



Image © 2013 DigitalGlobe

24.3.2014



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1 Planområdets läge	4
1.2 Planens syfte	5
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens olika skeden	5
2.2 Delgeneralplaneförslaget	5
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Områdets läge och helhetsstruktur	7
3.2 Planeringsläget	7
3.3 Markägoförhållanden	9
3.4 Områdets historia	9
3.5 Den byggda miljön	10
3.6 Boende, arbetsplatser och näringsverksamhet	13
3.7 Naturmiljö och landskap	13
3.8 Anknytning till grönområdesnätet	15
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DELGENERALPLANEN	18
4.1 Behovet av delgeneralplanering	18
4.2 Intressenter och växelverkan	18
4.3 Mål för delgeneralplanen	19
5. BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN	21
5.1 Planens struktur	21
5.2 Områdesreserveringar och dimensionering	23
5.3 Planbeteckningar och –bestämmelser	24
5.4 Namnbeståndet	27

6. DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER	28
6.1 Delgeneralplanens konsekvenser	28
6.2 Delgeneralplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen 33	
6.3 Delgeneralplanens förhållande till landskapsplanen och generalplanen	35
KÄLLOR.....	36
BILAGA 1. FASTIGHETSÄGOFÖRHÅLLANDEN	39
BILAGA 2. KULTURMILJÖ- OCH NATURVÄRDESKARTA OCH BESKRIVNING	40
BILAGA 3. ANALYS AV LANDSKAPSRUMMET	44
BILAGA 4. DIMENSIONERINGSEXEMPEL FÖR AL-OMRÅDENA.....	45
BILAGA 5. TRAFIKSCHEMA.....	47
BILAGA 6. KOSTNADSKALKYL Planeringsekonomi under 25 år	48
BILAGA 7. BULLERSITUATION 2008 (LISELUND, KUNGSGÅRDEN OCH RISÖ).....	49
BILAGA 8. KOMMERSIELL UTREDNING I VASA 2014 / SAMMANDRAG	50

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget sydost om Vasa centrum, på området Liselund - Kungsgården - Risö i anslutning till riksväg 3 vid Vasa flygfält. Området är en central del av s.k. Vasa kvalitetskorrridor, som anger en affärs- och verksamhetslokalzon från Vasa söderut. Begreppet förekom första gången år 1981 i en stadsstrukturmodell som har utgjort grund också vid utarbetandet av Vasa generalplan 2030 för området i fråga. Planområdets areal är 360 ha.



Lägeskarta. Planområdet är angivet med rött på kartan. (Baskarta: Microsoft Bing 2012)

1.2 Planens syfte

Syftet med planen är att utveckla Vasa kvalitetskorridor som en stadsbildsmässigt och trafikmässigt högklassig zon för service och arbetsplatser. Regionalt mål är att balansera Vasaregionens samhällsstruktur genom att erbjuda planmässiga förutsättningar för utvecklandet av boende och service söder om Vasa centrum. För närvarande har boendet och den kommersiella servicen huvudsakligen koncentrerats till Vasas nordostliga delar. Samtidigt finns företagsområden i flygfältets omgivning i söder i närheten av kvalitetskorridoren och antalet arbetsplatser på dem har på 10 år ökat från knappt 1000 till över 4000 arbetsplatser.

Också Kungsgårdsområdet är en betydelsefull utvecklingsfaktor på planområdet. Kungsgårdens skollägenhet, som grundades redan på 1500-talet i närheten av Korsholms slott, är nu för tiden en skollägenhet stadd i utveckling med undervisning inom lantbrukssektorns olika funktioner och vars campusområde utvidgas medan antalet studerande ökar. Lägenheten ägs av Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur (SÖFUK). Med planen möjliggörs utbyggnad i fråga om både studier, boende och näringsliv så att den förenas med områdets kulturhistoriska värden och bildar en trivsamt plats att bo, uträtta ärenden och leva på.

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Beredningen av planprocessen startade i juni 2012. Inledningsskedets myndighetssamråd ordnades 30.8.2012 och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 4.10.2012. Planutkastet utvecklades under hösten 2012 av Vasa planläggning och den styrgrupp som hade tillsatts för arbetet. Ett informationsmöte för allmänheten ordnades 29.11.2012 om planutkastet på Stadshuset i Vasa. Planutkastet var offentligt framlagt under tiden 1–22.2.2013 och planförslaget under tiden 10.6–15.8.2013 samt det justerade planförslaget 23.10–26.11.2013. Ett andra myndighetssamråd ordnades 23.1.2014.

2.2 Delgeneralplaneförslaget

Planförslaget omfattar plankarta, beskrivning och illustrationsmaterial. Avsikten är att illustrationsmaterialet ska beskriva den stadsutveckling som delgeneralplanen möjliggör och som

konkretiseras vid detaljplanläggningen, antingen som stadens planprojekt eller som privata projektplaner.

De viktigaste elementen i delgeneralplanen är kvartersområdena för handel och boende samt Kungsgårdens skollägenhet och Ladugårdsvägen, som sammanbinder dessa till en funktionell stadsmiljö. Den mest betydelsefulla linjedragningen i delgeneralplanen med tanke på dem som i framtiden bor och utträttar ärenden i området är utvecklandet av Ladugårdsvägen och dess kommande karaktär, som är en central faktor med tanke på både områdets funktion och trivselsn i området.

Markanvändningsplaneringen har utgått ifrån att Ladugårdsvägen utvecklas till huvudgata i området och i anslutning till den byggs boende, service, arbetsplatser och campusområde. Huvudgatan börjar norr om Gamla Vasa kanal och går över den med en ny bro i enlighet med generalplanen 2030. Planområdets norra centrum utvecklas kring Liselundskorsningen. I omgivningen kring korsningen finns boende, arbetsplatser och service. Vid huvudingången till Kungsgårdens campusområde bildas en trafikskvär som framhäver den och som fungerar både som fartdämpare för genomfartstrafiken och kollektivtrafikhållplats för studerandena. Huvudgatan tar i söder slut vid Farmarevägens cirkulationsplats och därifrån fortsätter Ladugårdsvägen söderut som en regionväg av nuvarande typ, men ändras senare till gata, då förbindelsen från motorvägen till flygstationen förverkligas.

På planområdet har två AL-områden (AL och AL1) anvisats, vilka tillåter detaljplanläggning av boende både vad gäller småhus och våningshus. Målet är att det i de bostadshus som byggs på dessa områden kan finnas lokaler också för småföretagare och på AL1-området också lokaler för detaljhandelns närservice (högst 10 % av våningsytan). På Kungsgårdens områden tillåts också småskalig detaljplanläggning av boende, vilket gör det möjligt att bygga studentbostäder.

Vad beträffar stora handelsenheter anvisar planen kvartersområden för dessa och på dem den största tillåtna dimensioneringen (KM-områden). Den kommersiella dimensioneringen följer bestämmelserna i landskapsplanens etappplan 1. Övriga funktionella kvartersområden är P- eller P/A -områden och tillåter detaljplanläggning av kontors- och servicebyggande och TP-område även av arbetsplatsbyggande.

Skogen och åkerområdena på planområdet fungerar som en del av rekreationsområdesnätet. Från planområdets A-områden finns direkta förbindelser via åkerområden i Gamla Vasa till mera omfattande rekreationsområden och anvisade rutter. I anslutning till AL1-området i Liselund har därtill närrekreations- och idrottsområden anvisats, baserade på grönområdesstrukturen i anslutning till generalplanen 2030. I den har en stadsdelspark anvisats på ovan nämnda område. V-områdena är kvalitetsfaktorer för boendet och närservice, samt öppnar landskapet mot den kulturhistoriska dalen.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Områdets läge och helhetsstruktur

Området är beläget öster om riksväg 3 vid kanten av Gamla Vasa ca 7 kilometer sydost om Vasas nuvarande centrum. Området består av historiskt kulturlandskap, som i väster gränsar till den storskaliga miljön kring riksväg 3 och industrihallsbyggandet i anslutning därtill. I öster domineras landskapet huvudsakligen av odlat kulturlandskap, i vars mitt en vattenfåra rinner, dvs. Gamla Vasa kanal. Byggandet har koncentrerats till områdets norra delar (Liselunds industriområde). I den södra spetsen finns sedvanligt industrihallsbyggande. I de mittersta delarna av området finns kulturhistoriskt värdefullt, offentligt byggande (Gamla Vasa sjukhus och Korsholms skollägenhet), blandat med sedvanligt småhusboende. Områdets norra delar består av skog och de obebyggda områdena i de mellersta och södra delarna huvudsakligen av åker. Området hör delvis till den nationellt betydelsefulla, kulturhistoriska, byggda miljön i Gamla Vasa (Museiverket 2009) och största delen av området hör till det nationellt värdefulla landskapsområdet Gamla Vasa (Miljöministeriet 1995). Gamla Vasa är en mycket mångsidig landskapssevärdhet, till vilken utöver kultur- och bosättningshistoriska samt arkeologiska värden även naturskyddsbetydelse anknyter.

3.2 Planeringsläget

Österbottens landskapsplan godkändes 29.9.2008 i landskapsfullmäktige och fastställdes av Miljöministeriet 21.12.2010. Etapplandskapsplanen för placeringen av kommersiella tjänster i Österbotten godkändes av landskapsfullmäktige 14.5.2012 och fastsälldes av Miljöministeriet 4.10.2013. I etapplanen har fördelningen av handelns våningsytor i Österbotten fastslagits. I Liselund finns en enhet på 55 000 m² vy och i Risö en på 124 000 m² vy. En del av delgeneralplaneområdet hör till etapplanens utvecklingszon Vasa-Korsholm. Inom dess område är undre gränsen för en stor detaljhandelsenhet eller en affärskoncentration utanför område för centrumfunktioner 8 000 m² vy. På området får placeras högst två stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer utanför områden för centrumfunktioner. Den totala dimensioneringen för kommersiell service inom centrumutvecklingszonen är 220 000 m² vy till de delar som placeras utanför Vasas centrumfunktioner.

Vasa generalplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige i Vasa 13.12.2011 i övrigt förutom i fråga om kvalitetskorridorernas kommersiella områden. Denna delgeneralplan kompletterar innehållet i generalplanen i fråga om de områden som inte fastställdes. Efter det fungerar den som direktiv för detaljplanläggningen av området. Tills dess styrs byggandet på området av de gällande

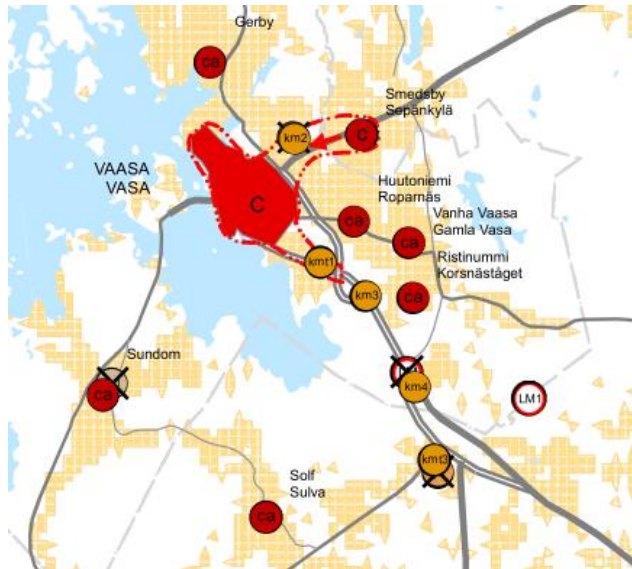
detaljplanerna. På området finns inga gällande byggförbud i anslutning till generalplaneprocessen. Planområdets norra delar har planerats i samarbete med översiktsplaneringen av Förbindelsevägen.

Beteckningar för utvecklingsprinciper, områdesreserveringar och objektsbeteckningar
 Kehittämissperiaatemerkinnt, aluevaraus- ja kohdemerkintät

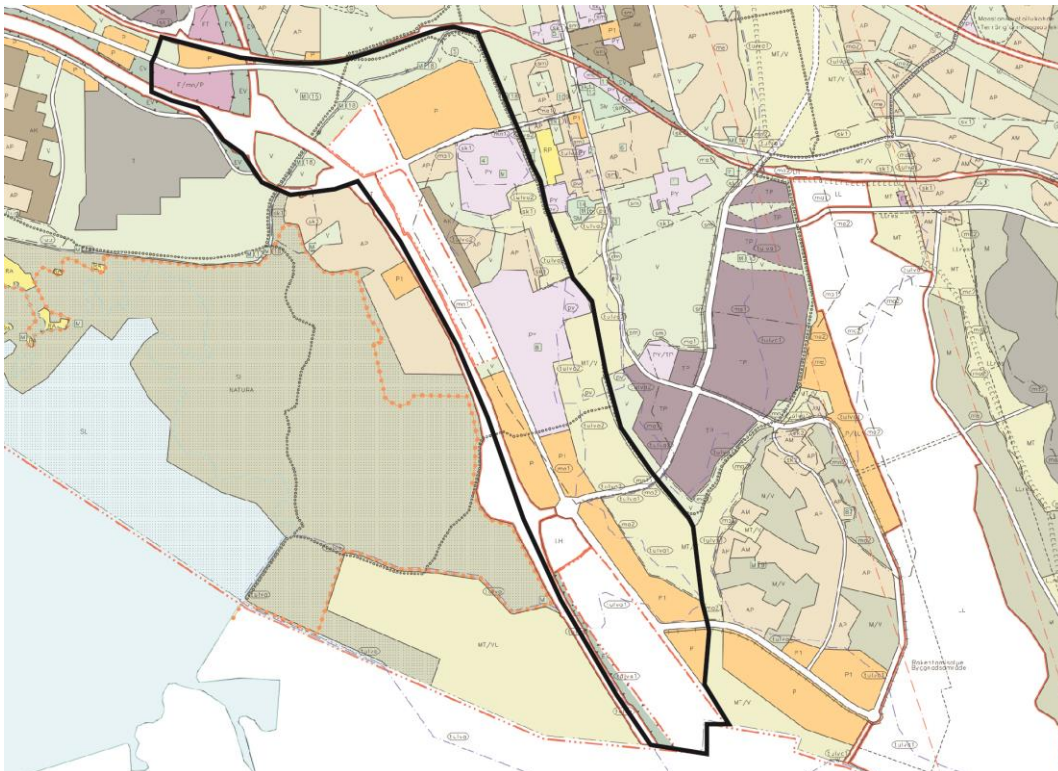
- Vasa-Smedsby centrumutvecklingszon - Vaasan-Sepänkyän keskustakehitysvyöhyke
- Utvecklingsriktning - Kehityssuunta
- Område för centrumfunktioner - Keskustatoimintojen alue
- Område för centrumfunktioner - Keskustatoimintojen alue
- Sekundärcentrum för centrumfunktioner - Keskustatoimintojen alakeskus
- Stor detaljhandelsenhet - Vähittäiskaupan suuryksikkö
- Stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande handel - Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö
- Logistikcenter - Logistiikkakeskus
- Beteckning som avlägsnas - Poistuva merkintä

Beteckningar på baskartan - Pohjakartamerkinnt

- Motorväg - Moottoritie
- Riksväg - Valtatie
- Regionväg - Seututie
- Förbindelseväg - Yhdystie
- Landskapsgräns - Maakuntaraja
- Kommungräns - Kuntaraja
- Vattenområde - Vesialue
- YKR Befolkning/Väestö 2009



Utdrag ur Österbottens etapplandscapsplan 1 (förslag 2)



Utdrag ur generalplanen för Vasa 2030. Planeringsområdets gräns har angivits med svart på bilden och de kommersiella områdena i kvalitetskorridoren som inte fastställdes har angivits med en röd bruten punktlinje.

3.3 Markägoförhållanden

Av fastigheterna på området är 2/3 i privat ägo. Markägoförhållandena presenteras närmare i bilaga 1.

3.4 Områdets historia

Planområdet är en del av Gamla Vasa kulturhistoriska område. De mest centrala delarna av Gamla Vasa finns emellertid öster om planområdet.

Området steg ur havet för omkring 1000 år sedan. På den plats där Gamla Vasa finns var Mustasaari gamla handelshamn belägen redan före Korsholms slott, som byggdes som ett nytt förvaltningscentrum på 1300-talet. Tillsammans befäste de regionens position som centrum för Österbotten. Stadsrättigheter beviljades Gamla Vasa år 1606. Stadens centrum utvecklades kring den massiva stenkyrkan från medeltiden, och rutplanen gjordes upp i skiftet mellan 1600- och 1700-talen. Hamnförhållandena var från första början besvärliga till följd av de grunda kustvattnen. Längs Gamla Vasas grävda kanaler tog sig segelbåtarna in till staden. I och med landhöjningen grävdes en kanal till den uppgrundade hamnen 1838-1845. Förutom handelsstad var Vasa från första början också förvaltnings- och skolstad med hovrättshus, sjukhus och skola.



Av J.G. Hedman laverad vy från vallarna mot Gamla Vasa centrum och Hovrättshuset från år 1851. Foto: Österbottens museum.

År 1852 förstördes Gamla Vasa nästan helt av en brand, och man beslutade bygga den nya staden närmare havet, eftersom den gamla hamnen i och med landhöjningen hade blivit för grund. Efter branden blev Gamla Vasa nästan tomt, men på 1920-talet började ny bebyggelse uppkomma där utgående från den gamla kvarters- och tomtindelningen.

Nu för tiden består de centrala elementen på det nationellt värdefulla landskapsområdet i Gamla Vasa av Korsholms skollägenhet vid den sydvästra kanten med dess åkrar och skogar, i norra delen det gamla rutplaneområdet med kyrko- och trivialskoleruinerna samt en del av den gamla trädgårdsstaden. Som den värdefullaste stenbyggnaden från 1700-talet i Gamla Vasa har nämnts Vasa hovrätts f.d. palats, numera Korsholms kyrka, till vilken Hovrättsskogen med gammal tallskog omfattande 50 hektar anknyter. Öster om planområdet, nära planområdets gräns finns ruinerna av Korsholms slott, där landshövdingensresidenset fanns på 1700-talet. Omgivningen kring de historiska minnesmärkena får liv av det gamla, etablerade trädbeståndet på området. Från kyrkan till slottsruinerna leder en lindallé, som är den äldsta allén i offentligt bruk i Finland. Söder om den finns kulturpåverkad lund. Mitt i skogen finns också en gammal trädgård med ett stort antal perennarter. Söderut från Gamla Vasa leder Runsor museiväg. I Gamla Vasa kanals mynning finns lämningar efter skansverk från Krimkriget. Prästgården i Gamla Vasa, dvs. Haga prästgård, finns i stadens norra del på en plats med anor från slutet av 1600-talet. Huvudbyggnaden, som förskonades från stadsbranden, är byggd 1782 och har byggts ut 1804. I väster finns länslasarettet från empireepoken, numera Gamla Vasa sjukhus.

Gamla Vasa har besparats från fler landskapskador. Behov av byggande utgör i viss mån ett hot för området. Numera är Gamla Vasa ett viktigt rekreativt område och ett betydelsefullt turistobjekt. (Källa: Miljöförvaltningens webbplats www.ymparisto.fi, Museiverkets sidor www.rky.fi)

3.5 Den byggda miljön

Planområdets byggda miljö karaktäriseras av riksväg 3, industriområdena och de gamla historiska områdena, i anslutning till vilka också nyare småhusbebyggelse har förlagts. Stadsbilden är delvis tämligen splittrad. De öppna, odlade åkrarna och de bevarade gamla miljöerna skapar landskapsmässig klarhet i den glest bebyggda och delvis igenväxta miljön. Trafikmiljön är rörig för dem som promenerar eller cyklar.

En viktig del av byggnadsbeståndet i området är Gamla Vasa sjukhus och Korsholms skollägenhet, som är en del av Gamla Vasas kulturhistoriska miljö. De bevarade byggnaderna och miljöhelheterna av dem kan anses vara nationellt värdefulla (Vasa generalplan 2030).

Nuvarande Gamla Vasa sjukhus var ursprungligen gamla länslasarettet. På sjukhusområdet finns länslasarettet i empirestil och en kontors- och ekonomibygnad i anslutning till det samt en

mottagningsanstalt för själsligt sjuka från 1890-talet. Sjukhusets enhetliga byggnadskomplex utgör en del av det organiserade länslasaretnätet från början av den autonoma tiden. Ritningarna för Vasa länslasarett uppgjordes av C.L. Engel och sjukhuset med 130 bäddplatser stod klart 1844. Th. Granstedt planerade tillbyggnaderna som färdigställdes år 1882. Länslasarettet flyttades till Seinäjoki 1931 och i Korsholm inledde en psykiatrisk vård- och forskningsanstalt sin verksamhet 1939. Objektet finns i Museiverkets byggnadsarvsregister. Fyra byggnader är skyddade enligt förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader och två är klassificerade som värda att bevaras.



Gamla Vasa sjukhus är planerat av C.L. Engel och byggt 1844. Foto av Gamla Vasa sjukhus.

Korsholms skollägenhet (Yrkesakademin i Österbotten) är ursprungligen en kronolägenhet, dvs. en ladugård som grundades av Gustav Vasa redan innan Gamla Vasa stad grundades, uppenbarligen på 1500-talet.

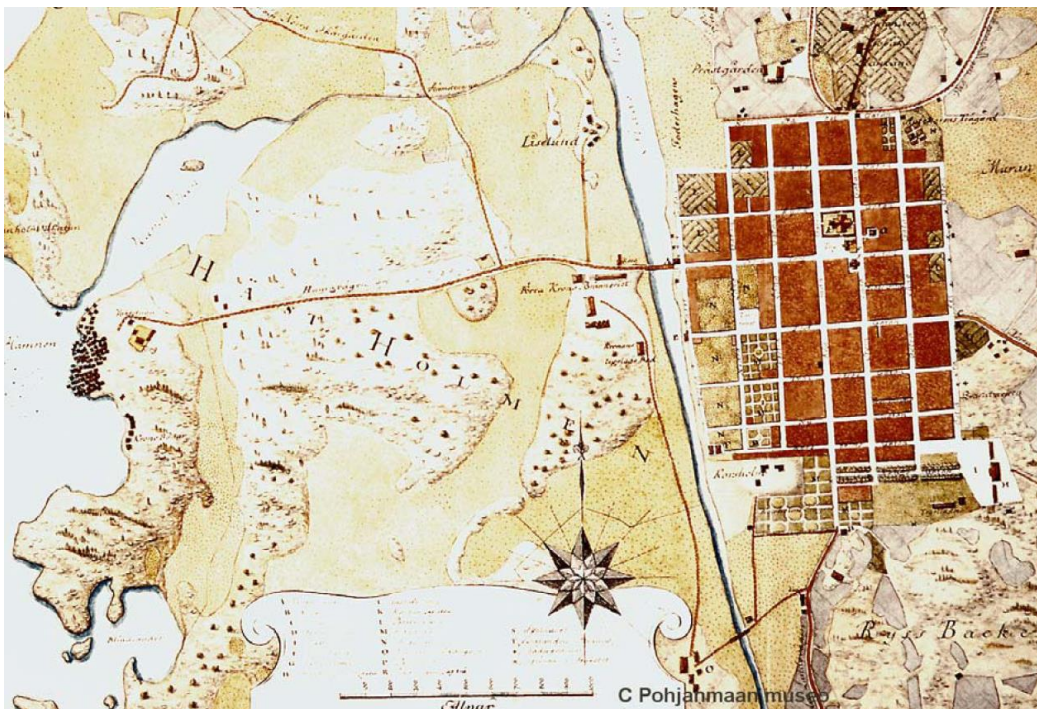


Korsholms skollägenhet var ursprungligen Gustav Vasas ladugård. Området är mycket omfattande med byggnader av olika ålder och typ. Till vänster på fotot Gamla Vasa kanal.

Andra historiskt betydelsefulla, byggda objekt på området är Gamla Vasa kanal och gamla vägsträckningar. Gamla Vasa kanal har betjänat Gamla Vasas hamntrafik. Hamnförhållandena var

från första början besvärliga på grund av de grunda kustvattnen. Längs Gamla Vasas grävda kanaler tog sig segelbåtarna in i staden. I och med landhöjningen grävdes en kanal till den uppgrundade hamnen under åren 1838-1845. Gamla Vasa kanal är skyddad enligt fornminneslagen.

De äldsta bevarade vägsträckningarna härstammar uppskattningsvis från 1700-talet. Den ena av de gamla, bevarade vägsträckningarna går från Gamla Vasa centrum över kanalen vid Gamla Vasa sjukhus och den andra från området söder om Melmovägen ända till Liselunds industriområde. Av denna finns delar kvar främst norr om järnvägen som en del av friluftsrutten. (Landskapsutredningen om dalarna i Gamla Vasa, 2008)



Karta över Vasa från år 1802

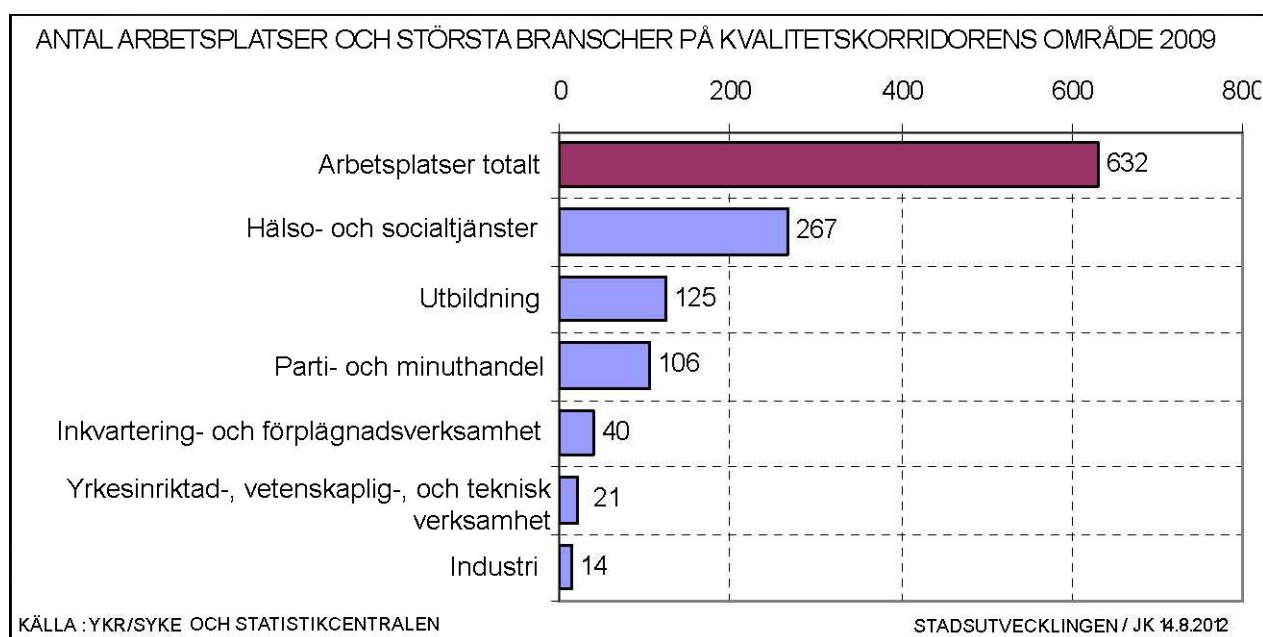
Andra byggda, men inte så synliga historiska lämningar, är resterna efter beckbruket nordost om den nordligaste anslutningen till riksväg 3. Beckbruket var Vasas äldsta industrianläggning. Det startade sin verksamhet ca 1678. Vid utgrävningar har bl.a. beck, tegelbitar och bitar av tunnor påträffats i jordskikten på området. Beckbruket finns i planen på grönområdet. Beckbrukets område är skyddat enligt fornminneslagen. På adressen Trollholmen 14 A finns en huvudbyggnad och uthus byggda på 1940-talet och delvis flyttade annanstans ifrån, vilka är av lokalt värde.

En närmare byggnadshistorisk utredning har utarbetats år 2008 som en del av publikationen "Inventering av Gamla Vasas nationellt värdefulla landskapsområde". Därtill har separata

byggnadsinventeringar gjorts över Kungsgården och Gamla Vasa sjukhus. De viktigaste kulturmiljöerna anvisas i kartbilaga 2.

3.6 Boende, arbetsplatser och näringsverksamhet

På planområdet bor endast ca 100 invånare, men i närmiljön finns både stadsdelen Gamla Vasa och stadsdelen Östmelmo. Vad gäller arbetsplatserna är området en del av företagskoncentrationen vid flygfältet. Antalet arbetsplatser i närheten av flygfältet är emellertid betydligt större (ca 4000). På planområdet har branschfördelningen vad gäller arbetsplatserna under de senaste åren koncentrerats till sociala områden.



Källa: Systemet för uppföljning av samhällsstrukturen YKR / SYKE, Jonas Kommonen, Vasa stad (A-område = delgeneralplaneområde)

3.7 Naturmiljö och landskap

Vasa hör i landskapsprovinsindelningen till Södra Österbottens kustregion. Typiskt för området är svagt kuperade moränområden med ändmoränbildningar, s.k. De Geer-moräner (i planområdets nordöstra hörn finns en som är skyddad). Typiskt är jämnheten, de steniga åsarna, landhöjningen och få bergsytter. Kärren är avvikande från det övriga Österbotten små och skogsväxtligheten mera grandominerad. (Landskapsområdesarbetsgruppens betänkande I, Miljöministeriet 66/1992)

Landskapet i planområdet präglas av en uppdelning i öppet, odlat åkerlandskap, igenvuxna, låglänta områden (Gamla Vasa kanals nordligaste område och Risös översvämningssområden) och skogsbevuxna, låga åsar. Från den öppna åkerdalen öppnas vyer bl.a. mot Korsholms slott och Korsholms kyrka.

Jordmånen i de låglänta områdena består huvudsakligen av gyttjelera och på de lägsta ställena av torv. Jordmånen på åsarna består av morän.

Planområdet genomskärs av en betydelsefull ytvattenfåra, Gamla Vasa kanal. Kanalen är ursprungligen byggd för att underlätta fartygstrafiken till Gamla Vasa. Planens södra delar består av översvämningssområde. Risöfladans översvämningssområden (Toby å-Laihela å) sträcker sig från områdets södra delar till mitten av området. Det här medför begränsningar för byggandet på området. På dalområdet i det mellersta området finns därtill ett grundvattenområde.

Planområdet hör till den sydboreala växtlighetszonen (zon III), där skogsgran, tall, asp, al och björk är de vanligaste trädarterna. På gynnsamma platser kan lönn, hassel och lind förekomma.

En mängd olika naturutredningar beträffande området har blivit klara huvudsakligen under åren 2006-2010. I utredningarna har områdets naturtyper, häckande fåglar, fladdermöss och flygekorrar utretts. Utredningarna är områdesmässigt ganska täckande, i synnerhet i fråga om flygekorrar och fladdermöss. Som avvikande från det sedvanliga på planområdet och därmed som de mest betydelsefulla naturvärdena på basis av de gjorda utredningarna har flygekorrens, och gransångarens revir konstaterats (se bilaga 1).

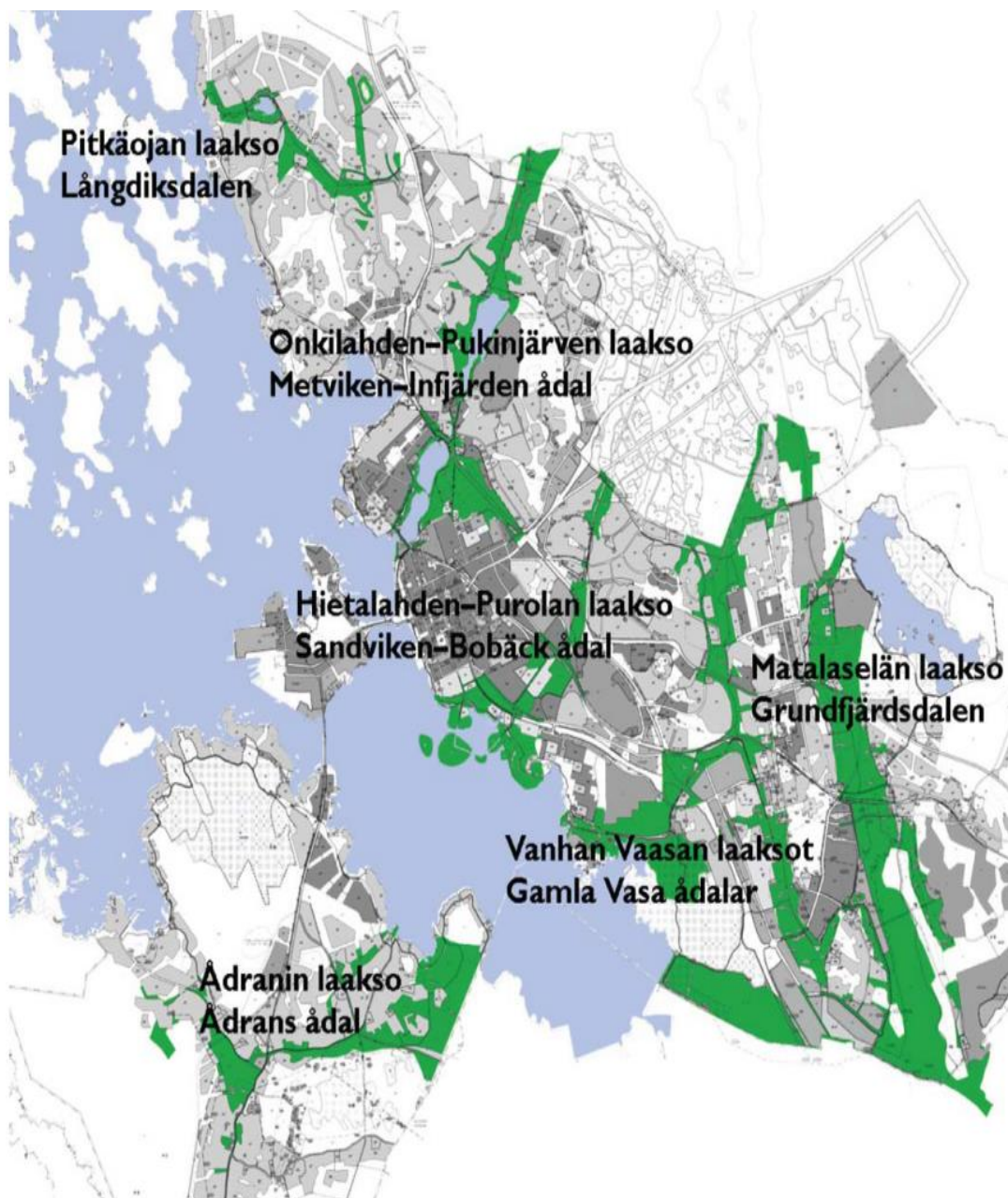
Flygekorren (*Pteromys volans*) är en hotad art som är fridlyst med stöd av naturvårdslagen. Skogsbruket är den största orsaken till att flygekorren är hotad. Arten blir lidande på grund av att det finns allt färre ihåliga träd, i synnerhet gamla aspar. Enligt EU:s habitatdirektiv är flygekorren en djurart som gemenskapen anser vara viktig (i habitatdirektivets bilaga IV(a) angiven art). I Europeiska unionens område förekommer flygekorren förutom i Finland enbart i Estland. Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra eller försämra flygekorrens föröknings- och rastplatser. (Miljöförvaltningens webbplats www.ymparisto.fi). På planområdet finns nio flygekorrevir i olika delar av planområdet.

Gransångaren har angivits som hotad art. Den skyddas också av naturvårdslagen. Gransångarens revir finns på grönområdet norr om Liselunds industriområde.

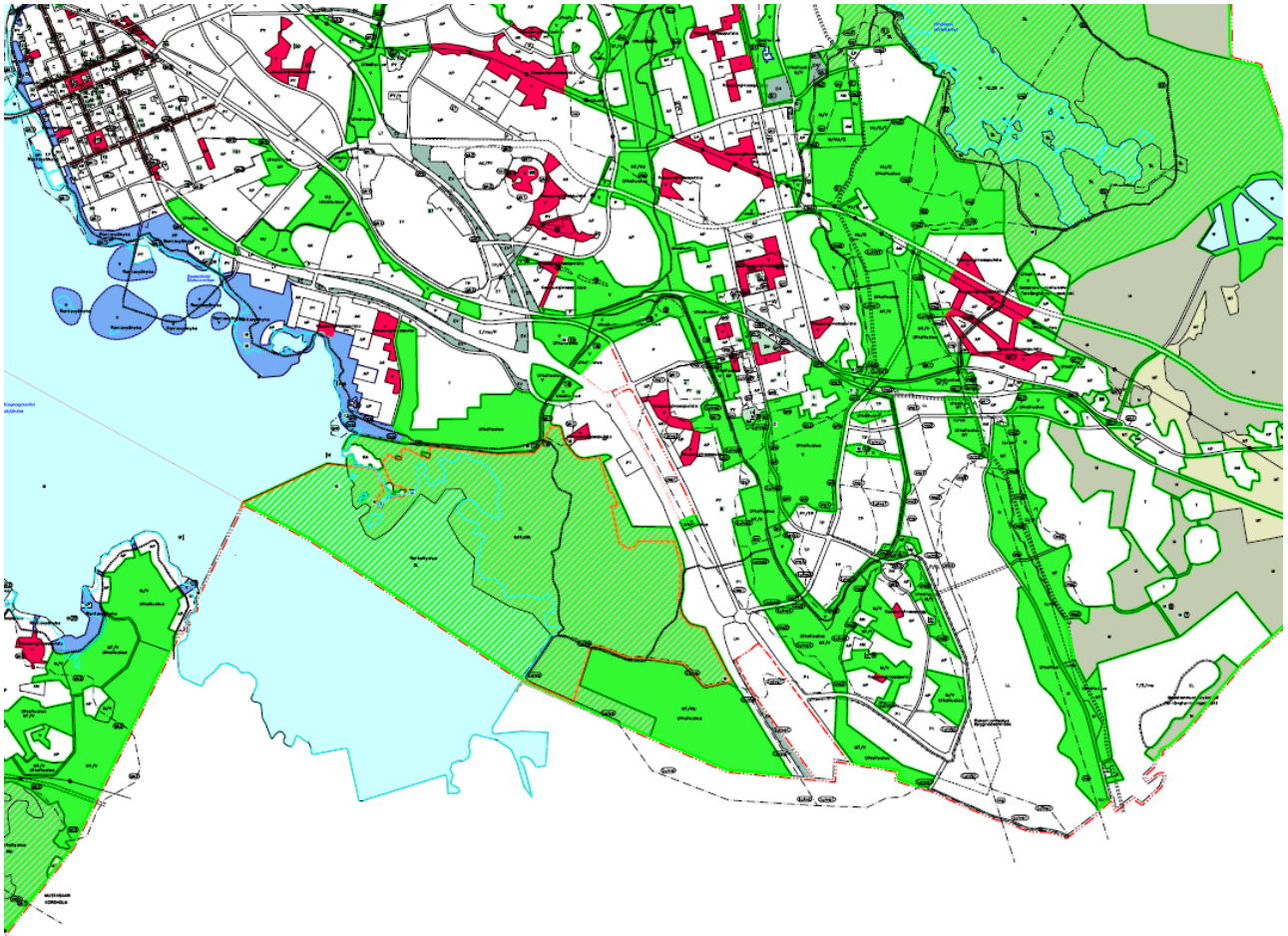
Alla åtgärder som påverkar flygekorrens och gransångarens levnadsmiljöer ska godkännas av Närings-, trafik- och miljöcentralen (se bilaga 1)

3.8 Anknytning till grönområdesnätet

Planområdets skog och åkerområden fungerar för närvarande som en del av rekreationsområdesnätet. Bosättningen öster och norr om planområdet använder den del som är belägen mot Gamla Vasa och åkerområdena för rekreation och tar sig via den till mera omfattande rekreationsområden. Vid organiseringen av grön- och rekreationsförbindelserna har utredningar om landskapet i och friluftsområdesplanen för Gamla Vasa från år 2008 beaktats som bakgrundsmaterial.







Landskapsstrukturens dalgångar utgör grunden för Vasas grönområdesstruktur. Planeringsområdets grönområden är en del av dalarna i Gamla Vasa. (Vasa generalplan 2030)

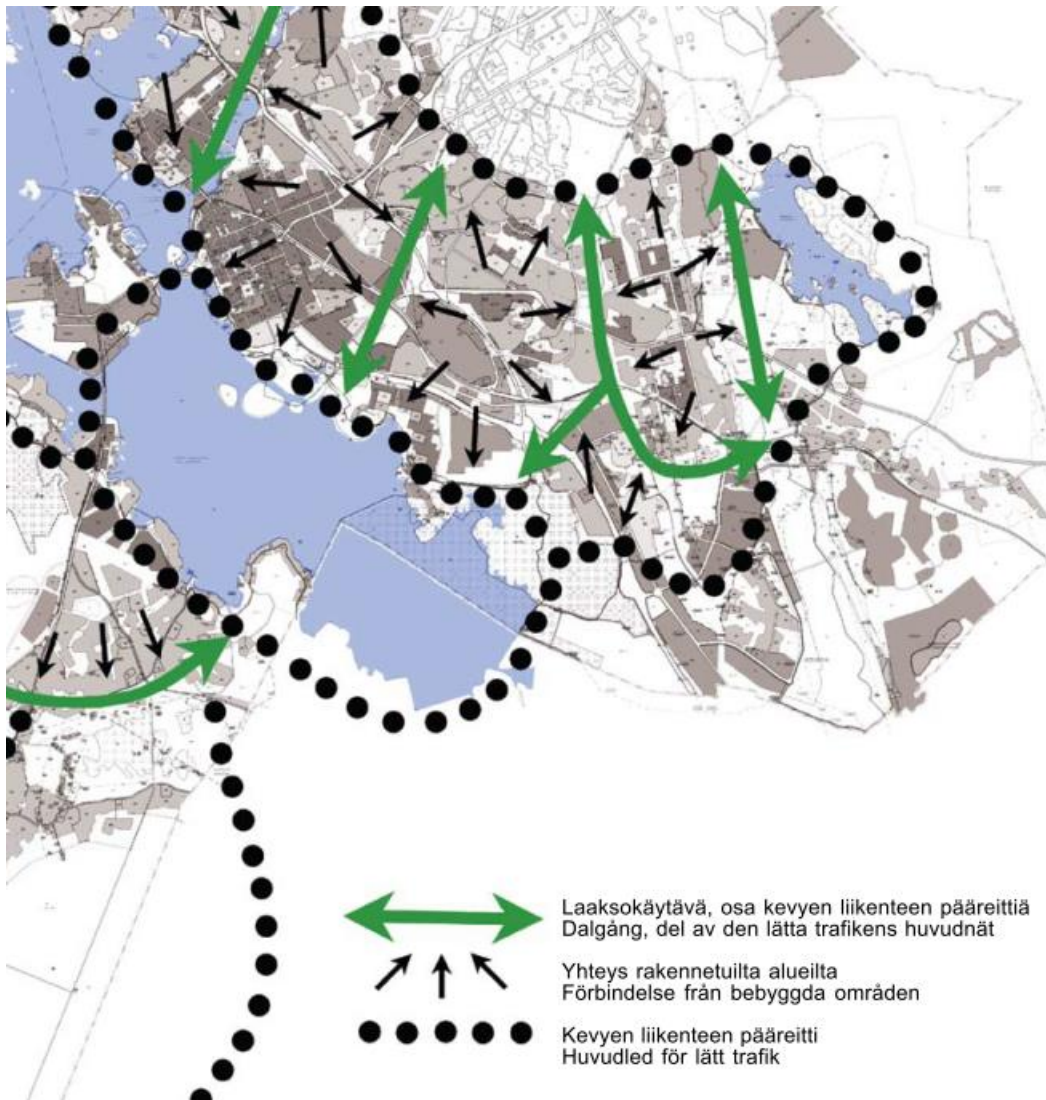


VAASAN VIHERALUEJÄRJESTELMÄ VASAS GRÖNOMRÅDESSTRUKTUR

MERKINTÖJEN SELITYS TECKENFÖRKLARING

	RETKEILYALUE (VÄH. 150 HA, 5 KM:N ETÄISYYS) FRILUFTSOMRÅDE (MIN. 150 HA, 5 KM:S AVSTÅND)
	ULKOILUALUE (VÄH. 10 HA, 1 KM:N ETÄISYYS) REKREATIONSOMRÅDE (MIN. 10 HA, 1 KM:S AVSTÅND)
	LÄHIPUISTO / KAUPUNGINOSAPUISTO (VÄH. 1 HA, 0,5 KM:N ETÄISYYS) NÄRPARK / STADSDELPARK (MIN. 1 HA, 0,5 KM:S AVSTÅND)
	MERENRANTAPUISTO HAVSSTRANDPARK

Utdrag ur Vasas grönområdesstruktur 2030, där planeringsområdets dalar består av grönområde och därtill har en närpark anvisats med rött på bebyggt område. (Vasa generalplan 2030)



Utdrag ur Vasas friluftsledsschema, där planeringsområdets dalområden är en del av lättrafikens huvudrutt. Därtill har en förenande förbindelse anvisats via Korsholms skollägenhet. (Vasa generalplan 2030)

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DELGENERALPLANEN

4.1 Behovet av delgeneralplanering

Innehållsmässig bakgrund till delgeneralplanen är målet att balansera den regionala samhällsstrukturen. Behovet av plan har uppkommit i och med ett behov av noggrannare styrning av handelsområdena i Vasa generalplan 2030 och landskapsplanen.

4.2 Intressenter och växelverkan

Ett informationsmöte för allmänheten ordnades om planutkastet 29.11.2012 i Vasa. I mötet deltog tjänstemän från Vasa stad och företagare och invånare från planområdet.

Intressenter i planprocessen är planområdets och grannfastigheternas ägare, innehavare och invånare. I programmet för deltagande och bedömning fastslogs intressenterna enligt följande:

1) Stadens sakkunnigmyndigheter:

- Kommuntekniken
- Fastighetssektorn
- Vasa Vatten
- Byggnadstillsynen
- Miljöväsendet
- Österbottens räddningsverk
- Österbottens museum

2) Andra myndigheter och samarbetsparter:

- Österbottens förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Luftfartsverket
- Polisinrättningen i Vasa härad
- Österbottens handelskammare

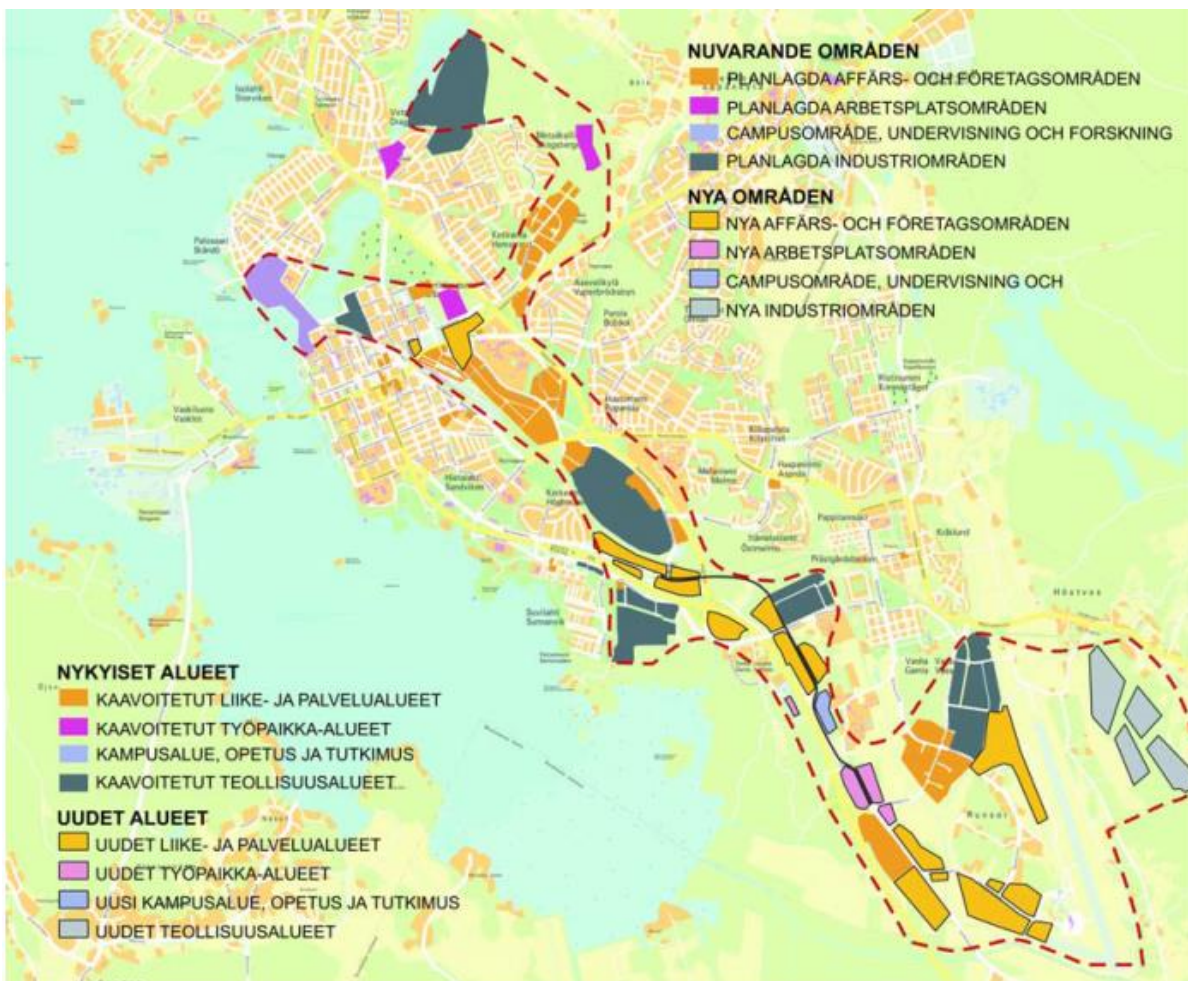
- Vasek
- Österbottens Företagarförening rf
- Vasa Affärscentrum rf
- Oy Vaasa Parks Ab
- Vasa Elnät Ab
- Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten
- Vaasan Yrittäjät ry
- Vasa Läns Telefon Ab
- Vasa miljöförening rf
- Museiverket
- Korsholms kommun
- Variskas områdeskommitté
- Yrkesakademin i Österbotten

4.3 Mål för delgeneralplanen

Vasa kvalitetskorridor utvecklas som en stadsbildsmässigt och trafikmässigt högklassig zon för service och arbetsplatser från flygfältet till centrum och till Brändö samt vidare till Stenhaga. Att förverkliga kvalitetskorridoren är Vasa generalplans mest betydelsefulla utvecklingsprojekt beträffande arbetsplatsområdena och det konkretiseras på olika plannivåer och i trafikplanerna bit för bit. Kvalitetskorridoren är emellertid för närvarande delvis splittrad och oenhetlig, den saknar ett tydligt förenande trafiknät och en enhetlig stadsbildsmässig framtoning. (Vasa generalplan 2030)

Som bakgrund till målen för delgeneralplanen för kvalitetskorridoren finns en 25-årig målsättningshistoria. Begreppet lanserades första gången år 1981 i det dåvarande stadsstrukturmodellarbetet i Vasa. Delgeneralplaneområdet utgör kärnområde för kvalitetskorridoren och det har stor utvecklingspotential. I de landskaps- och generalplaner, utredningar och utvecklingsbilder som har gjorts är ett allmänt mål att byggandet på kvalitetskorridorområdet ska vara s.k. stadsliknande. Med stadsliknande har hänvisats till byggsättet i närmiljön i fråga om både gator och byggnader.

Utgående från denna historia bildas delgeneralplanens första mål. Primärt mål är att för området anvisa sådana generalpanelösningar som styr detaljplanläggningen och trafikplaneringen i enlighet med målhistorien och möjliggör att en stadsbildsmässigt högklassig närmiljö byggs upp för dem som bor och utträttar ärenden på området. Ett annat mål är att anvisa kvartersområden och dimensionering för stora handelsenheter, eftersom de för kvalitetskorridorrens del inte godkändes i generalplanen som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011.



Vasas kvalitetskorridorplan (Vasa generalplan 2030)

5. BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

5.1 Planens struktur

De viktigaste elementen i delgeneralplanen är kvartersområdena för handel och boende samt Kungsgårdens skollägenhet och Ladugårdsvägen, som sammanbinder dessa till en funktionell stadsmiljö. Den mest betydelsefulla linjedragningen i delgeneralplanen med tanke på dem som i framtiden bor och uträttar ärenden på området är utvecklandet av Ladugårdsvägen och dess kommande karaktär, som är en central faktor med tanke på både områdets funktion och trivseln i området.

Markanvändningsplaneringen har baserats på att Ladugårdsvägen utvecklas till huvudgata i området och i anslutning till den byggs boende, service, arbetsplatser och campusområde. Huvudgatan börjar norr om Gamla Vasa kanal och går över den med en ny bro i enlighet med generalplanen 2030. Planområdets norra centrum utvecklas kring Liselundskorsningen. I omgivningen kring korsningen finns boende, arbetsplatser och service. Vid huvudingången till Kungsgårdens campusområde bildas ett trafikområde som framhäver den och som fungerar som både fartdämpare för genomfartstrafiken och kollektivtrafikhållplats för studerandena. Huvudgatan tar i söder slut vid Farmarevägens cirkulationsplats, och därifrån fortsätter Ladugårdsvägen söderut som en regionväg av nuvarande typ, men ändras senare till gata då förbindelsen från motorvägen till flygstationen förverkligas.

På planområdet har två AL-områden anvisats (AL och AL1), vilka tillåter detaljplanering av boende vad gäller både småhus och våningshus. Målet är att det i de bostadshus som byggs på dessa områden ska finnas lokaler också för småföretagare och närservice (AL1). På Kungsgårdens områden tillåts också småskalig detaljplanering av boende, vilket gör det möjligt att bygga studentbostäder. Dimensioneringen av boendet är beroende av detaljplanläggningens val. Alternativen och skillnaderna mellan dem har beskrivits i bilaga 4.

Vad gäller stora handelsenheter anvisar planen kvartersområden för dessa och på dem den största tillåtna dimensioneringen (KM-områden). Den kommersiella dimensioneringen iakttar bestämmelserna i landskapsplanens etappplan 1. Övriga funktionella kvartersområden är P- eller TP-områden och tillåter detaljplanläggning av kontors- och servicebyggande samt arbetsplatsbyggande.

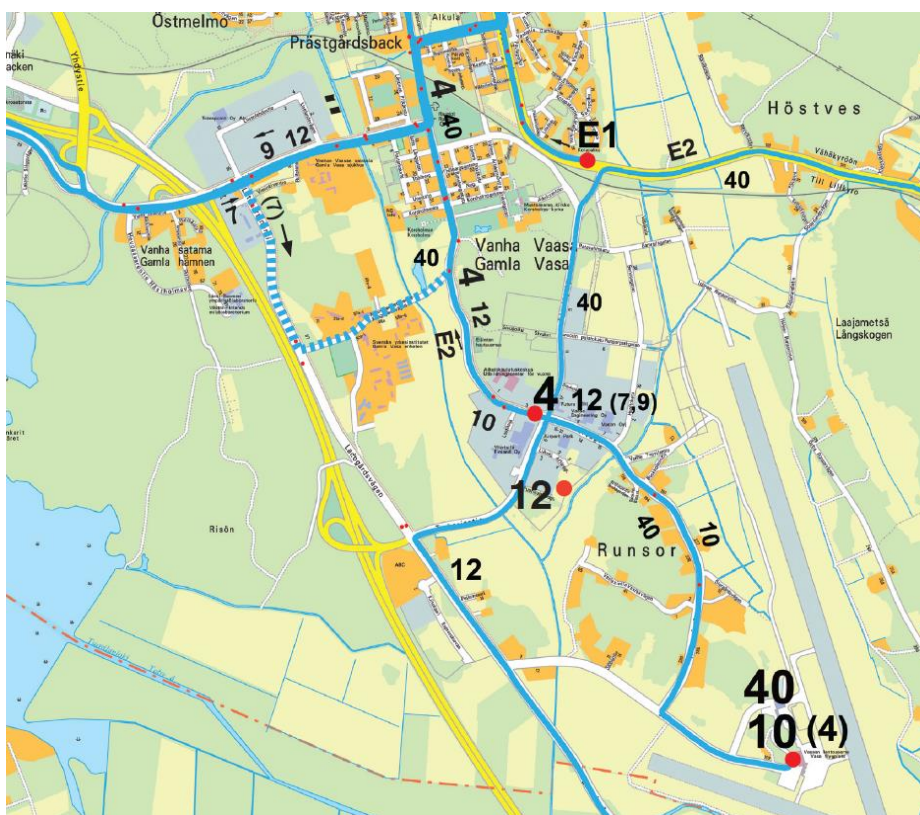
Skogen och åkerområdena på planområdet fungerar som en del av rekreationsområdesnätet. Från planområdets A-områden finns direkta förbindelser via åkerområden i Gamla Vasa till mera omfattande rekreationsområden och anvisade rutter. I anslutning till AL-området i Liselund har därtill närrekreations- och idrottsområde anvisats, baserade på grönområdesstrukturen i anslutning till generalplanen 2030. I den har en stadsdelspark anvisats på ovan nämnda område.

V-områdena är kvalitetsfaktorer för boendet och närservice samt öppnar landskapet mot den kulturhistoriska dalen.

Handelsområdet mellan Motorvägen och Ladugårdsvägen är med tanke på de allmänna vägarna den bästa möjliga placeringsplatsen för olika storenheter inom handeln, eftersom de allmänna vägnas kapacitet t.ex. för Motorvägens del utan problem kan höjas från nuvarande dygnstrafik på 15 000 fordon till nästan det dubbla. Ärendet granskades vid bedömningen av trafikmässiga konsekvenser år 2009 med hjälp av en separat trafikutredning (Matrex Oy samt Ramboll Ab) gällande storenheter inom handeln som planerats på delgeneralplaneområdet (Nymanska tomten, Destias tomt samt Ikea-/Ikano-/KPO-alternativen) och resultaten visade att mest problem förorsakade endast Motorvägens och Förbindelsevägens ramper, fastän flera storenheter inom handeln skulle placeras på området. Tack vare det befintliga allmänna vägnätet konkurrerar Risö jämbördigt med andra landskapscentra om stora handelsenheter, eftersom de största och dyraste väginvesteringarna redan har gjorts.

Kollektivtrafikens täckning kan förbättras då aktörerna på området ökar. Ett ökat antal utbildnings- och arbetsplatser samt nya affärsställen möjliggör mera täckande och tätare service inom kollektivtrafiken.

Ladugårdsvägen och Farmarevägen utgör för närvarande en del av en specialtransportrutt.



Lokaltrafik 2013

5.2 Områdesreserveringar och dimensionering

Denna delgeneralplan anger ingen kvartersvis dimensionering, annat än i fråga om stora detaljhandelsenheter i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. I nedanstående tabell har den dimensionering som ryms på planområdena uppskattats. Totalvärdet är ca 610 000 m² vy, varav ca 105 500 m² vy är i användning. Den uppskattade byggrätten fördelas enligt områdesreserveringarna på följande sätt:

Områdesreservering	Areal tot. (m ²)	Nuvarande våningsyta tot.. (m ² vy)	Ny våningsyta (uppsk.) (m ² vy)<
AL	93 465		
AL1	88 130	798	50 000
EV	72 395	0	0
KM1	188 275	19 115	55 000
KM2	315 305	7 889	120 000
LH	60 075	3 660	5 000
LT	459 935	0	0
MT/V	484 190	487	0
MA/V	104 710	0	0
P	276 880	1 417	100 000
P/A	18 855	0	15 000
P/T	179 915	15 833	35 000
PY/A	141 870	13 491	50 000
PY/A	493 879	21 952,00 + (20 705)*	100 000
V	326 250	160	0
VL	22 220	0	0
VU	14 200	0	200
W	26 170	0	0
Päädut	233 800	0	0
Tot.	3 600 519	105 507	530 200

(*=Kungsgårdens huvudbyggnad som är under byggnad), källa: Vasa stad, byggnadsdatabas

5.3 Planbeteckningar och –bestämmelser

- AL** ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN ALUE
Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida arvokkaat maisema-alueet.
OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER
På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler. Vid noggrannare planering skall värdefulla landskapsområden beaktas
- AL1** ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN ALUE
Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja. Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta.
OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER
På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler. På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.
- P** PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING
Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.
- P1** PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA ASUMISTA
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja. Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta.
SERVICEOMRÅDE, DÅR DET ÄR TILLÅTET ATT PLACERA BOSTÅDER
Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler. På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.
- KM1** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN
Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä enintään 55 000 k-m² vähittäiskauppaa, josta 6 000 k-m² saa olla päivittäistavaraa, 35 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 14 000 k-m² muuta erikoiskauppaa.
OMRÅDE FÖR KOMMERSIELLA TJÄNSTER, PÅ VILKET EN DETALJHANDELSSTORENHET FÅR PLACERAS
På områdena är det möjligt att placera totalt högst 55 000 v-m², varav 6 000 v-m² får vara dagligvaruhandel, 35 000 v-m² utrymmeskrävande specialhandel och 14 000 v-m² annan specialhandel.
- KM2** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN
Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä 124 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 5 000 k-m² saa olla päivittäistavaraa, 89 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoiskauppaa.
OMRÅDE FÖR KOMMERSIELLA TJÄNSTER, PÅ VILKET EN DETALJHANDELSSTORENHET FÅR PLACERAS
På områdena får placeras en detaljhandelsstorenhet eller affärskoncentration på totalt högst 124 000 v-m², varav 5 000 v-m² får vara dagligvaruhandel, 89 000 v-m² utrymmeskrävande handel och 30 000 v-m² annan specialhandel.
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING
Området reserveras i huvudsak för kommunens, statens och andra offentliga samfunds verksamheter. På området får i liten utsträckning även arbetsplatser och bostäder placeras.
- TP** TYÖPAIKKAALUE
Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta.
OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER
På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.

**VIRKISTYSALUE**

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti varmistetaan, että sekä valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen että luonnonperinnön arvot säilyvät. Tämä edellyttää kanavan ja sen rantojen hoitamista Muinaismuistolain mukaan.

REKREATIONSOMRÅDE

Området reserveras för allmän rekreations- och friluftsanvändning. På området tillåts byggande som tjänar rekreation och uteliv. Området bör i första hand bevaras som naturenligt eller byggas som ett sådant grönområde, vars anläggnings- och skötselåtgärder bestäms i en parkplan enligt MBF 46 §. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändning försäkras att både nationellt värdefulla kulturmiljöer och värdefull natur bevaras. Det förutsätter att kanalen och dess stränder sköts enligt formminneslagen.

**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE**

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSSERVICE

På området kan byggnader och anläggningar som tjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamhet placeras.

**LÄHIVIRKISTYSALUE****NÄRREKREATIONSOMRÅDE****SUOJAVIHERALUE****SKYDDSGRÖNOMRÅDE****MAATALOUSALUE**

Alue on tarkoitettu pääosin maatalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä virkistyskäyttöön liittyviä reittejä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennusten, rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja reittien yhteensovittamiseen. Avoin viljelylaakso on säilytettävä ja rakennuksia ja rakennelmia tulee sijoittaa alueen metsäreunoille.

JORDBRUKSOMRÅDE

Området är i första hand ämnat för jordbruk. På området får anläggningar och byggnader ämnade för jordbruk och skogsbruk byggas samt rutter för rekreation anläggas. I planering på mera detaljerad nivå bör samspelet mellan byggnaderna, den byggda kulturmiljön, kulturlandskapet och rutterna beaktas. Den öppna odlingsdalen bör bevaras och byggande bör anvisas till områdets skogskanter.

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE**

Alueen säilyminen avoimena ja viljelyksessä on maisemakuvan kannalta tärkeää ja virkistyskäyttöön tarkoitettuja reittejä voi rakentaa, mutta rakennusten pystyttäminen sekä metsittäminen on kielletty.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE

Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk. Rekreationsrutter kan byggas, men byggnation och beskogning är förbjuden.

**HUOLTOASEMA-ALUE****SERVICESTATIONOMRÅDE****YLEISEN TIEN ALUE****OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG****VESIALUE****VATTENOMRÅDE****OHJEELLINEN ULKOILUREITTI****RIKTGIVANDE FRILUFTSLED****KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE****BEHOV AV LÄTTTRAFIK FÖRBINDELSE****VIHER YHTEYSTARVE****BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE****SILTA****BRO**

ma-1

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Laakson viljelyaukea tulee säilyttää avoimena. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Aluetta rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.

NATIONELLT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. Dalens odlingslandskap bör bevaras som ett öppet landskap.

ma-2

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Aluetta rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Alueen maankäyttö-periaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmillä.

REGIONALT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. Områdets markanvändningsprinciper fastställs med noggrannare planer.

ma-3

MAISEMALLISESTI ARVOKAS METSÄN REUNA

Alueella ei saa suorittaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Avohakkuuta ei saa ulottaa pellon reunaan asti.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT SKOGSRAND

På området får inte förändrande markanläggningar, marktäkter eller annan hantering, fällande av träd eller jämförbara åtgärder utföras utan lov enligt MBL 128 §. Kalhyggen får inte sträcka sig ända till åkerkanten.

sk1

KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja rakenteet säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 §:n ja 127 §:n maisematyöluja ja rakennuksen purkulupa. Alueella tapahtuvista muutoksista tulee pyytää museoviraston lausunto.

NATIONELLT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. På området bör miljöåtgärdsställstånd enligt 128, 2 och 127 §, samt rivningstillstånd, sökas. För ändringar på området bör utlåtande begäras av museiverket.

pv

POHJAVESIALUE

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (Pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 1 luvun 7§ (Maaperän pilaamiskielto) sekä 8§ (Pohjaveden pilaamiskielto)

GRUNDTVATTENOMRÅDE

På området bör fästas särskild uppmärksamhet vid bevarande av grundvatten. Vattenlagens 1. kapitel §18 (Grundvattens förändringsförbud) och naturskyddslagens 1 kapitel 7§ (Förbud mot förorening av ordmänen) och 8§ (Förbud mot förorening av grundvatten).

tulva1

TULVA-ALUE

Alue, jolla tulvavahingoille alltiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 2,7 m (N 60).

ÖVERSVÄMNINGSOMRÅDE

Område, på vilket översvämningskänsliga byggnadsdelar inte får finnas under höjden 2,7 m (N60).

tulva2

TULVA-ALUE

Alue, jolle tarkemmassa kaavoituksessa tai rakentamisessa tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto, mikäli tulvavahingoille alltiiden rakennusosien korkeus on alempana kuin 3,0m (N60).

ÖVERSVÄMNINGSOMRÅDE

Område, vid vilken noggrannare planering eller tillbyggnad kräver utlåtande från NTM-centrale, om översvämningskänsliga byggnadsdelar finns under höjden 3,0 m (N60).

luo-1

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE / ELÄIMISTÖ

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat heikentää liito-oravan elinympäristöä. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

VÄRDEFULLT OMRÅDE ELLER FAUNA MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD

På området finns flygekorrans föröknings- och viloplatsar enligt naturskyddslagen 49 §. På området får inte åtgärder utföras som kan försämra flygekorrans livsmiljö. På området gäller en åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

s

SÄILYTETTÄVÄ LUONTOALUE

Alue varataan suojeltavaksi MRL:n nojalla. Alueella on erityisiä luontoarvoja arvokkaan geomorfologisen maastonmuodon perusteella. Luontoarvoja mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluja.

NATUROMRÅDE SOM BÖR BEVARAS

Området reserveras som skyddsområde enligt MBL. På området finns särskilda naturvärden på grund av värdefulla geomorfologiska markformationer. För verksamhet som kan riskera naturvärdena behövs miljöåtgärdsställstånd enligt MBL 128 §.

S1**VALTION OMISTAMIEN RAKENNUSTEN SUOJELUSTA ANNETUN ASETUKSEEN NOJALLA SUOJELTU ALUE**

Vanhain Vaasan sairaala. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti / kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen aluetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

OMRÅDE SOM HAR SKYDDATS MED STÖD AV UTFÄRDADE FÖRORDNINGEN OM STATSÄGDA BYGGNADERS SKYDDANDE

Gamla Vasa sjukhus. De reparations- och ändringsarbeten samt ändringar i användningsändamål som görs i byggnaderna på området, kompletteringsbyggande samt andra åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska/ kulturhistoriska/ landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får åtgärder som försvagar dess skyddsvärde inte vidtas. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör området avgörs.

S2**SUOJELTAVA ALUE**

Korsholman kuninkaankartano. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti /kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Suojelu koskee seuraavia kohteita: Gamla, tiilinen navetta, entinen meijerirakennus, tiiliholvin kellarit, hirsinen työäenasunto, entinen koulurakennus, rehtorin asunto, museo/entinen varasto, emäntäkoulu ja entinen opettajien asuinrakennus.

OMRÅDE SOM SKALL SKYDDAS

Korsholms kungsgård. De reparations- och ändringsarbeten samt ändringar i användningsändamål som görs i byggnaderna på området, kompletteringsbyggande samt andra åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska/ kulturhistoriska/ landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får åtgärder som försvagar dess skyddsvärde inte vidtas. Byggnader får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs. Skyddet berör följande objekt: Gamla, tegelfähuset, den gamla mejeribyggnaden, tegelholvskällaren, arbetarboendet i stock, den gamla skolbyggnaden, rektorsbostaden, museet/gamla förrådsbyggnaden, matmorsskolan och det före detta lärarboendet.

S3**SUOJELTAVA ALUE**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri. Kohde säilytetään sen maisemallisten arvojen vuoksi. Kohdetta ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kohdetta voi täydennysrakentaa alueen ominaispiirteet huomioiden.

OMRÅDE SOM SKALL SKYDDAS

Kulturhistoriskt värdefullt gårdsområde. Objektet bevaras för dess landskapsmässiga värde. Objektet får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs. Området kan tilläggsgä byggas med beaktande av områdets specifika karaktär.

SM**MUINAISMUISTOALUE**

Muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännost. Muinaisjäännostä koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetellään, kuten muinaismuistolaisissa on säädetty. Muinaisjäännostä koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäytötavan muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.

FORNMINNESOMRÅDE

Av fornminneslagen fredat fast fornminne.

Grävande, övertäckande, förändrande samt annat intrång i objektets miljö är förbjudet enligt fornminneslagen.

För markanvändningsplaner som berör området krävs utlåtande från Museiverket.

OSAYLEISKAAVAN ULKORAJA**GENERALPLAN GRÄNS****YLEISIÄ MÄÄRÄ YKSIÄ**

Yli 50 metriä korkeista rakenteista (tuulivoimaloista yms.) tulee pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta ja Ilmavoimilta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

För över 50 m höga byggnader del (vindmölla eller motsvarande) bör inbegäras skilt utlåtande från Huvudstaben och flygvapnet.

5.4 Namnbeståndet

Inga ändringar föreslås i fråga om namnbeståndet på området. På grund av Ladugårdsvägens nya sträckning borde man i samband med detaljplanläggningen hitta på ett namn på det öppna trafikområdet i anslutning till Kungsgårdens skollägenhets huvudentré. I illustrationen av den här planen har den kallats "Kungsplatsen". I samband med detaljplanläggningen av AL-områdena uppkommer behov av att ge namn åt de interna tomtgatorna.

6. DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER

Delgeneralplanens konsekvenser har bedömts och bedöms under arbetets gång enligt följande temaindelning, konsekvenser för:

- 1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- 2) jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- 3) växt- och djurarterna, naturens diversitet och naturtillgångarna
- 4) områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

6.1 Delgeneralplanens konsekvenser

I tabellen sammanfattas de viktigaste konsekvenserna med olika konsekvensdimensioner. Därtill har rekommendationer getts för mildrande/förebyggande av skadliga konsekvenser och fortsatt utvecklande av planen.

DIMENSION	KONSEKVENSER	REKOMMENDATIONER
KONSEKVENSER FÖR SAMHÄLLSSTRUKTUREN	Planlösningen förenhetligar samhällsstrukturen genom att områden för boende, arbete och service läggs till på centrala platser i den befintliga stadsstrukturen. Planlösningen förbättrar balansen i Vasa stadsregion när det gäller boendets och servicens placering. Planen har en kompletterande inverkan på handels servicenät i de södra områdena i Vasa. På handelsområdena i centrum	Vid den detaljerade planeringen bör man sträva efter att stöda kollektivtrafiken och att skapa en tilltalande miljö för fotgängarna på de områden där ärenden främst uträttas.

	<p>har de planbestämmelseenliga handelsfunktionerna ingen nämnvärd inverkan.</p>	
<p>KONSEKVENSER FÖR STADSBILDEN OCH DEN BYGGDA MILJÖN</p>	<p>När planen förverkligas blir det möjligt att förenhetliga stadsbilden, i och med att tillbyggandet förtätar bebyggda områden och grönområdena förblir centrala i landskapet. Tack vare den nya gatusträckningen får Korsholms skollägenhet en tydligare infart och gaturummet får en mera stadsliknande karaktär.</p> <p>Sannolikt kommer en del gamla bostadshus att rivas på de områden som är planlagda för boende. Bevarandet av byggnader som har fastslagits som kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Vasa sjukhus område och Korsholms skollägenhet tryggas i planen.</p>	<p>Vid anläggandet av gator och allmänna områden och i detaljerna i fråga om dem bör särskild uppmärksamhet fästas på stadsbilden och fotgängarmiljön.</p>
<p>KONSEKVENSER FÖR KULTURARVET OCH KULTURLANDSKAPET</p>	<p>När nya rekreationsrutter byggs, förbättras områdets interna tillgänglighet och möjligheterna till presentation av kulturarvet förbättras.</p> <p>Den värdefulla, öppna odlingsdalen och bevarandet av dess randzon tryggas i planen.</p>	<p>Vid den fortsatta planeringen av nya lätttrafikrutter bör kulturarvsobjekten och bevarandet av dem beaktas.</p>

<p>KONSEKVENSER FÖR NATURLIVSMILJÖN OCH NATURENS MÅNGFALD</p>	<p>Livsmiljöerna för direktivarter som fastställts som värdefulla naturvärden bibehålls till största delen.</p> <p>Ladugårdsvägens nya sträckning inskränker flygekorrens reviravgränsning på Kungsgårdens område. En utvidgning av reviret i andra riktningen är möjlig som kompensation av detta.</p> <p>I planområdets södra del inskränker avgränsningen av P-området i sin tur en reviravgränsning. Också en utvidgning av detta revir i andra riktningen är möjlig.</p>	<p>Flygekorrarnas revirförbindelser till huvudgrönområdena bör tryggas också vid detaljplanläggningen.</p>
<p>KONSEKVENSER FÖR VATTENDRAGEN OCH GRUNDTVATTNET</p>	<p>De nya byggnadsområdena ändrar vattenförhållandena på dessa områden. Kvarteret längst i söder finns delvis på översvämningsområde. Huvudvattenfårorna blir kvar på området som en del av jordbruks-/rekreationsområdet. På området finns ett grundvattenområde, där något nytt byggande inte förläggs.</p>	<p>I samband med detaljplanläggningen bör behovet av en dagvattenplan bedömas i fråga om de nya byggnadsområdena. Beträffande dagvattnet ska också förhindrandet av förorening av grundvattenområdet beaktas.</p>
<p>KONSEKVENSER FÖR KOMMUNALEKONOMIN OCH NÄRINGS- VERKSAMHETEN</p>	<p>De service- och affärsområden som planen möjliggör ökar arbetsplatsutbudet i området och</p>	

	<p>kommunalskatteinkomsterna.</p> <p>Huvudgatu-tomtgatu-leden, fordonstrafikbron, vägbelysningen, trafikljusregleringarna, planeringsuppdragen och projekterings- och ägaruppgifterna medför kostnader för Vasa stad.</p> <p>En kostnadskalkyl i allmänna drag för delgeneralplanen ingår i bilaga 6. Kostnaderna preciseras i väg-/gatuplanerna för området och vid detaljplanläggningen.</p>	
<p>KONSEKVENSER FÖR OMRÅDETS KARAKTÄR</p>	<p>Platsens karaktär förändras från glest bebyggt bostads- och företagsområde till mera stadsliknande bostads- och servicemiljö.</p>	<p>Vid den fortsatta planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas på lättrafikmiljön och stadsbildens högklassighet, eftersom servicen i området också utgör närmiljö för dem som bor på området. Det är viktigt att handelskoncepten anpassas till det här vid detaljplanläggningen.</p>
<p>KONSEKVENSER FÖR OLIKA BEFOLKNINGS-</p>	<p>Invånarna i området blir fler. Korsholms skolcentrums utveckling stöder uttryckligen</p>	<p>Särskild uppmärksamhet bör fästas på samspelet mellan boendet, trafiken och</p>

GRUPPER OCH BOENDET	byggandet av bostäder för ungdomar. Samtidigt medför befolkningens allmänna åldrande en mångsidig befolkningsstruktur. Områdets fina grön- och rekreationsområden och det vårdade kulturlandskapet skapar dragningskraft också bland äldre och barnfamiljer.	affärskvarteren för att det ska vara tryggt att röra sig på området och för att miljön ska bli stadsbildsmässigt trivsamt.
KONSEKVENSER FÖR GRÖN- OCH REKREATIONSNÄTET	Rekreativförbindelserna till närområdena och förbindelsenätet har beaktats för de nya områdenas del. I planen har ett lätttrafiknät som anknyter till omgivningen anvisats.	De i planen anvisade nya förbindelsebehoven mellan planområdet och närmiljön bör beaktas vid förverkligandet av området.
KONSEKVENSER FÖR SERVICENS OCH ARBETSPLATSERNAS TILLGÄNGLIGHET	<p>Områdets fjärrtillgänglighet är bra tack vare riksväg 3. De interna trafiklösningarna på planområdet försvagar inte detta.</p> <p>Områdets närtillgänglighet till de närmaste stadsdelarna förbättras när bron vid Ladugårdsvägen och de nya lätttrafikförbindelserna blir verkliga. Detta gör tillgängligheten till planområdets service mångsidigare.</p>	I samband med detaljplanläggningen bör särskild uppmärksamhet fästas på detaljerna i förbindelserna så att närtillgänglighet förverkligas.
EXPONERING FÖR	Ökad kommersiell service ökar	Särskild uppmärksamhet bör

BULLER	mängden biltrafik på området, varvid också bullret och utsläppen från den ökar. Samtidigt minskar bebyggandet av området spridningen av buller från riksväg 3. Hastigheten har sänkts för den interna trafiken i området på de centrala delarna av Ladugårdsvägen, vilket för sin del sänker den interna trafikens bullernivå.	fästas på bekämpningen av buller och luftburna partiklar i enlighet med den ordning i vilken området förverkligas, eftersom nybyggnation skyddar från buller först när den är klar.
KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN	I och med handelsfunktionerna ökar personbilstrafiken i områdets norra och södra delar. De i planen angivna trafikregleringarna är tillräckliga för de ökade trafikmängderna.	I trafiklösningarna bör man prioritera att promenad- och cykelrutterna fungerar, planeras och förverkligas, eftersom området utvecklas till en boendemiljö.

6.2 Delgeneralplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har utgående från sakinhållet grupperats in i följande helheter:

1. en fungerande regionstruktur
2. en enhetligare samhällsstruktur, kvalitet på livsmiljön
3. kultur- och naturarv, rekreation i det fria, naturresurser
4. fungerande förbindelsenät och energiförsörjning

5. helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer (landhöjningskusten)

Nedan har planens konsekvenser bedömts rubrikvis. +-tecken innebär positiv konsekvens, ±-tecken innebär neutral konsekvens och -tecken negativ konsekvens.

1. En fungerande regionstruktur

+ Delgeneralplanen drar nytta av den befintliga regionstrukturen och kompletterar den nuvarande näringsverksamheten och boendet på området.

+ Delgeneralplanen drar nytta av det nuvarande trafiknätet.

± I planen har områdets lokala särdrag angivits.

2. En enhetlig samhällsstruktur, kvalitet på livsmiljön

+ Planen medför ytterligare service och arbetsplatser i närheten av bebyggelsen.

+ Den nuvarande bebyggelsen kompletteras.

+ Lättrafikförbindelserna tryggas och möjligheterna att utveckla dem förbättras.

+ Planen möjliggör en mångsidig regionstruktur med service, arbetsplatser, boende och rekreationsområden.

+ Planen ökar näringsverksamhetens möjligheter i området.

+ Grönområdena förblir enhetliga helheter.

- Planen ökar personbilstrafiken inom området, men närheten till riksväg 3 medför i alla fall bullerolägenheter och olägenheter av luftburna partiklar på området.

± Förutsättningarna för användningen av förnybar energi och fjärrvärme och energiinbesparing har inte undersökts, planen möjliggör lokalt utnyttjande av förnybar energi.

± Översvämningssområdena har beaktats i planen. Området utgör landhöjningsområde. Behovet av rening av markområdena har inte retts ut.

3. Kultur- och naturarv, rekreation i det fria, naturresurser

+ I planen har avgränsningen Nationellt värdefull byggd kulturmiljö och Nationellt värdefullt landskapsområde beaktats. Det kulturhistoriskt värdefulla sjukhusområdet och skollägenhetens

områden ska enligt planen bevaras för servicebyggande kompletterade med bostadsbyggande. Detaljerna i förverkligandet avgör om konsekvensen för kulturmiljön är positiv eller negativ.

+ De med tanke på landskapet värdefulla åkerdalarna har fortfarande anvisats för odling och att deras randzon förblir enhetlig har tryggats med en separat beteckning.

+ Gamla Vasa kanal har bevarats.

+ Lättrafikförbindelserna i planen möjliggör en bättre användning av området för rekreation och turism.

- Planlösningarna inskränker i två fall de livsmiljöavgränsningar som anges i tidigare flygekorrtredningar.

± Bevarandet av grund- och ytvatten har beaktats, existerande vattenfåror och grundvattenområdet bibehålls obebyggda.

4. Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning

+ Planen stöder sig på det befintliga trafiknätet.

+ Planen förbättrar lättrafikförbindelserna.

+ Planen möjliggör en förbättring av kollektivtrafikförbindelserna.

± Förutsättningarna för användningen av förnybar energi och fjärrvärme och energiinbesparing har inte undersökts, planen möjliggör lokalt utnyttjande av förnybar energi.

5. Områdeshelheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer (landhöjningskusten).

± Landhöjningskustens särdrag har beaktats i planen (se föregående punkter).

6.3 Delgeneralplanens förhållande till landskapsplanen och generalplanen

Delgeneralplanen avviker från den ikraftvarande landskapsplanen, men stämmer överens med landskapsplanens etappplan 1 och preciserar beteckningarna och bestämmelserna i den. Delgeneralplanen preciserar också beteckningarna och bestämmelserna i Vasas generalplan. Totalgeneralplanen gäller inte på delgeneralplaneområde när delgeneralplanen är lagakraftvunnen.

KÄLLOR

Vasas bostadspolitiska program 2012-2014

Lokalisering av kommersiella och logistiska tjänster i Vasaregionen 2003

Österbotten, lokalisering av kommersiell service i landskapet 2010

Kungsgården – en byggnadsinventering

Beaktande av Kungsgårdens landskaps- och naturvärden vid planläggningen 2008

Utvecklingsplan för Kungsgården 2008

Flygekorrtredningar i anslutning till kvalitetskorridoren 1-4

Skogsplaner för naturtyperna i kvalitetskorridoren 1-3

Väg- och gaturegleringar i området Liselund, Kungsgården och Risö, Trafikplan med bilagor 2009

Beaktandet av flygekorrar vid planläggning, Miljöministeriet, 9.11.2005 MM/1/501/2005

Flygekorrar. Lägesdatamaterial. Aaro Toivio, Vasa stad 10.8.2012

Utvecklingsbild för markanvändningen - Kungsgården och Liselund invid södra infartsleden till Vasa 2011

Markpolitiska programmet 2012

Grundfjärdsdalen - Landskapsutredning och friluftsområdesplan 2009

Naturtyps- och växtinventering Gamla Vasa företagsområde 2009

Österbottens landskapsplan, tilläggsutredningar om lokalisering av kommersiell service 1 och 2, 2011

Österbottens landskapsplan, etapplandskapsplan 1 - Lokalisering av kommersiell service, Förslag 2 2011

Risöområdets nya markanvändning och trafik – Preliminära trafikgranskningar 2009 Utredning om väg- och gatunätet i Vasa och Korsholm 2007

Byggnadsinventering i Runsor 2012

Utvecklingsvision för södra och västra delen av Vaasa Airport Park samt precisering av flygstationens behov 2007

Utvecklingsplan för Vaasa Airport Park – Vasa flygstation, Runsor företagspark och Risöområdet 2002

Utredning om kulturmiljöer i Vasa 2010

Utredning om handelns servicenät i Vasaområdet 2007

Fladdermusutredning beträffande Kungsgården i Vasa 2009

Vasa kvalitetskorridors struktur och översiktsplan för det centrala området 2007

Häckande fåglar i Liselund i Vasa 2006

Naturutredning beträffande Prismacenter i Vasa 2006

Utredning om dagligvaruhandeln i Vasa – Generalplaneutredning 2010

Flygekorrrkartläggning vid Strandvägens mikrobilbana i Vasa 2009

Naturutredning om Risöfladan i Vasa 2008

Naturutredning om Runsor i Vasa 2007

Lokaliseringsutredning för Vasa hamnväg 2010

Utredning om naturen i Vasa Gamla hamn 2010

Vasas grönområdesstruktur 2030 2011

Naturutredning beträffande Vasa förbindelseväg 2010

Förslag till generalplan för Vasa 2030 – karta 2010

Förslag till generalplan för Vasa 2030 – beskrivning 2010

Vasas företagsområden, nuläge och uppskattning av antalet arbetsplatser år 2030 och byggnadsobjektens m² våningsyta

Nationellt värdefulla byggnader och miljöer 2000

Gamla Vasa, stadsarkeologisk inventering 2007

Landskapsutredning och friluftsområdesplan för ådalarna i Gamla Vasa – Långfjärden – ådalen vid Gamla Vasa kanal 2008

Kulturhistorisk utredning om Gamla Vasa sjukhus - Vanhan Vaasan sairaalan kulttuurihistoriallinen selvitys, Pöyry Environment Oy / Juha-Matti Märijärvi, 2007

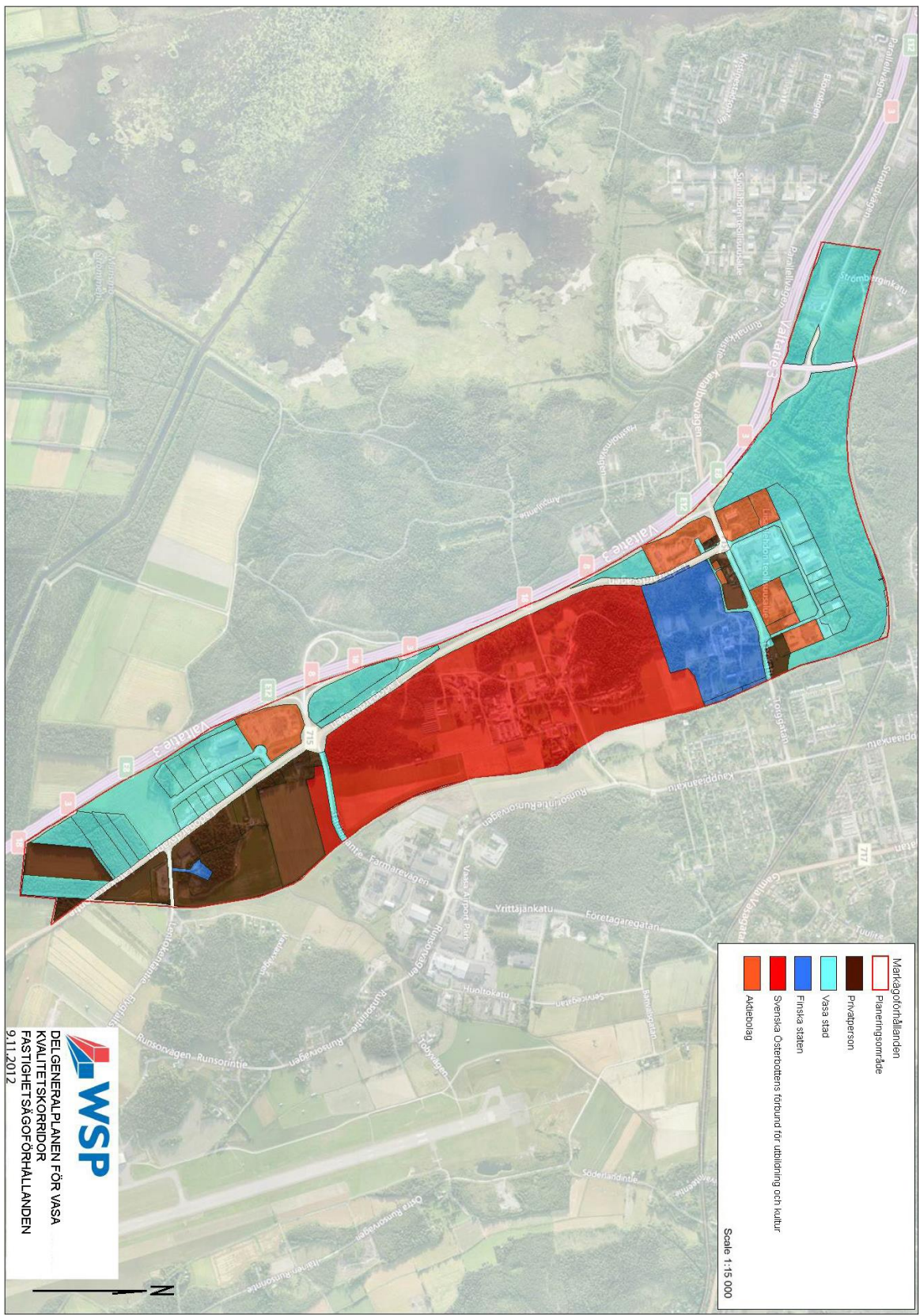
Inventering av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Gamla Vasa 2008

Sammandrag av Vasa stads fladdermuskartläggningar sommaren 2008

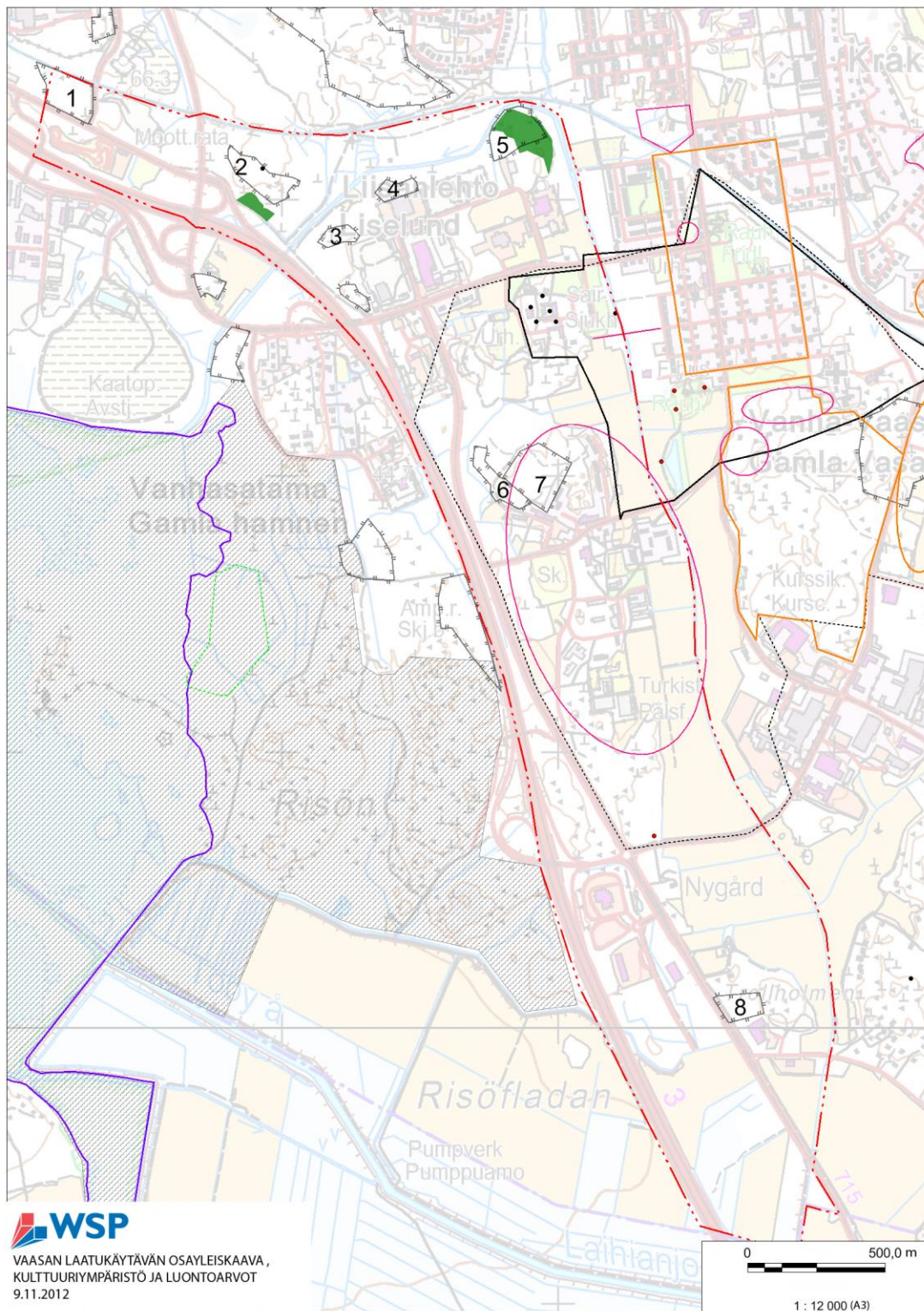
www.rky.fi 16.10.2012

www.ymparisto.fi 16.10.2012

BILAGA 1. FASTIGHETSÄGOFÖRHÅLLANDEN



BILAGA 2. KULTURMILJÖ- OCH NATURVÄRDESKARTA OCH BESKRIVNING





Planområdets gräns

KULTUROMGIVNING

- Med statlig förordning skyddade punktobjekt och fornlämningar



Övriga kulturhistoriskt värdefulla objekt (Österbottens museum 2008)



Övriga kulturhistoriskt värdefulla objekt (Österbottens museum 2008)



Med stöd av fornminneslagen skyddade objekt (Fornlämningsregistret 2008)



Nationellt betydelsefull byggd kulturomgivning (Statsrådets principbeslut 2009)



Nationellt värdefullt landskapsområde, Gamla Vasa (Statsrådets principbeslut 1995)

NATURVÄRDEN



Värdefulla naturobjekt (Mbl 5§)



För fladdermöss viktiga områden (Vaasan-Mustasaaren logistiikkakeskuksen lepakkoselvitys)



Flygekorrens levnadsmiljö (Vasa stads lägesdatabas, Aaro Toivio 2012)



Natura 2000-område (Miljöministeriets naturinformationssystem)

- Område där jagande fladdermöss har observerats (Vaasan Kuninkaankartanon lepakkoselvitys 2009)



Skyddsområde för gammal skog (Miljöministeriets naturinformationssystem)



Område tillhörande skyddsprogramet för fågelvatten (Miljöministeriets naturinformationssystem)



Privat skyddsområde (Miljöministeriets naturinformationssystem)



Värdefull naturtyp (Miljöministeriets naturinformationssystem)

FLYGEKORROMRÅDEN ENLIGT UTREDNINGARNA

OMRÅDE 1, Strandvägen

– Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012

– Utredning om flygekorror på Vasa stads planeringsområden våren 2006, Suomen luontotieto Oy, 15/2006

Samtliga observerade revir uppfyller naturvårdslagens definition på föröknings- och rastområden för flygekorror. De flygekorrevir som nu har påträffats bör beaktas vid planeringen av markanvändningen i området och vid eventuella skogshanteringsåtgärder. Vid planeringen av markanvändningen i områdena bör också flygekorrorarnas vandringsleder beaktas.

OMRÅDE 2, Liselund

– Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012

– Utredning om naturen i Gamla Vasa hamn 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vasa stadsplanering

Flygekorrevirens kärnområden på utredningsområdet uppskattades till sex stycken. Både till revirens kärnområden och mellan dem bör förbindelser med träd finnas.

– Utredning om flygekorrarna på Vasa stads planeringsområden våren 2006, Suomen luontotieto Oy, 15/2006

Samtliga observerade revir uppfyller naturvårdslagets definition på föröknings- och rastområden för flygekorrar. De flygekorrevir som nu har påträffats bör beaktas vid planeringen av markanvändningen i området och vid eventuella skogshanteringsåtgärder. Vid planeringen av markanvändningen i områdena bör också flygekorrarnas vandringsleder beaktas.

OMRÅDENA 3, 4, Liselund

– Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012

– Utredning om naturen i Gamla Vasa hamn 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vasa stadsplanering

Flygekorrevirens kärnområden på utredningsområdet uppskattades till sex stycken. Både till revirets kärnområden och mellan dem bör förbindelser med träd finnas.

OMRÅDE 5, Liselund

– Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012

– Utredning om naturen i Gamla Vasa hamn 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vasa stadsplanering

Flygekorrevirens kärnområden på utredningsområdet uppskattades till sex stycken. Både till revirets kärnområden och mellan dem bör förbindelser med träd finnas.

– Utredning om flygekorrar på Vasa stads planeringsområden våren 2006, Suomen luontotieto Oy, 15/2006

Samtliga observerade revir uppfyller naturvårdslagets definition på föröknings- och rastområden för flygekorrar. De flygekorrevir som nu har påträffats bör beaktas vid planeringen av markanvändningen i området och vid eventuella skogshanteringsåtgärder. Vid planeringen av markanvändningen i områdena bör också flygekorrarnas vandringsleder beaktas.

OMRÅDE 6, Kungsgårdsvägen

- Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012
- Utredning om naturen i Gamla Vasa hamn 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vasa stadsplanering

Flygekorrevirens kärnområden på utredningsområdet uppskattades till sex stycken. Både till revirets kärnområden och mellan dem bör förbindelser med träd finnas.

OMRÅDE 7, Kungsgårdsvägen

- Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012
- Utredning om naturen i Gamla Vasa hamn 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vasa stadsplanering

Flygekorrevirens kärnområden på utredningsområdet uppskattades till sex stycken. Både till revirets kärnområden och mellan dem bör förbindelser med träd finnas.

- Flygekorrens förekomst i Vasa 1995, Wistbacka, Lång, Vasa stads miljönämnds publikationer 6/96

OMRÅDE 8, Trollholmen

- Vasa stads lägesdatamaterial, flygekorrevirens kärnområden, Aaro Toivio, 2012
- Utredning om flygekorrar på Vasa stads planeringsområden våren 2008, Suomen luontotieto Oy, 47/2008

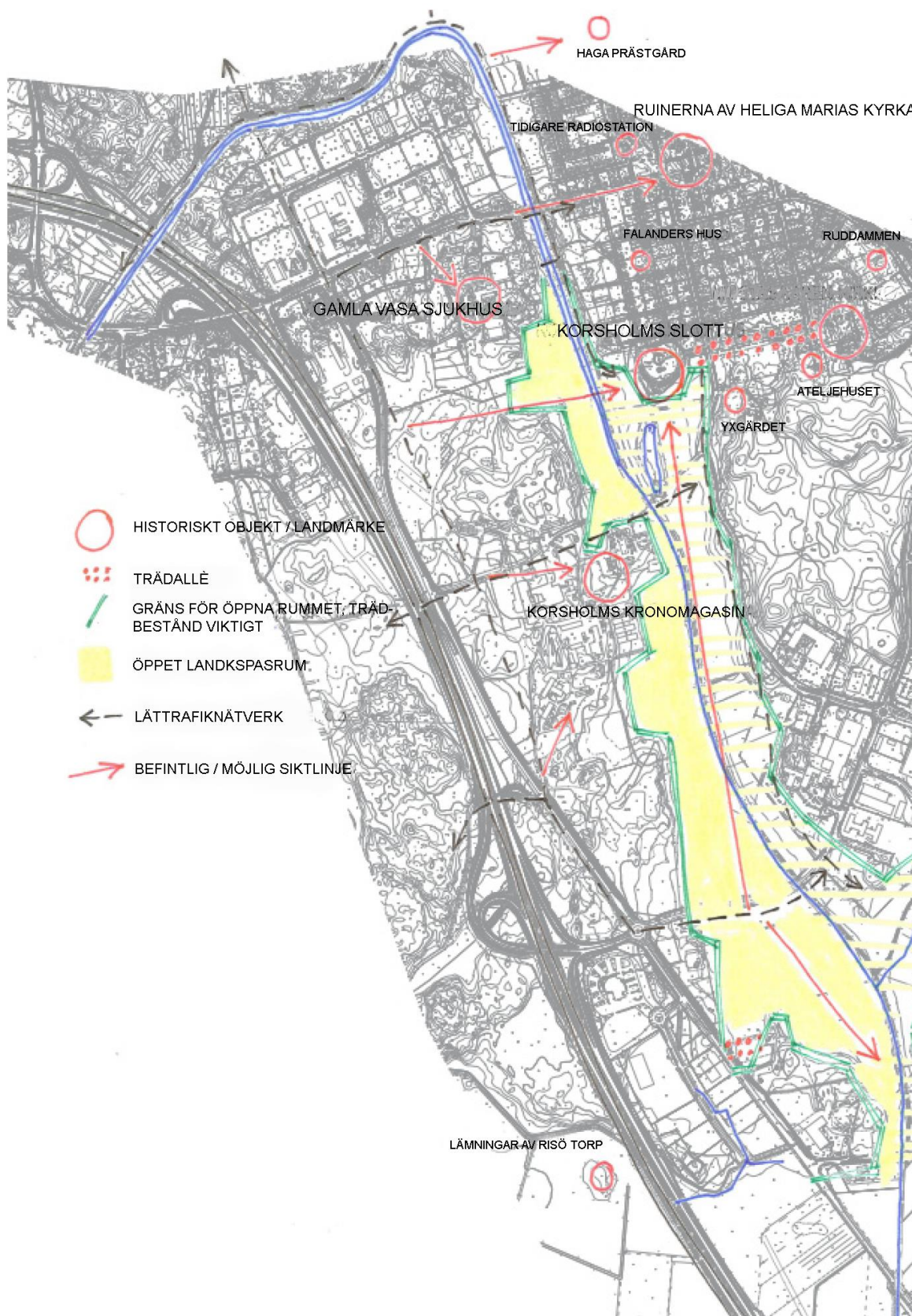
Samtliga observerade revir uppfyller naturvårdslagens definition på föröknings- och rastområden för flygekorrar. De flygekorrevir som nu har påträffats bör beaktas vid planeringen av markanvändningen i området och vid eventuella skogshanteringsåtgärder. Vid planeringen av markanvändningen i områdena bör också flygekorrarnas vandringsleder beaktas.

- Utredning om naturen vid Risöfladan i Vasa, Jan Nyman, Vasa stadsplanering 2008

Ett flygekorrevir påträffades.

Vasa miljöförening har lyft fram nya observationer på generalplaneområdet gällande flygekorre norr om Farmarevägen på område med planbeteckningen AL och P samt söder om Gamla Vasa sjukhus på område med planbeteckningen PY. På basis av observationerna avgränsas områdena och för dem tilläggs planbeteckningen luo-1. Dessutom har för säkerställande av områdets ekologiska förbindelser i planen anvisats ett behov av grönförbindelse över motorvägen mellan Gamla Hamnen och Kungsgården.

BILAGA 3. ANALYS AV LANDSKAPSRUMMET



BILAGA 4. DIMENSIONERINGSEXEMPEL FÖR AL-OMRÅDEN

Liselund	kvarterstyp	beteckn	kvarter	tomter/kvrt	tomtyta	e-t	m ² vy / t	inv / bost	inv-tot	ap / tomt	ap-tot	tot m ² vy
AP-modeller	townhouse/radhus	AKP	2	20	350	0,4	140	3	120	1	40	5 600
	stadssmåhus	AP tiivis	4	16	437	0,35	153	4	256	1	64	9 789
	småhus	AP väljä	2	10	700	0,3	210	4	80	2	40	4 200
eller									456		144	19 589
AK småhögus AK däckgårdskvarter	småhögus	APK	8	4	1750	0,4	700	40	560	7	224	22 400
	däckgårdskvarter	AK	8	1	7000	1,2	8400	40	1680	84	672	67 200
Kungsgården	studentbostäder	APK op	3	4	1750	1,5	2625	25	1260	26	315	31 500
	townhouse/radhus	AKP	3	20	350	0,4	140	3	180	1	60	8 400
	stadssmåhus	AP tiivis	3	16	437	0,35	153	4	192	1	48	7 342
eller												
AK småhögus eller	småhögus	APK	9	4	1750	0,4	700	40	630	7	252	25 200
	däckgårdskvarter	AK	9	1	7000	1,2	8400	40	1002	9	360	75 600
AK däckgårdskvarter									1890	84	756	
									INVÄNARE	beräknad	m ² vy	
									2718	135900		
									4830	217350		
									min			
									max			

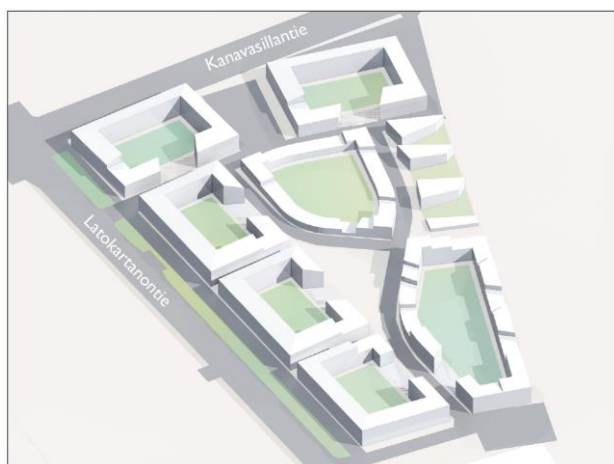
Delgeneralplaneområdets invånardimensionering beror i stor utsträckning på hustyperna vid detaljplanläggningen av AL-områdena. Hustypernas inverkan på dimensioneringen har angivits i tabellen. Hustypernas inverkan på AL-områdets struktur har beskrivits för Liselunds del.



VE1 PÅMINNER OM EN FÖRSTAD: små våningshus, ca 22 000 m² vy = 550 bostäder

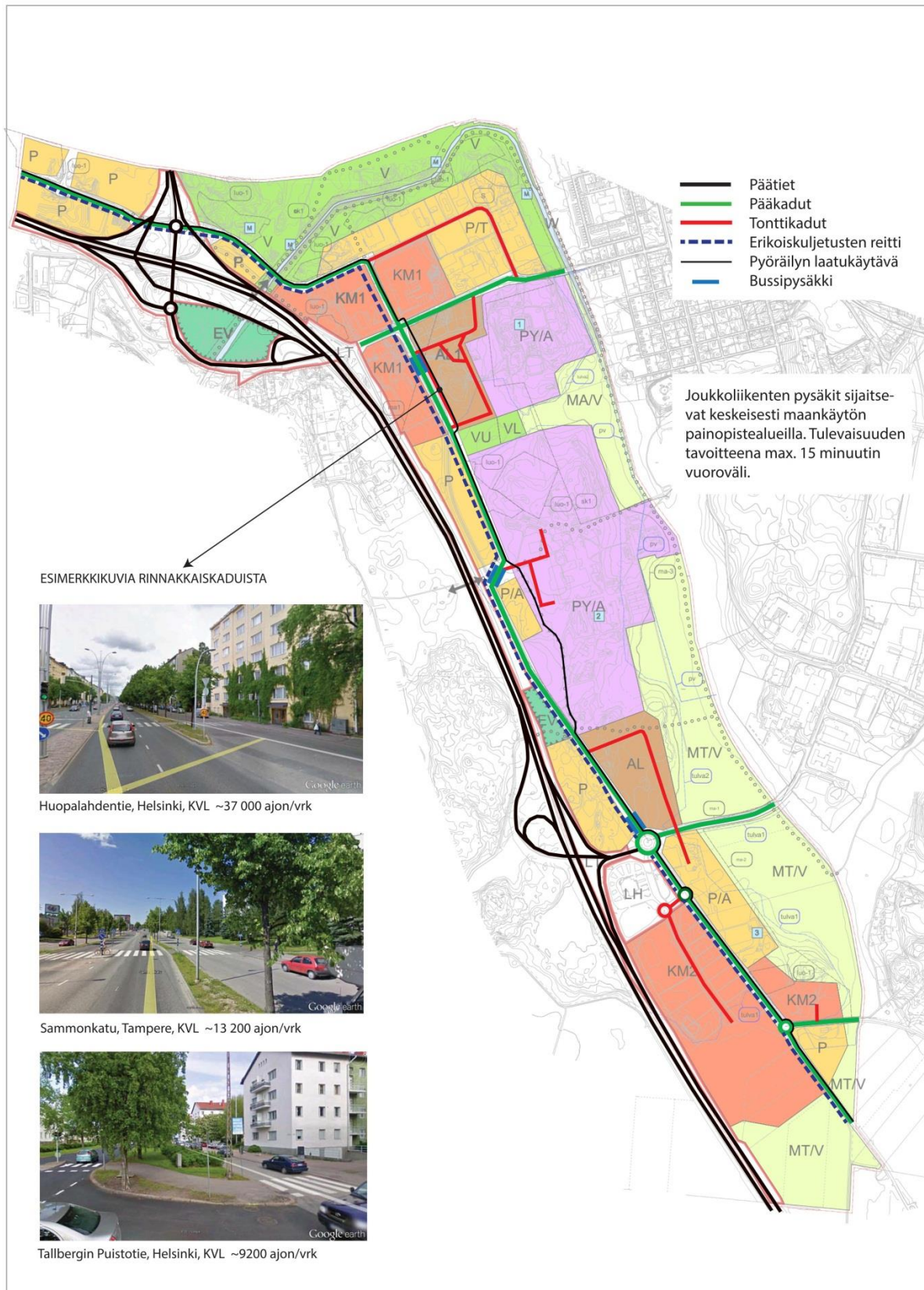


VE2 PÅMINNER OM EN SMÅSTAD: town house/radhus/småhus, ca 20 000 m² vy = 500 bostäder



VE3 PÅMINNER OM EN STAD: våningshus, däckgårdar, tot. 75 000 m² vy = 1800 bostäder

BILAGA 5. TRAFIKSCHEMA



UTGIFTER:	miljoner €
Investeringskostnader (inte vattentjänster)	
Huvud- och tomtgator	4, 1
Friluftsrutter	0, 9
Fordonsbro	0, 9
Skötselkostnader (25 år)	3, 3
Reparations- och underhållskostnader (25 år)	3, 4
Översvämningsskydd	0, 6
Totalt:	13, 2
MARKENS VÄRDESTTEGRING:	
På privat mark	11, 0
varav genom markanvändningsavtal till staden	5, 5
På stadens mark	5, 0
Totalt	16, 0

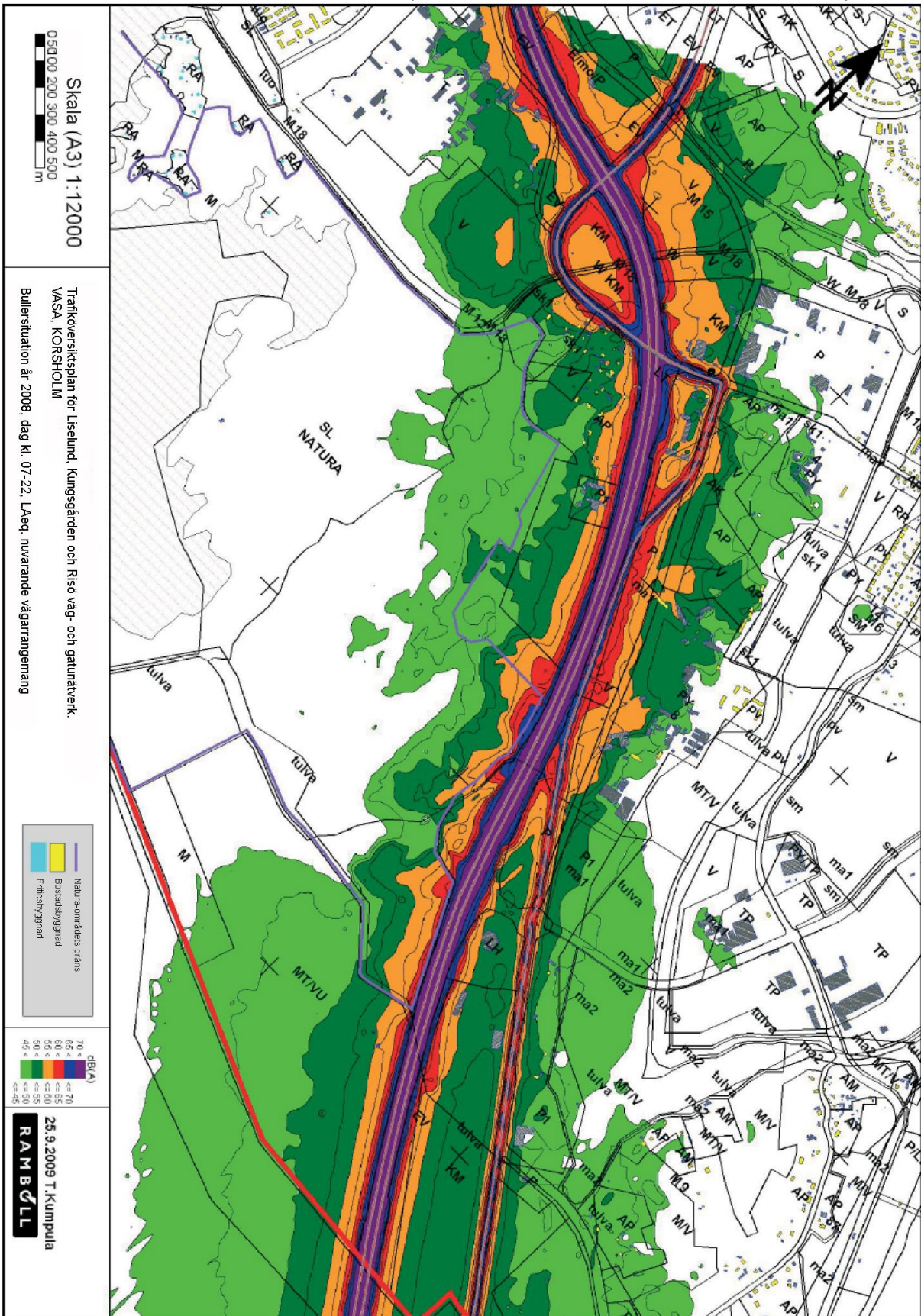
UTGÅNGSUPPGIFTER:

Fastighetsskatt för tomterna enligt 2013 års uppgifter	1% → 285€
I beräkningen använda index	
• Räntesats	5 % och 7%
• Kostnadsindex (kostnader)	3,5 %

Alla priser med moms 0 %.

A.R. / A.B. 25.3.2014

BILAGA 7. BULLERSITUATION 2008 (LISELUND, KUNGSGÅRDEN OCH RISÖ)



9 SAMMANDRAG

För planläggningen av handeln behövs kommersiella utredningar för de olika plannivåerna. Köpkraften växer och det finns behov av utveckling inom handeln. I utredningen behandlas utvecklingen av centrum, de stora detaljhandelsenheterna utanför centrum och de kommersiella konsekvenserna av de planerade handelsområdena i Risö och Liselund.

Vasa centrum är Vasaregionens huvudsakliga handelsplats. Under de senaste åren har det skett ytterst få förändringar i de kommersiella tjänsterna i centrum. För att centrums dragningskraft ska upprätthållas måste det utvecklas. Det viktigaste för centrumområdets livskraft är en långsiktig förbättring av verksamhetsmiljön för handelstjänsterna i centrum.

I stadskärnan finns några kvarter som behöver förnyas. Affärsverksamheten i kvarteren har avtagit eller den kommersiella framtoningen i kvarteren motsvarar inte förväntningarna hos dagens kunder. Kvarterens nedre plan reserveras för affärslokaler och genom kvarteren utvecklas affärsgångar. Förutom att utveckla kvarteren är det viktigt att också utveckla gatuområdena. Gator i stadskärnan som behöver utvecklas är förlängningen av gågatan, brandgatorna samt Storalånggatan. Genom att förnya kvarteren och utveckla gatuområdena förbättras stadskärnans kommersiella framtoning och dess dragningskraft ökar.

Den mest betydande centrumförnyelsen är utvecklingen av ett köpcentrum vid f.d. busstationen. För att kvarteret ska fungera som en del av stadskärnan, måste förbindelsen mellan kvarteret och centrum, som går över järnvägen, utvecklas så att den fungerar bättre speciellt för fotgängare. Också förlängningen av gågatan på Hovrättsesplanaden förbättrar förbindelsen mellan stadskärnan och f.d. busstationen.

Efter en övergångsperiod omfattas utrymmeskrävande handel våren 2015 av bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter. I Vasa finns flera stora enheter för utrymmeskrävande handel utanför centrum, vilka inte har km-beteckning i stadsplanen. Sådana enheter finns i Stenhaga, på Strandvägen, i Liselund och i Tervajoki.

En uppdatering av stadsplanerna är nödvändig för att den utrymmeskrävande handeln också i fortsättningen ska kunna utvecklas i Vasa. Placeringen av enheter för utrymmeskrävande handel utanför centrumområdet har inte skadliga konsekvenser för centrumet eller dess utveckling. Den handel som söker sig till och placerar sig i centrumområden är av en annan typ och den utrymmeskrävande handel som placeras i områden för stora detaljhandelsenheter konkurrerar inte med centrumhandeln.

Ändringar i stadsplanen beträffande stora enheter för utrymmeskrävande handel har inte skadliga konsekvenser för servicenätet. Ändringarna i stadsplanen befäster huvudsakligen nuläget och möjliggör utvecklingen av utrymmeskrävande handel på handelsområdena. Genom att utvecklingen av handeln på nuvarande handelsområden möjliggörs förbättras också områdenas konkurrenskraft i förhållande till nya handelsplatser som utvecklas söder om Vasa. De stora enheterna som förutsätter ändring i stadsplanen är placerade i närheten av både centrum och invånarna och främjar bildandet av ett servicenätverk med rimliga avstånd.

Stadsplanen för Risö ger Vasa en ny handelsplats invid Vasas kvalitetskorridor. I nuläget är handelstjänsterna koncentrerade till centrum och Stenhaga, medan serviceutbudet i stadens södra och sydöstra delar är begränsat. Utvecklingsmöjligheterna för handeln i

Stenhaga är begränsade, köpkraften är på uppgång och det finns efterfrågan på en ny handelsplats i Vasa. En ny handelsplats balanserar handels servicenät i Vasa.

Kvaliteten på den handel som byggs i Risö är av betydelse för handelsplatsens dragningskraft och konsekvenser för centrum. Enligt planerna kommer Prisma och Ikea att finnas på området. Förutom dessa ryms på området främst utrymmeskrävande handel och högst ett köpcentrum för småskalig specialhandel. Beträffande den centrumorienterade specialhandeln skiljer sig Risö sålunda inte från Stenhaga i fråga om dragningskraft. På området placeras specialhandel som konkurrerar med centrumhandeln i så pass liten utsträckning, att det inte inverkar på centrum.

Vid sidan av Risö uppförs i Liselund en till men mindre handelskoncentration. Handelsstrukturen i Liselund har betoning på markethandel och utrymmeskrävande handel. Utrymmeskrävande handel konkurrerar inte i avsevärd utsträckning med centrumhandeln. Specialhandeln på området placeras i hypermarketer. Produktutbudet i hypermarketer är av ett annat slag än i specialaffärens i centrum, och besök i hypermarketer ersätter inte besök i centrum. Sålunda har Liselund inte avsevärda menliga konsekvenser för centrumhandeln eller dess utveckling.

Det finns planer på att Citymarket i centrum flyttas till Liselund. Härigenom frigörs utrymme på en central plats för utveckling av centrumtjänsterna. I kvarteret passar det bättre med en högklassig supermarket och specialhandel än en hypermarket. Utvecklingen av kvarteret skulle också inverka positivt på den kommersiella framtoningen.

Antalet besök i Vasa kommer i någon mån att öka i samband med de nya handelsplatserna. Majoriteten av besöken på området är emellertid en överföring från Vasas övriga handelsplatser. Liselund och Risö har inte avsevärda menliga konsekvenser för närservicen och de lokala tjänsterna, eftersom utbudet i Risö och Liselund är av ett annat slag än i regionens sekundärcentrum. Mångsidiga inköp görs redan nu i Vasa. Inte heller närområdets nätverk av dagligvaruhandel påverkas av de nya handelsplatserna i stor omfattning, eftersom antalet invånare i närområdet är tillräckligt och ökar och det på området finns efterfrågan på flera affärer.

Den centrumorienterade handelen utvecklas i centrum i samband med kvartersprojekten och köpcentrumet vid f.d. busstationen. Ändringarna i stadsplanen för de stora detaljhandelsenheter och nya handelsplatserna möjliggör en annorlunda utveckling av handelen i Vasa. De nya handelsområdena möjliggör ett mera balanserat servicenät än i nuläget och införandet av nya handelskoncept i regionen. Det är också en positiv sak att det finns flera handelsplatser att utveckla, vilket skapar förutsättningar för en fungerande konkurrens.

Utan nya handelsplatser kommer handelen på Vasas marknadsområde sannolikt inte att utvecklas i den utsträckning som den ökande köpkraften skulle förutsätta. I Stenhaga finns inte möjlighet att ytterligare utveckla handelen i tillräcklig utsträckning. Det medför att en del av efterfrågan kan riktas utanför marknadsområdet, vilket skulle försvaga Vasas ställning som regionalt handelscentrum.