

**DETALJPLAN 1105**  
**KOMPLETTERANDE BYGGANDE VID RADIOVÄGEN**  
**UTKASTSKEDETS BESKRIVNING**

Vasa stads planläggning  
2020



V A S A .  
V A S A .

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	27 (Aspnäs)
Kvarter:	
Tomt:	
Planeringstyp:	Detaljplaneändring och tomtindelning
Planens namn:	Kompletterande byggande vid Radiovägen
Plan nummer:	1105
Uppgjord av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsingenjör Annukka Ilonen

Behandling: Stadsstyrelsens planeringssektion (anhängiggörande)	17.3.2020
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut (PDB)	26.3.2020
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut (utkast)	4.8.2020
Stadsstyrelsens planeringssektion (förslag)	xx.xx.2020
Stadsstyrelsen	xx.xx.2020
Stadsfullmäktige	xx.xx.2020

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringsområdet är beläget i stadsdel 27 Aspnäs ca fem kilometer öster om stadens centrum. Planområdet utgörs för närvarande av ett skogs- och åkerområde på området mellan Kapellbacksvägen och Roparnäsvägen väster om Radiovägen och Haldinsgatan.

Väster om området finns ett dalområde, som förblir grönområde i enlighet med generalplanen. I närheten av planområdet finns Radiovägens park och ett småhusområde mellan Lindvägen och Bokvägen. Korsnästågets centrum, som ska utvecklas som stadsdelscentrum, finns på ca en kilometers avstånd från planområdet.



Bild. 1. Detaljplaneändringsområdet angivet på guidekartan.

### 1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringens namn är ”Kompletterande byggande vid Radiovägen” i och med att detaljplaneområdet är beläget invid Radiovägen och detaljplaneändringen är av den typen att den möjliggör kompletterande byggande. Detaljplaneändringens plannummer är ak1105.

Med detaljplaneändringen revideras markanvändningen till småhusdominerat bostadsområde (AP) så att den stämmer överens med den gällande generalplanen. Målet är att ändra tomtens användningsändamål till boende och undersöka möjligheten att anvisa en småhustomt på det område som skogsdungen och åkern väster om Radiovägen bildar. Efterfrågan på småhus i Vasa har fortsättningsvis varit jämn och därför undersöks med den här detaljplaneändringen potentiella byggplatser för småhus.

Med detaljplaneändringen möjliggörs tomtindelning, anvisas byggrätter och byggnadsytor för de byggnader som ska uppföras på tomterna och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs bil- och cykelparkeringen för tomterna. I detaljplanearbetet beaktas den nuvarande användningen av f.d. kustradiostationen som utrymme för en kökspartiaffär.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

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

### 1.8 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

## 1.6 Innehållsförteckning

<b>1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b> .....	1
<b>1.1 Identifikationsuppgifter</b> .....	1
<b>1.2 Planområdets läge</b> .....	1
<b>1.3 Planens namn och syfte</b> .....	2
<b>1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen</b> .....	2
<b>1.8 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial</b> .....	2
<b>1.6 Innehållsförteckning</b> .....	3
<b>2. SAMMANDRAG</b> .....	5
<b>2.1 Planprocessens olika skeden</b> .....	5
<b>2.2 Detaljplan</b> .....	6
<b>2.3 Genomförandet av detaljplanen</b> .....	6
<b>3. UTGÅNGSPUNKTER</b> .....	7
<b>3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet</b> .....	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området .....	7
3.1.2 Naturmiljön.....	7
3.1.3 Den byggda miljön .....	10
3.1.4 Trafik .....	12
3.1.5 Markägoförhållanden.....	13
<b>3.2 Planeringssituation</b> .....	14
3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet .....	14
<b>4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN</b> .....	19
<b>4.1 Planeringsbehov</b> .....	19
<b>4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den</b> .....	19
<b>4.3 Deltagande och samarbete</b> .....	19
4.3.1 Intressenter .....	19
4.3.2 Anhängiggörande.....	20
4.3.3 Myndighetssamarbete.....	20
<b>4.4 Mål för detaljplaneändringen</b> .....	20
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen .....	20
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning .....	21
4.4.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet .....	23
4.4.4 Övervägande efter utkastskedet.....	23
4.4.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet .....	24
4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet.....	24
<b>5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b> .....	24

<b>5.1 Planens struktur</b> .....	24
<b>5.2 Dimensionering</b> .....	24
<b>5.3 Områdesreserveringar</b> .....	25
<b>5.4 Detaljplanens konsekvenser</b> .....	28
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön .....	28
5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomi .....	28
5.4.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen.....	28
5.4.4 Konsekvenser för de sociala förhållandena .....	29
5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön .....	29
5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker .....	29
<b>5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser</b> .....	30
<b>6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN</b> .....	31
6.1 Genomförande och tidsplanering.....	31
6.2 Uppföljning av genomförandet.....	31
<b>BILAGOR</b> .....	31

## 2. SAMMANDRAG

**Området är obebyggd** blandskog och förutom åkern outbrutet område, där en byggnad finns. Marken på området består av berg, lera och silt. På granntomterna finns småhus och flervåningshus men de finns längre bort ifrån planområdet, som är omgivet av grönområden.

I **generalplanen** är området småhusområde (AP). Det är fråga om ett kompletteringsbyggnadsobjekt i enlighet med generalplanen.

Enligt **detaljplanen** är området reserverat för en kortvågsradiostation (ER1).

I **detaljplaneändringen** ändras en del av skogs- och åkerområdet till ett kvartersområde för koplade småhus AR. På området bildas en småhustomt i bolagsform, där byggrätten är 1200 m<sup>2</sup> vy och inbegriper förråden mellan bostadshusen och på bakgårdarna samt bilskydd inklusive avfallspunkt. Av byggrätten är 1100 m<sup>2</sup> vy anvisat för boende. Planen tillåter ett bilskydd men bilskyddet räknas inte med i byggrätten på tomten. Tomtexploateringen  $e = 0,xx$ . Det största tillåtna våningsantalet för bostadshus är 2.

Bostadshusen bildar en båge enligt vägsträckningen och följer vad gäller läget terrängformerna.

Tomten ansluter till en färdigt anlagd väg, Radiovägen. I områdets norra del finns färdig kommunal teknik men tomtindelningen förutsätter en del anläggande av ny kommunal teknik.

Norr om småhustomten bildas en tomt av det utarrenderade outbrutna området i anslutning till den f.d. radiostationen. Tomten fastställs som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) och där får uppföras affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dem som inte förorsakar miljöstörningar. Byggrätten på tomten är totalt 700 m<sup>2</sup> vy, och av det omfattar den befintliga f.d. radiostationen 400 m<sup>2</sup> vy. Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en nybyggnad för förråds- och produktionsanvändning.

### 2.1 Planprocessens olika skeden

#### **Anhängiggörande av detaljplanen:**

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts med beslut (17.3.2020) av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med godkännandet av programmet för deltagande och bedömning.

#### **Program för deltagande och bedömning, MarkByggL § 63:**

Efter planeringssektionen har ett behov uppkommit av att utvidga avgränsningen av planen genom att inbegripa ett outbrutet, av staden för en f.d. kustradiostation utarrenderat område, och programmet för deltagande och bedömning (PDB) har kompletterats. Det med planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut kompletterade programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt under tiden 7–24.4.2020. En elektronisk begäran om utlåtande om det har sänts till de myndigheter som detaljplaneändringen berör samt brev till ägarna och arrendatorerna av planområdet och dess granntomter. Att programmet för deltagande och bedömning var framlagt har informerats i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på stadens anslagstavla undantagsvis i Styrelsegården (Rådhusgatan 33) i och med att huvudbiblioteket var stängt i april 2020 på grund av coronaviruset, på anslagstavlan i Tekniska verket samt på Vasa stads webbplats (www.vasa.fi).

Tio utlåtanden gavs om ärendet och i fyra av dem konstaterades att det inte finns något behov av att ge utlåtande. Inga åsikter lämnades in.

**Hörande i beredningsskedet (planutkast) MarkByggL § 62, MarkByggF § 30:**

Planutkastet har varit offentligt framlagt i enlighet med planläggningsdirektörens beslut xx.xx.2020, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter om ärendet. Under den tid detaljplaneutkastet var framlagt erhöles x åsikter och x utlåtanden.

**Offentligt framläggande (detaljplaneförslag) MarkByggL § 65, MarkByggF § 27–28:**

Förslaget till detaljplaneändring har i enlighet med stadsstyrelsens planeringssektions beslut varit offentligt framlagt under tiden x.x–x.x.2020.

**Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL § 118 mom. 5, Kommunallagen § 140:**

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplaneändringen för kompletterande byggande vid Radiovägen på sitt sammanträde xx.xx.2020. Efter besvärstiden, som inleddes i och med godkännandet, kungjordes att detaljplanen hade vunnit laga kraft, eftersom inga besvär över den lämnades in under besvärstiden. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen xx.xx.2020.

## 2.2 Detaljplan

Användningsändamålet för detaljplaneområdets södra del ändras från ett område för en kortvågsradiostation till ett kvartersområde för kopplade småhus, och till följd av det ändras detaljplanebeteckningen för planområdet från ER1 till AR. Utgångspunkten för detaljplaneändringen är att revidera markanvändningen till småhusdominerat bostadsområde i enlighet med den gällande generalplanen. Målet är att ändra områdets användningsändamål till boende och anvisa småhus på det område som skogen och åkern väster om Radiovägen bildar. I planarbetet beaktas den nuvarande användningen av f.d. kustradiostationen när det arrendeområde där den finns blir en detaljplaneenlig tomt och användningsändamålet revideras.

Med detaljplaneändringen möjliggörs tomtindelning, anvisas byggrätter och byggnadsytor för de byggnader som ska uppföras på tomterna och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs parkeringen för tomterna. I planarbetet bildas två tomter: en tomt av det outbrutna område som staden arrenderar ut för en radiostation och en småhustomt i bolagsform. Detaljplaneändringen styrs av stadens mål att tillgodose efterfrågan på småhus på mark som staden äger, att beakta skyddsavståndet till den basstationsmast som finns i detaljplaneområdets närhet samt de med tanke på grundläggningsarbetena för byggnaderna utmanande markförhållandena i och med att marken på detaljplaneområdet består av lera, silt och berg. I planavgränsningen har dalområdet väster om området beaktats och det bevaras som grönområde i enlighet med generalplanen.

## 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen ska vara klar under första hälften av år 2021. Detaljplaneändringen för planområdet upphäver inte till övriga delar den för området gällande, 10.11.1981 lagakraftvunna detaljplanen nummer 563 (ak563).

## 3. UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

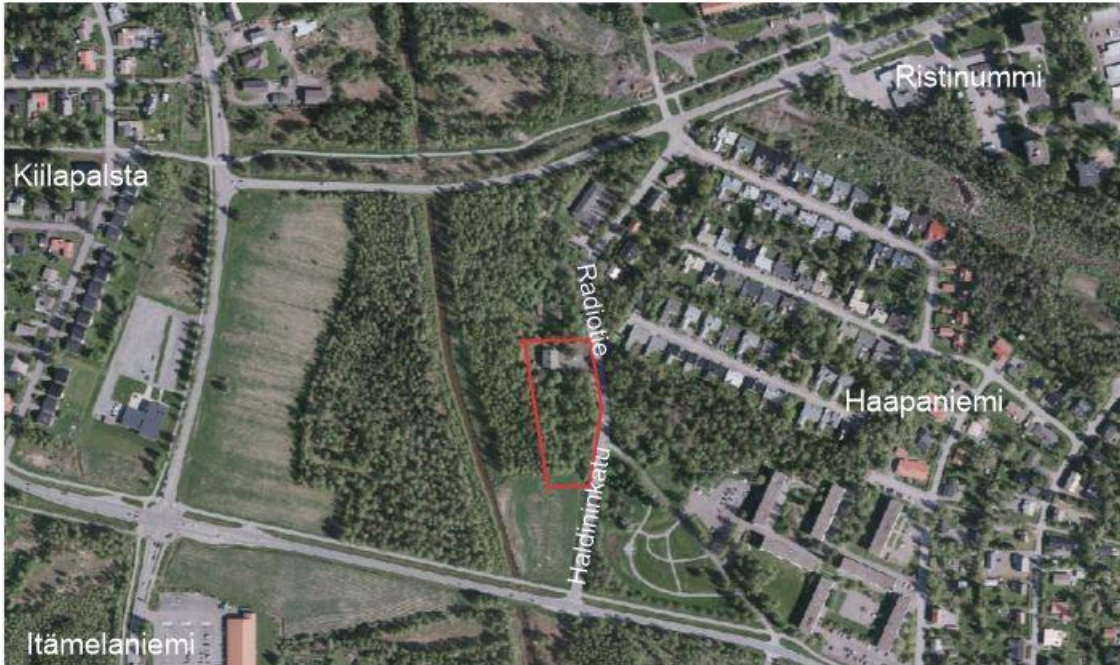


Bild 2. Planområdet avgränsat på en flygbild

Planeringsområdet finns i Aspås på skogs- och åkerområdet väster om Radiovägen och Haldingsgatan. I närheten av planområdet finns Radiovägens park, flervåningshusen invid Radiovägen och Askvägen samt småhusområdet mellan Lindvägen och Bokvägen. Servicen i Korsnäståget finns på gångavstånd från planområdet.

I planområdets norra del på ett av staden utarrenderat outbrutet område finns f.d. Vasa kustradiostation och i de utrymmena verkar en kökspartiaffär. Norr om radiostationen finns en 65 meter hög bassstationsmast och Telia Tower har arrenderat ett outbrutet område av staden för den.

#### 3.1.2 Naturmiljön

##### Landskapsstruktur

Grundläggande stomme för landskapsstrukturen bildar landskapets yttersta områden, d.v.s. de högsta ställena i terrängen som fungerar som vattendelarområden och de låglänta dalarna där ytvatten ansamlas.

Vad gäller storlandskapet är planeringsområdet beläget i Gamla Vasa-dalen, som finns på ett i förhållande till havsytan lågt beläget område mellan åsarna Sunnanvik–Bobäck och Gamla Vasa. Omgivningen kring Radiovägen är ett typiskt vattenansamlingsområde, en dal med en låglänt topografi. Från Radiovägen västerut sluttar terrängen mot diket genom grönområdet, sannolikt ett utfallsdike.



Med utfallsdike avses den öppna fåra som har grävts upp i anslutning till odling på åkern och vars syfte är att samla upp vattnet från de mindre dikena på torrlägningsområdet och vattnet från avrinningsområdet ovanför det och leda bort det från torrlägningsområdet. Höjdskillnaden mellan vägen och diket är knappt fem meter på en sträcka av ca 100 meter.

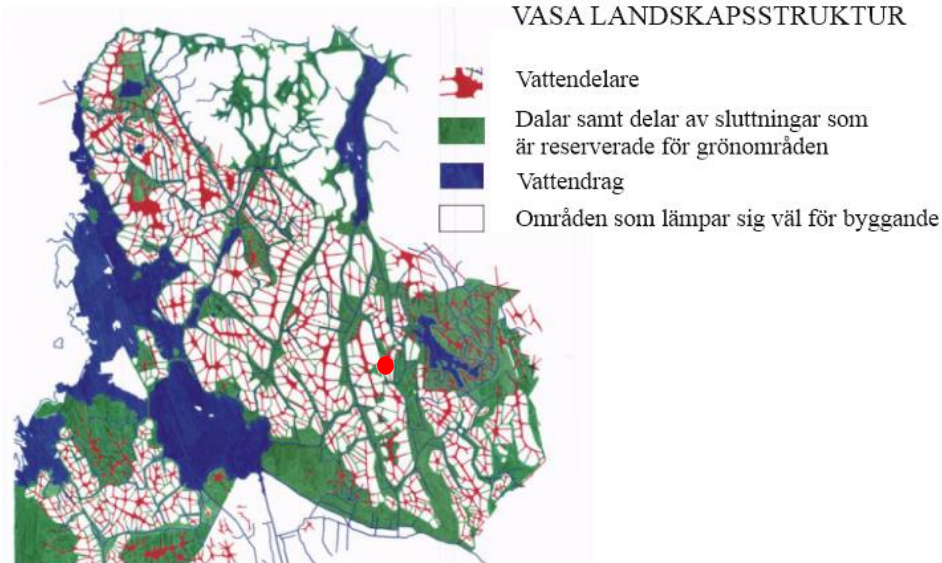


Bild 3. Detaljplaneområdets läge i storlandskapet.

### Jordmånen

Jordmånen på planområdet är typisk för dalområden. I områdets norra del på ett i förhållande till havsytan högre ställe finns berg i riktning med Radiovägen och i den södra delen på ett i förhållande till havsytan lägre område ett några meter tjockt lerskikt. På grund av jordmånen måste marken bearbetas på nybyggnadstomten: berget bör bearbetas genom schaktning och eventuellt sprängning och på det ställe där marken är lerig kan det krävas pålning eller massabyten. Behovet av bearbetning av marken preciseras när planeringen framskrider och senast i byggnadsskedet.

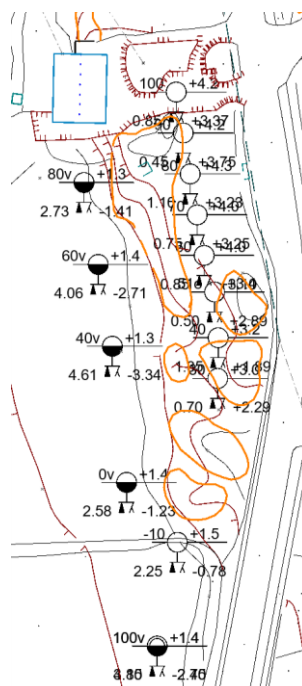
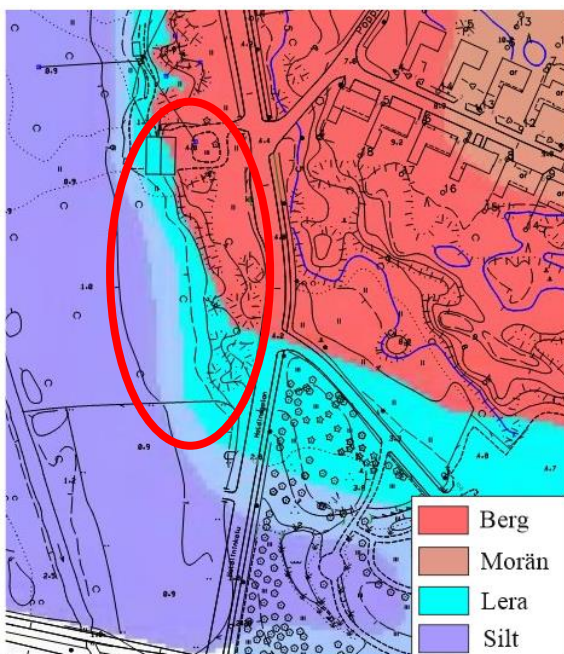


Bild 4. Karta över markbesskaffenheten i planområdets närmiljö

Bild 5. Resultaten av jordmånsborrningarna på planområdet

## Växtlighet

I planområdets norra del finns blandskog och i dess södra del åker. Skogens växtlighetstyp är lundartad mo och trädbeståndet domineras av björk och gran. En del tallar växer på det högsta stället på området i närheten av f.d. radiostationen. I buskskiktet växer för lundartad mo typiska trädarter, såsom asp, gråal och sälg. I fältskiktet finns glest med blåbärsris och rikligt med olika örter och gräs-växter. Bottenskiptets mosstäcke är oenhetligt.



Bild 6. Lundartad moskog invid Radiovägen

Invid Radiovägen finns Radiovägens park, där det växer artmässigt mångsidigt med lövträd, buskar och perenner. I parken finns en naturlig damm, bänkar och några små stugor. Stugorna är byggda som dekoration för att påminna om områdets tidigare användning som odlingslott.

## Fauna

Planeringsområdets naturvärden inventerades sommaren 2020.

Utgående från terrängbesöken före juni konstaterades de häckande fåglarna på planområdet vara sedvanliga arter i lundartad moskog. På området har hittills inte några sådana häckande arter påträffats som är skyddade enligt lista nr 1 i Europeiska unionens fågeldirektiv. Av de arter som ingår i den finländska klassificeringen av hotade arter har hittills grönfinken påträffats och den är klassificerad som en sårbar art (VU). Uppgifterna om fågelbeståndet kommer att preciseras vid terrängbesök under sommarens lopp.

Av de arter som är skyddade enligt Europeiska unionens habitatdirektiv har inte några sådana platser påträffats på detaljplaneområdet där flygekorren eller åkergrodan skulle föröka sig eller rasta. På området finns inga tillräckligt fuktiga biotoper d.v.s. naturtyper som skulle vara lämpliga som livsmiljö för åkergrodan, såsom kärr, ångar eller lundar. Vad beträffar trädbeståndet kunde planområdet passa

som livsmiljö för flygekorren men trädbeståndet är mycket ungt för arter som föredrar gamla skogar och de närmaste platserna där flygekorren förökar sig och rastar finns långt ifrån planområdet.

En fladdermusutredning kommer att genomföras på planområdet i slutet av sommaren 2020 men utgående från besöken i terrängen är området inte något betydande fångstområde för fladdermusen. Uppgifterna preciseras.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Byggnader och bebyggande

Planområdet är obebyggt förutom det outbrutna område som är utarrenderat av staden. I områdets norra del på arrendemark finns f.d. Vasa kustradiostations byggnad. Byggnaden har en egentlig markplansvåning och källar- och vindsvåningar. Lägenhetsytan är 175 m<sup>2</sup>, vindsytan 62 m<sup>2</sup>, källarytan 125 m<sup>2</sup> och byggnadens totala yta 398 m<sup>2</sup>. Byggnadens takmaterial är mörkgrått profilplåttak och fönstren har tre rutor. I den år 1943 uppförda ljusrappade stenbyggnaden fanns till år 1988 radiostationsverksamhet till dess att verksamheten, som startade under den ryska tiden, automatiserades. Radiostationen hann vara i boendeanvändning i flera år till dess att byggnaden år 2014 övergick i en kökspartiaffärs ägo. Ändringar har gjorts i byggnaden enligt undantagslov, varvid den ändrades till monterings-, lagrings- och förevisningsutrymmen för kökspartiverksamheten. De konstruktionsmässiga ändringarna i anslutning till renoveringen var små, såsom att en lyftdörr lades till på fasaden mot gatan, och renoveringen var av typen ytrenovering där yttre och inre ytor iståndsattes.

Den före detta radiostationen karaktäriseras mera exakt i en separat byggnadsinventering, som offentliggörs i samband med det offentliga framläggandet av planändringen.



Bild 7. F.d. radiostationen sedd från Radiovägen

Norr om den gamla radiostationen invid Radiovägen finns ett brädfodrat radhus från 2000-talet i boendeenhetsanvändning. Byggnaden har en våning, sadeltak och formen av en hästsko.

I detaljplaneområdets nordöstra del finns ett småhusområde mellan Lindvägen och Bokvägen. De flesta småhusen är byggda på 1970-talet men i kurvan vid Bokvägen finns ett kompletteringsbyggnadskvarter från 1990-talet. De äldsta husen har en våning och platt tak, en del av dem har efteråt höjts till två våningar och taket har ändrats till sadeltak. Som fasadmateriäl har trä eller tegel använts, ofta en kombination av dem. Tomterna är små och husen mycket smala i förhållande till våningsytan och de finns mycket nära varandra. Detta i kombination med frodig växlighet erbjuder gott insynskydd för gårdarna. Husen från 1990-talet är pastellfärgade trähus med sadeltak. I egnahemshusen från 1970-talet är garaget integrerat i bostadshuset men i husen från 1990-talet är garaget en fristående enhet invid gatan.

Öster om Radiovägen finns en helhet med sex stycken flervåningshus. Flervåningshusen är lamellhus från 1970-talet med platt tak. De är låga ljusgula, gröna och rostfärgade rappade elementhus i tre eller fyra våningar med i stommen infällda balkonger.

I närheten av detaljplaneområdet finns ett område som ska utvecklas som stadsdelscentrum för Korsnäståget. Korsnäståget har planerats enligt förortsprinciper på 1970-talet och byggts luftigt som en egen boendehelhet fram till 1990-talet. Byggnadsbeståndet i Korsnäståget är mångsidigt: närmast egnahemshus och låga flervåningshus men även radhus och en del höga punkthus samt dagligvaruservice. De gamla lamellvåningshusen från 2000-talet har iståndsatts genom att hiss och nya trappuppgångar har byggts i dem. En del av områdets byggnadsbestånd är så gammalt att det behöver renoveras grundligt och kräver mera omfattande iståndsättningsarbeten.

### **Kulturhistoriska objekt**

Det finns inga kulturhistoriska objekt och inte heller några kända fornlämningar på planområdet.

### **Teknisk försörjning**

I planområdets norra ända finns färdig kommunalteknik och den bör förlängas till de nya tomterna. Det finns inget fjärrvärmenät i områdets omedelbara närhet men det är möjligt att ansluta de nya småhusen till fjärrvärmenätet exempelvis genom att en ny förbindelse byggs via Lindvägen. Det skulle göra det möjligt även för dem som bor invid Lindvägen att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

### **Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling**

Statistikmässigt hör planområdet till Korsnästågets storområde, där folkmängden i slutet av år 2018 var 7 196. Befolkningsutvecklingen i Korsnästågets storområde har varit negativ under gransknings-tidpunkten åren 2000–2018 när folkmängden minskade med över 800 invånare. En åldrande befolkning och en ökad mängd invandrare har varit typisk utveckling i Korsnästågets storområde.

### **Arbetsplatser och näringsverksamhet**

I planområdets närhet finns inga stora arbetsplats- eller näringsverksamhetskoncentrationer. Kökspartiaffären som verkar på arrendeområde är en småskalig sysselsättare.

## Service

Det finns ingen egentlig service på planeringsområdet förutom kökspartiaffären som verkar på arrenderat område. I närheten finns stadsdelen Korsnästågets centrum inklusive service, som utgörs av exempelvis skolor, daghem, mataffär, apotek, restauranger. För barnfamiljerna är det viktigt att på gångavstånd från planområdet finns Variskas skolbyggnad, som ska utvidgas, och efter utvidgningen kommer eleverna i både grundskolans lägre klasser, f.d. lågstadiet, och grundskolans högre klasser, f.d. högstadiet, att gå i skola där. I Korsnäståget finns flera sportplaner, lekparkar och friluftsområden, såsom Kärringbackens motionsstigar, som står till de kommande invånarnas förfogande. I planområdets omedelbara närhet finns Radiovägens park och Poppelvägens gungpark, som ger möjlighet till utevistelse och lek.

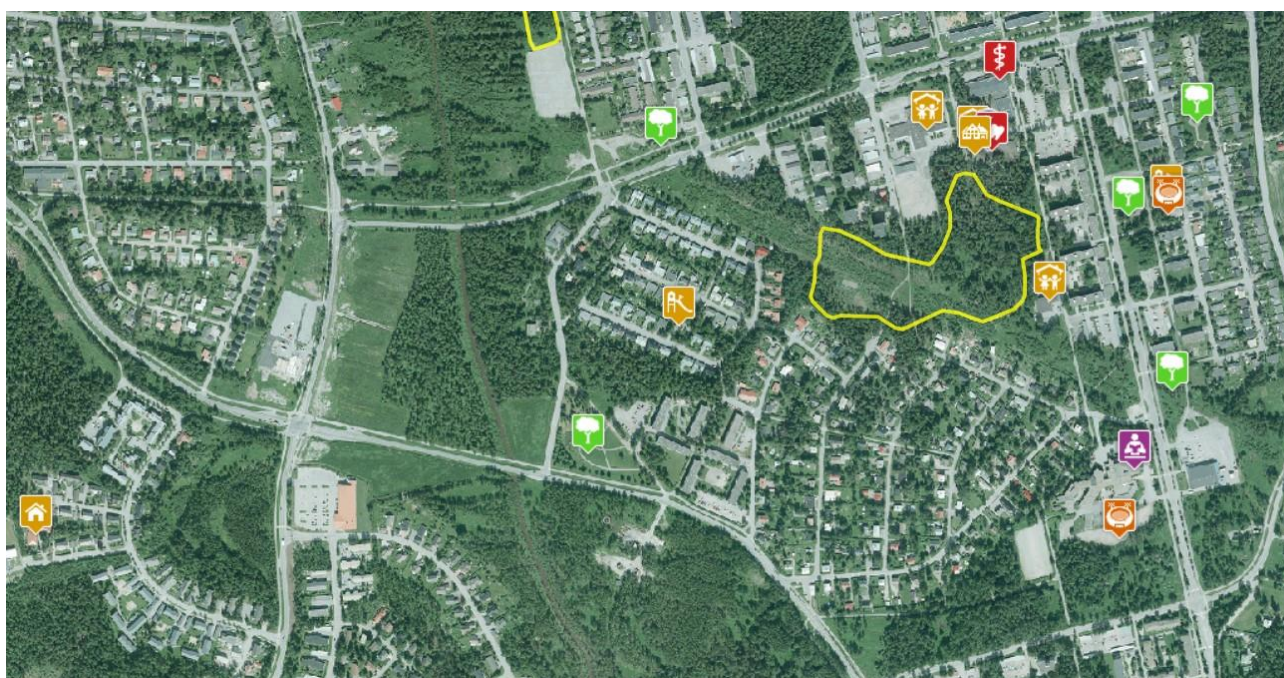


Bild 8. Servicen i planområdets närmiljö på flygbild

### 3.1.4 Trafik

#### Biltrafik

Radiovägen och Haldinsgatan, som avgränsar detaljplaneområdet i väster, är klassificerade som (lokal/regionala) matargator, via vilka trafikströmmarna flyttar till två huvudgator, Kapellbacksvägen och Roparnäsvägen. Kapellbacksvägen och Roparnäsvägen är huvudgator och betjänar trafiken mellan stadens delområden och gör det möjligt att röra sig mellan stadsdelarna. Detaljplaneändringen gör det möjligt att placera tomten för småhus och dess infart vid Radiovägen. Radiovägen och Haldinsgatan är måttligt trafikerade matargator men några exakta siffror på trafikmängderna per dygn finns inte att tillgå. Mätningar av trafikmängderna kommer att göras hösten 2020 när trafiken har normaliserats efter semesterperioden.

## Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet är nåbart med kollektivtrafik i och med att två busslinjer, nummer 4 och 7, trafikerar på Radiovägen och Haldinsgatan, som avgränsar området i väster. Nummer 4 trafikerar på sträckan Runsor–Gamla Vasa–Korsnäståget–Melmo–ABB–torget och nummer 7 på sträckan Korsnäståget–Orrnäs–Roparnäs–torget. Båda bussturerna trafikerar en eller två turer per timme beroende på tidpunkten och veckodagen.

## Lätt trafik

På högra sidan om Radiovägen och Haldinsgatan, som är en förgrening från den, finns en ca 2,5 meter bred lätttrafikled.

## Parkering

På detaljplaneområdet finns parkeringsplatser på det av staden utarrenderade outbrutna gårdsområdet väster om Radiovägen. Parkeringsplatserna används av det på tomten verksamma företagets anställda och kunder. Parkeringen på närområdena utgörs av parkering i anslutning till boendet på egnahems- och flervåningshusens gårdar. På egnahemshusens gårdar parkerar man på bostadshusens framgård på de enskilda tomterna och vid flervåningshusen på centraliserade större parkeringsområden på markplanet. Invid Radiovägen väster om flervåningshusen finns en tomt som är anvisad som parkeringsområde och där parkeringsplatser är reserverade för de intilliggande flervåningshusen.

### 3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är i stadens ägo. Det område där den före detta radiostationen finns är utarrenderat som ett outbrutet område av stadens lägenhet till en privat aktör med ett långt arrendeavtal.



Bild 9. Markägoförhållanden: de röda, orange och gula (utarrenderade) områdena är i Vasa stads ägo. De transparenta områdena, d.v.s. områdena utan färgraster är i privat ägo.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen. Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga naturens mångfald och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är anpassning till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

De reviderade målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

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

I detaljplaneändringen för kompletterande byggande vid Radiovägen framhävs tre riksomfattande områdesanvändningsmål: ett fungerande och tätt samhälle och därmed hållbara färdvägar, en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion och tillgängliga rekreations- och grönområden.

Målet är att så bra som möjligt utnyttja befintlig samhällsstruktur för att förenhetliga stadsstrukturen. Utgångspunkten är att skapa förutsättningar för en resurseffektiv samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp, där byggande i första hand sker i befintlig samhällsstruktur.

Samtidigt är det viktigt att skapa förutsättningar för den mångsidiga bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Byggnaderna placeras så att det finns beredskap för klimatförändringens konsekvenser, såsom extrema väderförhållanden och översvämningar. De nya byggnaderna placeras utanför översvämningsriskområdena och långsiktig översvämningsriskhantering ombesörjs.

Vid områdesanvändningen bör uppmärksamhet fästas vid att det ska finnas tillräckligt med till kvaliteten, omfattningen och närheten goda rekreations- och grönområden och att rekreations- och grönförbindelserna fortsätter i den bebyggda miljön. Ur naturens synvinkel gör det att de ekologiska förbindelserna fortsätter och att grönområdena är tillräckligt stora det möjligt för arterna att förflytta sig till nya revir och att anpassa sig när klimatet förändras. Ur människans synvinkel ökar urbaniseringen, den ökade fritiden och naturmotionens popularitet och betydelse för folkhälsan behovet av områden som är lämpliga för rekreationsanvändning.

Styrd av de ovan beskrivna områdesanvändningsmålen gör detaljplaneändringen för området vid Radiovägen det möjligt att komplettera byggandet i den befintliga samhällsstrukturen med kopplade småhus som tillgodoser behov hos invånare i olika skeden av livet och lämnar ett grönområde i bebyggelsens omedelbara närhet.

## Landskapsplan

För planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta den nämnda landskapsplanen, utarbetas för närvarande, och målet är en laga kraft vunnen plan sommaren 2020. I bägge landskapsplanerna ingår Radiovägens planområde i närheten av Korsnästågets sekundärcentrum för centrumfunktioner.

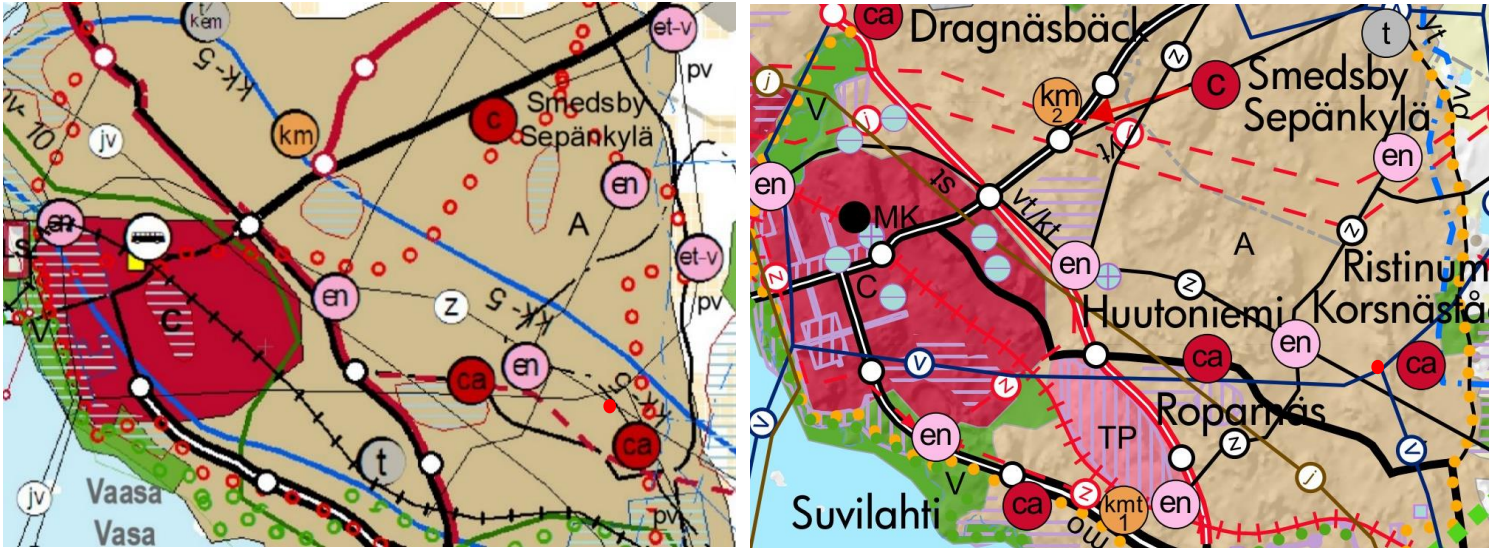


Bild 10. Detaljplaneändringsområdet i Österbottens landskapsplaner 2030 och 2040

## Generalplan

I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014, är detaljplaneområdet angivet som småhusdominerat bostadsområde (AP). Största delen av området är reserverat för småhus men också service- och arbetsplatsfunktioner som inte orsakar miljöstörningar får placeras på området.

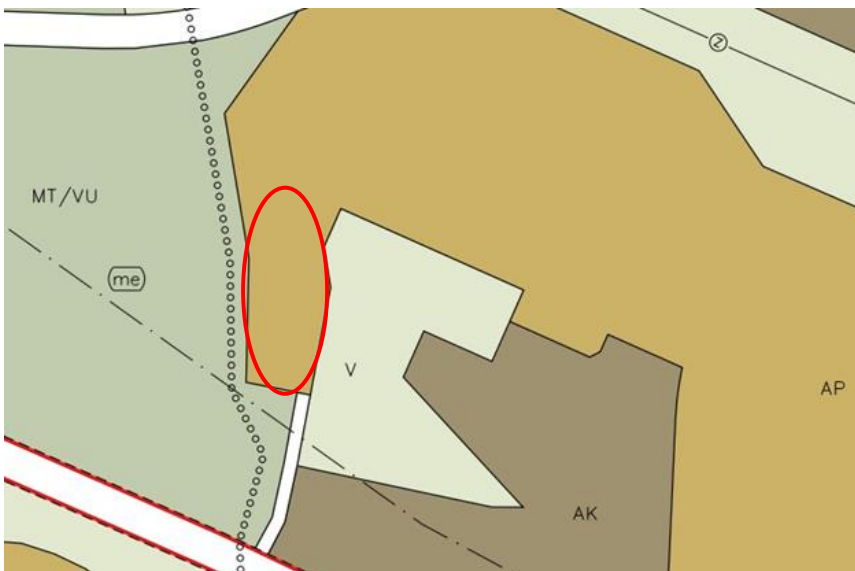


Bild 11. Detaljplaneändringsområdet angivet i den gällande generalplanen

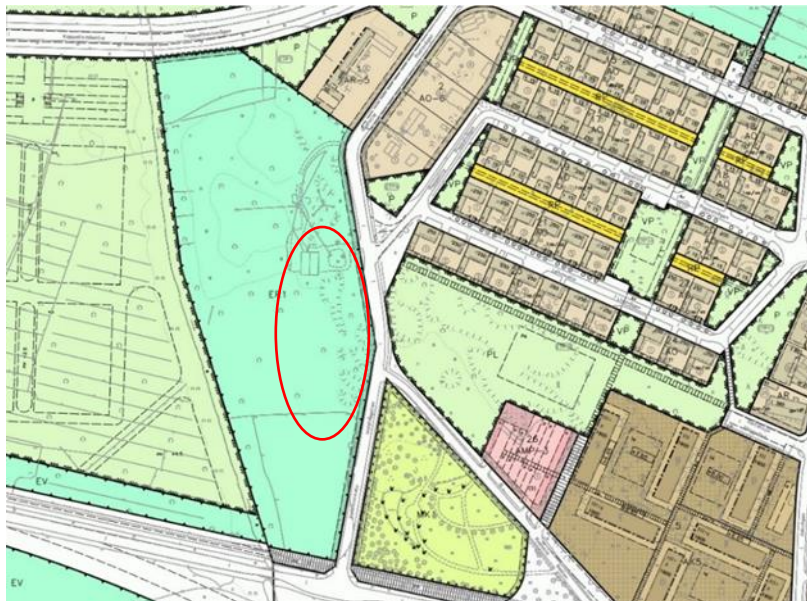
I generalplanen är en friluftsled angiven i planeringsområdets omedelbara närhet. Leden går genom ett område som i generalplanen har två beteckningar som styr användningsändamålet, d.v.s. som jord- och skogsbruksdominerat område, där det finns särskilt behov av att styra friluftslivet, samt som område för idrotts- och rekreationsservice. Vid planeringen av detaljplaneområdet bör beaktas att det är



flygbullerområde. Vid planläggningen bör flygbullerkonsekvenserna beaktas samt eventuella speciåtgärder och begränsningar beträffande byggandet fastställas.

### **Detaljplan**

På planområdet gäller detaljplan nummer 563, som vann laga kraft 10.11.1981, och i den är området angivet som område för en kortvågsradiostation (ER1). På området får uppföras byggnader och anordningar som stämmer överens med dess användningsändamål och högst fem procent av arealen får bebyggas. Byggnadernas maximala höjd är åtta meter.



*Bild 12. Detaljplaneändringsområdet i den gällande detaljplanen*

### **Stadens markpolitiska riktlinjer**

I första hand planläggs mark som staden äger och samtidigt säkerställs att priset på marken är rimligt och att markreserven räcker till. Målet vid markanskaffning och -överlåtelse är att säkerställa ett tillräckligt tomtutbud för bostadsproduktion och målet är att överlåta i genomsnitt 100 småhustomter per år. Förtätning av samhällsstrukturen är en central markpolitisk riktlinje, och till följd av den är det inte någon önskvärd utveckling att stadsstrukturen breder ut sig och att detaljplanerade markområden inte används fullt ut. Extra viktigt är det att de markområden som staden själv använder är i effektiv användning, eftersom det är möjligt att påverka det effektivare än i fråga om privat mark. Denna detaljplaneändring uppfyller dessa mål i och med att småhus planläggs på stadens mark.

### **Byggnadsordning**

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

### **Tomtindelning och -register**

Ingen tomtindelning gäller på området.

### **Baskarta**

Baskartan över planeringsområdet har justerats och godkänts 26.3.2020 och den uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

## Byggförbud

På detaljplaneområdet råder inte byggförbud.

## Ledningsservitut

Uppgifter om ledningarna på området har begärts av Vasa Vatten, Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Johtotieto Oy och Elisa. Nedan följer kartutdrag av de instanser som har infra på området.

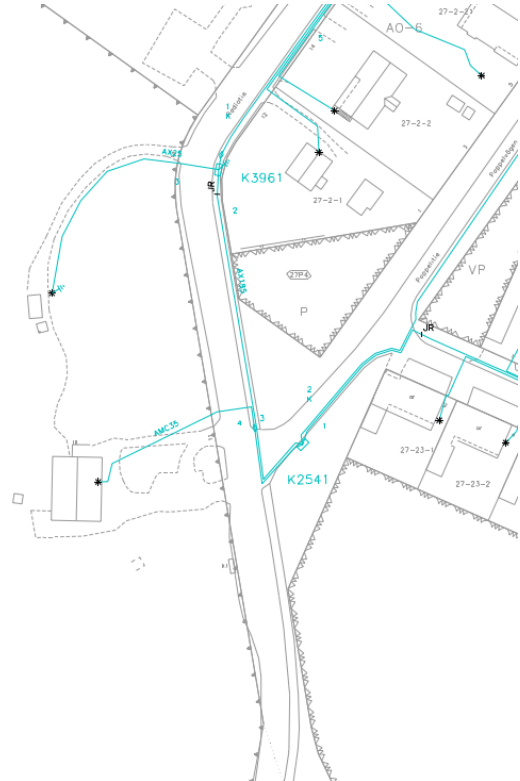


Bild 13. Utdrag över områdets el- och vattenledningsnät

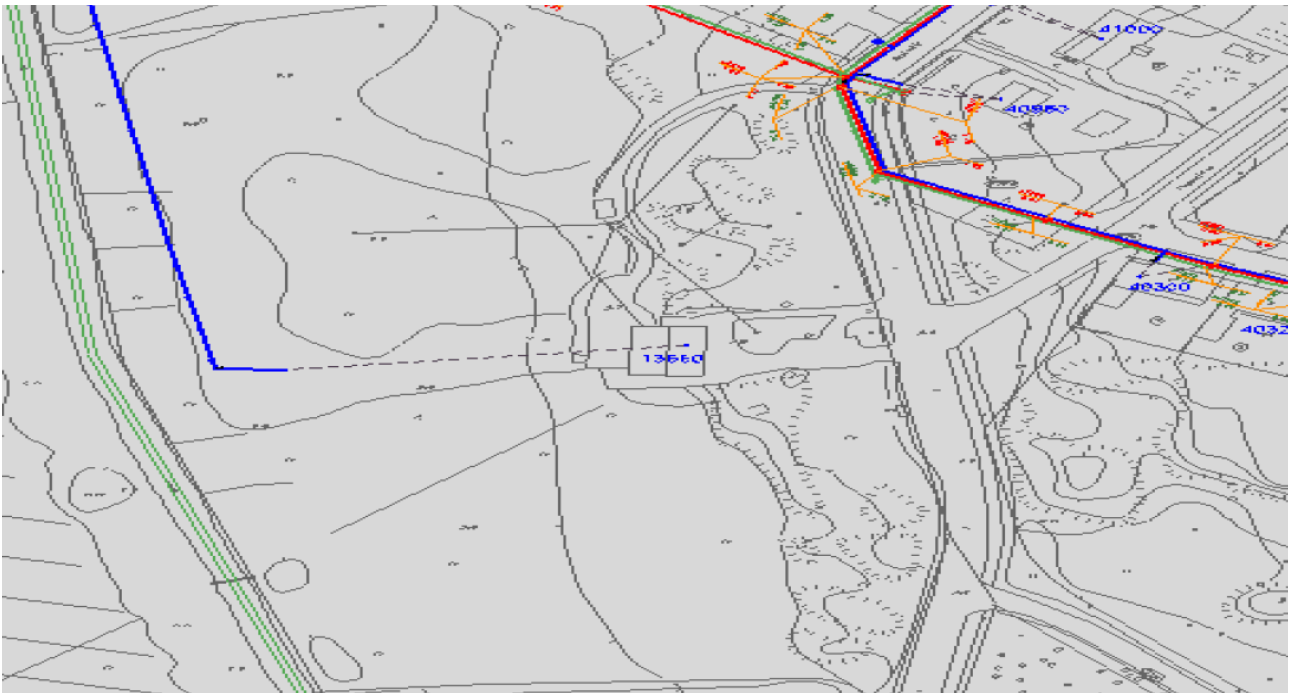
KOMPLETTERANDE BYGGANDE VID RADIOVÄGEN | AK1105  
BESKRIVNING AV DETALJPLANEUTKASTET



*Elisa*



*Vasa Elnät*



*Vasa Vatten*

## 4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

### 4.1 Planeringsbehov (kompletteras)

Målet är att planlägga ett i generalplanen angivet kompletteringsbyggnadsområde som tomt för småhus.

Samtidigt undersöks på önskemål av ägaren till f.d. radiostationens byggnad möjligheten att anvisa utbyggnad på det av staden utarrenderade outbrutna området. En tomtindelning görs för arrendeområdet och detaljplanebeteckningen för det revideras så att den motsvarar det nuvarande användningsändamålet.

### 4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Detaljplaneändringen för området vid Radiovägen har inletts på grund av behovet av att tillgodose den jämnt ökade efterfrågan på småhus. Detaljplanelösningen möjliggör en lösning som avviker från sedvanligt egnahemshusboende, d.v.s. kopplade småhus i bolagsform.

Detaljplaneändringen görs i fråga om mark som staden äger och därmed kräver planläggningen inget avtal om inledande av planläggning och inte heller något markanvändningsavtal. Programmet för deltagande och bedömning behandlades i stadsstyrelsens planeringssektion i mars 2020 och ett kompletterat program lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut i april.

På grund av behovet av utbyggnad av kökspartiaffären, som är verksam i den f.d. radiostationen, har detaljplaneområdet utvidgats så att det omfattar det område som är arrenderat för byggnaden. Förhandlingar om utbyggnaden och dess inverkan på arrendet för området förs mellan arrendatorn och staden.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenterna och intressenternas möjligheter att påverka är nämnda i programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare och arrendatorer
- Föreningar som är verksamma på området (Haapaniemen pienkiinteistöyhdistys)
- Vasa stads myndigheter och nämnder:  
Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Vasa Hussektor, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinspektion, Vasa Elnät Ab/Fjärrvärmeenheden, Vasa Elektriska Ab, Finavia
- Närområdets invånare, anställda och användare

### 4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts med beslut (17.3.2020) av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med godkännandet av programmet för deltagande och bedömning.

### 4.3.3 Myndighetssamarbete

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

Inledande möte beträffande detaljplanläggningen hölls 14.5.2020. I mötet deltog representanter för de av stadens resultatområden som har nära anknytning till planeringen, d.v.s. Vasa Vatten, Byggnadstillsynen, Fastighetssektorn och Kommuntekniken. På mötet fastställdes avgränsningen av detaljplaneområdet, presenterades utkast till detaljplanekarta och -bestämmelser samt avtalades om fortsatta åtgärder exempelvis i anslutning till utredningarna. På mötet konstaterades som utredningsbehov mätning av trafikmängderna i och med att detaljplaneområdet är beläget invid en matargata och översvämningsrisken på byggnadsområdet på grund av det närbelägna utloppsdiket.

## 4.4 Mål för detaljplaneändringen

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planlägningsprocessen (kompletteras)

#### Av staden uppställda mål

Detaljplaneändringen stämmer överens med den rättsverkande generalplanen och det är fråga om ett i generalplanen angivet kompletteringsbyggnadsobjekt med målet att planlägga småhus. Utgångspunkten är att tillgodose den kontinuerliga efterfrågan på småhus genom att planlägga hem med egenskaper (våningsyta och -antal) som uppfyller önskemålen.

I samband med utarbetandet av generalplanen har det undersökts om det finns tillräckligt med grönområden och dalområdet vid detaljplaneområdet bevaras som skog och en så omfattande helhet som möjligt så att det enhetliga grönområdesnätet kan fortsätta.

Detaljplaneändringen följer Vasa stads markpolitiska riktlinjer (fge 26.1.2015), enligt vilka i första hand stadens egen mark planläggs.

#### Arrendeområdets innehavares mål

Det företag som är verksamt på arrendeområdet har som mål att uppföra en ny byggnad på tomten för lager- och produktionsanvändning på grund av ökade kommersiella behov. Samtidigt bildas en tomt av arrendeområdet och detaljplanebeteckningen för den revideras så att den motsvarar den nuvarande användningen.

## Mål som är härledda ur förhållandena på området

Mark- och höjdförhållandena på detaljplaneområdet begränsar mängden byggande och inverkar på placeringen av byggnaderna. Höjdskillnaden mellan Radiovägen och utfallsdiket i dalområdet väster om den är ca fem meter på en drygt 100 meter lång sträcka. Marken som sluttar mot dalområdet är lågt belägen jämfört med havsytan, vilket är en utmaning med tanke på byggnadernas grundläggningsnivå. Enligt Vasa stads byggnadsordning bör sådana byggnadskonstruktioner som är känsliga för fukt vara minst +2 meter ovanför havsytan. Utgångspunkt i detaljplanearbetet för placeringen av byggnadsyta för byggnaderna är att dräneringsdikena är på nivån +2 m eller ovanför den. Därmed skulle golvnivån vara ungefär i klassen +3 meter ovanför havsytan, ifall det är golv utan sockel. Småhusens byggnadsytor preciseras under planeringens gång, och då blir det klart om terrängen behöver bearbetas.

### 4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 7–24.4.2020. Till Finavia sändes begäran om utlåtande 26.5.2020. Nedan följer ett sammandrag av myndigheternas utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning:

**Kommuntekniken:** I utlåtandet konstateras att marken invid Radiovägen är bebyggbar och därför bör byggplatserna anvisas nära vägen. Det vore ändå bra att tomterna fortsätter in på mjuk mark, så att gårdsområdena är enklare att bearbeta och sköta. Invid kanaldiket genom grönområdet bör en 10 meters zon lämnas för underhåll av det och för en snöskoterled. Om dagvatten leds från tomterna till kanalen, bör tillräckligt med utrymme reserveras för de diken där dagvattnet rinner för underhållet av dem.

**Bemötande:** *Byggnadsytorna för de planerade småhusen finns i Radiovägens och Haldinsgatans omedelbara närhet på grund av mark- och höjdförhållandena, eftersom konstruktioner som är känsliga för fukt enligt Vasa stads byggnadsordning ska vara minst +2 meter ovanför medelvattenståndet. Tomten är långsmal och i den bakre delen sträcker den sig till lermark som är lättare att bearbeta. Dalområdet väster om detaljplaneområdet förblir grönområde i enlighet med generalplanen och det gör det möjligt att underhålla diket i dalområdet samt en snöskoterled.*

**Vasa Vatten:** Vasa Vatten understryker i sitt utlåtande den fortsatta planeringens betydelse för tomtindelningen, som inverkar på vattentjänstarrangemangen. De av Vasa Vatten förvaltade vatten- och avloppsledningarna finns i korsningen av Lind- och Radiovägen utanför detaljplaneområdet. På grund av de befintliga avloppsledningarnas läge och höjdlägen är det sannolikt att de fastigheter som bebyggs och den f.d. kustradiostationsbyggnaden utrustas med avloppsvattenpumpstationer fastighetsvis. VA-infra byggs i samband med gatuarbetena. Vasa Vatten motsätter sig inte detaljplanearbetet.

**Bemötande:** *I den fortsatta planeringen bör tillräckligt med utrymme reserveras för eventuella avloppsvattenpumpstationer.*

**Vasa Elnät:** I utlåtandet konstateras att det inte finns något fjärrvärmenät i detaljplaneområdets omedelbara närhet. Det är dock möjligt att ansluta de nya bostadsfastigheterna till fjärrvärmenätet, ifall en ny förbindelse byggs exempelvis via Lindvägen. Det här skulle även göra det möjligt för dem som bor vid Lindvägen att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

**Österbottens museum:** I utlåtandet påminns om inventering av naturvärdena vid planering ett område som är i naturtillstånd samt vid behov även andra utredningar, ifall behov uppkommer under planarbetet. Museet anser att eventuella skyddsvärden hos den gamla kustradiostationen i detaljplaneområdets norra del bör utredas i planarbetet för att det ska kunna bedömas om värdena kräver skydd enligt detaljplanen.

**Bemötande:** *Sommaren 2020 genomförs en inventering av naturvärdena på detaljplaneområdet och observationerna styr planarbetet. Under processens gång preciseras eventuella andra utredningsbehov och exempelvis mätningar av trafikmängderna på Radiovägen och Haldinsgatan genomförs hösten 2020 när trafikmängderna har normaliserats efter semestertiden. Före detta radiostationens skyddsvärden utreds i detaljplanearbetet och eventuellt skydd av byggnaden avgörs med detaljplanen.*

**Österbottens förbund:** Från förbundet meddelades att det inte ger något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. Detaljplaneändringen konstateras stämma överens med Vasa generalplan 2030.

**Telia Towers Finland:** I utlåtandet påminns om att staden och Telia Towers Finland Oy har ett arrendeavtal om tomten för en basstation för mobil kommunikation till 31.12.2040. Därför önskas att arrendeområdet för basstationsmasten ska beaktas i detaljplaneändringen. I utlåtandet föreslås skyddsavstånd för maststagen: minst 4 meter i sydvästlig–nordostlig riktning och minst 8 meter i sydostlig–nordvästlig riktning. Avsikten med skyddsavstånden är att förhindra att gräv- och byggarbetena kommer för nära stagen och deras fundament. På grund av de utmanande markförhållandena på detaljplaneområdet betonas i utlåtandet att eventuella schaktnings- och sprängningsarbeten i närheten av stagfundamenten bör skötas av professionella med iakttagande av försiktighet. Därtill bör byggherren beställa kabelvisningar när arbeten utförs i närheten av basstationen. Serviceförbindelsen och markkabelrutterna bör beaktas i detaljplanearbetet före byggandet. Enligt utlåtandet är det motiverat att basstationsmasten blir kvar på området, eftersom den betjänar nuvarande och kommande bostadshus, närområdenas trafik, industri och service. Rent allmänt bör man vid planläggning komma ihåg att utbyggnad ökar mängden trådlös datakommunikation och därför bör basstationsbehov beaktas i planprojekt.

**Bemötande:** *Basstationsmasten finns i detaljplaneområdets omedelbara närhet och därför beaktas mastens skyddsavstånd i detaljplanearbetet exempelvis så att byggnadsytorna för nybyggnaderna placeras tillräckligt långt borta från basstationen med iakttagande av Telia Towers angivna skyddsavstånd. Detaljplaneändringen har ingen inverkan på serviceförbindelsen till basstationen, eftersom förbindelsen till basstationen är utanför detaljplaneområdet.*

**Österbottens räddningsverk:** Inget behov av att ge utlåtande i det här skedet.

**Finavia:** I utlåtandet konstateras att i den nyaste utredningen över flygplansbuller vid Vasa flygstation (från år 2013) är detaljplaneområdet beläget på ett flygplansbullerområde som underskrider Lden 50 dB utifrån en prognos över det totala bullret från civil- och militärtrafiken år 2040. Således anser Finavia att flygplansbuller inte är ett hinder för att planlägga området för boendeändamål. Till följd av närheten till flygstationen rekommenderar Finavia emellertid att vid planeringen ägnas uppmärksamhet åt byggnadernas ljudisolering.

**Bemötande:** *Det att detaljplaneområdet ligger nära flygfältet och förlängningen av start-/landningsbanan kommer att uppmärksammas i planläggningen genom en bestämmelse som styr ljudisoleringen i byggnadernas mantel. Denna bestämmelse preciseras när planändringen framskrider.*

**Suomen Turvallisuusverkko Oy:** I utlåtandet konstateras att Suomen Turvallisuusverkko Oy inte har något att yttra och inget behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

**Fingrid:** Fingrid har inga kraftledningar på detaljplaneområdet och inte heller några andra funktioner på grund av vilka de skulle ha behov av att ge utlåtande.

**EPV:** Regionalnätet har inget elnät på detaljplaneändringsområdet och därför har bolaget inget behov av att ge utlåtande.

Begäran om utlåtande om programmet för deltagande och bedömning sändes också till följande, som inte gav något utlåtande:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (NTM), Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland (RFV), Vasa miljöförening rf/Birthe Weijola, Trafikledsverket, Österbottens polis-inrättning, Vasa Elektriska Ab Elnätsenheten, Hussektorn, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Fastighetssektorn, Anvia Abp, Posti Oy, Haapaniemen pienkiinteistöyhdistys, Finavia.

Intressentbrev sändes till 17 ägare och arrendatorer på detaljplaneområdet och dess grannfastigheter. Inga åsikter lämnades in under den tid programmet för deltagande och bedömning var framlagt.

#### 4.4.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet är daterat xx.xx.2020, och det har varit framlagt under tiden xx.xx–xx.xx.2020. X utlåtanden och x åsikter om utkastet lämnades in. Nedan finns ett sammandrag av utlåtandena och åsikterna om utkastet samt Planläggningens bemötanden av dem.

#### 4.4.4 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från utlåtandena och åsikterna på följande sätt:

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har reviderats på följande sätt: - xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx



#### 4.4.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Under den tid detaljplaneförslaget var offentligt framlagt, xx.xx–xx.xx.2020, kom x utlåtanden och x anmärkningar in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena av dem:

#### 4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och justerats enligt följande:

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt: - xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

### 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN (kompletteras)

#### 5.1 Planens struktur

Med detaljplaneändringen möjliggörs två tomter: en tomt för småhus och en tomt som bildas av det område som är arrenderat för en f.d. radiostation. En del av skogs- och åkerområdena ändras till kvartersområde för kopplade småhus AR. På det sättet bildas en småhustomt i bolagsform, och norr om den bildas en tomt av det för en radiostation arrenderade området. Tomten är kvartersområde för kontorsbyggnader KTY/kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar TY-1. Planbeteckningen gör det möjligt att på tomten uppföra affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar eller kombinationer av dem.

Byggnadsytorna för byggnaderna är riktgivande angivna på plankartan på en mera omfattande bindande byggnadsyta, vilket möjliggör egna planeringslösningar för konstruktionsplaneraren. I detaljplaneändringen ingår bestämmelser om byggnadsdetaljer, såsom byggnadernas tak, fasader och inhägnad av tomten, planteringar.

#### 5.2 Dimensionering

På byggrätten och byggnadsytan för de kopplade småhusen på detaljplaneområdet inverkar områdets form, läget invid en väg som klassificeras som matargata, längden på sidan mot gatan. När husen byggs på det föreslagna sättet bildar de en skyddande linje för gårdsområdena.

Byggrätten på småhustomten är 1200 m<sup>2</sup> vy. Byggrätten på tomten är fördelad på följande sätt: 1150 m<sup>2</sup> vy kopplade småhus med förråd och 50 m<sup>2</sup> vy bilskydd med en gemensam avfallspunkt för invånarna. Därmed möjliggör planen byggande på sammanlagt 1200 m<sup>2</sup> vy på småhustomten. Tomt-exploateringen  $e = 0,2$ . Det högsta tillåtna våningsantalet är 2.

Tabell 1. De nya tomterna

Tomt	Adress	areal (m <sup>2</sup> )	byggrätt (m <sup>2</sup> vy)	tomtexploatering e
905-416-1-68	Radiovägen 11	2385	700	0,29
	Radiovägen x	6230	1200	0,19

Obs. Tomternas arealer preciseras vid tomtmätningen

De kopplade småhusen har en våningsyta på 100–150 m<sup>2</sup>. Byggrätten på dem svarar på efterfrågetoppen beträffande småhus i Vasaområdet. Tomtexploateringen är sedvanlig för småhusbyggande, eftersom de kopplade småhusen är placerade på en mycket stor tomt vid Radiovägen. I en mera urban miljö skulle hustypen kopplade småhus möjliggöra en högre tomtexploatering men en effektiv urban struktur är inte lämplig i den skogiga miljön vid Radiovägen. Jämfört med tomtexploateringen på det småhusområde som gränsar till Bokvägen och Lindvägen är det nya objektet mindre exploaterat men jämfört med stadens medeltal är tomtexploateringen hög på egnahemstomterna på det nämnda området.

På det av staden utarrenderade outbrutna området finns en gammal radiostation med en våningsyta på 400 m<sup>2</sup>. I detaljplaneändringen planläggs en tomt i enlighet med det arrenderade området. Samtidigt utökas byggrätten på tomten och därmed möjliggörs utbyggnad av kökspartiaffären till produktions- och lagerutrymme. Utökningen av byggrätten är ungefär av storleksklassen 300 m<sup>2</sup> vy.

### 5.3 Områdesreserveringar

Den södra tomten för kompletterande byggande invid Radiovägen anges som kvartersområde för kopplade bostadshus, där med förråd med varandra kopplade småhus får uppföras. På den tomt som bildas norr om småhustomten får uppföras affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar eller kombinationer av dem. Detaljplaneändringen möjliggör utbyggnad på tomten.

#### **Kvartersområde för kopplade bostadshus, AR**

Detaljplaneområdets södra del anvisas som kvartersområde för kopplade småhus. På tomten kan fem, med förråd sammankopplade småhus för bostadsändamål byggas. I tomtens norra del får ett bilskydd byggas och i den ena ändan av det reserveras utrymme för husbolagets avfallspunkt.

Bostadshusen på byggnadsytan följer vägsträckningen i en båge. Deras korta sida är vinkelrätt mot vägen och bakgårdarna öppnar sig mot väster. I bakgårdarnas bakre del vid skogskanten finns en fem meter bred trädzon som ska bevaras.

Tomtens trafikregleringar anges enligt följande:

- infarten till tomten ordnas via en tomtanslutning från Radiovägen i tomtens norra del
- parkeringen placeras i bilskyddet i tomtens norra del och på framgården framför förråden som kopplar samman bostadshusen
- räddningsvägen och körförbindelsen till bostadshusens framgårdar finns vid vägen

## Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, KTY

Den del av detaljplaneområdet i norr som gränsar till arrendeområdet för Telias basstationsmast anges som kvartersområde för verksamhetsbyggnader/kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, där affärs- och kontorsbyggnader får uppföras samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar eller kombinationer av dem. I detaljplanen anvisas en byggrätt på totalt 700 m<sup>2</sup> vy. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett tak vid norra sidan av radiostationen.

På den tomt som bildas med detaljplaneändringen kan utöver den befintliga f.d. radiostationen uppföras en byggnad i en våning för lager- och produktionsanvändning. Nybyggnaden är placerad på tomtens framgård och dess höjd är begränsad med detaljplanebeteckningar. Utgångspunkten är att den byggnad som uppförs för lager- och produktionsanvändning så lite som möjligt ska skugga och synas till de småhus som byggs söder om den.

Vid tomtens västra kant vid skogsgränsen finns en zon där den befintliga växtligheten och trädbeståndet bör bevaras.

Därtill bör befintligt trädbestånd vid tomtens södra gräns bevaras eller ny växtlighet som kräver mindre utrymme, såsom buskar, planteras. Växtlighetszonen begränsar insynen mot småhusen.

Tomtens trafikregleringar anges enligt följande:

- infarten till tomten ordnas via den befintliga tomtanslutningen från Radiovägen. Via samma anslutning ska lastnings- och kundtrafiken gå
- parkeringsplatser för personal och kunder anvisas på tomtens framgård

## Stadsbilden

De nya småhusen kommer att ha mörkt tak och brädfodrade fasader, vara målade med rödmylla eller beklädda med lärkträ/ljusrappade och bilda en enhetlig helhet. Planbestämmelser ges om enhetlig framtoning.

Bilskyddet placeras norr om småhusen med kortsidan mot vägen, så att bilförvaringen inte dominerar vyn mot Radiovägen. Utgångspunkten är att den gamla radiostationen och de nya småhusen dominerar stadsbilden.

Mot vägområdet i öster bildas framgårdar med planteringar och bakgårdarna öppnar sig mot väster-söder, vilket är optimalt med tanke på deras användbarhet och ljuset.

Exempel på byggande som detaljplanebestämmelserna möjliggör.



## **Trafik och parkering**

Den nya tomtanslutningen blir till Radiovägen. Varje nytt småhus genererar en trafik på ca 18–24 fordon/dygn, vilket inte i någon betydande omfattning påverkar gatu- och vägnätets funktion. Småhustomten i bolagsform möjliggör endast en tomtanslutning till Radiovägen, vilket är förnuftigt med tanke på väginfra och trafiksäkerheten i och med att Radiovägen är en relativt trafikerad, krökt väg som fungerar som matargata. Med tanke på de totala trafikprestationerna är det kompletterande byggande som detaljplaneändringen möjliggör fördelaktigare än glest byggande utanför befintlig samhällsstruktur.

I detaljplaneändringen tillämpas den av stadsfullmäktige 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken för Vasa stad, enligt vilken som bilplatser dimensioneras 1,5 bilplatser/bostad för kopplade småhus som kan jämföras med radhus. En bilplats anvisas i tomtens norra del i bilskyddet och en annan framför förråden på området mellan de kopplade bostadshusen.

## **Teknisk försörjning**

Vid den småhustomt som planläggs vid Radiovägens och Haldinsgatans korsningsområde finns inga vattentjänster och inte heller några elkablar eller något fjärrvärmerör men möjlighet att ansluta till dem finns i närheten. Det finns en hushållsvattenledning till radiostationen och en lågspänningskabel för elektrifiering av byggnaden.

I samband med byggandet av vatten- och avloppsledningar går det att bygga fjärrvärme till tomterna, fjärrvärmeledningen går i närheten av planområdet från sydväst till nordost väster om flervåningshusen på Radiovägen 6. Genom att fjärrvärmeröret förlängs till planeringsområdet exempelvis via Lindvägen blir det möjligt för de nya hushållen att ansluta sig till fjärrvärme.

### *Vattentjänster*

I detaljplaneområdets norra del på arrendeområdet finns ett hushållsvattenrör, som underlättar anslutningen av nybyggnaderna till vattentjänster. Avlopps- och regnvattenrören går norr om detaljplaneområdet från Lindvägen under Radiovägen. Detaljplaneområdet kopplas till det vatten- och avloppsnät som betjänar befintliga byggnader genom att vattenledningen i Radiovägens norra del, eventuellt avloppsvattenavloppet och dagvattenavloppet, förlängs så att det täcker den tomt som planläggs. Det är också möjligt att avloppsvattenpumpstationer placeras på de tomter som planläggs beroende på befintliga avloppsledningars läge och höjdnivåer.

### *Dagvatten*

Väster om detaljplaneområdet finns ett omfattande grönområde som korsas av ett dike. Terrängen sluttar från det nya byggandets byggnadsyta i närheten av vägen mot diket, dit en del av dagvattnet kan ledas. Därtill kan dagvatten fördröjas på det naturenliga området mellan den tomtedel som ska bebyggas och utfallsdiket.

En del av yt- och regnvattnet kan ledas till det dagvattenrör som ska byggas på gatuområdet. Dagvattnet bör dock hanteras tomtvis genom att terrängformerna och den mångskiktade, varierande växtligheten utnyttjas.

## **Tomtindelning**

I detaljplanen anges en bindande tomtindelning.

## 5.4 Detaljplanens konsekvenser (kompletteras)

För genomförande av detaljplaneändringen har konsekvenserna av de kopplade småhusen och utbyggnaden på det outbrutna området för en radiostation för den byggda miljön, samhällsekonomi, trafiken, de sociala förhållandena, naturmiljön samt klimatförändringen och med tanke på andra risker bedömts. Övriga undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen kommer fram under planläggningsprocessens gång och preciserande undersökningar görs vid behov.

Detaljplaneändringens mera omfattande konsekvenser för stadsstrukturen, trafiknätet, servicen och klimatförändringen är ringa på grund av detaljplaneområdets begränsade yta och byggandets omfattning.

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I och med detaljplaneändringen ökar byggandet på detaljplaneområdet, eftersom detaljplanen gör det möjligt att på småhustomten bygga fem kopplade småhus, ett bilskydd med avfallspunkt och förrådsutrymmen i lätt konstruktion samt en tillbyggnad på det av kökspartiaffären arrenderade området.

Vid planeringen av det kompletterande byggandet på det av kökspartiaffären arrenderade området bör den befintliga, på 1940-talet byggda radiostationen beaktas. Tillbyggnaden bör underställas radiostationen som är huvudbyggnad, detta bör beaktas exempelvis i byggnadsmassan, ytmaterial och färgsättning.

### 5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomi

Kompletterande byggande är av sådan karaktär att det förtätar stadsstrukturen men förmånligare än glesbyggnad. Det kompletterande byggandet anknyter till en befintlig väg, kommunal teknik och service i den nuvarande stadsstrukturen. I och med att de nya objekten ska anslutas till befintlig kommunal teknik uppkommer det dock kostnader för staden till följd av detaljplaneändringen. Samtidigt uppkommer inkomster för staden när staden antingen säljer eller arrenderar ut sitt markområde som småhustomt. Det kompletterande byggandets inverkan på nivån på arrendet för det arrendeområde där den gamla radiostationen finns justeras enligt användningsändamålet och byggrätten.

Detaljplaneändringen medför fem nya småhus, som det finns efterfrågan på och som uppfyller stadens mål i fråga om bostadsbyggande på egen mark.

### 5.4.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen

Det nya boende som det kompletterande byggandet möjliggör för med sig en trafik på ca 18–24 fordon/dygn per småhus, vilket inte har någon betydande inverkan på väg- och gatunätets funktion. Bakgrunden är att in- och utfartstrafiken till småhustomten i bolagsform går via en enda tomtanslutning. Det här är en mera fungerande lösning än separata tomter och tomtanslutningar när tomtanslutningen finns vid en matargata. Utbyggnaden av kökspartiaffären ökar också trafikmängden.

Med tanke på de totala trafikprestationerna är kompletterande byggande fördelaktigare än glesbyggnad. De nya småhusen har anknytning till kollektivtrafik i och med att två busslinjer trafikerar framför småhustomten på Radiovägen och Haldinsgatan.

Detaljplaneändringen medför ökad parkering på området till följd av boendet. På småhustomten möjliggörs parkering för invånarna i bilskyddet i tomtens norra del och vid förråden i nischen mellan småhusen. För gästparkering anvisas en bilplats i bilskyddet.

#### 5.4.4 Konsekvenser för de sociala förhållandena

Detaljplanen tillgodoser efterfrågan på familjebostäder i Vasa.

På den nya tomten kan fem kopplade småhus byggas och i och med det flyttar nya invånare till området. De nya invånarna och utvidgningen av kökspartiaffären ökar aktiviteten på området.

#### 5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön

Naturmiljön förändras till en byggd miljö när en del av skogen invid Radiovägen fälls för att ge rum för bostadsbyggande. Kompletterande byggande är dock en central princip i generalplanen.

I enlighet med generalplanen bevaras dalområdet mellan byggnaderna med vårdade gårdar och diket väster om det som grönområde men detaljplaneändringen gör det möjligt att en del av skogen i det omfattande grönområdesnätet fälls för att ge rum för byggandet. Grönförbindelsen skärs dock inte av i och med att en del av skogen i dalområdet bevaras.

#### 5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker

Vasa stad har förbundit sig att uppfylla mål för en hållbar utveckling genom att delta i utmaningen om kolneutralitet. Målet till innevarande år 2020 är att minska koldioxidutsläppen till följd av energiförbrukningen med minst 20 procent jämfört med 1990 års nivå. På längre sikt är målet en kolneutral stad inom utsatt tid i fråga om all sådan energiförbrukning inom stadens område som staden kan påverka med sin egen verksamhet. Det här avspeglas på stadens mål att vara internationell och Nordens energihuvudstad, vilket utgör utgångspunkt för energi- och klimatprogrammet.

På allmän nivå ökar byggande alltid växthusgasutsläppen, liksom också användningen av en byggnad exempelvis på grund av uppvärmning och trafik. Dock stämmer placeringen av det kompletterande byggande som detaljplaneändringen för området invid Radiovägen möjliggör i anslutning till befintlig infrastruktur i den nuvarande stadsstrukturen överens med hållbar utveckling. Genom placeringen av byggnaden, en fungerande samhällsstruktur och klimatvänliga val är det dock möjligt att minska byggandets negativa klimatkonsekvenser. De kopplade småhusen vid Radiovägen stöder sig i enlighet med klimatprogrammet på kommunalteknik-, trafik- och servicenätet.

Konsekvenserna av detaljplaneändringen för området vid Radiovägen är negativ vad gäller trädbeståndets förmåga att binda koldioxid, eftersom detaljplanen gör det möjligt att delvis fälla skog invid Radiovägen och Haldinsgatan för att ge rum för bostadsbyggandet. Detaljplanen förpliktar att lämna

kvar trädbestånd och annan växtlighet i naturtillstånd i tomtens bakre delar. Trädbeståndet i den skog som eventuellt ska fällas är huvudsakligen mycket ungt, och det inverkar på koldioxidbalansen under de närmaste åren, eftersom ung och snabbt växande skog i genomsnitt binder mera koldioxid än äldre skog. Mängden trädbestånd som eventuellt fälls är dock relativt liten med beaktande av att skogen vid Radiovägen är en del av en mera omfattande skogshelhet.

Risken för översvämningssvatten på detaljplaneområdet har undersökts. Vid placeringen byggnadsytan för småhus i detaljplaneändringen bör områdets i förhållande till havsytan låga nivå i närheten av ett utfallsdike beaktas. Därför anvisas byggandet på en nivå som är +2 meter över havsytan, såsom anges i Vasa stads byggnadsordning. Avståndet från detaljplaneområdet till kusten är ca tre kilometer och på det mellanliggande området finns en pumpstation som jämnar ut vattennivån. Därför kommer ingen havsöversvämning i fråga. En mycket teoretisk hypotes vore att Karperöfjärdens översvämningssdam i Korsholm skulle rasa och medföra översvämning i utloppsdiket nedanför. Det verkligt osannolika alternativet skulle dock hota flera andra områden förutom Radiovägen men alternativet är hypotetiskt. Att utfallsdiket väster om detaljplaneområdet skulle svämma över ända till de planerade småhusen kan anses osannolikt i och med att byggnadsområdet är beläget på en högre nivå än diket. Avståndet mellan byggnadsområdet och diket är ca 100 meter och byggnadsytan för småhusen är tre till fyra meter högre upp än diket. Ifall vattnet i diket skulle stiga så här mycket, skulle flera andra byggplatser invid det före småhusen vid Radiovägen bli våta. Med tanke på översvämningsskyddet kan byggområdet höjas med jordmassor, vilket är möjligt även för att förbättra byggförhållandena på tomten. Det är dessutom möjligt att bygga en skyddsvall mellan utfallsdiket och småhusen för att minimera risken för en osannolik översvämning. Behovet av skyddsvall avgörs vid den fortsatta planeringen.

Planområdet är beläget i ett område som i generalplan 2030 definieras som ett flygbullerområde, vilket ska beaktas då placeringen av byggnaderna och deras konstruktioner planeras. Det bör emellertid beaktas att efter att generalplan 2030 utarbetats har flygbullerområdena ändrats, och i en plan för hantering av flygbuller som Finavia gjorde upp år 2017 definieras Radiovägens planområde inte längre som ett flygbullerområde. De nuvarande fönstren i byggnaderna och konstruktionerna i manteln isolerar ljud väl till följd av värme- och lufttäthetskraven, vilket på Radiovägens planområde är en viktig aspekt med tanke på kvaliteten på boendet oberoende av om området anses vara ett flygbullerområde eller inte.

## 5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanebeteckningarna och –bestämmelserna är angivna i detaljplaneutkastet (se bilaga 1).

## 6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

### 6.1 Genomförande och tidsplanering

Detaljplaneprocessen startade i mars 2020 när planeringssektionen på sitt sammanträde 17.3.2020 godkände anhängiggörandet av detaljplanen. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under första hälften av år 2021. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: [www.vaasa.fi/sv/ak1105](http://www.vaasa.fi/sv/ak1105).

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som utgångspunkt för utveckling av området och illustrationsmaterialet (illustrationerna, situationsplanen) visar hur byggandet kan genomföras. I anslutning till byggloven säkerställs att byggprojektet stämmer överens med detaljplanemålen. Grannarna och på byggplatsen underrättas om byggloven (MarkByggL § 133).

Staden säljer eller arrenderar ut tomten för kopplade småhus till byggare, när detaljplanen har vunnit laga kraft och kommunaltekniken är anlagd.

### 6.2 Uppföljning av genomförandet

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

## BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplaneutkast med beteckningar

Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning

*Bilaga 3. Dagvattenutredning*

*Bilaga 4. Inventering av naturvärdena*

*Bilaga 5. Byggnadsinventering*

Bilaga 6. Detaljplaneändringens uppföljningsblankett