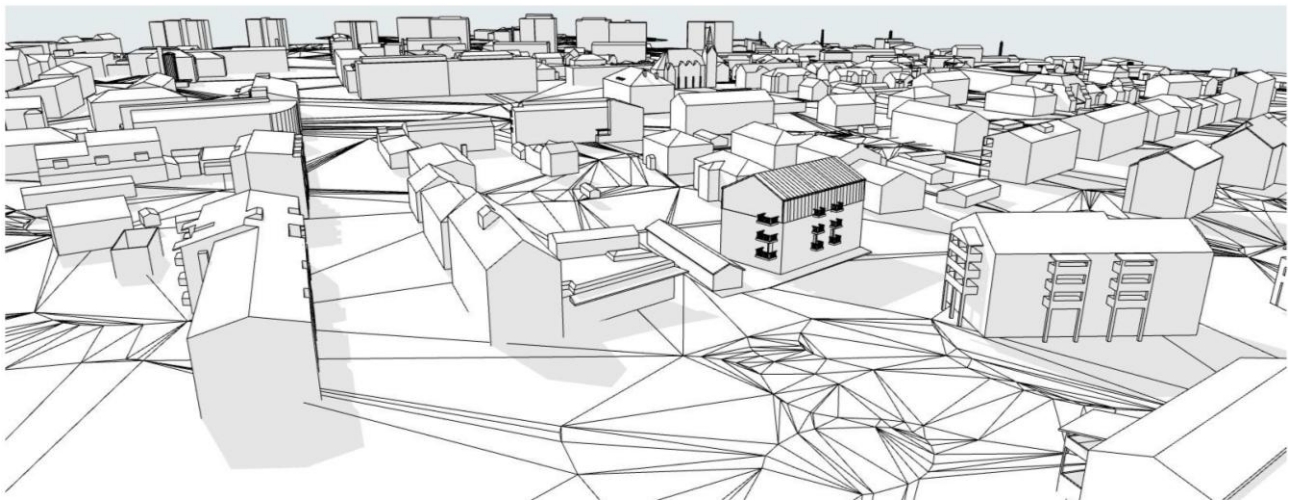


Bild: Flygbild från öster, WasaPlan.

4.4.4. Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede

Utkastet till detaljplan med anknytande material var framlagt 23.9-7.10.2025. Om programmet lämnades in sex utlåtanden om planutkastet. Nedan följer en sammanfattning av de inlämnade utlåtandena och åsikterna om planutkastet med planläggningens bemötande.

Vasa Vatten (22.9.2025)

Fastigheten har färdiga anlagda vattentjänstlinjer som ska utnyttjas. Eventuella omplaceringar av ledningar, anläggning av nya anslutningar och kapacitetsändringar görs på byggherrens bekostnad. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklandet av området.

Bemötande: *Ingen inverkan på detaljplaneutkastet. Beaktas vid utarbetandet av detaljplaneförslaget.*

Vasa Elnät (26.9.2025)
Vasa Elnät har inga anmärkningar vad gäller begäran om utlåtande.

Bemötande: *Ingen inverkan på detaljplaneutkastet.*

Österbottens förbund (1.10.2025)
Österbottens förbund meddelar att vi inte ger något utlåtande om utkastet till detaljplan vid Beckbruksgatan 28. Detaljplanen utarbetas i enlighet med Vasa generalplan 2030.

Bemötande: *Ingen inverkan på detaljplaneutkastet.*

NTM-centralen (7.10.2025)
NTM-centralen ger följande utlåtande om detaljplaneutkastet:

Trafikmiljö
Vad gäller trafikmiljön finns det inget att anmärka på i fråga om planprojektet.

Kulturmiljö och byggnadsskydd
I projektet ska man beakta värden i anslutning till områdets kulturmiljö samt även synpunkter i anslutning till cirkulär ekonomi.

Områdesanvändning
I samband med den fortsatta beredningen av planen ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar bedömas vid planeringen.

För ett eventuellt utlåtande i förslagsskedet ska man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider. Till övriga delar anser NTM-centralen att det som den tidigare tagit upp tillräckligt har beaktats, och den har inget övrigt att anmärka på i detta skede.

Bemötande: *I detaljplanarbetet har värdena i anslutning till områdets kulturmiljö beaktats. Som bakgrund till planarbetet har en grundlig kulturhistorisk utredning gjorts, och den refereras i kapitel 3.1.4 ”Den byggda kulturmiljöns värden”. Även Österbottens museum ställde sig positivt till planen i sitt utlåtande i utkastskedet.*

Aspekter kopplade till cirkulär ekonomi är i första hand relevanta för senare skeden i byggprocessen och bedöms därför inte vara nödvändiga att integrera i detaljplanearbetet.

I de centrala delarna av Brändö, där planområdet är beläget, är sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar mycket liten, vilket framgår av GTK:s karta i avsnitt 3.1.2, Naturmiljön, under kapitlet ”Sura sulfatjordar”. Eftersom området redan är bebyggt bedöms ytterligare utredningar avseende sura sulfatjordar inte vara nödvändiga.

Brändö stadsdelsförening rf (7.10.2025)

Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry ger det bifogade utlåtandet om förslaget till detaljplaneändringen (ak1120) och förutsätter att förslaget till detaljplaneändringen justeras med de i utlåtandet förutsatta förbättringarna. Föreningen hänvisar också till det utlåtande som den tidigare har gett i ärendet.

Brändö stadsdelsförening betonar att den primära utgångspunkten för och det primära syftet med all planläggning, liksom även för detta förslag till detaljplaneändringen, ska vara den byggda miljön, främjande av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet, dess skala, de byggnadshistoriska och kulturhistoriska värdena samt värdering med hjälp av en analys av stadsbilden. Planläggningen har satt som mål för detaljplaneändringen att nuvarande byggnad ersätts med ett bostadsvåningshus ”som passar in i omgivningen”.

Den primära utgångspunkten för och det primära syftet med förslaget till detaljplaneändringen (ak1120) verkar dock entydigt vara en ökning av byggnadens våningstal och en helt grundlös maximering av byggrätten (över 25 %).

Föreningen hänvisar till och betonar att områdets gällande detaljplan med rättsverkningar (nr 658) på ett utmärkt sätt beaktar de ovan nämnda utgångspunkterna och målen för planläggningen i fråga om stadsstrukturen och stadsbilden, även vad gäller våningstalet för nybyggande och den maximala byggrätten. Föreningen förutsätter att förslaget till detaljplaneändringen justeras med förbättringarna enligt detta utlåtande.

Brändö stadsdelsförening hänvisar till en princip i Vasa stads gällande bostadspolitiska program. Enligt principen ska genomsnittsstorleken för nya bostäder vara minst 50 m2. Denna bestämmelse har inte alls beaktats i detaljplaneändringen. Målet med en genomsnittsstorlek på 50 m2 för bostäder finns också angivet i beteckningarna och bestämmelserna i Vasa generalplan 2030 med rättsverkningar, som Vasa stadsfullmäktige har godkänt 13.12.2011.

Föreningen förutsätter att det till beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen läggs till följande bestämmelse: ”Bostädernas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m2.” Föreningen förutsätter att detta beaktas i detaljplaneändringen och att det också övervakas vid genomförandet.

Brändö stadsdelsförening konstaterar att man i de nyare bostadsobjekten i Brändö har uppfört alltför många för små bostäder, i praktiken små enrummare. Det innebär att Brändös befolkningsstruktur förändras i en ensidig och oönskad riktning när Brändö inte har tillräckligt stora familjebostäder för invånarna. Därtill fäster föreningen uppmärksamhet vid att det vid planeringen och genomförandet av nya bostadsobjekt i Brändö inte har förutsatts att tillräckliga servicelokaler för invånarna, såsom arbetslokaler, klubblokaler, tvättrum och mångsidigt användbara skyddsrum och förråd, uppförs. Dessa ska också läggas till i planbestämmelserna och -beteckningarna. Som exempel på detta kan man använda utkastet till detaljplaneändringen för Rahkola och tvålfabrikens strand, som för närvarande också är anhängigt. Föreningen betonar att det med anledning av detaljplaneändringen (ak1120) i Brändö försvinner hundratals kvadratmeter servicelokaler för invånarna då arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo rivs. Detta ska beaktas vid beredningen av förslaget till detaljplaneändringen (ak1120).

Av förslagen till detaljplaneändringen är det enligt Brändö stadsdelsförening främst alternativ nummer 3 som bäst uppfyller de mål för stadsstrukturen och stadsbilden som ställts i den gällande detaljplanen.

Bemötande: Anpassning av nybyggnaden till omgivningen:

Planläggningen anser att den i detaljplanen anvisade byggnaden passar in i omgivningen. Även Österbottens museum ställde sig positivt till planen i sitt utlåtande i utkastskedet. I början av planarbetet granskade planläggningen stadsbilden med hjälp av en stadsmodell. Det konstaterades att det lönar sig att placera byggnaden i riktning med huvudgatan, Kråkfjärdsgatan. Byggnaderna i närheten längs Kråkfjärdsgatan har i regel 3 våningar. Det konstaterades att det på grund av topografin kan uppföras en något högre byggnad på tomten, med högst 4 ½ våningar, så att byggnaden passar in i den omgivande strukturen. Markägaren hade som mål att kunna uppföra byggnader med hela 7 våningar på tomten. Markägaren konstaterade att det preliminära utkastet nummer 3 är ekonomiskt olönsamt.

Gemensamma lokaler för invånarna i flervåningshusobjekt:

I åsikten hänvisas det till planen för Rahkola och tvålfabrikens strand och krävs att motsvarande bestämmelser om gemensamma lokaler för invånarna också ska läggas till i detaljplanen för Beckbruksgatan 28. Planändringen för Rahkola och tvålfabrikens strand har en helt annan skala och karaktär än den anhängiga detaljplanen. Det är inte relevant att jämföra kraven och riktlinjerna i dessa detaljplaner med varandra. Det skulle vara orimligt att ge motsvarande bestämmelser för ett så litet objekt som det här.

Servicelokaler för invånarna i Brändö:

Arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo är i privat ägo och privat bruk. Inga servicelokaler för invånarna försvinner i Brändö till följd av att byggnaden rivs. Efter att Palosaaren Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys sålde byggnaden till nuvarande ägare har ingen serviceverksamhet funnits i byggnaden, och ingen aktör har visat intresse för att bli hyresgäst i byggnaden.

Bostadsfördelningen och bostadslägenheternas genomsnittliga yta:

Till skillnad från vad som påstås i åsikten fastställer varken den gällande totalgeneralplanen för Vasa eller Vasas markpolitiska program någon bostadsfördelning eller en eftersträvad genomsnittlig yta för bostäderna. Planläggningen anser att en detaljplan i allmänhet är ett bra sätt att styra bostädernas genomsnittliga yta och bostadsfördelningen. Bostadstorlekarna och -fördelningen behöver i synnerhet styras på nya bostadsområden där byggande ännu inte har påbörjats. När en befintlig stadsmiljö förtätas och kompletteras kan kompletteringar göras på ett kontrollerat sätt utan att helheten påverkas avsevärt. Som bakgrund behövs dock starka grunder och en analys av nuläget.

Efter inledningsskedet har följande punkt lagts till i detaljplanens mål: ”Byggande av små bostäder till rimliga priser för att åtgärda den akuta bostadsbristen”. Bakgrunden till målet beskrivs i detaljplanebeskrivningen under rubriken 4.3.2. ”Mål som uppkommit under processen, precisering av målen”.

Enligt Vasas gällande markpolitiska program styrs fördelningen av lägenhetstyper i Vasa genom tomtöverlåtelsevillkor och detaljplanläggning samt med bostads- och markpolitiska riktlinjer områdesvis. I det markpolitiska programmet konstateras att det med styrning av lägenhetstypsfördelningen säkerställs att bostadsfördelningen motsvarar efterfrågan beroende på befolkningsförändringen på kort och på lång sikt.

- *Med det bostadspolitiska programmet ställs inget krav på bostädernas genomsnittliga lägenhetsyta för hela stadens del. Kraven på bostädernas genomsnittliga storlek och minimiandelar för lägenhetstypfördelningen lämpar sig för ett nytt betydande bostadsområde av Travdalens storlek (ca 2 500 invånare). På andra områden kan till exempel produktionen av små hyresbostäder vara*

nödvändig för att göra det nuvarande bostadsbeståndets besittningsforms- och lägenhetstypsfördelning mer mångsidig. Vid bostadsproduktionen ska säkerställas att bostäder som motsvarar efterfrågan uppkommer. Trender ska följas med noggrant.

- *Från fall till fall borde det kunna byggas bostäder utan bestämmelser om bostädernas genomsnittliga lägenhetsyta (50 m^2) i detaljplanen till exempel då produktionen av små hyresbostäder är nödvändig för att göra besittningsforms- och lägenhetstypsfördelningen för områdets nuvarande bostadsbestånd mer mångsidig.*

Österbottens museum (7.10.2025)

Förverkligande av utkastet till detaljplanen innebär att det före detta arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo rivs för att ge plats åt det nya flervåningshuset. Den ursprungliga delen av arbetarföreningshuset har färdigställts i början av 1950-talet och har senare byggts ut i flera omgångar. I den befintliga byggnaden är det inte längre lätt att urskilja utbyggnadsskedena från olika decennier. Arbetarföreningen avstod från byggnaden år 2019 och byggnaden är inte längre någon samlingsbyggnad.

Byggnadens kulturhistoriska värde ansluter sig framför allt till byggnadens historia och användningshistoria (immateriell tradition, Brändös och föreningens historia). Byggnaden kan inte sägas ha arkitektoniska värden eller miljövärden. Byggnaden visar inte heller sin ursprungliga uppgift till det yttre. Därför instämmer museet i inventeringsrapportens slutsats om att det inte är nödvändigt att bevara byggnaden för att skydda arbetarföreningsverksamhetens immateriella värden (om än det är harmligt att riva en byggnad som åtminstone till det yttre är i gott skick).

Planutkastet tillåter byggande av ett flervåningshus med fyra våningar i AK-kvarterets hörn mot Beckbruksgatan och Kråkfjärdsgatan. På basis av illustrationerna dominerar dock inte byggnaden med fyra våningar närområdet, utan smälter naturligt in i den byggda miljön invid gatan. Planbestämmelserna för ett kvartersområde för bostadsvåningshus AK reglerar också på ett lämpligt sätt hur flervåningshuset ska anpassas till den byggda miljön.

Museet har inget att tillägga till planutkastet.

Bemötande: *Ingen inverkan på detaljplaneutkastet.*

4.4.5. Övervägande efter utkastskedet

Utifrån de utlåtanden och åsikter som inkommit i utkastskedet gjordes följande justeringar i planmaterialet före framläggande i förslagsskedet.

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har justerats på följande sätt:

- Under allmänna bestämmelser har miniminivån för grönfaktorn fastställts.
- Mindre tekniska justeringar har gjorts.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- Planbeskrivningen har kompletterats med ändringar som gjorts mellan utkastskedet och förslagskedet samt med motiveringar till dessa.
- Mindre tekniska justeringar har gjorts utan att påverka textens innehåll.
- En blankett för uppföljning av detaljplanen har gjorts.

- Avsnitt 5.3.2, ”Konsekvenser för naturmiljön”, har kompletterats med information om den fastställda miniminivån för grönfaktorn.

4.4.6. Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötande av dem

Kompletteras senare

4.4.7. Övervägande efter förslagsskedet

Kompletteras senare

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Detaljplanens struktur har bibehållits från utkastskedet. Genom detaljplanen möjliggörs att det tidigare arbetarhuset Palosaaren työväentalo kan rivas och ersättas med ett nytt bostadsvåningshus. Planområdet anvisas som ett kvartersområde för bostadsvåningshus (AK).

Genom detaljplaneändringen effektiviseras markanvändningen och området omvandlas till en urban bostadsmiljö. Med detaljplanebestämmelserna eftersträvas en styrning av nybyggnadens formspråk och arkitektur så att området stadsbildmässigt planeras som ett med omgivningen enhetligt område. Trafiken på området har anvisats med infart från Kråkfjärdsgatan och parkeringsområden har anvisats ovan mark.

5.2. Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar en tomt på 1 240 m^2 (0,124 hektar). För kvartersområde för bostadsvåningshus (AK) anvisas 1 200 m^2 vy byggrätt, vilket motsvarar ett exploateringstal på cirka 0,97. Totalt ökar byggrätten med 240 m^2 vy (25 %). Med detaljplaneändringen möjliggörs uppförandet av ett bostadsvåningshus i 4 våningar med ungefär 25 nya bostäder. Medelstorleken på bostäderna är 33,2m^2. För ekonomibyggnader anvisas dessutom en sammanlagd byggrätt om 100 m^2 vy.

5.3. Planens konsekvenser

5.3.1. Konsekvenser för trafiken och parkeringen

Detaljplaneändringen medför ett ökat antal invånare vilket i sin tur ökar trafik- och parkeringssituationen på området. Konsekvenserna för trafik- och parkering bedöms vara ringa eftersom objektet är relativt litet i omfattning. Trafiken dirigeras till tomten från Kråkfjärdsgatan, en relativt trafikerad gata vilket innebär att trafiken på den lugnare Beckbruksgatan inte ökar. Parkeringen anordnas ovan mark i anslutning till infarten, vilket också möjliggör plantering av mer permanent växtlighet. Byggnadens läge längs Kråkfjärdsgatan bidrar till att dämpa buller, vibrationer och luftföroreningar från trafiken och skapar därmed en trivsammare gårdsmiljö.

5.3.2. Konsekvenser för naturmiljön

Genomförandet av detaljplaneändringen uppskattas endast ha ringa konsekvenser för naturmiljön. Planområdet är nästan helt bebyggt och saknar egentliga naturområden. Inga skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer enligt naturvårds- eller skogslagen har påträffats i planområdet. som bör beaktas vid den framtida planeringen av markanvändningen. Det är fördelaktigt att bygga på redan bebyggda områden i staden, medan platser med högre naturvärden bevaras obebyggda.

För att säkerställa tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet på området tillämpas grönfaktormetoden. I detaljplanen har miniminivån för grönfaktorn fastställts till 1,0, vilket bedöms vara lätt att uppnå genom exempelvis gröna ytor, träd, buskar eller gröna tak. Vid hantering av dagvatten eftersträvas lösningar av material och konstruktioner som släpper igenom vatten och i så stor utsträckning som möjligt leder dagvattnet till växtlighet.

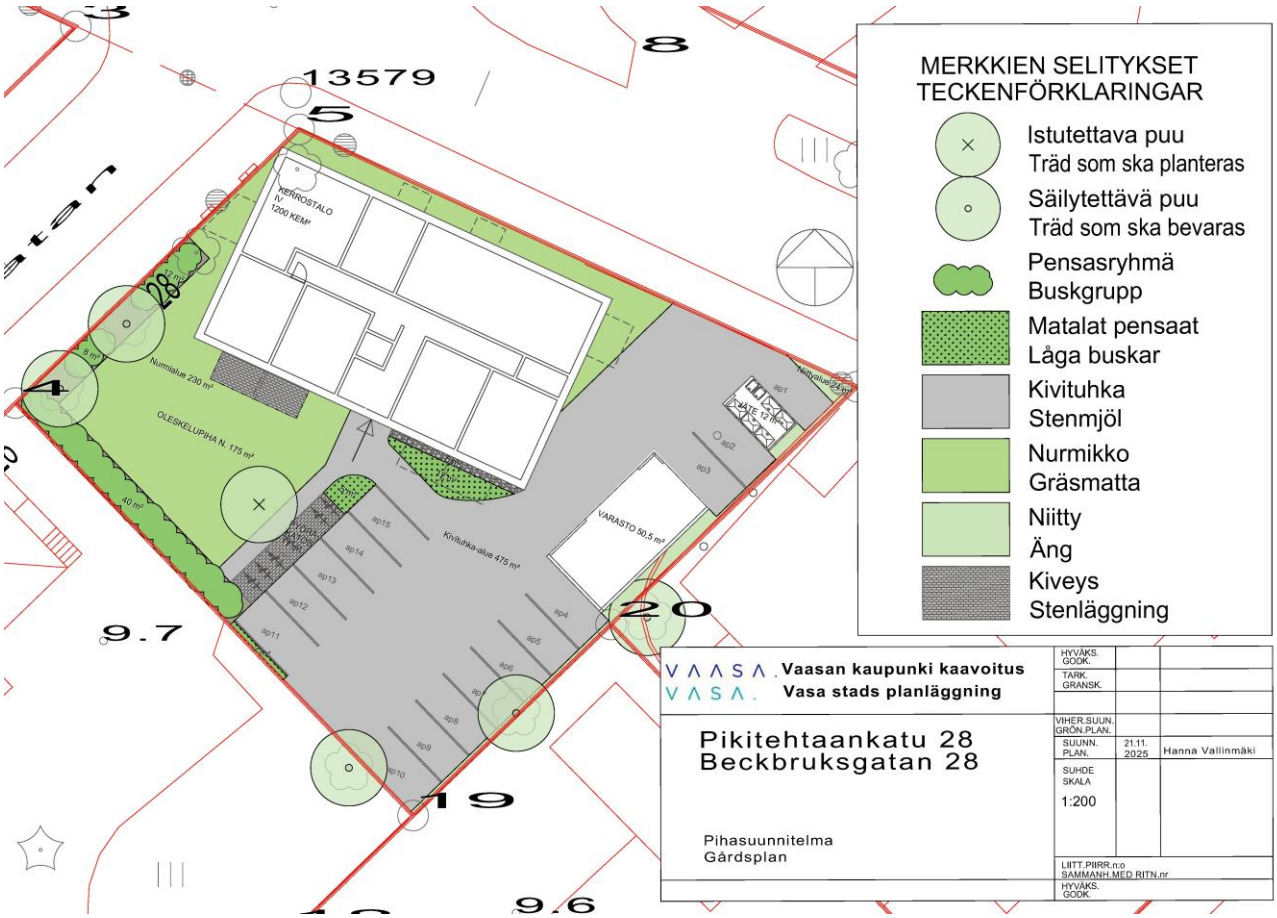


Bild: Exempel på grönfaktorplan som visar hur miniminivån 1,0 kan uppnås, Hanna Vallinmäki.

5.3.3. Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringen ökar byggandet, förtätar och effektiverar användningen av området. Planen möjliggör byggandet av ett bostadsvåningshus med 25 nya bostäder samt kompletterande byggnader för skyddstak, förråd och avfallshantering. Genomförandet bedöms ha positiva konsekvenser för stadsbilden och den byggda miljön. Byggnaden som planen möjliggör uppförs i högst fyra våningar och avviker inte från skalan, byggsättet och formspråket i den närmaste omgivningen utan anpassas till dessa. Byggandet kan i viss mån påverka mikroklimatet i området då vind- och temperaturförhållanden kan förändras när den nya byggnaden blir större och högre än den nuvarande byggnaden på tomten.

Nybyggnadens placering längs Kråkfjärdsgatan bidrar till att omsluta kvarteret, öppna upp gårdsrummet mellan de närliggande byggnaderna och tillgodose attraktiva ljusförhållanden från morgon till kväll. Nybyggnaden bedöms orsaka endast minimal skuggning inom planområdet och på intilliggande grannfastigheter, men den kommer att kasta längre skuggor över Kråkfjärdsgatan. Detaljplaneändringen förväntas delvis förbättra och delvis försämra vyerna för omkringliggande grannfastigheter. Främst påverkas grannfastigheten öster om planområdet negativt då de övre våningarnas fria vyer begränsas av den nya byggnaden.

Genom planebeteckningar och bestämmelser styrs anpassningen av nybyggnaden till den befintliga miljön. Antalet våningar har fastställts med hänsyn till den omgivande bebyggelsen. Vid placeringen av byggnaden på tomten säkerställs att den inte skuggar den egna eller grannfastigheternas tomter. Planen föreskriver att byggnaden ska ha sadeltak och att fasaderna ska vara ljusa i brutna nyanser.

5.3.4. Konsekvenser för de sociala förhållandena

Analysen Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varssielänkatu 22 har legat till grund för bedömningen av planens konsekvenser för de sociala förhållandena och finns som bakgrundsutredning till detaljplanen (endast på finska).

Om detaljplanen genomförs kan ett sådant bostadsvåningshus uppföras på tomten som har en något mindre bostadsfördelning än den övriga bostadsfördelningen i närområdet. Flervåningshusen och de små våningshusen inom en radie på 500 meter har för närvarande totalt 2 795 bostäder, varav 39 procent är enrummare, 39 procent tvårummare, 16,2 procent trerummare och 5,7 procent större bostäder. I en referensplan som har gjorts upp som en bakgrundsutredning för detaljplanen har man planerat 25 bostäder, varav 56 procent är enrummare, 28 procent tvårummare, 16 procent trerummare och 0 procent större bostäder. Detaljplanen möjliggör alltså ett större antal enrummare i detta objekt.

I nuläget är befolkningsstrukturen i närområdet tämligen balanserad, men andelen personer i åldern 18–24 och 25–39 år är något framträdande. Deras andel är cirka hälften av hela befolkningen. När flera små bostäder genomförs, är det sannolikt att antalet unga personer i området ökar. Det är dock fråga om ett litet våningshus som i det stora hela endast medför små ändringar i områdets bostadsfördelning, bostädernas genomsnittliga yta eller befolkningsstrukturen.

5.4. Planbeteckningar och -bestämmelser

Planebeteckningarna och -bestämmelserna framgår av detaljplanekartan (bilaga 1).

5.5. Namn

Med detaljplanen görs inga ändringar i områdets platsnamn.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Genomförande och tidtabell

Genomförandet kan inledas när detaljplanen har vunnit laga kraft. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2026. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1120

6.2. Uppföljning av genomförandet

Detaljplanedokumenten tjänar som grund för utvecklingen av området.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
18 kaupunginosa, kortteli 2

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 18, kvarter 2

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 15.06.2021
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 15.06.2021
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 19.08.2021
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 15.09.2025
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 03.12.2025
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 11.12.2025

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr
Stadsplan 1120

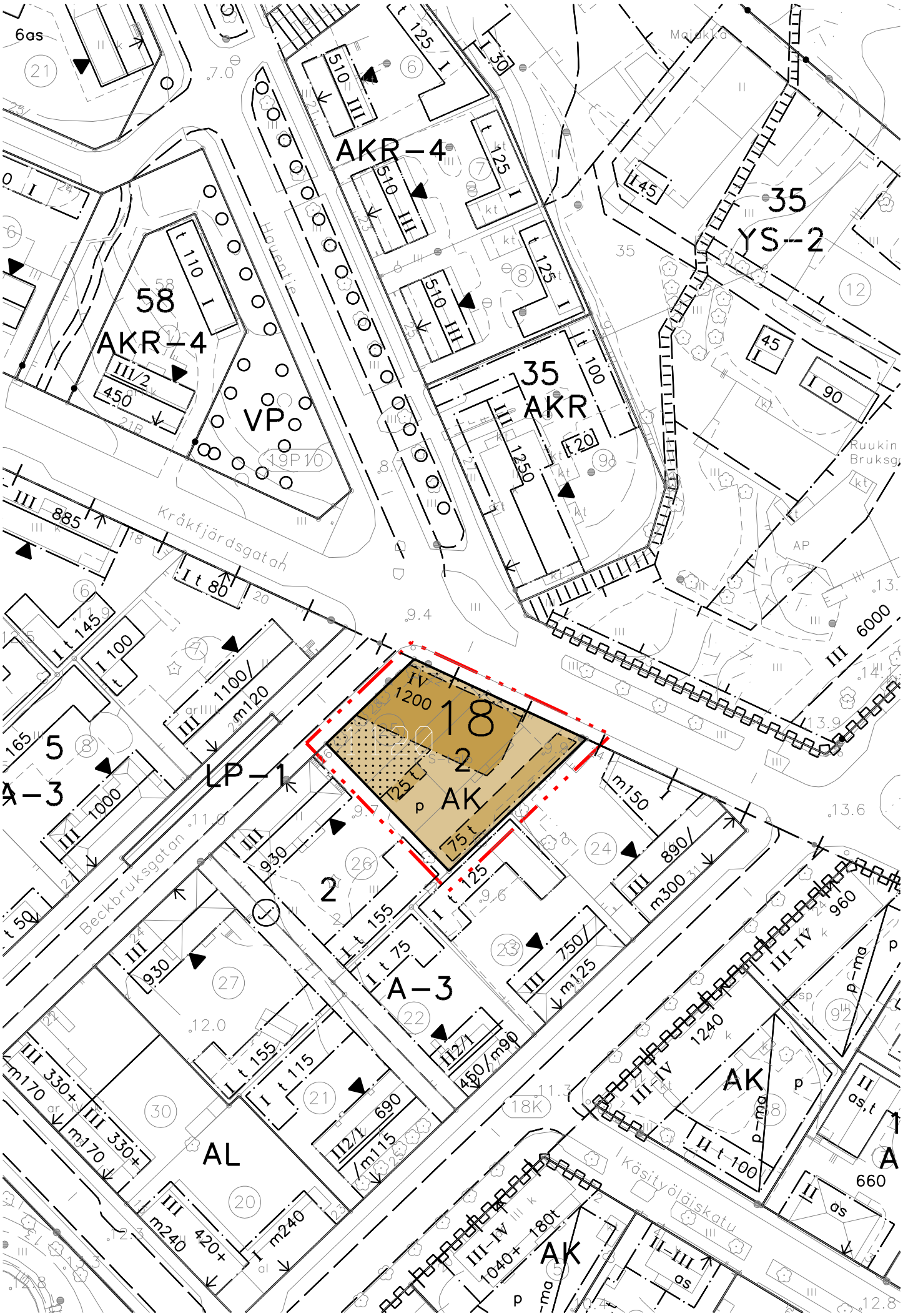
Mittakaava
Skala 1/1000

Laatinut
Uppgjord av JHe

Piirtänyt
Ritad av MWi

Pvm
Datum 12.09.2025

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



AKR-4
58
AKR-4
VP
35
AKR
35
YS-2
Kråkfjärdsgatan
Beckbruksgatan
Käsityöläiskatu
LP-1
18
2
AK
5
A-3
2
A-3
AL
AK
AK

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Vähintään 15 % asunnoista tulee toteuttaa kahden tai useamman makuuhuoneen asuntoina. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja värisävyltään lämpimiä ja murrettuja. Talousrakennusten ja katosten naapurikiinteistöihin rajautuvien julkisivujen tulee olla pystyrimalaudoitettua puuta. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita. Varisselänkadulle avautuvan julkisivun parvekkeiden tulee olla ranskalaisia parvekkeita tai ulokeparvekkeita. Varisselänkadulle avautuvalle julkisivulle ei saa sijoittaa parveketorneja. Asuinrakennuksiin tulee osoittaa yhteistiloja seuraavasti: Irtaimistovarastot 2 h + k ja tätä pienemmillä asunnoilla: 2 m²/asunto (ilman käytäviä) Irtaimistovarastot 3 h + k ja tätä suuremmilla asunnoilla: 3 m²/asunto (ilman käytäviä) Ulkovälinevarasto: 2 m²/asunto (voi olla kylmää tilaa) 1 % asumisen rakennusoikeudesta tulee varata yhteistiloille (mm.talopesula, korjaustilaa yms.) ja liikkumisapuvälineille. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m² / 50 m² asumisen huoneistoalaa. Kvartersområde för bostadsvåningshus. Minst 15 % av bostäderna ska ha två sovrum eller fler. Byggnader ska ha sadeltak. Fasadens färgsättning ska vara ljus och ha en varm och bruten nyans. Fasadytor på ekonomibyggnader och skyddstak som gränsar mot grannfastigheter ska ha stående lockläktspanel. Balkonger får förläggas utanför byggnadsytan på detaljplanekartan. Balkongerna mot Kråkfjärdsgatan ska vara franska balkonger eller utskjutande balkonger. Balkongtorn får inte placeras mot Kråkfjärdsgatan. I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande: Lägenhetsförråd för bostäder med 2 r + k eller mindre: 2 m²/bostad (exkl. gångar). Lägenhetsförråd för bostäder med 3 r + k eller större: 3 m²/bostad (exkl. gångar). Förråd för utevistelseutrustning: 2 m² /bostad (kan vara kallt utrymme) 1 % av byggnadsrätten för boende måste reserveras för gemensamma utrymmen (bl.a. tvättstuga, reparationsutrymme m.m.) och för rörelsehjälpmedel. På gårdsområdet ska det reserveras användbart och trivsamt lek- vistelse- och planteringsutrymme 10 m² / 50 m² bostadsyta.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja. Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

18

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

2

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1200

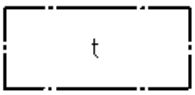
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



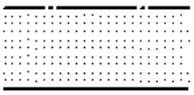
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Hulevesiä tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarpeet.

Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella on riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

Pihasuunnitelmassa tai asemapiirroksessa tulee esittää vihertehokkuuselementit.

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta, jos olemassa oleva rakennus sijaitsee kaavassa rakennusalaksi merkityn alueen ulkopuolella.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Asuinrakentaminen1 ap/85 k-m2
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/120 k-m²
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Autopaikkavelvoite ei koske seuraavia: Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat harraste-, kerho- ja saunatilat tms. sekä puolilämpimät parvekkeet.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Tuettu opiskelija-asuminen: 1 pp/20 k-m²
Asuinrakentaminen: 1 pp/25 k-m².
Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina ja säältä suojattuina.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Dagvattnet bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas.

Parkerings- och trafikeringsområden får inte asfalteras, utan beläggningsmaterialet bör vara vattengenomsläppligt. Tomtdelar som inte används för byggande, trafik eller parkering bör planteras.

På området ska grönfaktormetoden användas. Med metoden säkerställs att det finns tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet på området. Miniminivån för grönfaktorn är 1,0. I gårdsplanen eller situationsplanen ska grönfaktorelementen anges.

Bygglov för ändringar och reparationer kan utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen beviljas för en byggnad som beviljats bygglov innan denna plan har vunnit laga kraft gällande tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför byggnadsytan.

MINIMIANTAL BILPLATSER
För bostadsbyggande 1 bp/85m² vy
För effektiverat serviceboende för specialgrupper, understött studentboende samt allmännyttiga servicelokaler och funktioner 1 bp/120 m² vy
För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy

Bilplatskravet gäller inte följande: Förråd utanför bostaden som betjänar boendet, hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande eller halvvarma balkonger.

MINIMIANTAL CYKELPLATSER
För understött studentboende: 1 cp/20 m² vy
För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy.
Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska förses med ramlås och väderskydd.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

Detaljplan nr 1120

Beckbruksgatan 28

DETALJPLANEÄNDRING

Program för deltagande och bedömning

15.9.2025

Av PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB) framgår varför planen görs upp, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen.

Planerings-objekt

Området som planändringen berör finns i Brändö, vid korsningen av Kråkfjärdsgatan och Beckbruksgatan. Detaljplaneändringen gäller fastigheten 905-18-2-25 med det före detta arbetarföreningshuset Palosaaren työväentalo.

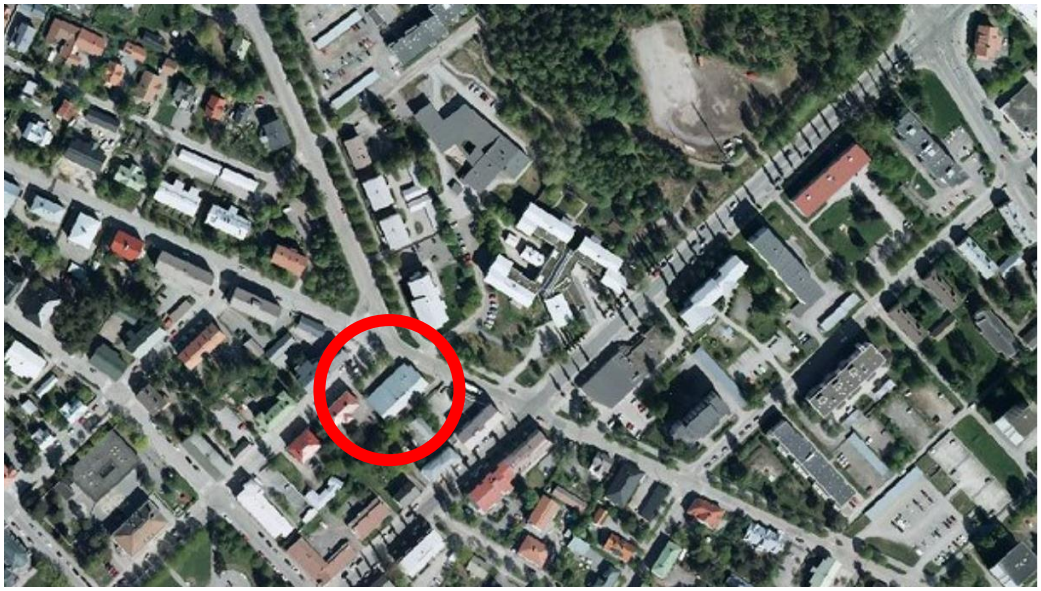
Avståndet från planområdet till Brändö torg är cirka 250 meter och till Vasa salutorg cirka 2 500 meter.



Planområdets läge.



På bilden ovan anges fastigheten som ska detaljplaneras på en guidekarta.



På bilden ovan anges fastigheten som ska detaljplaneras på en ortoflygbild från 2018.

Mål för planeringen

Målet är att ändra på tomtens användningsändamål och byggrätt. Under detaljplanearbetet undersöks möjligheten att ersätta den nuvarande byggnaden med ett flervåningshus som passar in i omgivningen. Målet är också att möjliggöra byggandet av små bostäder till rimliga priser för att åtgärda den akuta bostadsbristen. Det före detta arbetarföreningshuset på fastigheten inventeras och dess värden undersöks som en del av detaljplaneprocessen.

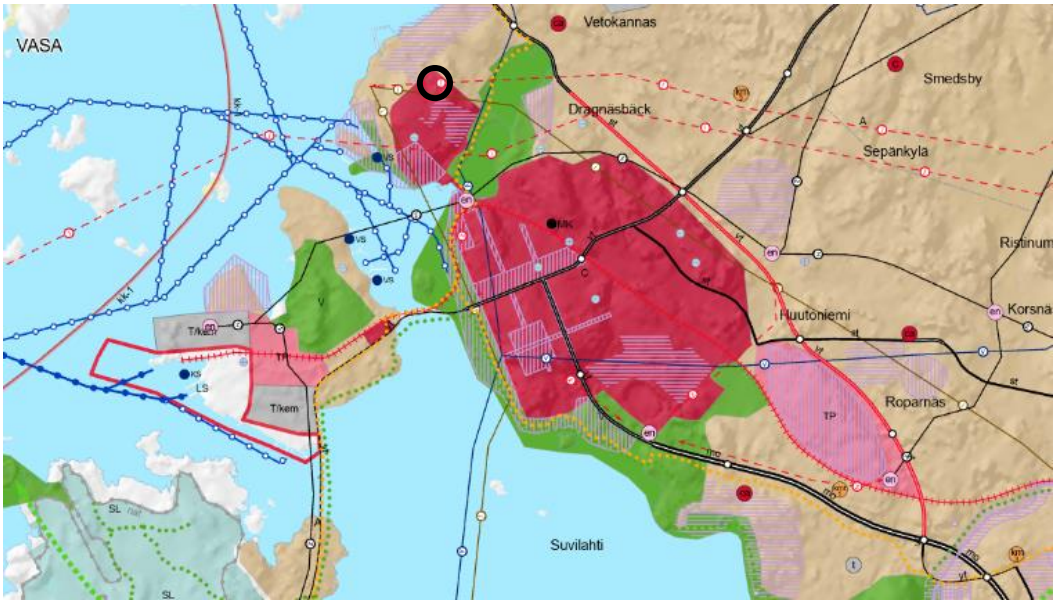
Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har blivit anhängig genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 15.6.2021.

Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2050

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025. I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som område för centrumfunktioner (C). Det ligger invid gränsen mellan stadsdelarna Brändö och Vikinga. Båda stadsdelarna fastställs som landskapsmässigt eller regionalt värdefulla byggda kulturmiljöer i landskapsplanen. Värdena har att göra med områdenas historia som villaområden.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

VASA GENERALPLAN 2030

I generalplanen som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011 anvisas planeringsområdet som område för centrumfunktioner (C): *Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Vasa stadsregion och dess verkningsområde, såsom handel, offentlig och privat service samt förvaltning, boende som lämpar sig i centrum samt för arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter. På ett område för centrumfunktioner får stora detaljhandelsenheter placeras i enlighet med 114 § i MBL.* Området som ska planläggas är en del av ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område (sk2) som omfattar nästan hela Brändö och Vikinga.

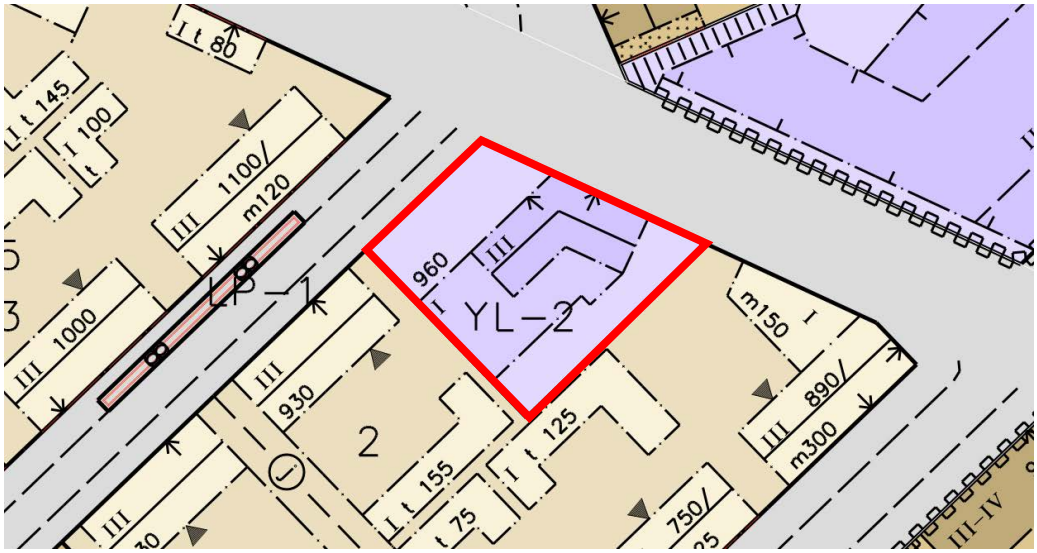


Utdrag ur Vasa generalplan. Fastigheten som detaljplaneändringen berör anges på bilden.

DETALJPLANESITUATION

På fastigheten som ska planläggas gäller detaljplan 658 som fastställdes 1986. Som tomtens användningsändamål anvisas kvartersområde för byggnader för allmän och offentlig närservice (YL-2) där *fasadmaterialet på byggnaderna bör vara trä eller puts, byggnaden ha sadeltak och takfoten vara 30–50 cm bred.*

Detaljplanen gör det möjligt att arbetarföreningshuset ersätts med en byggnad med tre våningar som även har en del med en våning på gårdssidan. Byggnaden bör byggas fast vid Kråkfjärdsgatans gatulinje och till sin grundplan likna en trubbig vinkel.



Planavgränsningen anges med rött i sammanställningen av de gällande detaljplanerna.

Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bland annat följande utredningar:

- Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varisselänkatu 22. Vasa stad 2025 (på finska)
- Pikitehtaankatu 28 luontokartoitus. Vasa stad 2020 (på finska)
- Palosaaren työväentalo kulttuurihistoriallinen selvitys. Vasa stad 2021 (på finska)

Övriga utredningar görs efter behov under planprocessen.

Markägo-förhållanden

Området som ska planläggas är i privat ägo.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Palosaaren asukasyhdistys – Brändö stadsdelsförening ry och Vikinga byaförening rf
- De övriga företag och föreningar som är verksamma på området

Stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Vatten, Koncernförvaltningen, Ungdomsfullmäktige, Rådet för personer med funktionsnedsättning, Äldreråd

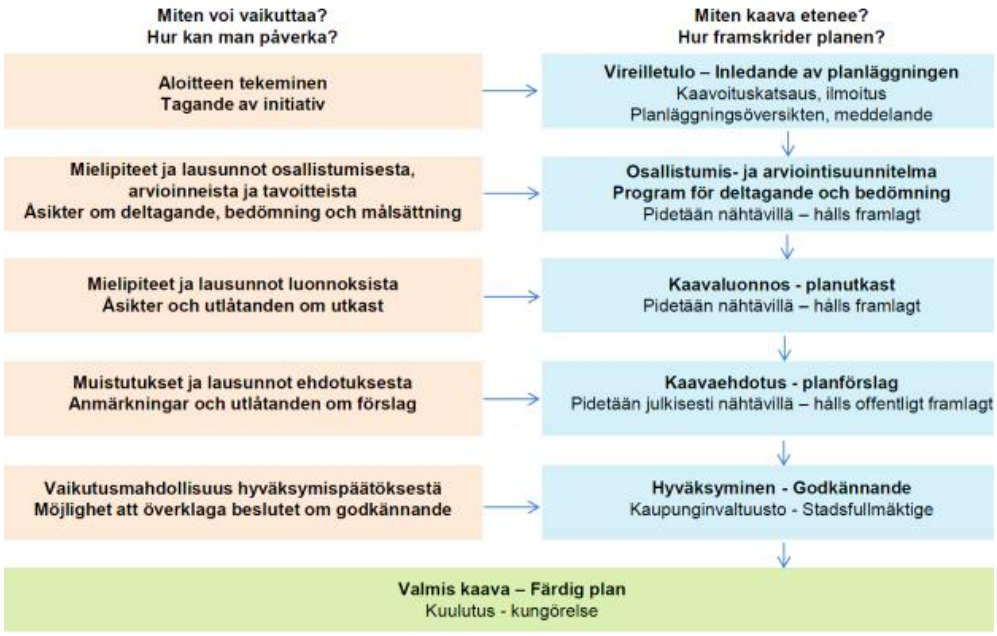
Övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten / ansvarsområdet för trafik, NTM-centralen i Södra Österbotten / ansvarsområdet för miljö, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, polisinrättningen i Österbotten, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab / fjärrvärmeenheten

Ordnande av deltagande och växelverkan

Framläggandet i de olika skedena meddelas per brev till de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet och vid Ekgårdens servicepunkt (Teräsgränd 1) samt på webbplatsen www.vasa.fi/planlaggningen).

Hur planläggningen framskrider:



Av myndigheterna begärs utlåtanden separat. Övriga intressenter kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

1. INLEDANDE: Program för deltagande och bedömning

Deltagande **med en muntlig eller skriftlig åsikt** under tiden programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. Då finns en uppdaterad version av PDB på planprojektets webbplats: www.vasa.fi/ak1120

2. PLANUTKAST (hörande i beredningsskedet)

Deltagande **med en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

3. PLANFÖRSLAG

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

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN (MBL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av stadsstyrelsen.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen kan lämnas in **till Vasa förvaltningsdomstol** (MBL 188 §). Föreskrifter om besvärsrätten finns i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Konsekvens-bedömning

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

- Konsekvenser för trafiken och parkeringen
- Konsekvenser för naturmiljön
- Konsekvenser för den byggda miljön
- Konsekvenser för de sociala förhållandena

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets-samarbete

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

Avtal

Staden förhandlar med markägarna om de avtal som behövs för att genomföra planläggningen.

Tidtabell

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2026.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1120

Kontaktuppgifter

Planläggningsarkitekt Jennifer Heikius, tfn. 040 514 4390
jennifer.heikius@vaasa.fi

Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki, tfn. 040 508 1003 kati.vuohijoki@vaasa.fi

Planläggningens kansli, tfn. 040 188 4187 planlaggningen@vaasa.fi

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26 A, 2. vån, 65100 Vasa

Möten bokas på förhand med planberedaren.

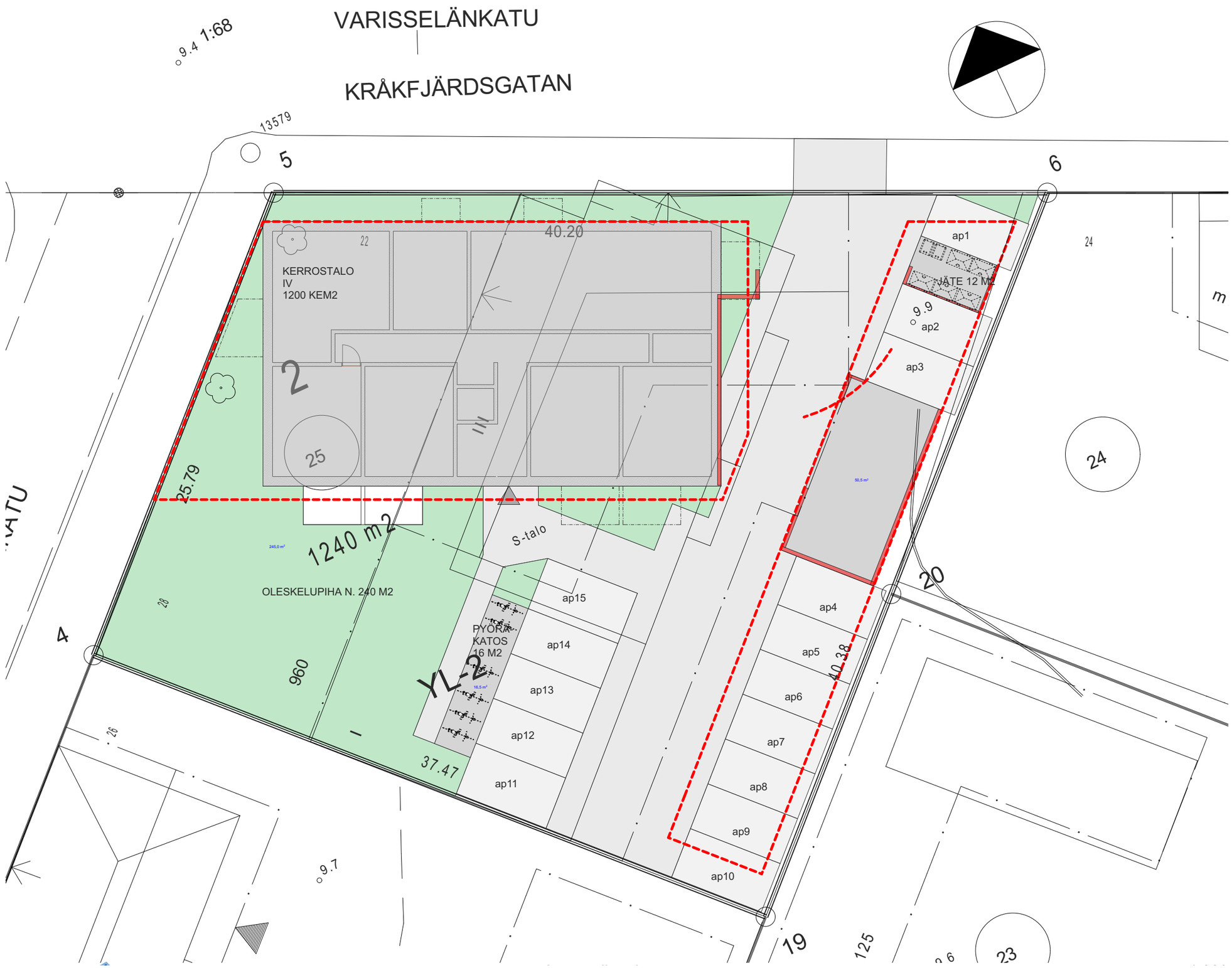
Underskrift

Päivi Korkealaakso

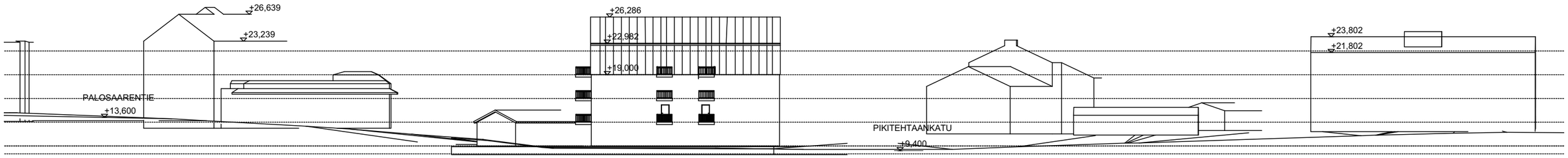
Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Lag om områdesanvändning: 52 §, 62–67 §, 188 § och 191 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



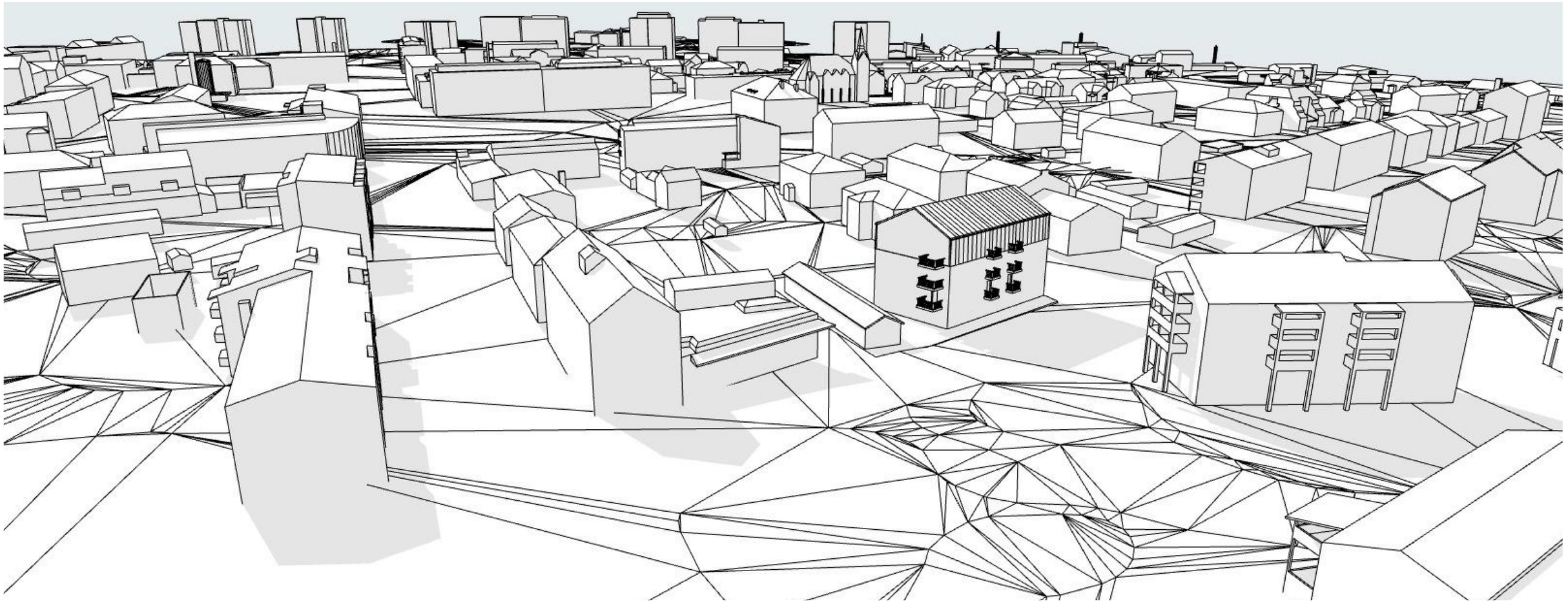
Havainnekuva: Asemapiirros, WasaPlan. 1:200
Illustration: Situationsplan, WasaPlan. 1:200



Havainnekuva: Leikkaus, WasaPlan. 1:500
Illustration: Sektion, WasaPlan. 1:500



Havainnekuva: Näkymä Palosaarentielt, WasaPlan.
Illustration: Vy från Brändövägen, WasaPlan.



Havainnekuva: Ilmakuva idästä, WasaPlan.
Illustration: Flygbild från öster, WasaPlan.

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Vasa	**Datum för ifyllande**	24.11.2025
Planens namn	Beckbruksgatan 28		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare	V - kommunfullmäktige	**Anmält datum för anhängiggörande**	19.8.2021
Permanent plankod		**Producentens plankod**	1120
Planområdets areal [ha]	0,1240	**Ny areal för detaljplan [ha]**	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	0,1240

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**

Byggplatser [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Byggplatser för fritidshus [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,1240**	**100,00**	**1200**	**0,97**	**0,0000**	**240**
A sammanlagt	0,1240	100,0	1200	0,97	0,1240	1200
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1240	-960
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**0**	**0**	**0**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,1240**	**100,00**	**1200**	**0,97**	**0,0000**	**240**
A sammanlagt	0,1240	100,0	1200	0,97	0,1240	1200
AK	0,1240	100,0	1200	0,97	0,1240	1200
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1240	-960
YL-2					-0,1240	-960
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						