



GAMLA HAMNEN - BYGGANVISNINGAR
VASA STAD, PLANLÄGGNINGEN 2016

Allmänt

Enligt markanvändnings- och bygglagen är en tomtinnehavare som ska inleda ett byggprojekt skyldig att anställa en kompetent huvudprojekterare. Huvudprojekteraren ser till att projektbeskrivningen och specialbeskrivningarna uppfyller de uppställda kraven. Tomtinnehavaren ska vidarefordra de här anvisningarna till huvudprojekteraren. Innan planeringen inleds ska tomtinnehavaren och huvudprojekteraren tillsammans kontakta Vasa byggnadstillsyn.

Bygganvisningarna förtydligar och kompletterar detaljplanen. Bygganvisningarna ger dem som ansöker om en tomt, byggherrarna och planerarna mera information och anvisningar. De här bygganvisningarna innehåller illustrationer av detaljplanen, beskrivningar av områdesreserveringarna och anvisningar och bestämmelser som utfärdats i fråga om dem samt allmän information om byggandet på området. De egentliga detaljplanebestämmelserna i bygganvisningarna är angivna med *kursiv stil*. Utöver detaljplanen och bygganvisningarna bör man vid byggandet följa den gällande byggnadsordningen.

Byggnadsskeden

Byggandet på planområdet Gamla hamnen startar naturligast med byggande på de nya tomter som har bildats på byområdet. Också tomterna för fristående småhus, på vilka småindustri- och lagerbyggnader eller arbets- och affärslokaler (AO-1) som inte medför störningar i miljön får byggas, kan bebyggas genast när planen är fastställd. Av byområdets vatten- och avloppsnäts livscykel återstår en hel del och enbart nödvändiga utvidgningar och anslutningspunkter byggs i fråga om det. Också pumpstationen vid Wahlbäcksvägen flyttas till andra sidan av gatan.

Grönbyggnadsarbetena på det nya området, såsom istandsättningen av förorenade markområden, grävning av dagvattenbassänger samt byggande av bullerhinder, bör programmeras in i ett tillräckligt tidigt skede. Målet är att de ovan nämnda arbetena ska vara klara så långt att enbart finslipning återstår innan det egentliga byggandet på området startar. Dagvattenhanteringen förutsätter åtgärder också i planområdets västra del på Forststyrelsens markområde och därför måste planeringen av och tillståndsansökningen i fråga om rensning starta i ett tidigt skede. Också lekområdet och nya friluftsleder borde byggas i ett tidigt skede. Anläggandet av lekområdet kunde ske i flera etapper exempelvis så att det anläggs som en mindre lek- och friluftsplats för områdets nuvarande befolkning, och vartefter det nya området bebyggs skulle det utvidgas så att det motsvarar det växande bostadsområdets behov.

Det första nya området som bebyggs finns vid Hamnbergsvägen. Därefter byggs Hästholmsvägens förlängning och kvartersområdena för radhus invid den. Bullervallen som ska byggas på EV-1-området räcker inte nödvändigtvis i sig till för att skydda utvidgningsområdet från trafikbuller. Därför borde kvartersområdena för radhus byggas så att de bildar ett bullerhinder för att skydda småhusområdet från buller från motorvägen. Om AR-kvarteren nr 20 och 23 förverkligas före AO-kvartersområdena väster om Hästholmsvägen, ställs inga särskilda krav på AO-tomterna i fråga om ljudisoleringen. I samband med byggandet av förlängningen av Hästholmsvägen flyttas parkeringsområdet vid friluftsområdet till Hästholmsvägen och körförbindelsen till det gamla parkeringsområdet stängs exempelvis med en vändbar bom.

I sista skedet byggs egnahemshusområdena vid Rövarskärsvägen, Rövarskärsstigen och Murändan. Enligt den preliminära planen kan detaljplanen för Gamla hamnen genomföras enligt följande tidtabell: År 2018 10 egnahemshus och 20 radhusbostäder, år 2019 30 egnahemshus och 50 radhusbostäder och år 2020 40 egnahemshus och 20 radhusbostäder. Genomförandetidtabellen finns med också i det av stadsfullmäktige 26.2.2015 godkända programmet för genomförande av markanvändningen 2015-2020.



Bild 1. Illustration av Gamla hamnens byområde ur fågelperspektiv mot sydost

Allmänna planeringsprinciper

Gamla hamnen finns i ett lugnt och naturskönt område med bland annat ypperliga friluftsmöjligheter. Den äldre bebyggelsen i området och fornlämningarna efter den tidigare hamnen i Gamla Vasa påminner också om områdets intressanta historia. Därför är förhoppningen att man vid nybyggandet ska följa traditioner som visat sig vara bra, såsom byggande i trä och naturenlig skötsel av gårdsområdena.

Förhoppningen är att byggandet på området ska vara energieffektivt och att förnybara energikällor ska utnyttjas. Det kan vara ekologiskt hållbart att bo i egnahemshus men det förutsätter bland annat effektiv och behovsenerlig utrymmesplanering och väl övervägda materialval. De områden som ska bebyggas finns på med tanke på terrängen och ljusförhållandena fördelaktiga platser i terrängen och därför är utgångspunkterna goda exempelvis för utnyttjande av solenergi. Solenergin kan utnyttjas förutom med olika typer av solfångare även genom att uppmärksamhet fästs på byggnadens fönster, tak och takfot samt växtligheten på gårdsområdena. Byggarna kan om de så önskar också höra sig för hos Vasa elektriska Ab:s fjärrvärmeenhet om möjligheten att ansluta sig till stadens fjärrvärmenät.

Beskrivningar av områdesreserveringarna och bygganvisningar

Gatuområden

Gatorna bör planeras med beaktande av de naturliga terrängformerna och dagvattnet från gatuområdena bör i första hand styras till sänkor eller i öppna diken till grönområdena. Gatunivåerna bör planeras så att byggandet av dem sker på så sätt att terrängen hellre skalas av än fylls ut. På det här sättet uppkommer inget extra behov av att höja marken på gårdarna. Det här gör det också möjligt att bevara den ursprungliga terrängen och växtligheten på tomtmarken.

Dagvattensystemet och dräneringen av gatorna bör i mån av möjlighet genomföras naturenligt utan särskilt dagvattennät. Gatuområdesreserveringarna som leder till grönområdena kan utöver som kommunikationsförbindelse användas exempelvis för ledning och infiltrering av dagvatten med olika stenbelagda sänkor och grusbeläggningar.

Invid Hästholmsvägen byggs en lättrafikled. På Gamla hamnens byområde torde leden byggas så att den höjs till körbanans kant som en kombination av trottoar och cykelväg. Senast i närheten av Gamla Skyttevägen bör lättrafikleden skiljas åt från körbanan med en grönzon. På grönzonen bör gatuträd som är lämpliga i dalområdena planteras, såsom klibbal, lind eller björk. Vid TY-kvartersområdet är Hästholmsvägens gatuområde brett, vilket gör det möjligt att skilja åt lättrafikleden så att den finns längre bort från körbanan. På gatuområdet kan på det här området parkeringsplatser struktureras och gatuträd kan planteras till och med i flera rader.



Bild 2. Gatuvy från Hästholmsvägen söderut. Hästholmsgränden vänder till vänster på bilden.



Bild 3. Gatuvy norrut från Hästholmsvägen, vid den högra kanten AR-kvartersområdena.



Bild 4. Gatuvy från Hamnbergsvägen söderut.

Område för närrekreation (VL)

Närrekreationsområdena är avsedda för utevistelse och rekreation. Det är inte meningen att närrekreationsområdena ska anläggas som parker utan de hålls så mångsidiga som möjligt med tanke på rekreation och naturmiljö med respekt för den ursprungliga naturtypen. På närrekreationsområdet tillåts byggande av anordningar, närmast transformatorer, som omfattar högst 10 m² vy. För transformatorerna har riktgivande byggplatser (**mu**) anvisats. På närrekreationsområdet får därtill förläggas med tanke på rekreation eller friluftaktiviteter nödvändiga underhålls- och serviceutrymmen på högst 100 m² vy.

I närheten av PL-kvartersområdet har en riktgivande lekplats (**le**) anvisats. Lekområdet kan byggas så att det är parkliknande men ursprungligt trädbestånd och stora stenar borde bevaras för att göra miljön mångsidigare. Vid valet av lek- och motionsredskap bör också den vuxna befolkning som idkar friluftaktiviteter på området beaktas. På grönområdena är riktgivande friluftsleder (**ur**) anvisade som betjänar dem som rör sig i naturen och invånarna i området. Friluftslederna borde anläggas med en yta av stenaska i form av rutter som så bra som möjligt anpassas till terrängformerna och stora stenar eller träd. Närrekreationsområdena ska också ta emot dagvatten från bebyggda områden. På VL-områdena har riktgivande vattenmotiv (**w-3**) anvisats, och de kan utgöras exempelvis av bottenuppdämda fördröjningsbassänger eller diken. Vattenmotiven bör ha varierande vattendjup och mångsidig växtlighet för att främja en naturenlig rening av dagvattnet och för att göra de livsmiljöer som de erbjuder mångsidigare.

Skjutbaneområdet på 300 meter som tar slut vid en skyddsmur av betong är närrekreationsområdets specialitet. Särpräglade för området är känslan av öppet rum och en lång vy mot målområdets skyddsmur. På grund av områdets historia och karaktär är det önskvärt att området åtminstone delvis bibehålls öppet. Det är också önskvärt att områdets nya invånare för fram idéer om ny användning av banområdet.



Bild 5. Illustration av södra delen av Gamla hamnen. Bilden visar huvudprinciperna för hanteringen av dagvattnet. Lekplatsen är angiven i mitten av området med mörkgrönt. Vid högra nedre hörnet finns det gamla skjutbaneområdet.

Kvartersområden för fristående småhus (AO och AO-1)

På AO-tomterna är byggrätten 200 + 50t, 200 + 70t eller 250 + 70t. Det första talet i talserien anger den tillåtna våningsytan för bostäder i kvadratmeter och det andra talet utöver detta den tillåtna våningsytan i kvadratmeter för bilskydd och ekonomitrymmen. I AO-kvartersområdena får högst två bostäder per tomt byggas. Utöver detta får på tomten byggas exempelvis garage, lusthus, gårdsskjul eller gårdsbastu.

Invid Hästholmsvägen har i utkastet anvisats fem AO-1-tomter med en byggrätt på 250 + 250t. På området får utöver bostadshus uppföras småindustri- och lagerbyggnader eller arbets- och affärslokaler som inte medför miljöstörningar.

Centrala detaljplanebestämmelser:

- *Byggnadernas placering och höjdnivå samt struktureringen av gårdsområdena bör vara sådana att terrängformerna beaktas. Man bör sträva efter att bevara kala berg och stora stenar.*
- *De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska försees med planteringar eller hållas i naturtillstånd. Tomtdelar bör användas för infiltrering och fördröjning av dagvatten och exempelvis som nyttoträdgård eller trädgårdsland.*
- *Mot gatan får kvistar, balkonger, burspråk och mindre byggen gå utanför byggnadsytan, dock så att deras avstånd till tomtgränsen ska vara minst en meter. Framför biltaket eller garaget ska det finnas minst fem meter fritt utrymme.*
- *De områden som är reserverade för avfallsbehandling bör skiljas åt från det övriga gårdsområdet med staket eller planteringar.*
- *Vid tomtgränserna mot gatu- och grönområdena bör häck planteras eller en mur av natursten eller spjälstaket byggas. Vid tomternas gemensamma gränser kan därtill dagvattensänkor byggas.*

Det största tillåtna våningsantalet för byggnaderna är angivet med romersk siffra. I Gamla hamnens byområde är våningshöjden begränsad till högst två, vilket gör det möjligt med bostadsbyggnader i en, en och en halv och två våningar. Största delen av de befintliga egnahemshusens byggplatser får i och med planen kännbart med tillbyggnadsrätt. I de nya områdena är våningshöjden angiven så att likadana våningshöjder för bostadshusen bildar en till det yttre varierande helhet. Detaljplanen omfattar totalt 118 AO-tomter och av dem är 77 nya byggplatser.

I bostadshusen, som ska byggas så att de tangerar byggnadsytans gräns mot gatan, bör huvudingången placeras mot gårdsområdet eller i gaveln.

För de bostadshus som har en våning rekommenderas sadeltak eller brutet sadeltak. I de bostadshus som har två våningar rekommenderas sadeltak eller mansardtak. Mansardtak passar bäst på byområdets rymliga tomter. Ekonomibyggnader, gårdsskjul och avfallstak kan ha pulpettak. Takmaterialet bör ha matt yta och dämpad färgton. Gröntak rekommenderas för samtliga byggnadstyper som en del av en helhetsbetonad hantering av dagvattnet.

Dagvattenansamling bör förebyggas genom att mängden hårda ytor som inte släpper igenom vatten minimeras. I stället för asfalt bör gårdsplattor eller –stenar, gräs- eller grusfyllda hålpplattor eller grus användas.

Höjderna på byggnaderna och gårdarna bör anpassas till den ursprungliga terrängen och gatuytan. Det är därtill skäl att komma överens med grannarna om höjdnivåerna redan i planeringsskedet. Onödiga utfyllnader och tomtslänter bör undvikas. Ifall det finns höjdskillnader mellan tomters markyta kan de tonas ner med planteringar, stenlagda slänter eller naturstenssluttningar.

Tomtanslutningens största tillåtna bredd är fem meter. Tomtanslutningen är en viktig del av gaturummet och den borde därför fungera som en representativ del av trädgården på tomten. Tomtanslutningen kan

framhävas med en port av trä eller metall, portträd eller –stenar och planteringar. Anslutningen bör vara säker och växtlighet får inte skymma utsikten mot gatan.

Det är skäl att satsa på gårdsplaneringen med omsorg och i tillräckligt god tid. Vid valet av växter till trädgården bör risken för att främmande arter sprids till Naturaområdet beaktas. Ytterligare information om ärendet på adressen: www.vieraslajit.fi

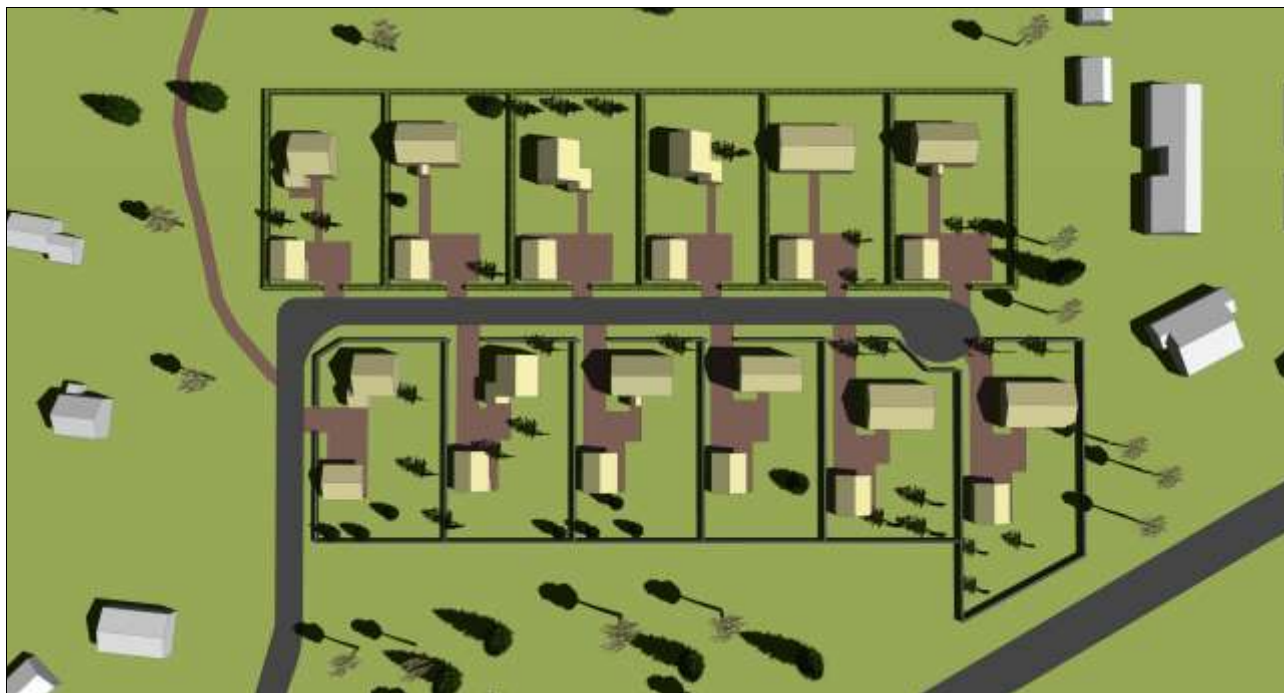


Bild 6. Hamnbergsvägens område



Bild 7. Hamnbergsvägens område ur fågelperspektiv

Höjdnivåerna för byggnaderna och gårdsplanerna på tomterna på Hamnbergsvägens nedre sluttning bör planeras extra noggrant. Ekonomibyggnaderna placeras på tomtens gårdsområde lägre än gatuplanet i enlighet med sluttningens naturliga former. Det är rekommendabelt att också ekonomibyggnadernas golvnivå terrasseras enligt sluttningen. Tomterna får inte fyllas ut på hela ytan utan högst på byggnadsytorna och körvägarna. Höjdvariationerna på gårdarna åtgärdas genom slänter eller terrassering. Tomterna gränsar till ett grönområde med fornlämningar från den tid området var hamn. Därför bör höjdnivån vid tomternas västra kant bevaras naturenlig.



Bild 8. Det nya området i Gamla hamnen



Bild 9. Det nya området i Gamla hamnen ur fågelperspektiv mot sydost

Kvartersområden för småhus (AP)

Som kvartersområde för småhus har anvisats parhustomterna invid Hästholmsvägen med byggrätten 500 + 150t. Byggrätten har utökats, vilket exempelvis gör det möjligt att utvidga i samband med grundlig renovering. I ändan av Wahlbäcksvägen, Hemhamnsvägen och Hemhamnsgränden har AP-tomter anvisats med byggrätten 400 + 100t, 500 + 150t och 800 + 200t. *Tomterna gränsar till motorvägen, så för deras del bör man i bygglovsskedet påvisa att bullernivån på vistelseområdena dagtid hålls under 55 dB och nattetid under 50 dB.*

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR)

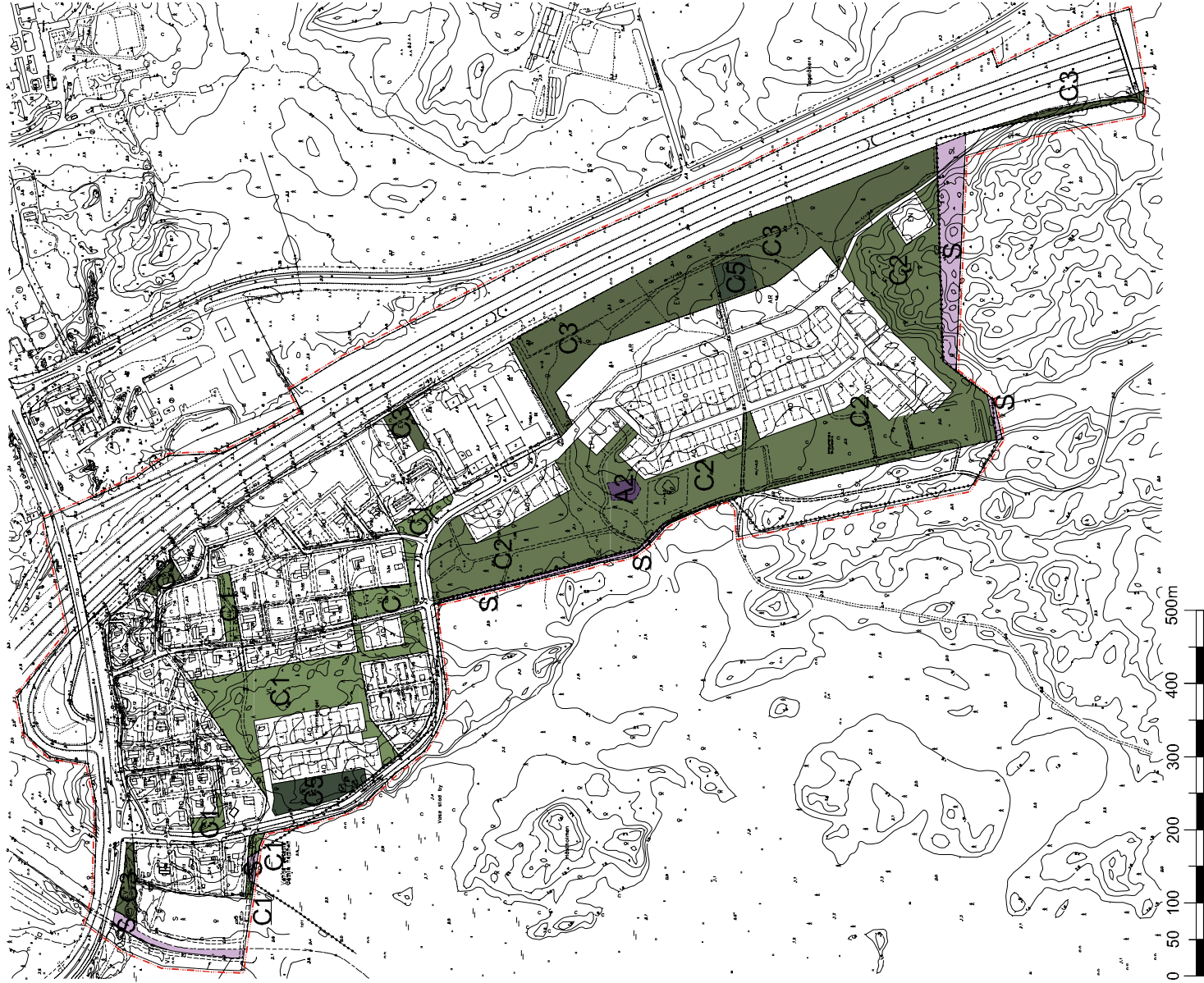
Invid Hästholmsvägen har två AR-kvartersområden anvisats på utvidgningsområdet. Tomtindelning för kvartersområdena görs upp projektvis. Fastighetssektorn beslutar om principerna för tomtöverlåtelse. AR-kvartersområdena bör byggas så att de bildar bullerhinder för att skydda småhusområdet från bullret från motorvägen. Om AR-kvarteren nr 20 och 23 förverkligas före AO-kvartersområdena väster om Hästholmsvägen, ställs inga särskilda krav på AO-tomterna i fråga om ljudisoleringen. *Byggrätten i kvartersområdena är angiven med exploateringstalet $e=0,5$. I AR-kvartersområdena får högst 30 % av tomtytan användas för byggande. I samband med bygglov för kvarteren nr 20 och 23 bör påvisas att bullervärdena för vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid 45 dB.*



Bild 10. Illustration av kvartersområdet för radhus invid Hästholmsvägen

Vanha satama Gamla hamnen

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



A2 Käyttöviheralue. Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT AREALER	1015 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	1015 m ²

C3 Suojametsä. Skyddsskog.

PINTA-ALAT AREALER	1820 m ² 1020 m ² 1747 m ² 46440 m ² 1556 m ²
-----------------------	--

C1 Lähimetsä. Närskog.

PINTA-ALAT AREALER	750 m ² 1034 m ² 21776 m ² 1728 m ² 3890 m ² 1514 m ²
-----------------------	--

Kokonaispinta-ala Totalareal	52583 m ²
---------------------------------	----------------------

C5 Arvometsä, muinaismuistoja, avokallio/ liito-oravia. Värdeskog, fornlämningar, berg i dagen/ flygekorrar.

PINTA-ALAT AREALER	4553 m ² 2374 m ²
-----------------------	--

Kokonaispinta-ala Totalareal	6927 m ²
---------------------------------	---------------------

C2 Ulkoilu- ja virkistysmetsä. Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT AREALER	1947 m ² 420 m ² 17328 m ² 21043 m ²
-----------------------	---

S Suojelualue. Skyddsområde.

PINTA-ALAT AREALER	1949 m ² 393 m ² 2172 m ² 451 m ² 8925 m ²
-----------------------	---

Kokonaispinta-ala Totalareal	40738 m ²
---------------------------------	----------------------

Kokonaispinta-ala Totalareal	13890 m ²
---------------------------------	----------------------