

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

Detaljplan nr 1093, Museigatan 11 Beskrivning



Detaljplaneändring
för tomt nr 905-3-4-7

Planläggningen 18.6.2020

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: 905 Vasa
Stadsdel: 3
Kvarter: 4
Tomt: 7

Planeringstyp: Detaljplaneändring
Planens namn: Museigatan 11
Planens nummer: 1093

Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen
Planläggningsarkitekt Anne Majaneva
Kyrkoesplanaden 26 A, 2:a våningen
PB 3, 65101 VASA
fornamn.efternamn@vasa.fi
(06) 325 1163

Behandling:	Meddelande om anhängiggörande	13.3.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	19.3.2019
		23.6.2020
	Stadsstyrelsens planeringssektion	XX.XX.XXXX
	Stadsstyrelsen	XX.XX.XXXX
	Stadsfullmäktige	XX.XX.XXXX

1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet består av en tomt, som finns på adressen Museigatan 11.



1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringens namn är Museigatan 11 och syftet med detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål från offentlig service till boende i enlighet med delgeneralplanen för centrum.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens olika skeden	5
2.2 Detaljplan	5
2.3 Genomförandet av detaljplanen	5
3. UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2 Naturmiljön	6
3.1.3 Den byggda miljön	7
3.1.4 Markägoförhållanden	18
3.2 Planeringssituation	18
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	18
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	24
4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna ...	24
4.2 Deltagande och samarbete	24
4.2.1 Intressenter	24
4.2.2 Anhängiggörande	24
4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	24
4.2.4 Myndighetssamarbete	25
4.3 Mål för detaljplanen.....	25
4.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	25
4.3.2 Av kommunen uppställda mål	26
4.3.3 Markägarens mål	26
4.3.4 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper	26
4.3.5 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	27

4.4	Detaljpanelösningalternativ och deras konsekvenser	27
4.4.1	Redogörelse för de preliminära alternativen	27
4.4.2	Redogörelse för detaljplaneutkastet	27
4.4.3	Konsekvensbedömning och konsekvensernas betydelse	29
4.4.4	Åsikter och beaktandet av dem	33
4.4.5	Val av detaljpanelösning och grunderna för valet.....	35
4.4.6	Planeringsskedets behandlingar och beslut	35
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN (Stycket skrivs i förslagsskedet)	35
5.1	Planens struktur	35
5.2	Områdesreserveringar	35
5.3	Planens konsekvenser	35
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	35
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	36
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	36
6.2	Genomförande och tidtabell.....	36
6.3	Uppföljning av genomförandet	36

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1.	Detaljplaneutkast med beteckningar
BILAGA 2.	Illustrationer
BILAGA 3.	Program för deltagande och bedömning
BILAGA 4.	Detaljplanens uppföljningsblankett

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

Värdefulla byggnader i Vasa II, Vasa stad 2000

Vasas centrumstrategi, Vasa stad 2012

Bullerutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, SITO 2015

Vibrationsutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, SITO 2015

Parkeringspolitik 2018, Vasa stad 2018

Byggnadshistorisk utredning om Vasas telefoncentral Museigatan 11, NAC Arkkitechdit Oy, 28.9.2018

Museigatan 11, Vasa, vibrationsutredning, WSP Finland Oy 20.4.2020

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs.

Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

Programmet för deltagande och bedömning lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 19.3.2019.

Utkastet till detaljplaneändring läggs fram i augusti i enlighet med planläggningsdirektörens beslut (23.6.2020).

Stadsstyrelsens planeringssektion godkänner förslaget till detaljplaneändring för framläggande och utlåtanden.

Stadsstyrelsen godkänner förslaget till detaljplaneändring för avgörande i stadsfullmäktige.

2.2 Detaljplan

Med detaljplaneändringen ändras tomtens användningsändamål från offentlig service (telefon- och telekommunikation) till boende. Mängden byggrätt undersöks med hänsyn till stadsbilden och boendetrivseln. Trafikregleringarna i näromgivningen, den kommande förändrade användningen för Wärtsiläområdet och järnvägen intill påverkar också planlösningarna.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

När detaljplaneändringen är fastställd, kan den börja genomföras på det villkoret att gasbehållarna, som gör att det är ett riskområde, på Wärtsiläs område har flyttats bort.

3. UTGÅNGSPUNKTER

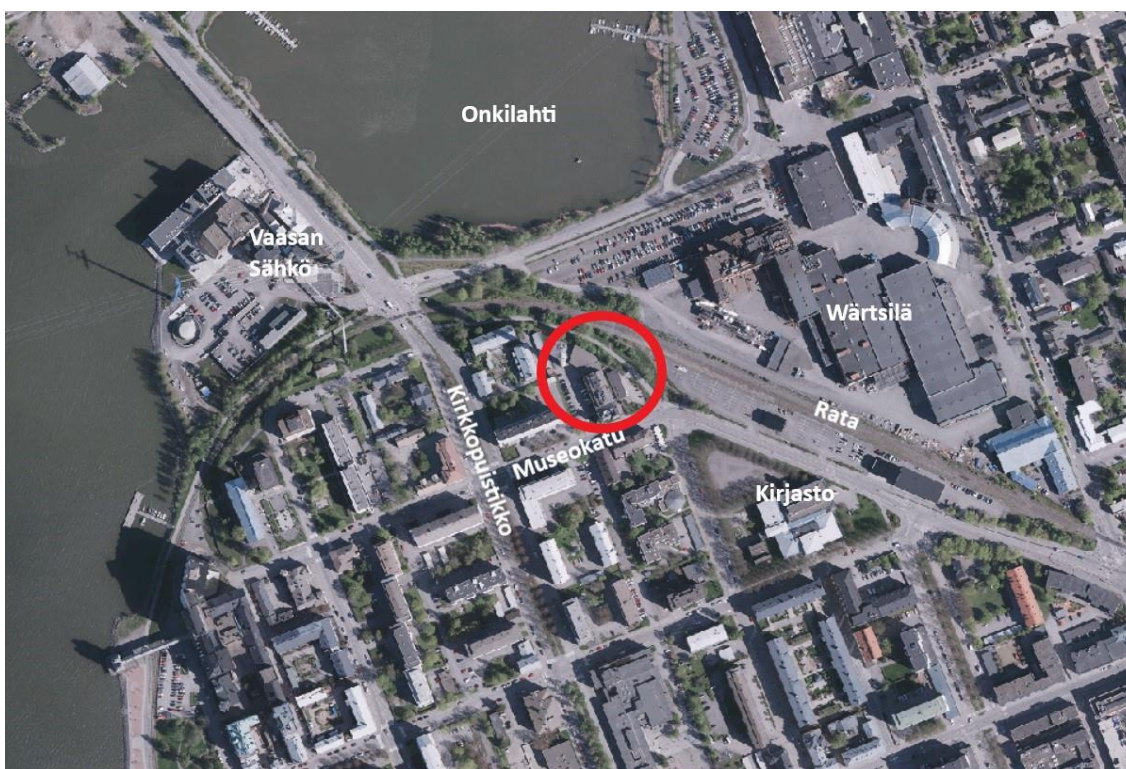
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget vid norra kanten av rutplanecentrum, i en stadsdel som domineras av boende. Planeringsområdet gränsar i söder till Museigatan, i öster och norr till cykelvägen längs järnvägen och i väster till granntomter (bostadsvåningshus). På andra sidan om järnvägen finns Wärtsiläs industriområde, och enligt de nuvarande utsikterna kommer Wärtsiläs verksamhet att flytta bort därifrån under år 2021.

På tomten finns en skyddad f.d. telefoncentralsbyggnad från år 1899 invid Museigatan och norr om den kontors- och lagerbyggnader från 1960- och 1970-talen med höjder som varierar mellan en och fyra våningar. I tomtens norra del finns en år 1982 byggd telefonmast och vid den östra kanten en kontorsdel som blev klar år 2004 och som även inbegriper tekniska utrymmen. Under jorden finns i berget insprängda hålrum för tekniska anordningar.

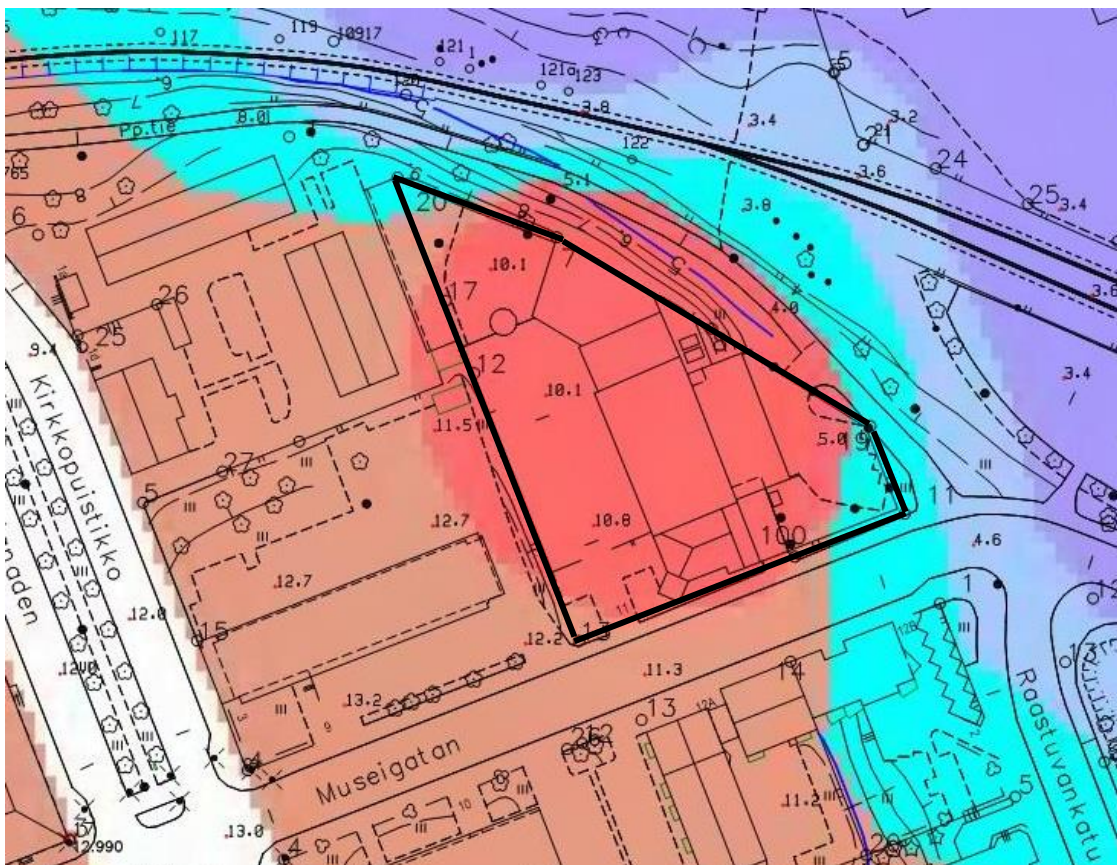
Tomten finns på en sluttning, som sluttar mot nordost. Höjdskillnaderna på tomten är stora; skillnaden mellan den lägsta och den högsta punkten är ca 6 meter.



Flygbild av planeringsområdets närmiljö

3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön på planeringsområdet består av planteringarna på tomten. I närmiljön finns gräs och träd invid lätttrafikleden. Det närmaste mera omfattande grönområdet är Metviksparken. Marken på området består på de högsta ställena av berg och morän, på de lågt belägna ställena av lera.



Jordmånskarta (2017). Rött = berg, brunt = morän, blå nyanser = olika lerarter

3.1.3 Den byggda miljön

Stadsbilden

Stadsbildsmässigt är detaljplaneändringsområdet vid utkanten av centrum. Järnvägen några meter nedanför tomten skiljer den från Wärtsiläs fabriksområde. Centrum omfattas av rutplanen, som bevarats som arv efter Setterberg, med esplanader, gator och brandgator, och de centrala offentliga byggnaderna i parker. I närheten finns Vasa Elektriskas kraftverksområde, Wärtsiläs fabriksområde samt Metvikens vattenspegel och de gör området mångsidigt i en större skala jämsides med rutplanens småskalighet.

Byggd kulturmiljö

Planeringsområdets och dess närmiljöes byggda kulturmiljö är tidsmässigt skiktad och mångsidig. På tomten Kyrkoesplanaden 2 finns gamla bostads- och ekonomibyggnader av trä från 1860-talet och de är skyddade enligt byggnadsskyddslagen år 1994. Byggnaderna ägs av Stiftelsen Vasa studieboistäder. Byggnadsgruppen är ett representativt exempel på byggsättet under 1800-talet i Vasas rutplanecentrum. På Kyrkoesplanaden 1 finns ett rappat bostadshus i två våningar, ritat av Setterberg och uppfört år 1862 samt skyddat enligt detaljplanen. Det omges av en till skalan välanpassad gårdsmiljö med tegelbeklädda bostadshus i 2–3 våningar från början av 2000-talet. Vid Kyrkoesplanaden finns flera bostadsvåningshus i 7–8 våningar med garage och affärslokaler i bottenvåningarna, byggda i enlighet med den modernistiska detaljplanen från 1960-talet. Söder om planeringsområdet finns Frälsningsarméns byggnad från 1980-talet och bostadsvåningshus i 3–6 våningar.

Wärtsiläs fabriksområde på andra sidan om järnvägen består av industrihallsbyggnader av olika ålder och delvis av VR:s tidigare byggnader. Wärtsilä kommer att flytta sin verksamhet till Vasklot och områdets kommande användning utreds.

Den ursprungliga stadsstrukturen var gles på grund av att byggande och grönarbeten fördröjdes. Träden vid esplanaderna och de planterade träden på skväerna växte och en viss kulminationspunkt nåddes i början av 1900-talet. Byggnadsordningen från år 1901 tillät till och med hus med fem våningar och de ursprungliga målen för stadsbildens skala fick ge vika för ett effektivare byggsätt.

Saneringsdetaljplanen från 1960-talet gjorde ännu mera betydande ändringar möjliga. Detaljplanen förnyade staden med en öppen utrymmesstruktur genom att tillåta att låga träbyggnader revs för att ge rum för stora elementbyggnader och ändra trafikregleringarna i staden så att bilismen gynnades. Även Metvikens i och med landhöjningen inskränkta vattenområde har förändrat miljön i stor utsträckning och öppnat nya möjligheter till byggande. VR:s före detta område i Metvikens omedelbara närhet ägs för närvarande av Wärtsilä och det har under årens lopp vuxit och utvecklats till ett stort industriområde.



Flygbild från norr, 2014

Som underlag för detaljplanearbetet har en byggnadshistorisk utredning gjorts om Telefoncentralens byggnad, som är skyddad enligt detaljplanen. Ab Wasa Telefonbolag lät bygga telefoncentralen, som är planerad av arkitekt Fredrik Thesleff och färdigställdes år 1899. Byggnaden är av rött tegel och har ett hörntorn, två våningar och därtill källare samt vind. Byggnadens väggar är gjorda av tidstypiskt massivt tegel och mellanbjälklaget av träbalkar. Stilmässigt är byggnaden nyrenässans och fasaderna rikt utsmyckade. Yttertaket är av plåt.



Den byggnadshistoriska utredningens pämbild



Ursprunglig fasadritning

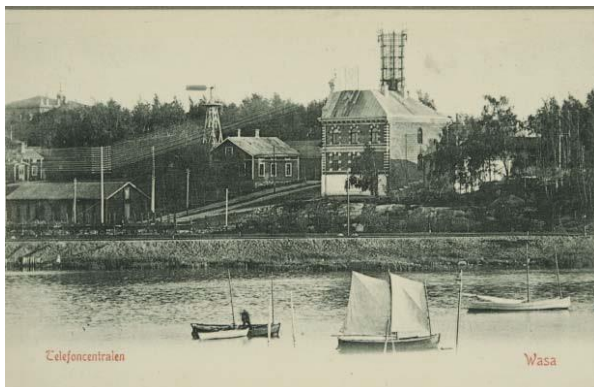
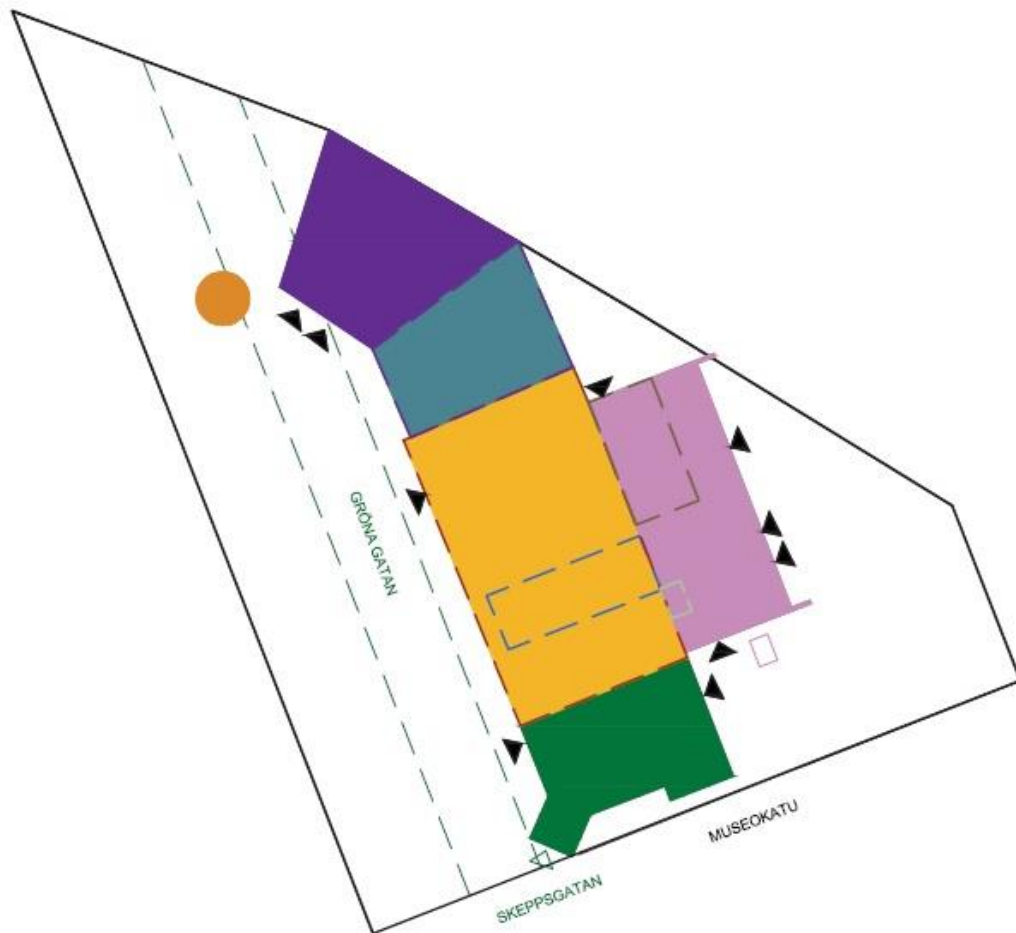


Bild från Museiverket



Suunnitteluvuosi ja suunnittelija

■ 1897, Fr. Thesleff
Puhelinkeskus, tiilirakennus

■ 1901, AW. Stenfors
Magasin, puurakennus

■ 1940, W.G. Palmqvist
Varasto, kivistä rakennus

■ 1960, G. Bergman
Varastorakennus, nyk.
autotali

■ 1962, Ins.t.Hanson & Co
Tunnelikeskuksen
laajennus

■ 1966, Nygård
Toimistorakennus

■ 1972, Nygård
Tekniset tilat, K+1

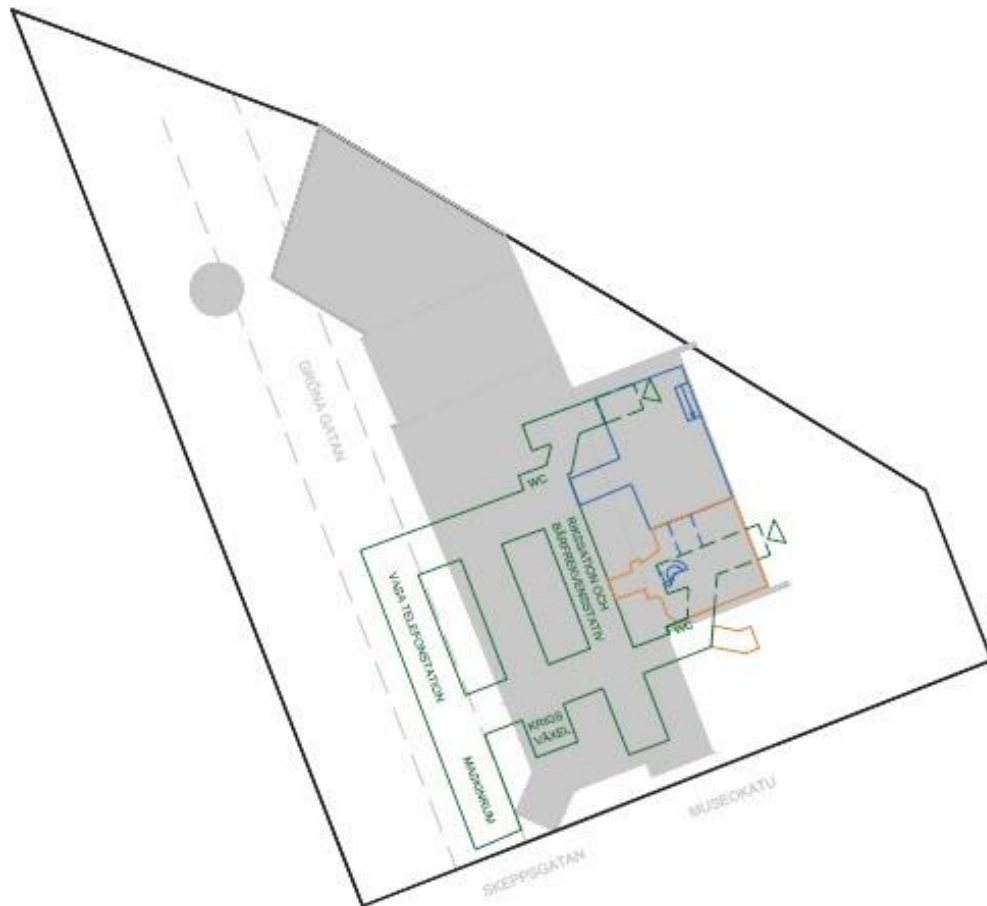
■ 1982, Insinöörit.Pöysälä & Sandberg Oy
Puhelinmasto

■ 1985, A.toimisto Marja ja Kari Kyyhkinen Oy
Uusi sisäänkäynti luolaan

■ 2004, Ardok Arkkitehtitoimisto Oy
Tekniset- ja toimistotilat, julkisivu tiili

De nuvarande byggnadernas planeringsår och planerare, med streckad linje rivna byggnader och en brandgata som inte är anlagd (Gröna Gatan). Museigatan hette tidigare Skeppsgatan/Laivakatu. Byggnadshistorisk utredning/NAC-Arkkitehdit Oy.

LUOLAN RAKENUSVAIHEET



- 1940
- 1985
- 2004

Byggnadsskeden för de underjordiska utrymmen. Byggnadshistorisk utredning/NAC-Arkitehdit Oy.

Service

Planeringsområdet finns i närheten av servicen i centrum, Vöråstan och Brändö.



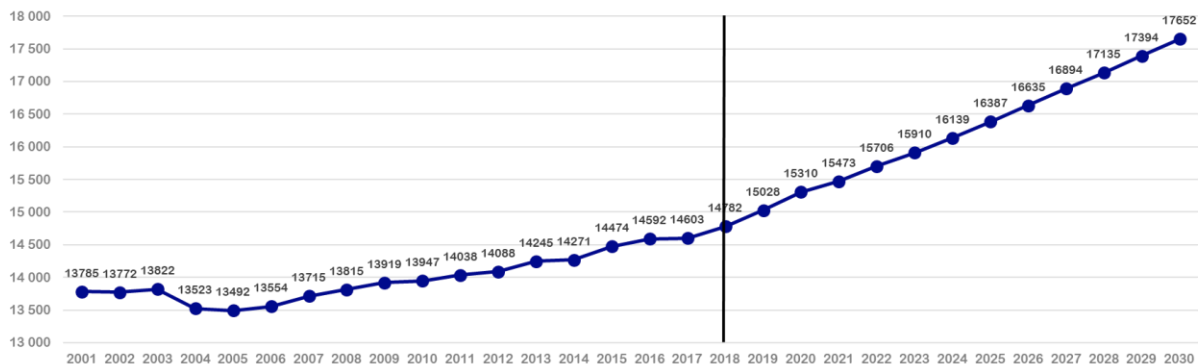
Service angiven på guidekartan: cykelvägar med blått streck, busshållplatser med blå bollar, offentlig service med symboler.

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Befolknings- och arbetsplatsutvecklingen i Vaasa har varit positiv på 2000-talet. Urbaniseringen är en kraftig trend och utvecklingen och tillväxten väntas i framtiden allt kraftigare hänföra sig till regionernas och landskapens centralstäder, såsom Vaasa. Under den senaste tiden har centrumområdena också blivit allt attraktivare som bostadsområden och folk söker sig i allt större utsträckning till tät stadsmiljö för att bo där. Vasas roll som regionens och landskapets största stad och centrum kommer därmed i framtiden att vara allt viktigare.

Invånarantalet i storområdet centrum är 14 782 (31.12.2018). Invånarantalet i storområdet centrum har ökat med tusen personer under 2000-talet och med drygt 860 personer under 2010-talet. I stadens befolkningsprognos storområdesvis uppskattas befolkningsökningen i centrum till 1 605 invånare till år 2025 och till 2 870 invånare till år 2030. Ifall ökningen i storområdet centrum fortsätter på samma sätt kan man förvänta sig att folkmängden ökar med 4 500–5 000 nya invånare till år 2040. En granskning av centrums småområden visar att invånarantalet i stadsdel nr 3 (där planeringsområdet finns) är 1 432 personer och det har ökat med 57 personer under 2010-talet.

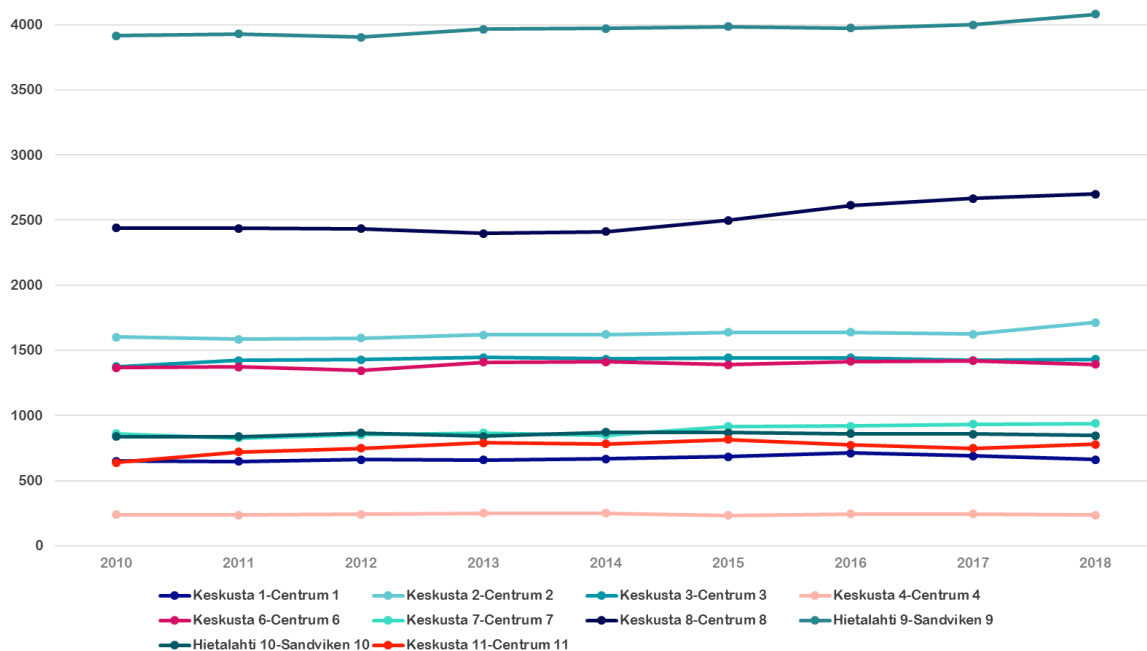
KESKUSTAN SUURALUEEN VÄKILUKU 31.12.2000–31.12.2030
BEFOLKNINGEN I CENTRUM STOROMRÅDE 31.12.2000–31.12.2030



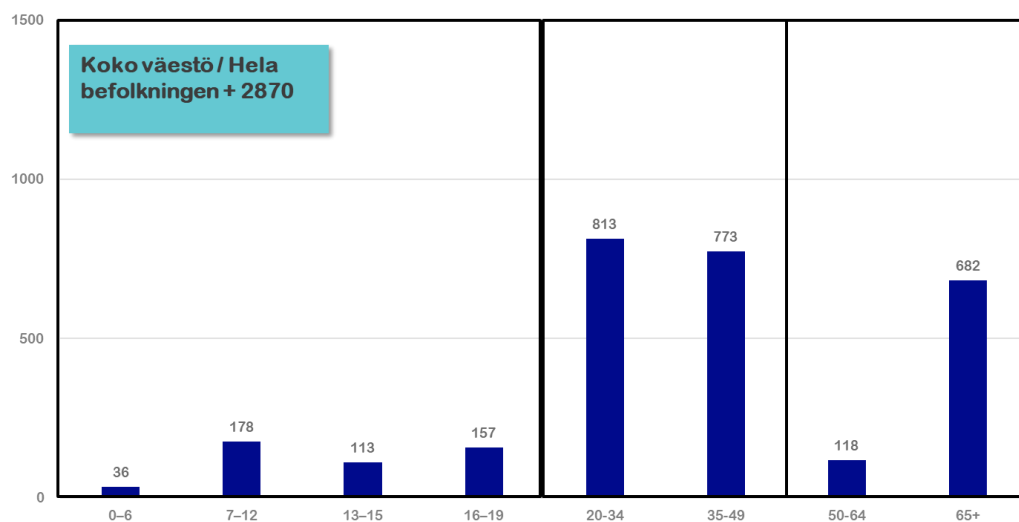
LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLING / RM 7.6.2019

VÄESTÖNKEHITYS KESKUSTAN PIENALUEILLA



TOTEUTUNUT VÄESTÖMUUTOS IKÄRYHMITÄIN KESKUSTAN SUURALUEELLA
FÖRVERKLIGAD BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING ENLIGT ÅLDERSGRUPP CENTRUM
31.12.2018–31.12.2030



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLINGEN RM 1.11.2019

Trots befolkningsökningen kommer minskningen i hushållens genomsnittliga storlek och den kraftiga ökningen i enpersonshushållen att fortsätta. Samtidigt fortsätter även boenderymligheten öka, även om något måttligare än under tidigare år. I praktiken innebär det här att ifall några nya bostäder inte byggdes, skulle befolkningen i centrum börja minska. Det här kan till och med ses som ett hot mot områdets utveckling och livskraft.

Den största åldersgruppen i storområdet centrum är 20–34-åringarna. Det är också den åldersgrupp som har ökat allra mest i området under 2000-talet. Ökningen i åldersgruppen torde vara kraftig även i framtiden.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Antalet arbetsplatser i Vasa ökade med 4 120 under åren 2000-2015. Totalt finns det ca 36 000 arbetsplatser i Vasa, varav ca 12 000 i storområdet centrum. Arbetsplatsstrukturen i storområdet centrum är mycket mångsidig och antalet arbetsplatser har ökat kraftigt under 2000-talet. De största branscherna på området är hälso- och socialservice, offentlig förvaltning samt parti- och minuthandel.

Rekreation

På planeringsområdet finns inga egentliga rekreationsområden men Biblioteksparken, Metviksparken, strandparkerna på stadsstranden och strandrutterna i dem finns på mindre än en kilometers avstånd.

Trafik

Planeringsområdet gränsar till Museigatan och cykelvägen invid järnvägen. Enligt trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum är de genomsnittliga trafikmängderna vid planeringsområdet på Museigatan ca 2000 fordon per dygn. Enligt prognosen i utredningen skulle trafikmängderna på det här stället öka med några hundra fordon till år 2040.

Enligt de nuvarande detaljplanerna ska Rådhusgatan fortsätta över järnvägen, norrut från Bangatan, och samtidigt skära av trafiken vid ändan av Museigatan. Detta genomförande ingår inte i investeringsprogrammen under de närmaste åren men när användningsändamålet för Wårtsilås område ändras blir det aktuellt att bygga denna nya förbindelse.

Parkering

Största delen av parkeringsplatserna i Vasa centrum finns inom kvarteren, antingen på marknivå eller i centraliserade parkeringsanläggningar. Typiskt för Vasa centrum är även brandgatorna i kvarteren och vid dem en betydande mängd parkeringsplatser. Innan byggnadslagen (1958) och under 1960-talet utarbetade s.k. Kråkströms detaljplan trädde i kraft krävdes inte i bygglov att parkeringsplatser skulle ordnas. Bilplatser på tomter som har bebyggts efter det har huvudsakligen förverkligats i samband med bygglov i enlighet med gällande detaljplaner.

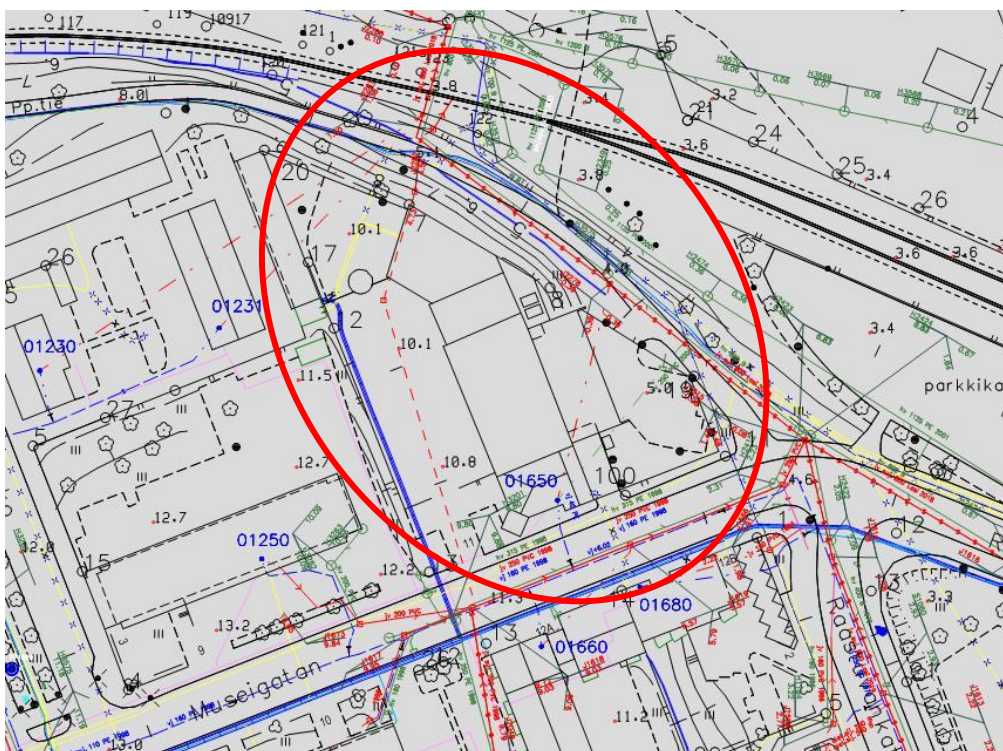
Parkeringen i Vasa centrum har under tidigare år (2001 och 2006) granskats på ett område som är fastslaget i enlighet med de kommersiella funktionerna i centrum. Enligt 2006 års parkeringsutredning fanns det 2580 privata bilplatser och 2675 bilplatser i allmän användning, d.v.s. totalt 5255 bilplatser på Vasa affärscentrums område. Det finns både offentliga och privata parkeringsanläggningar på området.

Enligt trafikutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för centrum är användningsgraden i fråga om planeringsområdet och närmiljöns platser invid gatan störst på morgonen och under dagen, och då är den vid planeringsområdet invid Museigatan 60–79 %. Kvällstid är användningsgraden 20–39 %.

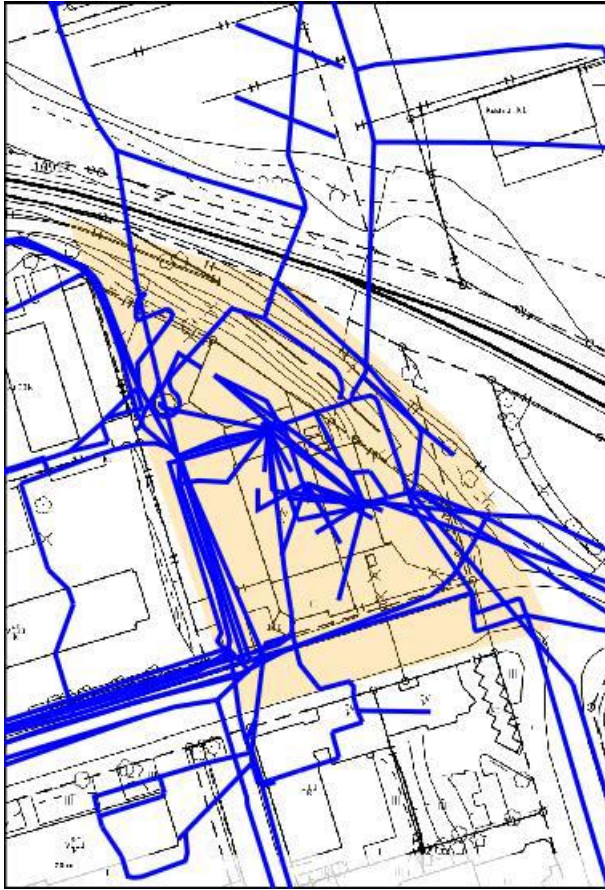
På planeringsområdet och i dess omedelbara närhet finns inga parkeringsanläggningar. Parkeringsplatserna finns på tomterna, brandgatorna och invid gatorna. Vid Bangatan finns allmänna parkeringsområden.

Teknisk försörjning

Vatten-, avlopps-, dagvatten-, el- och fjärrvärmeledningarna finns huvudsakligen under gatorna och vid tomtgränserna. I bergrummen på tomten, källaren och en del av den nyaste byggnaden finns fasta telenät, optofibernet samt ett reservkraftverk.



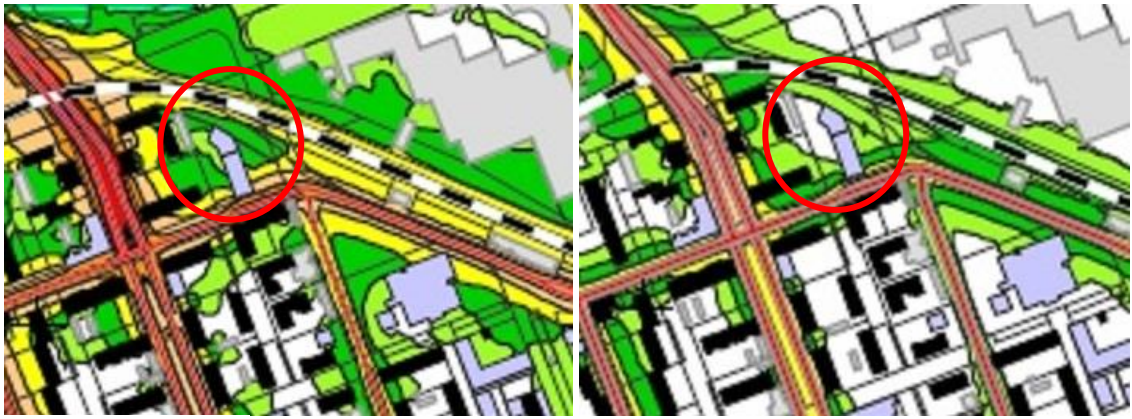
Teknisk försörjning i stadens system. Elkablar med blått och gult, fjärrvärme med ljusrött, hushållsvatten med blå streckad linje, dagvatten med grönt, avloppsvatten med rött. Avloppsvattenröret genom tomten har tagits ur bruk.



Elisas telekablar angivna på kartan.

Miljövård och miljöstörningar

Enligt bullerutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum är medelljudnivån dagtid med 2014 års trafikmängder vid Museigatan 55–65 dB och på gårdsområdena 45–55 dB. Motsvarande bullernivåer nattetid är 50–60 dB och under 50 dB. Med 2040 års prognostiserade trafikmängder förändras bullernivåerna inte nämnvärt i en eller annan riktning. Om nya bostadshus, lägenhetsspecifika gårdar, lek- eller vistelseområden, terrasser eller balkonger placeras på områden med en bullernivå som dagtid överskrider 55 dB (på bilden gula och röda områden) eller nattetid överskrider 50 dB, ska bullerbekämpningen där genomföras så att bullernivån inte överskrider de riktvärden för utomhusområden som är angivna i statsrådets beslut 993/92.



Keskiäänitaso L_{Aeq}

	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	≤ 75
75 <	

Medelljudnivåer dagtid (vänster) och nattetid (höger) enligt bullerutredningen.

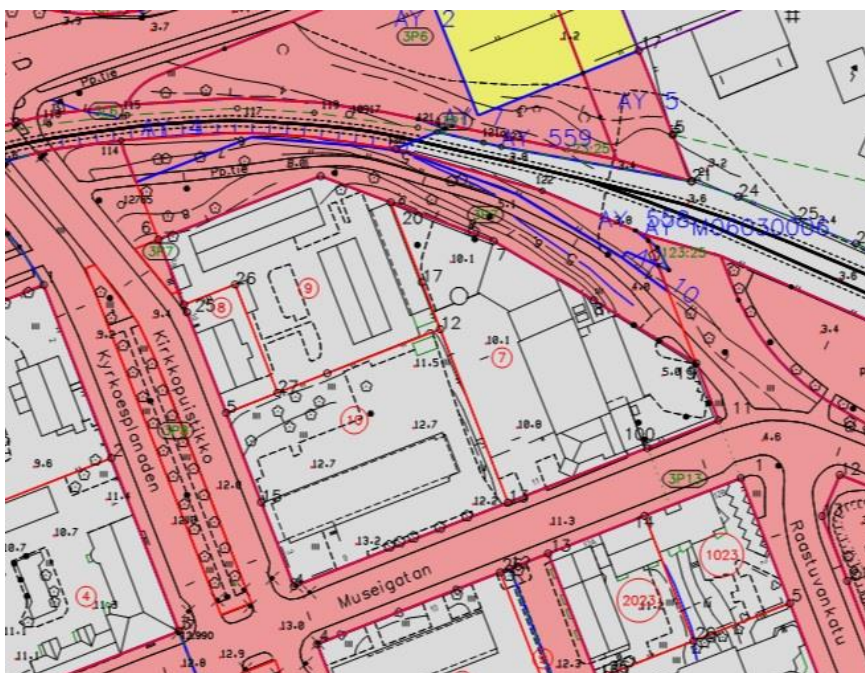
I vibrationsutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för centrum används VTT:s rekommendation om vibrationsklassificeringen av byggnader. Enligt den är vibrationsklass C rekommendation för planeringen av nya byggnader och leder. I vibrationsutredningen har bedömningsnivå 2 använts utgående från kalkylmässiga värden. Ifall man vill bygga på ett i denna bedömning avsett riskområde bör en närmare utredning på bedömningsnivå 3 göras, varvid vibrationsmätningar görs. Enligt utredningen finns vibrationsriskområde på planeringsområdet i enlighet med nedanstående bild. Ljusgrönt anger riskområde för nya bostadshus med jordfast golv, 5 våningar eller fler, eller 1 våning med pålad grund. Ljusblått anger riskområde för andra nya bostadshus. Enligt de preliminära planerna kommer bostadshus i 2–5 våningar att byggas på planeringsområdet, varav de som är mindre än 5 våningar höga därmed är på vibrationsriskområde.



Vibrationsriskområden enligt vibrationsklass C (vibrationsutredning i anslutning till delgeneralplanen för centrum)

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdestomten ägs av Viria Abp.



Markägoförhållanden. Den av staden ägda marken är angiven med ljusrött och gult (utarrenderad till utomstående), privatägd mark med vitt.

3.2 Planeringssituation

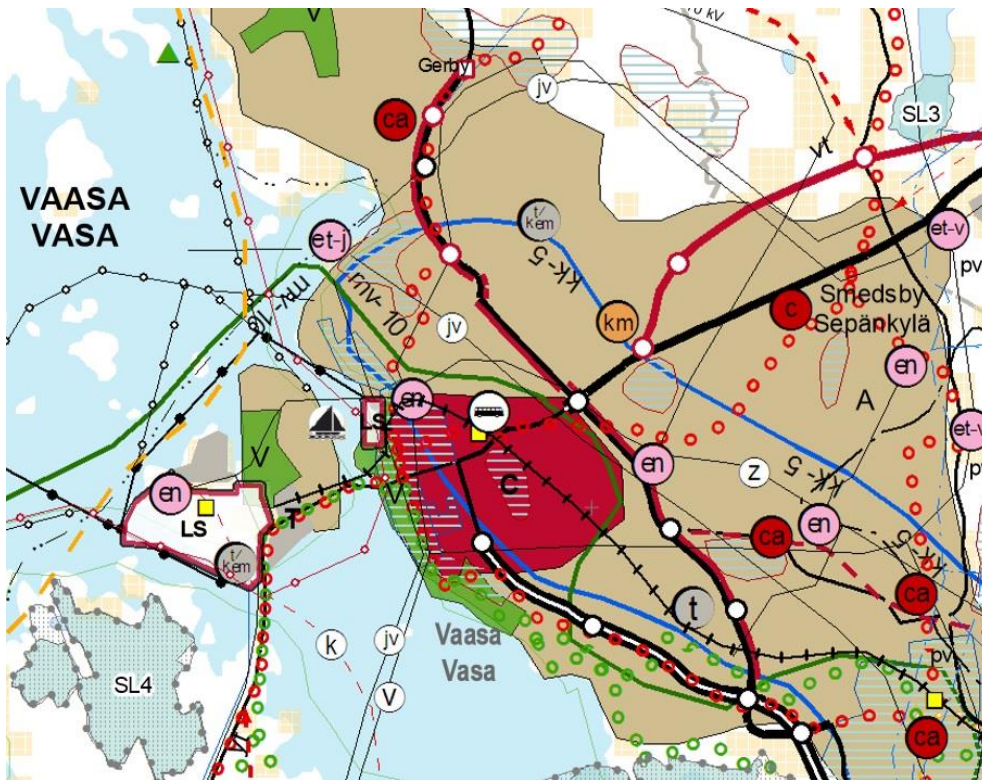
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen

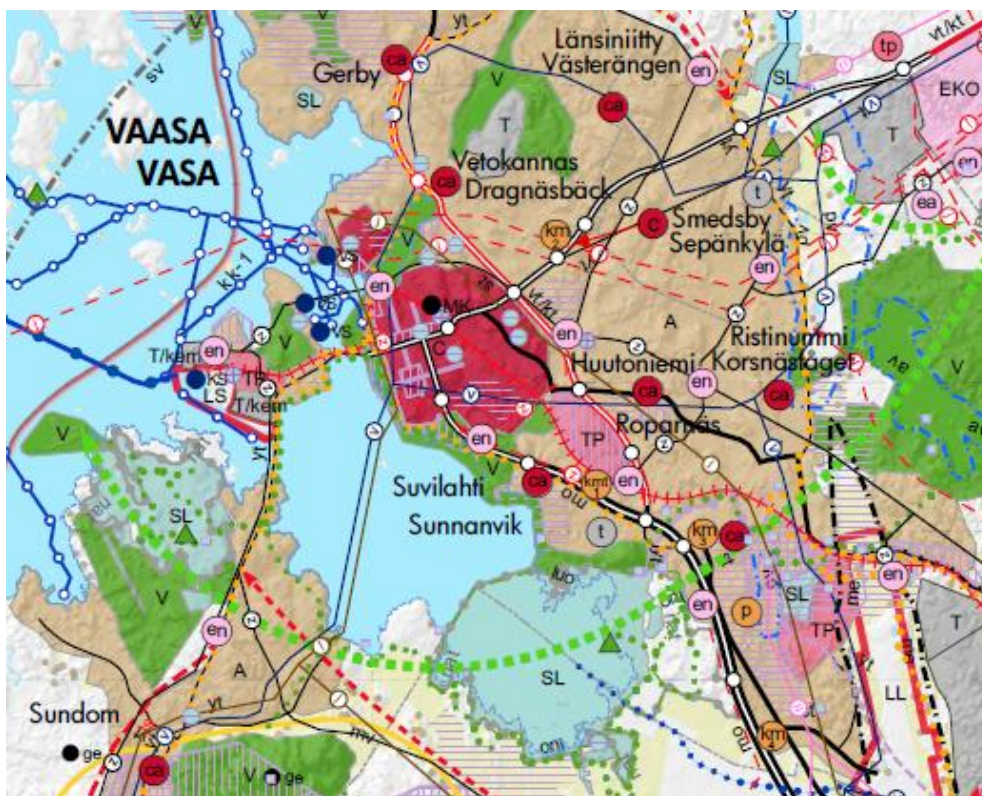
För området gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta denna plan, utarbetas för närvarande, och målet är en godkänd plan våren 2020.

I landskapsplanen är planeringsområdet område för centrumfunktioner C, vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett kommersiellt attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs. Planeringsområdet ingår också i Vasa stadsregions område (kk-1), och i bestämmelsetexten för det står det bl.a. följande: "Vasas ställning som ett nationellt delcentrum och landskapscentrum bör främjas. Tillväxten i Vasa stadsregion bör i första hand inriktas på stads- och kommuncentrum samt sekundärcentrum, där stads- och tätortsstrukturen bör kompletteras och förenhetligas."

Området hör också till ett område med turistattraktioner (mv-10) och Vasa kvalitetskorrridor (kk-5).



Österbottens landskapsplan 2030 (utdrag).



Österbottens landskapsplan 2040 förslag (utdrag).

Generalplan

Vasa generalplan fastställdes 18.9.2014. Planeringsområdet är i generalplanen PY-område, område för offentlig service och förvaltning, där även andra arbetsplatsfunktioner och bostäder får förläggas i mindre utsträckning.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Delgeneralplanen för centrum

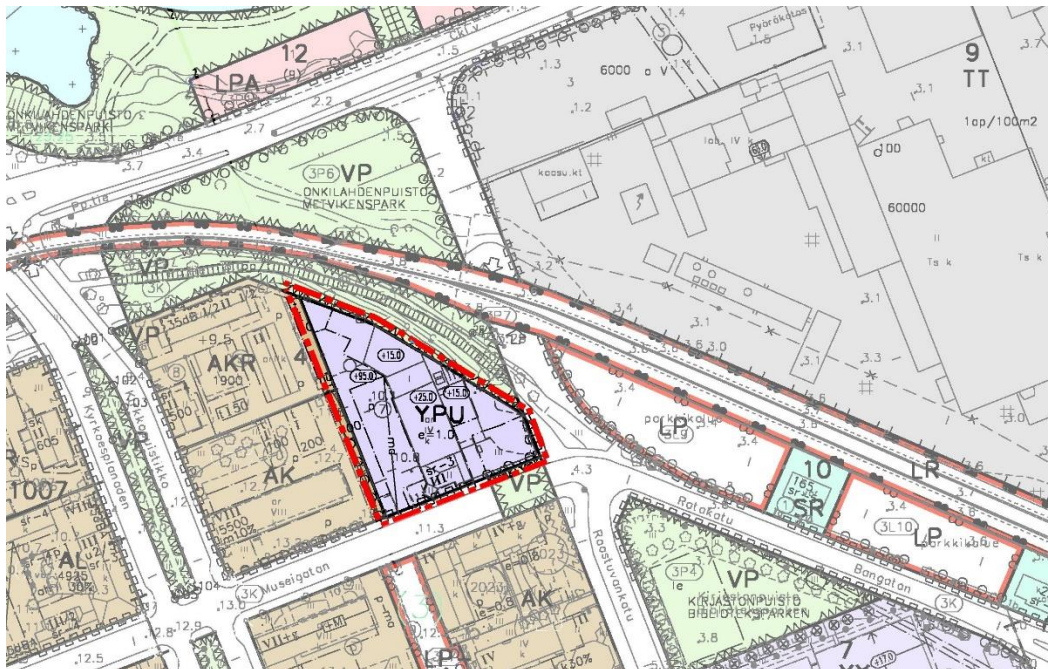
Delgeneralplanen för centrum vann laga kraft i augusti 2019. I delgeneralplanen är planeringsområdet anvisat som bostadsvåringshusområde AK, där byggnadsexploateringen är fastställd till 0,8–1,6 (e3). Telefonföreningens gamla hus har anvisats som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull och byggnad som ska värnas och vars skydd anges närmare i detaljplanen eller med stöd av lagen. Wårtsilås område är angivet som utredningsområde SE, där ett riskområde va (gasbehållare) finns.



Utdrag ur delgeneralplanen för centrum

Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplan nr 859, som fastställdes år 2000. Planändringsområdets detaljplanebeteckning är YPU, kvartersområde för byggnader för datakommunikation. Byggrätten är fastställd med exploateringsstalet $e=1,0$. Byggnaden vid Museigatan (telefonföreningens gamla byggnad) har beteckningen sr-3, skyddad byggnad.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där detaljplaneändringsområdet är avgränsat.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

Tomtindelning är genomförd på området och tomten är införd i registret.

Baskarta

Baskartan har justerats och godkänts 4.3.2019.

Byggförbud

Området är inte belagt med byggförbud.

Skyddsbeslut

Byggnaden vid Museigatan (telefonföreningens gamla byggnad) är i detaljplan nr 859 skyddad med beteckningen sr-3, skyddad byggnad.

Planläggningssituation och planer för närmiljön

Den nuvarande detaljplanen (nr 859) är från år 2000 och den berör utöver Museigatan 11 tomterna Kyrkoespianaden 1, 2, 3 och 4. Enligt denna detaljplan har nybyggandet på Kyrkoespianaden 1 och byggnadsskyddet på Kyrkoespianaden 1, 2 och 4 genomförts, i övrigt är detaljplanen närmast konstaterande. På tomten Kyrkoespianaden 3 har i detaljplanen beviljats byggrätt för bilskydd men de har inte byggts.

Den gällande detaljplanen (nr 939) för Wårtsilås område och huvudbiblioteket faststålles 26.11.2009. Fabriksområdet är kvartersområde för industribyggnader TT. Skyddade enligt detaljplanen är utöver biblioteksbyggnaden VR:s tidigare magasinbyggnader vid Bangatan, daghemmet på Handelsplanaden 1 och en del av VR:s och Metvikens Mekaniska Verkstads tidigare byggnader på Wårtsilås område. Vid Bangatan är allmänna parkeringsområden anvisade. I detaljplanen är en förlängning av Rådhusgatan över järnvägen till Tråskgatan angiven men den är inte anlagd. Wårtsilå kommer att flytta sin verksamhet till Vasklot under år 2021. Området som blir ledigt är för närvarande utredningsområde och dess kommande användning utreds.

Vasa Elektriska centraliserade sin verksamhet från Kyrkoepplanaden 4 till kraftverkstomten på adressen Kyrkoepplanaden 0 år 2015. Detaljplaneändringen för kraftverkstomten (nr 960) vann laga kraft i februari 2011.

Detaljplaneändringen för Kyrkoepplanaden 4 och Lillagatan 1 (nr 1078) vann laga kraft 14.8.2018. Detaljplanen innehåller byggnadsskyddsbezeichnungar och ytterligare bygg rätt, varav som det mest betydande ett bostadsvåningshus i 8 våningar invid Kyrkoepplanaden. Den tillbyggnad som detaljplanen möjliggör har inte ännu genomförts.

Detaljplanerna för den övriga närmiljön är betydligt äldre.

För området utarbetade eller tidigare utredningar

Värdefulla byggnader II

Byggnader som är uppförda före år 1945 i centrum är inventerade i Värdefulla byggnader II, som godkändes av stadsfullmäktige år 2000. I inventeringen har åtgärdsrekommendationer och skyddsrekommendationer getts för byggnaderna. Telefonföreningens gamla byggnad är skyddad enligt detaljplanen i enlighet med den här rekommendationen.

Naturutredning

Under år 2018 kartlade Planläggningens grönområdesteam fladdermussituationen på planeringsområdet men inga fladdermusobservationer gjordes. Det fanns inget behov av andra naturutredningar.

Byggnadshistorisk utredning

Arkitektbyrån NAC Oy gjorde en byggnadshistorisk utredning om telefonföreningens gamla byggnad på uppdrag av Viria Fastigheter Ab år 2018. I utredningen ges en översiktlig bild av byggnaden, dess historia och ändringarna i närmiljön, samt refereras i stora drag byggnadens ändringsskeden. Utredningen bidrar till att bedöma behovet av närmare skydd av byggnaden samt huruvida kommande reparations- och ändringsarbeten kan godkännas ur skyddssynvinkel.

Vibrationsutredning

WSP Finland Ab gjorde på uppdrag av Planläggningen en noggrannare vibrationsutredning beträffande planeringsområdet våren 2020. Utredningen gjordes som kalkylmässig bedömning, eftersom det medan utredningen pågick inte förekom någon tågtrafik på

ifrågavarande banavsnitt. Som dimensionerande faktorer i utredningen användes godstågs axelvikt på max. 20 ton och hastighet 30 km/h. I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot prognostiseras den kommande persontrafiken på ifrågavarande banavsnitt från centrum till Vasklot. Den ansågs emellertid inte medföra mera vibrationer än godstågstrafiken.

Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart riktvärdena för boendetrivseln samt gränsvärdena för skador på byggnader. Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange några planbestämmelser om vibrationer beträffande objektet.

Slutsatser i vibrationsutredningen:

Vid granskningen har kalkylmässigt bedömts hur vibrationerna från spårtrafiken sprids och dämpas samt nivån på de vibrationer som människan känner av. De beräknade vibrationsnivåerna har jämförts med de rekommenderade värdena för vibrationer. Referensvärdena är baserade på källorna /1...4/.

- De kalkylmässiga värdena på vertikala och horisontella övergångskomponenter varierade mellan 0,002 och 0,008 mm och de underskred klart jämförelsevärdet 0,2 mm.
- De kalkylmässiga toppvärdena för vibrationshastighetskomponenterna varierade på granskningspunkterna mellan 0 och 0,13 mm/s och underskred klart det för vibrationer angivna riktvärdet 0,3 mm/s.
- De kalkylmässiga värdena för accelerationskomponenterna på granskningspunkterna varierade mellan 0 och 0,015 m/s² och underskred klart det för acceleration uppställda jämförelsevärdet 2,5 m/s².
- Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart riktvärdesnivåerna för boendetrivsel samt riktvärdena som gäller skador på byggnader.

Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange planbestämmelser i fråga om vibrationerna.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Behovet av detaljplanering fördes fram av Viria Abp. Bolaget vill avstå från fastigheten och utveckla objektet för bostadsändamål, en del av lokalerna förblir i Virias eller bolagets hyresgästers användning.

Viria Abp ansökte om detaljplaneändring i juni 2017.

Avtalet om inledande av detaljplanläggning godkändes av stadsstyrelsen 3.12.2018.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Grannfastigheternas ägare och arrendatorer

Stadens myndigheter och nämnder

Övriga myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Säkerhets- och kemikalieverket TUKES och Trafikledsverket

Vasa Elektriska (fjärrvärme och elnät), Vasa Vatten, Viria Ab, Posti Oy

Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinrättning

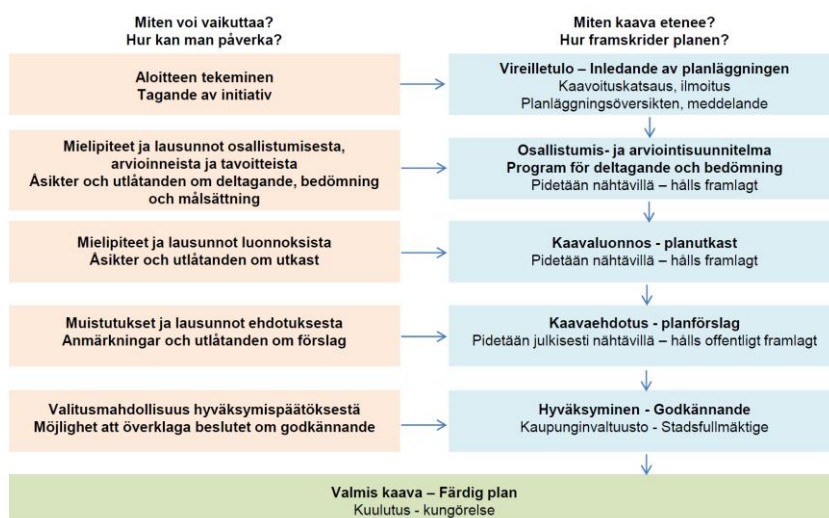
Invärdnarsföreningen i centrala Vasa rf

4.2.2 Anhängiggörande

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Planläggningens framskridande:



Anhängiggörande och program för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid 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.

Planutkast

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

Planförslag

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

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

Därtill ordnas vid behov växelverkansevenemang och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Med hjälp av de riksomfattande målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

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 och
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

En ökning i personbilstrafiken bör undvikas genom att placeringen av boende invid goda kollektivtrafikförbindelser och tillgänglig service och arbetsplatser stöds. Detaljplanen som görs upp genomför dessa mål för hållbara färdvägar. Därtill genomför den målet om en sund och trygg livsmiljö samt målet om en livskraftig kulturmiljö. Anpassningen till följderna av klimatförändringen främjas med detaljplanebestämmelser som styr dagvattenhanteringen.

4.3.2 Av kommunen uppställda mål

Staden har som mål att uppfylla högre plannivåers och centrumstrategins mål, d.v.s. förtäta stadsstrukturen och utöka boendet i centrum. Därtill har i avtalet om inledande av planläggning avtalats om allmänna mål för centrumboendet, såsom bostadslägenheternas genomsnittliga storlek (minst 50 m² vy), gårdsutrymmenas omfattning (minst 10 m²/bostad) och trivseln samt dimensioneringen av bil- och cykelparkeringen (i enlighet med den 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken).

4.3.3 Markägarens mål

Markägarens mål är att utveckla objektet i första hand som bostadsobjekt. Det i byggnaderna verksamma bolagets egen verksamhet har inskränkts och nästan alla utrymmen har blivit lediga. En del av de tekniska utrymmena och de underjordiska anordningsutrymmena blir kvar i Elisas användning. Markägarens mål är en byggrätt på 4600 m² vy på tomten, varav ca 3400 m² vy för en nybyggnad. Avsikten är att bostäderna till alla delar ska säljas som s.k. hårdvalutabostadsaktier.

4.3.4 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper

Eftersom planeringsområdet är beläget på en sluttning i utkanten av centrum och gränsar till en kulturhistoriskt värdefull byggnad, är målen i fråga om stadsbilden höga. Nybyggandet ska anpassas till de speciella villkor som närmiljön och landskapet ställer.

Elisa hyr utrymmen i en del av fastigheten; östra nya delens tekniska utrymmen och underjordiska anordningsutrymmen. I dessa utrymmen finns fast telenät, fibernät, reservkraftverk, anordningar i anslutning till elinmatning och ackumulatorrum. Användningen av de här utrymmena bör ordnas skilt från boendet och det påverkar detaljpanelösningen. Det finns ingen fast bemanning i utrymmena men servicebesök görs regelbundet inom ramen för normal arbetstid. I undantagsförhållanden måste man ändå ha tillgång till utrymmena hela tiden. Reservkraftverket provkörs en gång per månad dagtid. Enligt en utredning från Elisa följer bolaget i sin verksamhet Traficoms föreskrifter. Anordningarna för datakommunikationsinfra i utrymmena kan jämföras med datorer och de påverkar inte boendet. Det finns många motsvarande utrymmen i källare i bostadsvåningshus i olika delar av Finland.

På Wärtsiläs område finns gasbehållare och deras omedelbara riskområde går inte ända till tomten Museigatan 11 men de måste ändå beaktas på så sätt att det inte är möjligt att placera permanent boende på tomten Museigatan 11 innan gasbehållarna är avlägsnade.

Detaljplaneändringen kan inte börja genomföras innan gasbehållarna är avlägsnade från området. Eftersom det inte ännu är klart när de avlägsnas, förutsätts i detaljplaneändringen att detaljplanen inte genomförs innan de avlägsnas.

Trafiken på den närbelägna järnvägen kan enligt vibrationsutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum tidvis medföra vibrationer på tomten. Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart de riktvärden som är uppställda för boendetrivseln samt gränsvärdena för skador på byggnader. Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange planbestämmelser om vibrationer.

4.3.5 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Stycket kompletteras när detaljplanearbetet framskrider.

4.4 Detaljpanelösningalternativ och deras konsekvenser

4.4.1 Redogörelse för de preliminära alternativen

Preliminärt före avtalet om inledande av planläggningen undersöktes lösningen med ett bostadshus i 8–9 våningar, som beskrevs i Viria Abp:s ansökan om detaljplaneändring, men det konstaterades av stadsbildsmässiga skäl vara för högt. Viria Abp anlätade en arkitektbyrå som gjorde en närmare utredning om möjligheterna på tomten och utgående från den började en detaljplaneändring utarbetas för en nybyggnad i 2–5 våningar. Telefonföreningens gamla skyddade byggnad bevaras och ändras till användning för boende. Anordningsutrymmena i det underjordiska hålrummet och källarutrymmena samt de tekniska utrymmena i nybyggnaden, som färdigställdes under åren 1990–2004, förblir i Virias eller dess hyresgästs användning (datakommunikation). Övriga byggnader och konstruktioner på tomten har kommit till sin tekniska bruksålders ände och är oändamålsenliga för bostadsanvändning och därmed rivs de och i stället uppförs en nybyggnad för bostadsanvändning. Även telefonmasten från år 1983 rivs.

4.4.2 Redogörelse för detaljplaneutkastet

Detaljplaneutkastet är baserat på NAC Arkkitechdit Oy:s utredning om användning av tomten, i vilken utöver markägarens mål även stadens mål och stadsbildsmässiga omständigheter har beaktats.

AK Kvartersområde för bostadsvåningshus

Användningsändamålsbeteckningen för tomten är AK, kvartersområde för bostadsvåningshus. Byggrätten är 4600 m² vy, varav 15 % får vara utrymmen för samhällsteknisk försörjning (utrymmen för anordningar för datakommunikation).

Byggnadsytan för nybyggnaden placeras invid telefonföreningens skyddade byggnad så att byggnadens höjd minskar gradvis mot stranden. Byggnadsytans läge stämmer överens med de

nuvarande byggnadernas läge. Den gradvis lägre våningshöjden beaktar den stadsbildsmässiga skalan.

Vad gäller arkitekturen ska nybyggnadernas fasader och takytor i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färg och öppningar vara sådana att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. Bestämmelsen innebär att nybyggnadens arkitektur inte får bilda någon kontrast till sin omgivning utan bör anpassas till den. Med andra ord ska lösningarna snarare vara likadana än annorlunda än lösningarna i närmiljön i fråga om nybyggnadens utformning, material- och färgval samt öppningar. Bestämmelsen innebär dock inte att nybyggnaden ska vara exakt likadan som byggnaderna i näromgivningen.

Bostäderna ska ha en genomsnittlig storlek på minst 50 m² vy och minst 10 m²/bostad planerat gårdsutrymme för vistelse och lek. Per bostadslägenhet ska utrymme på minst 4 m² anvisas för friluftskredskaps- och lösöresförråd, och 2 m² för de gemensamma utrymmena.

Parkeringen ska huvudsakligen vara under gårdsdäck, och gårdsdäcket ska uppfylla räddningskraven och på det kan växtlighet och träd planteras. Uppmärksamhet bör fästas vid fördröjning av dagvattnet.

Gårdsutrymmets kvalitet och beaktandet av dagvatten styrs av användningen av grönfaktormetoden. Med metoden säkerställs att tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet finns på området. Tomtens grönfaktor beräknas med hjälp av en plan för gården enligt ekologiskt effektiva element på tomten i förhållande till tomtens storlek. Det som ska räknas som ekologiskt effektiva element och deras betydelse är angivna i Vasa stads grönfaktorberäknare. Införandet av grönfaktormetoden har avtalats i Vasa stads dagvattenprogram, som godkändes av stadsstyrelsen 16.12.2019.

Minimimängden bilplatser är enligt den år 2018 godkända Parkeringspolitiken: 1 bilplats/100 m² vy för bostäder och 1 bilplats/120 m² vy för skyddade byggnader. För utrymmen som är reserverade för samhällsteknisk försörjning anges i detaljplanen 1 bilplats/100 m² vy.

Cykelparkeringens mängd och kvalitet stämmer också överens med Parkeringspolitiken. Enligt bostädernas lägenhetsyta ska anvisas 1 cykelparkeringsplats/30 m² och lika mycket mot väder skyddade cykelparkeringsplatser (d.v.s. i praktiken 1 cp/15 m², varav hälften ska vara inomhus/skyddade mot väder). Som dimensionerande yta används bostädernas lägenhetsyta i stället för våningsytan, eftersom mängden cykelparkeringsplatser blir orimligt stor och svår att genomföra om våningsytan används.

Telefonföreningens gamla byggnad skyddas med samma beteckning som i den gällande detaljplanen, sr-3. Bestämmelsen förpliktar till att bevara byggnaden och dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden i samband med ändrings- och reparationsarbeten samt till att i samband med reparationsarbeten rätta till eventuella ändringar som gjorts och strider mot dessa värden.

Villkor för genomförandet av detaljplanen är att gasbehållarna på tomt 905-4-77-6 är avlägsnade från tomten.

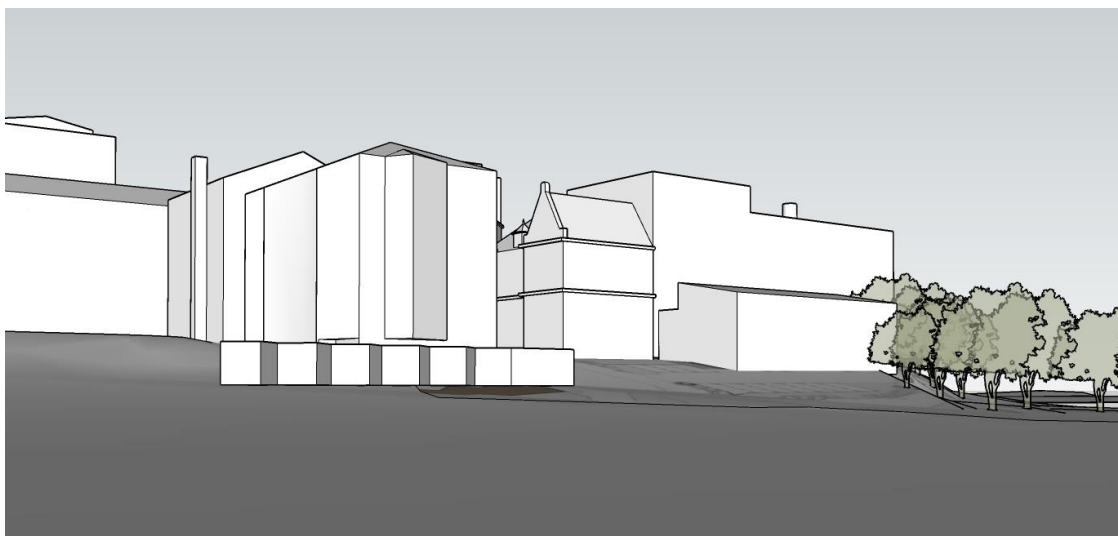
4.4.3 Konsekvensbedömning och konsekvensernas betydelse

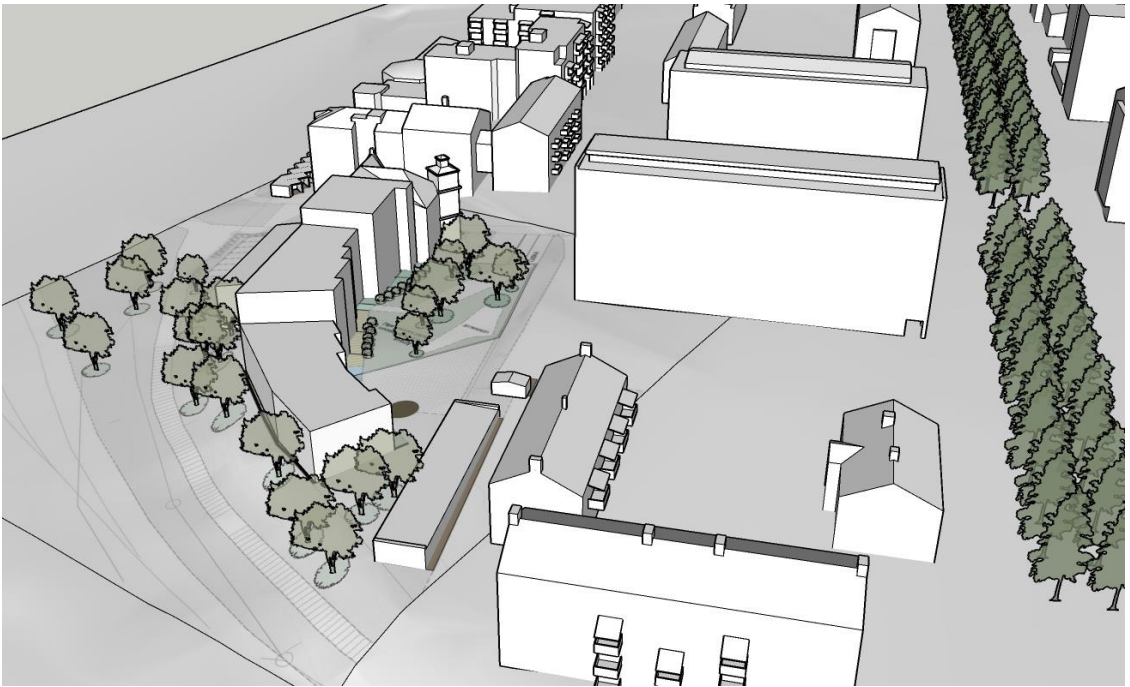
Bedömningen av detaljplanens konsekvenser kompletteras i detaljplaneändringens förslagsskede.

I utkastskedet bedöms detaljplaneändringen ha följande konsekvenser:

Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden

Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden är betydande i och med att byggnader rivs och nya uppförs. Nybyggnaden är delvis högre än den byggnad som ska rivas och det påverkar stadsbilden. Konsekvenserna kan mildras med detaljplanebestämmelser som styr nybyggandets skala och arkitekturen så att de passar in i miljön. Nybyggnaden blir lägre mot stranden, där det finns lägre byggnader som granne än invid Museigatan. Nybyggnadens byggnadsyta är i praktiken densamma som byggnadsytan för den byggnad som ska rivas.

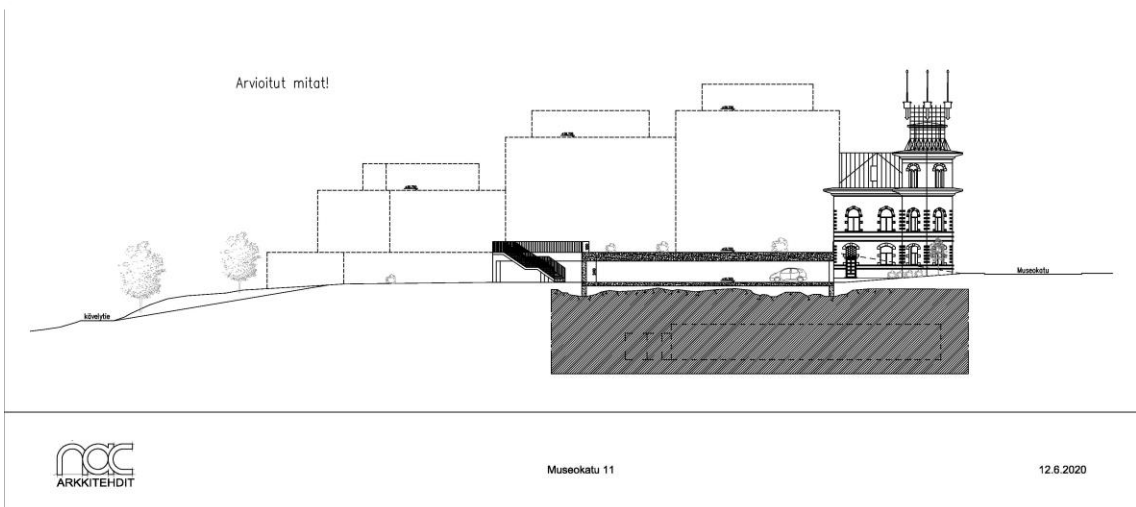




Demonstrativa bilder över förändringen



Höjdnivåerna på planeringsområdet och i närmiljön. Med rött höjdnivåerna i enlighet med detaljplaneutkastet, med beaktande av ventilationsmaskinrummen m.fl. konstruktioner på taket. Den verkliga takytan är ca 3 m lägre ner. Siffran för gården +13,7 är gårdsdäckets höjdnivå.



Skärning, NAC arkitehdit Oy.

Konsekvenserna för naturmiljön, mikroklimatet och marken

Växtligheten på tomten är huvudsakligen planterad. När detaljplaneändringen är genomförd är den planterade växtligheten mera omfattande än nu. Med grönfaktormetoden eftersträvas fördröjning och infiltrering av dagvatten på tomten. Växtligheten bidrar också till att skapa ett behagligt mikroklimat i och med att det blåser och gassar mindre tack vare den. Medan nybyggandet pågår måste marken rubbas men hålrummen i berget rörs inte.

De trafikmässiga konsekvenserna

Trafiken till och från tomten ökar i viss mån jämfört med nuläget, eftersom en stor del av utrymmena för närvarande är oanvända. Om trafikmängderna jämförs med situationen då utrymmena var i användning, är förändringen inte stor. Antalet bostäder är uppskattningsvis 38 st, och då blir antalet invånare ca 70–80 st. När det var som livligast under Vasa Läns Telefons tid arbetade samma mängd personer på tomten. När tomten används för boende kommer trafikmängderna under dygnets olika tider att fördelas jämnare än när den används för arbetsplatser.

Samhällsekonomiska konsekvenser

De gatuarbeten som kommunaltekniken kräver kostar ca 80 000 €. De täcks med markanvändningsavtal. Ifall nya invånare flyttar till staden och bostäderna, får staden mera skatteinkomster. Rivnings- och byggarbetena sysselsätter människor.

Sociala konsekvenser

Eftersom markägaren har som mål att bygga s.k. hårdvalutabostäder kommer det att flytta relativt förmögna människor till området, eller så köps investeringsbostäder i fastigheten och de hyrs ut. När ett relativt slutet arbetsplatsområde för teknisk försörjning förändras till bostadsanvändning blir områdets sociala karaktär och växelverkan med närmiljön livligare. I och med att det redan finns mycket boende i närmiljön så är boendet ändå inget främmande element utan det passar bra in.

Konsekvenser för servicen

Nya centrumbostäder förstärker servicen i centrum.

Konsekvenser med tanke på klimatförändringen

Vasa stad har förbundit sig att uppfylla mål för en hållbar utveckling genom att delta i utmaningen om koldioxidneutralitet år 2035. Målet är en koldioxidneutral stad inom den utsatta tiden i fråga om all sådan energiförbrukning inom stadens område som staden kan påverka med sin egen verksamhet.

På allmän nivå ökar byggande alltid växthusgasutsläppen, liksom också användningen av en byggnad t.ex. genom uppvärmning och trafik. I fallet med Museigatans planområde uppkommer växthusgasutsläpp vid både rivning och byggande. Genom placeringen av byggnaden, en fungerande samhällsstruktur och klimatvänliga val är det dock möjligt att minska de negativa klimatkonsekvenserna av byggandet.

Nybyggnaden vid Museigatan stöder sig i enlighet med klimatprogrammet på kommunalteknik-, trafik- och servicenätet i och med att den finns på en bebyggd tomt i centrum. Nybyggnaden placeras på den befintliga byggnadens byggnadsyta och den kan i stor utsträckning anslutas till samhällsteknik som redan finns.

Detaljplaneändringen förbättrar cyklingsförhållandena i närområdet genom att cykelparkeringen utökas och görs klarare.

Detaljplaneändringen beträffande Museigatan har en positiv inverkan med tanke på att trädbeståndet binder koldioxid, ifall detaljplanebestämmelserna om växter som ska planteras och träd följs.

Användningen av grönfaktormetoden förbättrar mikroklimatet och minskar exempelvis behovet av nedkylning sommartid, vilket sparar energi. Fördröjning och hantering av dagvatten på tomten förstärker beredskapen för ökade regn på grund av klimatförändringen.

Rivningen av byggnaden är en del av dess livscykel. I rivningsskedet bör uppmärksamhet fästas vid efterbehandlingen och korrekt återvinning av byggnadsmaterialet. Möjligheten att utnyttja byggnadsmaterialet bör bedömas i samband med rivningen, när dess verkliga skick klarnar.

Konsekvenserna av ett nollalternativ

Ifall detaljplaneändringen inte genomförs, är risken att någon lämplig användare inte hittas för de byggnader som blev tomma när Virias verksamhet upphörde och byggnaderna skulle bli helt oanvända och förfalla så att de måste rivras. Utrymmena är uttryckligen gjorda för telefonbolaget under flera olika årtionden, och det är dyrt och svårt att renovera dem för modernt kontorsbruk. Att i centrum lämna en tomts potential oanvänd är en dålig lösning.

4.4.4 Åsikter och beaktandet av dem

Programmet för deltagande och bedömning lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 19.3.2019. Under den tid programmet var framlagt, 28.3–10.4.2019 erhöles 7 utlåtanden. Nedan följer sammandrag av utlåtandena och Planläggningens bemötanden av dem. De ursprungliga utlåtandena förvaras i akten för planprojektet.

NTM-centralen i Södra Österbotten:

NTM-centralen reserverar sig möjlighet att ge utlåtande i detaljplaneändringens utkast- och förslagsskede, eftersom detaljplaneändringen berör offentlig datakommunikation och en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Därtill föreslår NTM-centralen att vid den fortsatta beredningen av detaljplaneprojektet ska beaktas objektets närhet till det närbelägna järnvägsområdet, tillförlitlighets- och säkerhetskraven i fråga om datakommunikationen samt verksamhetens eventuella konsekvenser för boendetrivsels- och hälsan.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Österbottens räddningsverk:

Utvecklingen av Wärtsiläs område och detaljplaneändringsområdet förutsätter att farliga kemikalier inte hanteras industriellt eller lagras på Wärtsiläs område i nuvarande eller större omfattning.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Trafikledsverket:

Trafikledsverket förutsätter att eventuella buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter av tågtrafiken ska beaktas från fall till fall när områden planläggs i närheten av en järnväg. Vid

buller- och vibrationsbekämpningen bör särskild uppmärksamhet fästas vid förebyggandet av olägenheter när placeringslösningar för olika funktioner avgörs. I samband med planarbetet bör tillräckliga utredningar göras om buller- och vibrationsspridningen och utgående från dem bör nödvändiga planbestämmelser anges för bekämpning av olägenheterna.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Kommuntekniken:

Den nuvarande infarten till tomten Museigatan 11 från Museigatan bör bevaras. En infart till kan genomföras vid den i den nuvarande detaljplanen angivna förlängningen av Bangatan. Då placeras lättrafikleden på samma sida om planobjektet, varvid den finns på samma sida som lättrafikleden vid Rådhusgatan. Kommuntekniken konstaterar dock att det inte är särskilt enkelt att förlänga Bangatan över järnvägen vad beträffar den av staten upprätthållna järnvägen, eftersom avstånden till korsningen mellan Rådhusgatan och Bangatan kräver mycket dyra bomanläggningar och även trafikljusstyrning, vilket inte är nödvändigt med tanke på trafikmängderna i området. Därför är i nuläget inte ändamålsenligt att förlänga Bangatan över järnvägen. Samtidigt anser Kommuntekniken att detaljplaneområdet bör utvidgas så att till det fogas även VP-området som finns på nuvarande gatuområde och skär av Museigatan, vilket i sig inte längre är någon nödvändig åtgärd. Områdets parkeringsnorm bör vara 1 bp/100 m² vy, vilket innebär att det ska finnas minst 46 bilplatser på området. Enligt den nuvarande detaljplanebestämmelsen bör vederbörande bilplatser placeras på fastighetens område men även behovet av det angränsande LP-området bör granskas på nytt. Behovet av bilplatser minskar i och med att Wärtsilä flyttar bort, och därmed kan LP-området ändras till LPA-område, där även en del av bilplatserna för fastigheten Museigatan 11 kan placeras. Det här möjliggör även en större tillbyggnadsrätt än 3400 m² vy. Därtill bör i enlighet med de nya parkeringsnormerna cykelparkeringsnormen 1 cykelplats/30 m² vy beaktas i fråga om Museigatan 11. De gatuarbeten som kommunaltekniken kräver kostar ca 80 000 €.

Bemötande: På stadens interna möte i början av februari om inledande av detaljplanläggningen avtalades att gatuområdena inte inbegrips i detaljplaneområdet. Förlängningen av Rådhusgatan över järnvägen behövs i det skedet när det blir en ny användning för Wärtsiläs område och i det skedet är det nödvändigt att stänga Museigatan. I det här skedet ändras alltså ingenting fysiskt ännu men samtidigt finns inte heller något behov av att ändra detaljplanen för gatuområdenas del. Enligt Planläggningen är det bäst att parkeringsområdet invid järnvägen förblir i allmän användning. På Wärtsiläs område blir det utöver boende även annan verksamhet, bl.a. arbetsplatsfunktioner och service, varvid de allmänna platserna även betjänar dem. Wärtsiläs område är vad gäller invånarmängden av samma storlek som Travdalen, och också därför är det bra med en officiell ny förbindelse från området till centrum och inga inofficiella stigar över järnvägen. Med hänsyn till stadsbilden är det inte möjligt med mera nybyggande på tomten vid Museigatan än det som anges i programmet för deltagande och bedömning, d.v.s. 3400 m² vy, och klarast är det att bilplatserna är på den egna tomten.

Säkerhets- och kemikalieverket TUKES

Inget utlåtande i det här skedet.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Inget utlåtande.

4.4.5 Val av detaljpanelösning och grunderna för valet

Stycket kompletteras i förslagsskedet.

4.4.6 Planeringsskedets behandlingar och beslut

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

Programmet för deltagande och bedömning lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 19.3.2019.

Utkastet till detaljplaneändring läggs fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut...

Stadsstyrelsens planeringssektion godkänner förslaget till detaljplaneändring för framläggande och utlåtanden.

Stadsstyrelsen godkänner förslaget till detaljplaneändring för avgörande i stadsfullmäktige.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN (Stycket skrivs i förslagsskedet)

5.1 Planens struktur

5.2 Områdesreserveringar

5.3 Planens konsekvenser

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

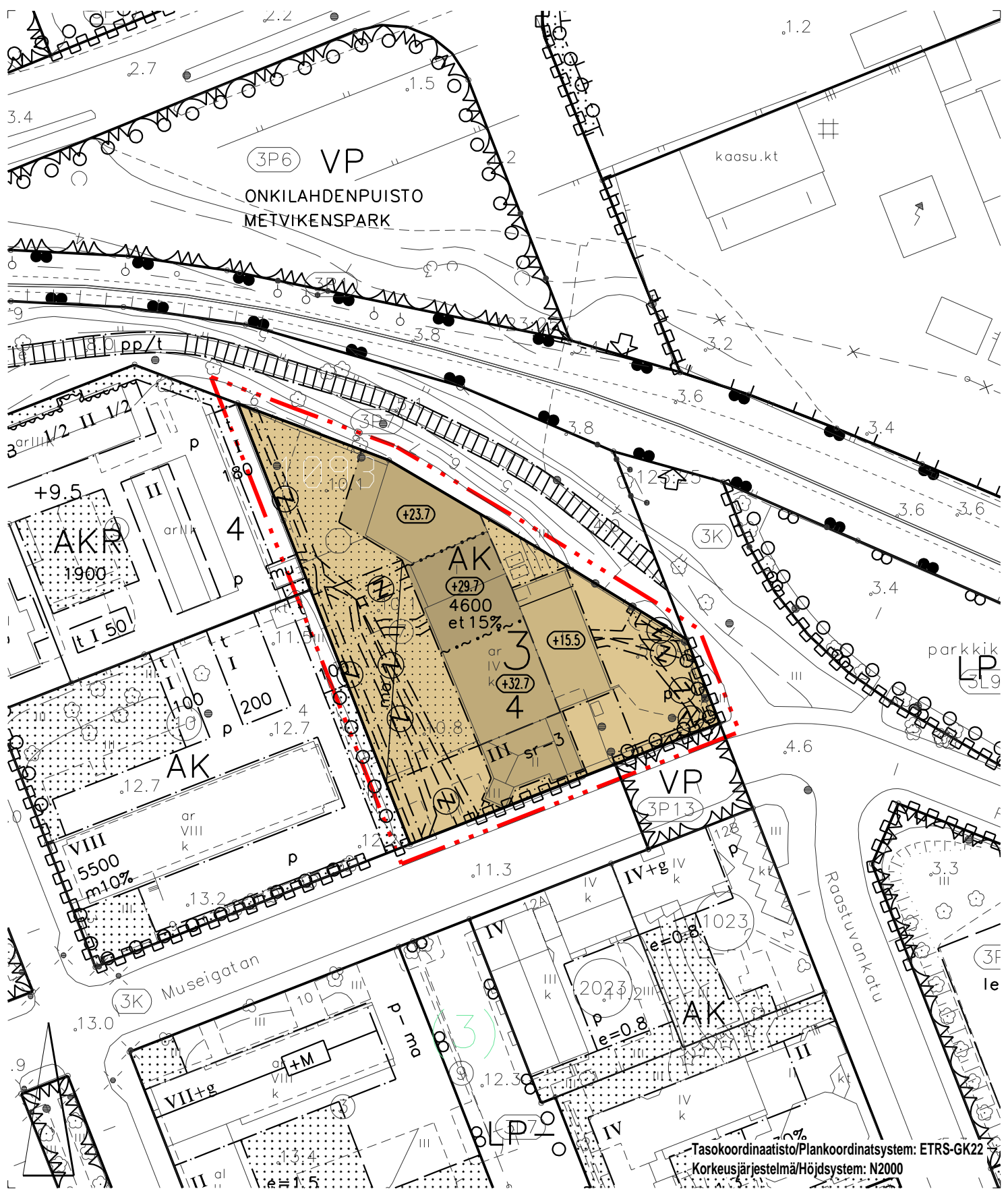
De till planbeskrivningen bifogade riktgivande illustrationerna styr och åskådliggör förverkligandet.

6.2 Genomförande och tidtabell

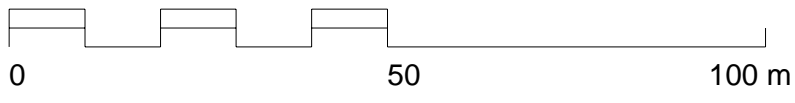
Strävan är att detaljplaneändringen ska fastställas i början av år 2021. När detaljplaneändringen är fastställd kan detaljplanen börja genomföras, ifall farliga kemikalier inte hanteras industriellt eller lagras i nuvarande eller större omfattning på Wärtsiläs område.

6.3 Uppföljning av genomförandet

I samband med beviljandet av bygglov bör det säkerställas att planerna följer de mål som är angivna i detaljplaneändringen.



Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22
 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000



Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
 Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
 Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa
 Vaasa 4.3.2019

Vs. kiinteistöinsinööri
 Tf. fastighetsingenjör

Perttu Linjama

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för bostadsvåningshus.

Uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, väriytyksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita, jotka tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai nauhamaisina.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 4 m² ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotiloja, ja 2 m² yhteistiloja.

Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, pihakannen alaisena. Pysäköintiä ei saa osoittaa muualle kuin kaavakartassa osoitetuille alueille (ma ja p). Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja. Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennuksen vara-/ hätäpoistumisteille.

Pihakansi tulee liikennealueita lukuun ottamatta käsitellä monilajisesti istutettavana tontinosana. Käytökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m²/asunto. Kansipihalla puiden juuristolle tulee varata kasvutilaa vähintään 70 cm.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivyttäviä rakenteita ja kasvillisuutta.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot), enintään 20 k-m².

Fasaden och takytan på nybyggnaden bör, vad beträffar struktur, ytbehandling av material, färgsättning samt fönster- och dörröppningar, vara sådan att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får balkonger med glasväggar byggas och de bör vara indragna eller bandliknande.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Per bostadslägenhet ska utrymme på minst 4 m² anvisas för friluftskaps- och lösöresförråd, och 2 m² för de gemensamma utrymmena.

Parkeringen genomförs i regel konstruktionsmässigt, under gårdsdäck. Parkering får inte anvisas någon annanstans än på de områden som är angivna på plankartan (ma och p). På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas. Gårdsdäcket ska dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadens reserv-/ nödutgångar. Gårdsdäcket ska förutom vad gäller trafikområdena hanteras som en tomt del som ska förses med planteringar av flera arter. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. På gårdsdäcket bör minst 70 cm reserveras som utrymme för trädens rötter att växa i.

Gården ska ha minst 1,0 i gröneffektivitet. Kalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården. Med metoden säkerställs tillräckligt med växtlighet och konstruktioner som fördröjer dagvattnet på området.

Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras byggen som betjänar den tekniska servicen (såsom transformatorer), max 20 v-m².



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.



Likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Ungefärlig gräns mellan delarna av området, vilka har olika planbestämmelser.

3

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

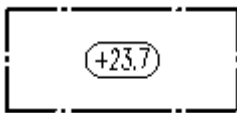
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Maanalaisten tilojen, maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala. Alueelle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja-, varasto- ja teknisiä tiloja. Jätteiden keräys tulee järjestää kansipihan alle.

Byggnadsyta för underjordiska utrymme, på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck. På området får utöver parkeringsutrymme för bilar även skyddsrum, förråd och tekniska utrymmen placeras. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



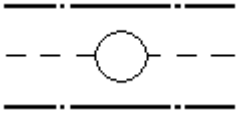
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

et 15%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den till byggnadsytan tillåtna våningsytan får användas för utrymme för samhällsteknisk försörjning.

sr - 3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden bör man sträva efter att i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1 ap/100 k-m²
- suojeltavat rakennukset 1 ap/120 k-m²
- yhdyskuntateknisen huollon tilat 1 ap/100 k-m²

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta, eikä myöskään väestönsuojavelvoitetta.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- asuntojen huoneistoala 1 pp/30 m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa

Bilplatser minimiantal:

- bostadsvåningsyta 1 bp/100 v-m²
- byggnader som bör skyddas 1 bp/120 v-m²
- utrymme för samhällsteknisk försörjning 1 bp/100 v-m²

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till invånarnas förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrutur i anslutning till bostäderna. De ovan nämnda utrymmena påverkar inte heller beräkningen av skyddsrummets skyddsytta.

Cykelplatser minimiantal:

-bostädernas lägenhetsyta 1 cp/30 m² + dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa pääosin lasirakenteisia sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

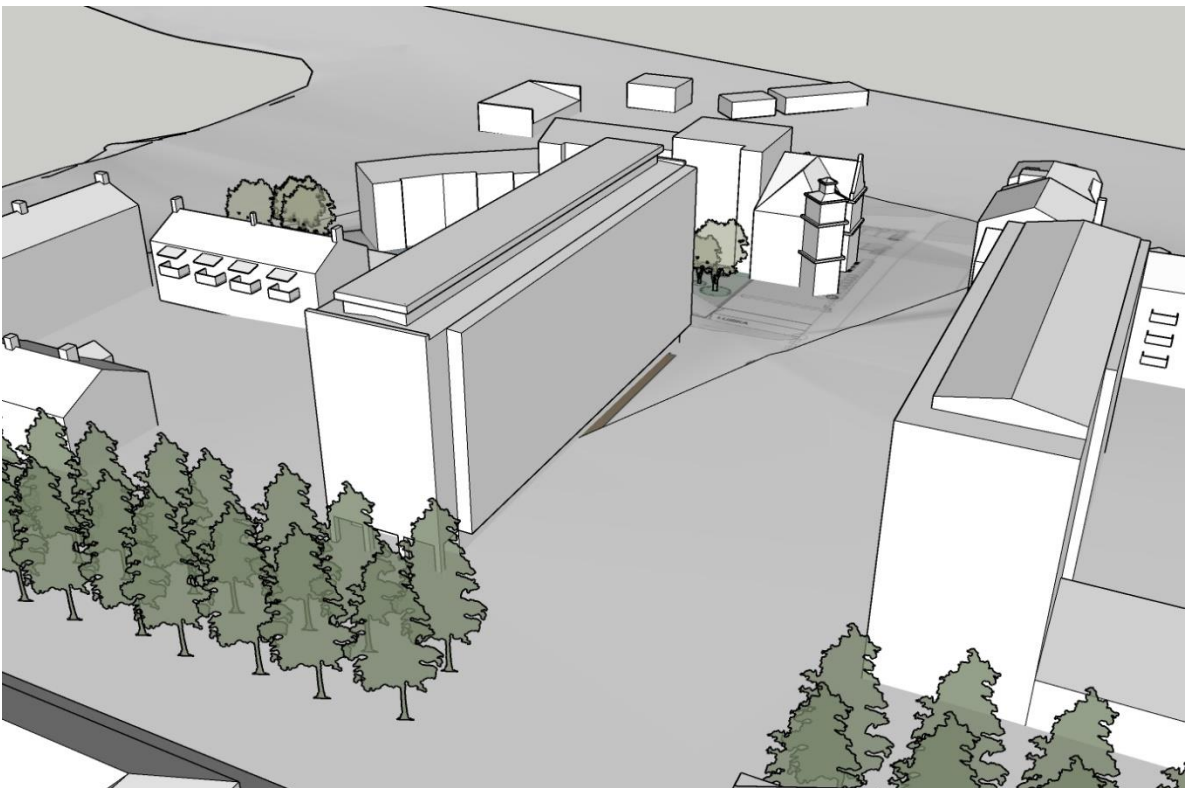
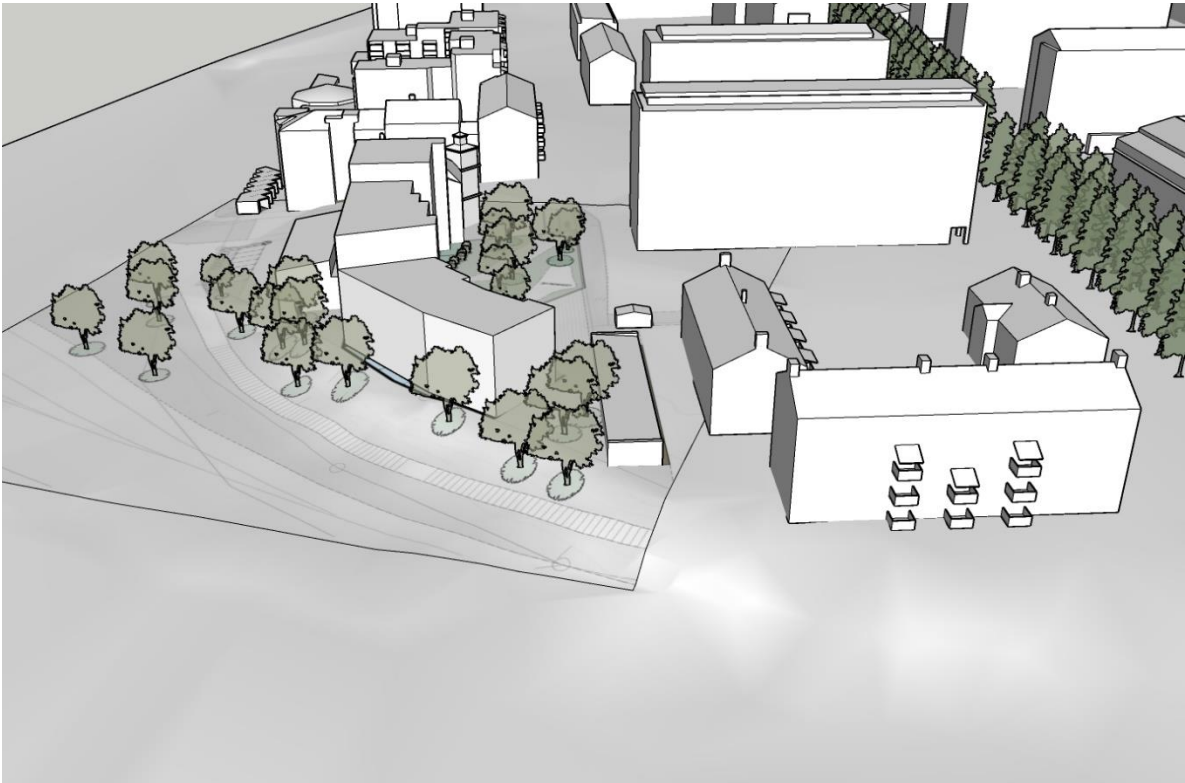
Förutom den på plankartan fastställda byggytan och bygggrätten, kan det på kvartersområdena placeras ingångstak huvudsakligen av glas, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak, samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

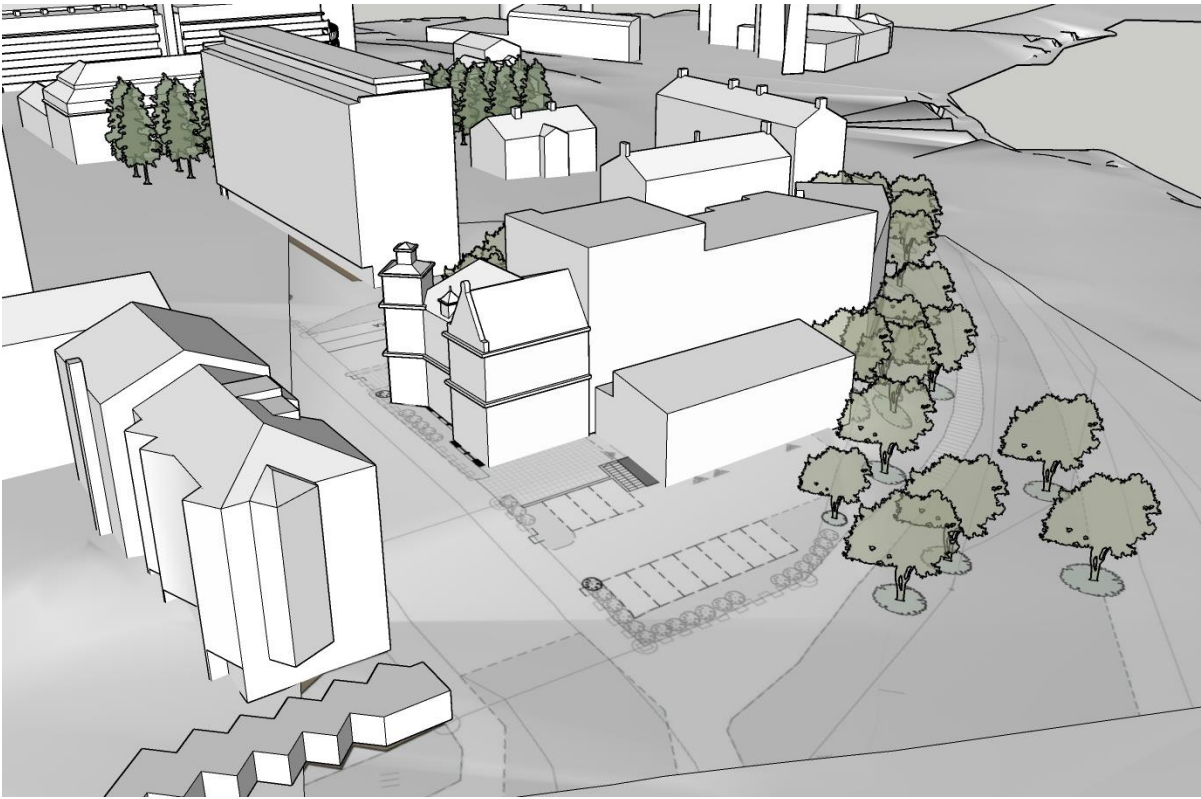
Jätteiden käsittelyä varten varatut alueet on aidalla tai istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

För insamling av avfall reserverat område bör avskiljas från övrigt gårdsområde med staket eller planteringar.

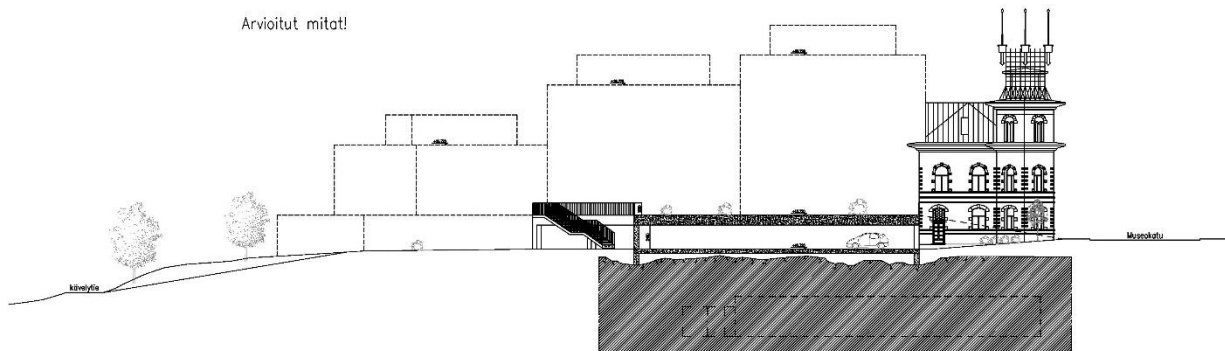
Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että tontilla 905-4-77-6 sijaitsevat kaasusäiliöt on purettu pois ko. tontilta.

Villkor för genomförandet av detaljplanen är att gasbehållarna på tomt 905-4-77-6 är nedmonterade och avlägsnade från tomten.





Arvioitut mitot!





28.9.2018



nac
ARKKITEHDIT

Museokatu 11

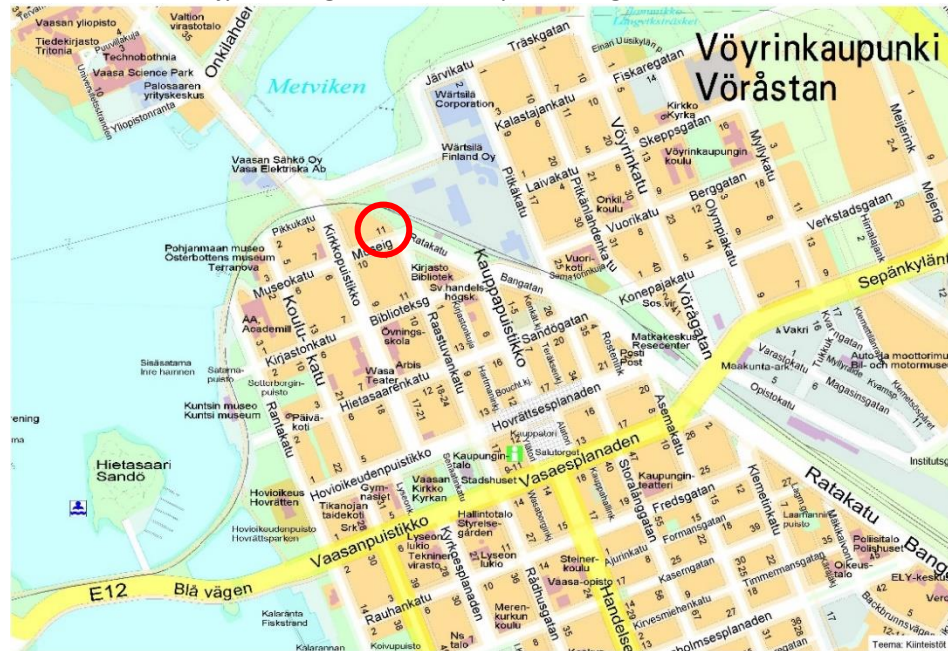
12.6.2020

Program för deltagande och bedömning

19.3.2019

Planeringsobjekt

Föremål för detaljplaneringen är tomten på Museigatan 11.



Planområdets läge på guidekartan



Flygbild av planområdet och närmiljön

V A S A .
V A S A .



Telefonföreningens gamla hus



Flygbild av området (NAC arkitekthet)



Mål för planeringen Målet är att ändra tomtens användningsändamål i riktning med delgeneralplanen för centrum som utarbetas för närvarande, från offentlig service till boende. En förtätad stadsstruktur och utökat boende i centrum är mål i enlighet med stadens strategi och delgeneralplanen för centrum.

Markägarens mål är att utveckla objektet i första hand som bostadsobjekt. Det i byggnaderna verksamma bolagets egen verksamhet har inskränkts och nästan alla utrymmen har frigjorts. En del av de tekniska utrymmena och de underjordiska utrymmena för anordningar kvarstår i Elisans användning. Markägarens mål är en byggrätt på 4600 m² vy på tomten, och därav ca 3400 m² vy för en nybyggnad. Avsikten är att bostäderna till alla delar ska säljas som s.k. hårdvalutabostadsaktier.

På planeringen inverkar trafikregleringarna i näromgivningen, tryggheten av fortsatt användning av de tekniska utrymmena och utrymmena för anordningar samt den nuvarande och kommande användningen av Wärtsiläs område bakom järnvägen. Därtill bör områdets läge på en synlig plats på en sluttning vid utkanten av stadsstrukturen beaktas. Byggandet bör vara högklassigt vad gäller stadsbilden.

Anhängiggörande Detaljplaneändringen har anhängiggjorts i planläggningsöversikten 2019. Projektet har startat på initiativ av markägaren.

Plansituation

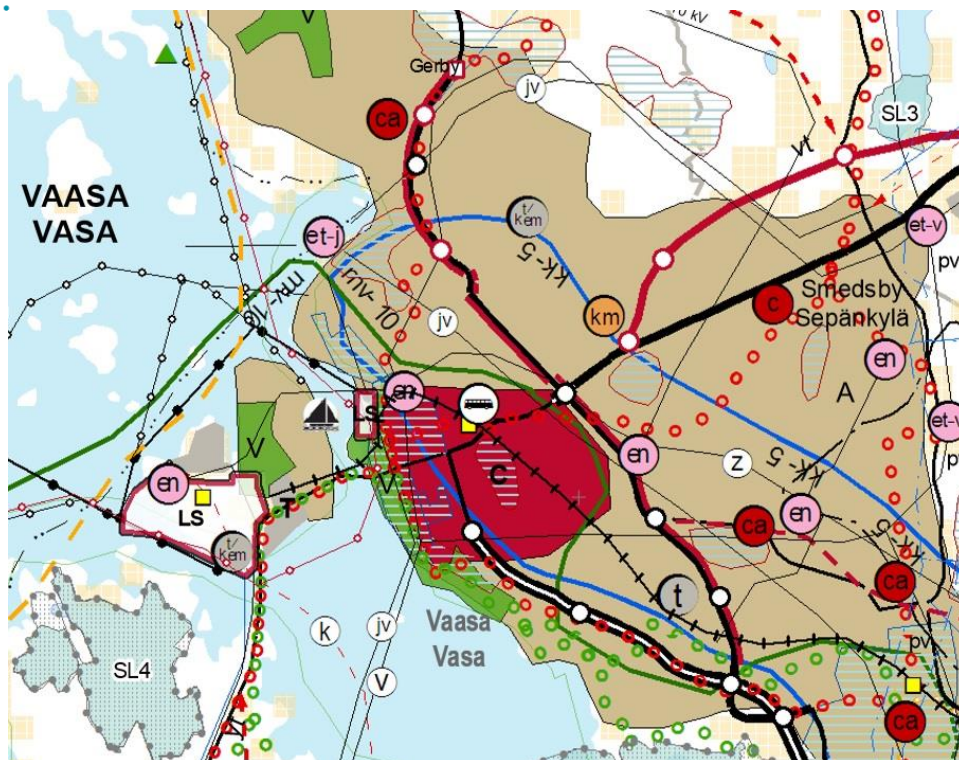
Landskapsplan

För området gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta denna plan, utarbetas för närvarande, och målet är en godkänd plan våren 2020.

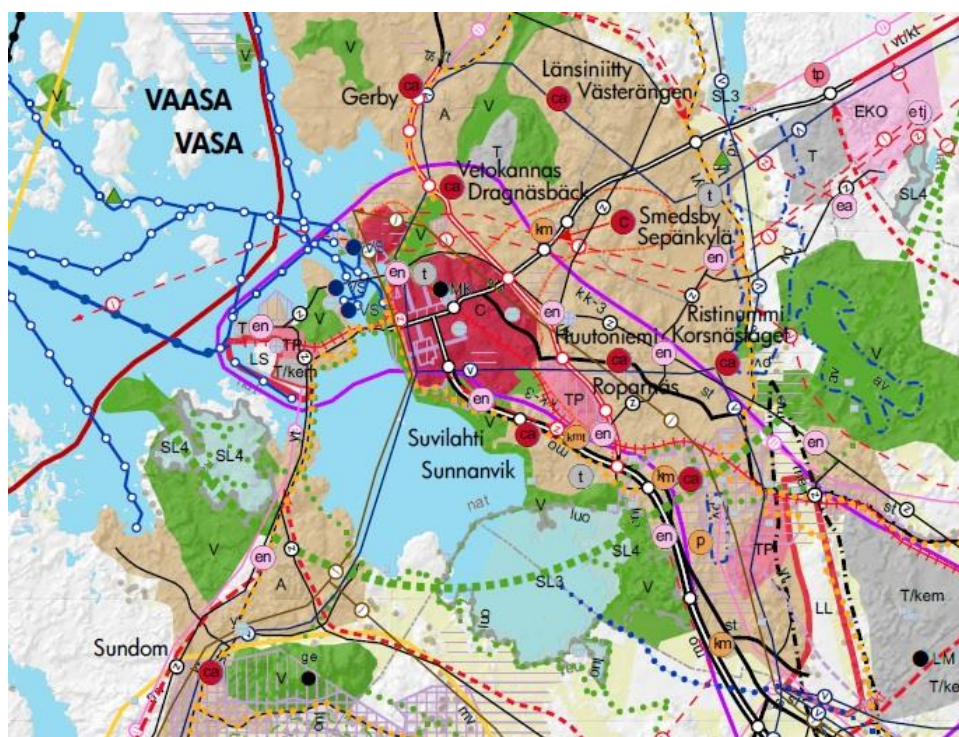
I landskapsplanen är planeringsområdet område för centrumfunktioner C, vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett kommersiellt sett attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs. Planeringsområdet ingår också i Vasa stadsregions område (kk-1), och i bestämmelsetexten för det står det bl.a. följande: "Vasas ställning som ett nationellt delcentrum och landskapscentrum bör främjas. Tillväxten i Vasa stadsregion bör i första hand inriktas på stads- och kommuncentrum samt sekundärcentrum, där stads- och tätortsstrukturen bör kompletteras och förenhetligas."

Området hör också till ett område med turistattraktioner (mv-10) och till Vasa kvalitetskorridor (kk-5).

V A S A .
V A S A .



Utdrag ur landskapsplanen 2030



Utdrag ur utkastet till landskapsplan 2040

Generalplan

Vasa generalplan har fastställts 18.9.2014. Planeringsområdet är i generalplanen PY-område, område för offentlig service och förvaltning, där även andra arbetsplatsfunktioner och bostäder får förläggas i mindre utsträckning.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Förslag till delgeneralplan för centrum

Förslaget till delgeneralplan för centrum har varit offentligt framlagt under tiden 10.9–10.10.2018. Målet är en lagakraftvunnen delgeneralplan i början av år 2019. I förslaget till delgeneralplan är planeringsområdet anvisat som bostadsvåringshusområde AK, där byggnadsexploateringen är mellan 0,8 och 1,6. Den äldsta byggnaden på fastigheten är angiven som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull och byggnad som ska värnas, och vars skydd anges närmare i detaljplanen eller med stöd av lagen.



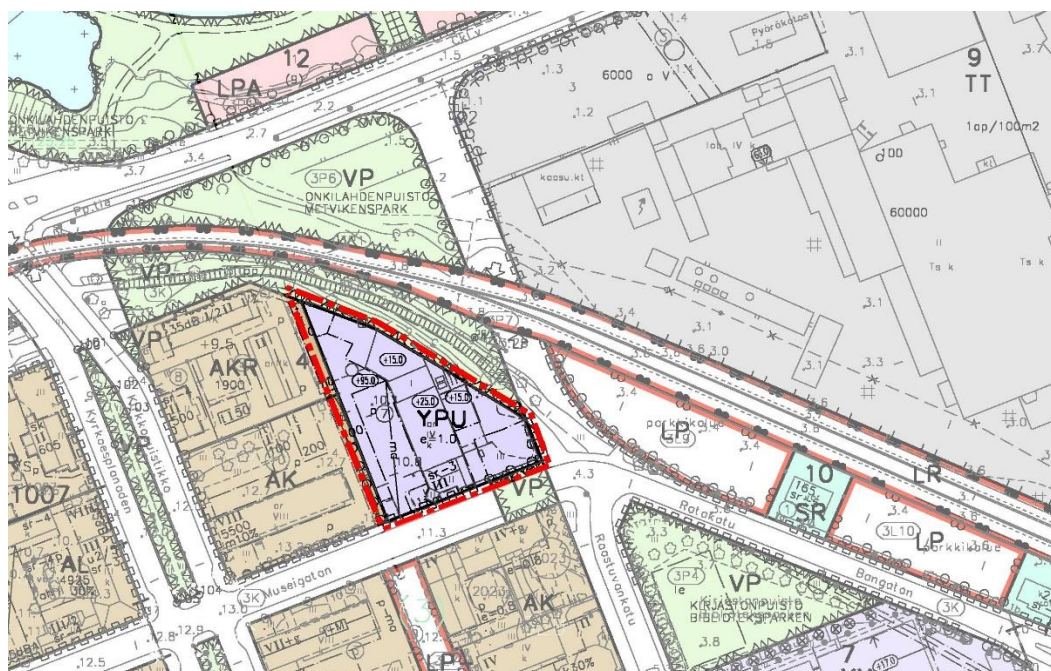
Utdrag ur förslaget till delgeneralplan för centrum

Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplan nr 859, som fastställdes år 2000.

Planändringsområdets detaljplanebeteckning är YPU, kvartersområde för byggnader för datakommunikation. Byggrätten har bestämts enligt exploateringsstalet $e=1,0$.

Byggnaden mot Museigatan (telefonföreningens gamla byggnad) har beteckningen sr-3, skyddad byggnad.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där detaljplaneändringsområdets avgränsning är angiven.

Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bl.a. följande utredningar:

- Naturutredning 2018, Vasa stad, Planläggningen
- Byggnadshistorisk utredning 2018, Arkkitehtitoimisto NAC Oy
- Centrumstrategin

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägo- förhållanden

Tomten på Museigatan 11 är i privat ägo (Viria).

Intressenter

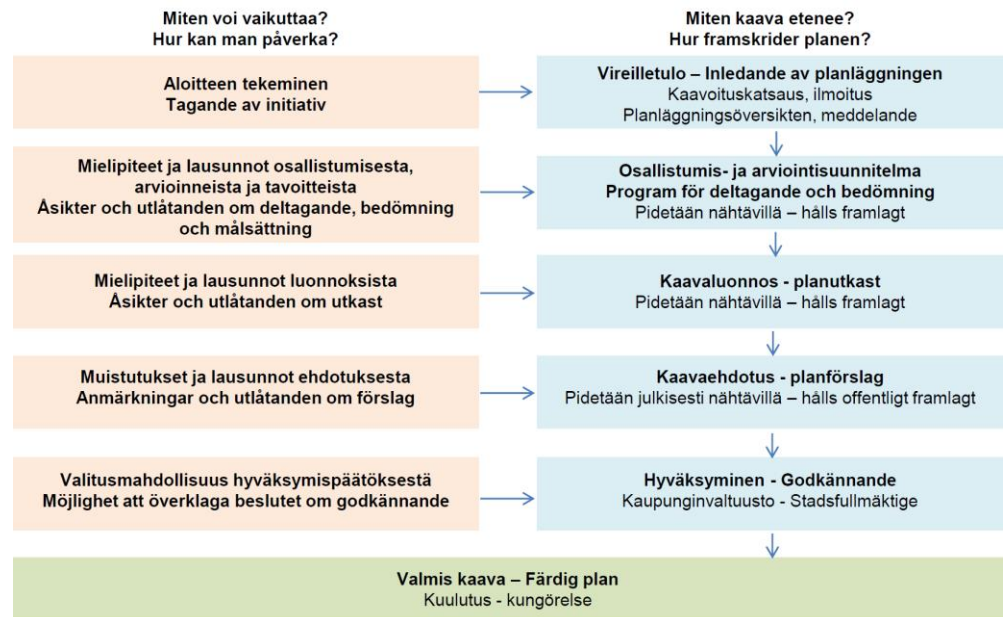
Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Vasa Hussektor, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Försvarsmakten/Logistikverket, Suomen Turvallisuusverket Oy, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Wärtsilä Abp, Trafikverket, Säkerhets- och kemikalieverket TUKES, Finavia Abp, Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:



Anhängiggörande/Inledande och programmet för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid 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.

Planutkast

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

Planförslag

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

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan inlämnas till **Vasa förvaltningsdomstol** (MarkByggL § 188). Föreskrifter om besvärshörsrätten ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.



Därtill ordnas vid behov **växelveckansmöten** och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen.

Konsekvensbedömning

I planbeskrivningen kommer att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- de trafikmässiga konsekvenserna
- konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden
- konsekvenserna för den byggda miljön

Bedömningen av konsekvenserna görs tillsammans med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets-samarbete

Planläggningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Ett utlåtande begärs om ärendet av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskedan. 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 (avtal om inledande av planläggning, markanvändningsavtal).

Tidtabell

Detaljplanläggningen inleds i början av år 2019 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2020.

Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/kaavoitus/sv/ak1093

Kontaktuppgifter

Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 743 8149

anne.majaneva@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 06 325 1160

planlaggningen@vasa.fi

Adress: Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa stad

Tillfällig besöksadress våren 2019: Vasaesplanaden 17, 6 vån., 65100 Vasa

Underskrift

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

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



Kaavoitus • Planläggningen

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