



Detaljplan 996, Gamla Hamnen

Detaljplanebeskrivning

Vasa stad

2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1. Identifikationsuppgifter	4
1.2. Planområdets läge	4
1.3 Planens namn och syfte	5
1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen	5
1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2. SAMMANDRAG	7
2.1. Planprocessens olika skeden.....	7
2.2. Detaljplan	8
2.3. Genomförandet av detaljplanen	8
3. UTGÅNGSPUNKTER	9
3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	9
3.1.1. Allmän beskrivning av området	9
3.1.2. Naturmiljön	10
3.1.3. Byggd miljö	14
3.1.4. Markägförhållanden	18
3.2. Planeringssituation	19
3.2.1. Planer som berör planområdet	19
3.2.2. Utredningar och beslut som berör planområdet	23
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	28
4.1. Planeringsstart och beslut som gäller den	28
4.2. Deltagande och samarbete	28
4.2.1. Intressenter	28
4.2.2. Anhängiggörande	28
4.2.3. Deltagande och växelverkan	28
4.2.4. Myndighetssamarbete	29
4.3. Mål för detaljplanen (programmet för deltagande och bedömning)	29
4.3.1. Stadens mål	29
4.3.2. Inledande möte	29
4.3.3. Mål utgående från planeringsläget	30
4.3.4. Mål härledda ut förhållandena på området och dess egenskaper	33
4.3.5. Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen	34
4.3.6. Intressenternas mål	35
4.4. Alternativa detaljpanelösningar och deras konsekvenser	37
4.4.1. Beskrivning av och gallring bland de preliminära alternativen	37
4.4.2. Möte om de preliminära detaljplaneutkasten	37
4.4.3. Utredning, bedömning av och jämförelse mellan konsekvenserna av de valda alternativen	38

4.4.4.	Behovsprövning av Naturabedömning och alternativens konsekvenser för naturmiljön	42
4.4.5.	Detaljplaneutkastens övriga konsekvenser	43
4.4.6.	Sammandrag av alternativens konsekvenser	44
4.4.7.	Åsikter och beaktandet av dem	45
4.4.8.	Möte för allmänheten och muntlig respons	49
4.4.9.	Arbetsmöte 28.8.2014	50
4.4.10.	Terrängsyn 17.9.2014	50
4.4.11.	Val av detaljplaneförslag och motiveringar till valet, sammanträde 27.10.2014	50
4.4.12.	Utvecklande av företagsområdet	51
4.5.	Offentligt framläggande av detaljplaneförslaget och tomtindelningen	51
4.6.	Justeringar som gjorts efter att detaljplanen var framlagd	55
4.7.	Justeringar med anledning av rättelseuppmaning	56
4.8.	Hörande med anledning av ändringar i detaljplaneförslaget	56
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	58
5.1.	Planens struktur	58
5.1.1.	Dimensionering	58
5.1.2.	Service	58
5.2.	Uppfyllandet av målen beträffande miljöns kvalitet	58
5.3.	Områdesreserveringar	59
5.4.	Planens konsekvenser	61
5.5.	Riskbedömning	62
5.6.	Planbeteckningar och –bestämmelser	63
5.7.	Namn	63
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	65
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	65
6.2.	Genomförande och tidsplanering	65
6.3.	Uppföljning av genomförandet	65

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa	
Stadsdel:	37	
Kvarter:	3-26	
Planeringsart:	Detaljplan och tomtindelning	
Planens namn:	Gamla hamnen	
Planens nummer:	996	
Utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsingenjör Toni Lustila Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån. PB 2, 65101 VASA förnamn.efternamn@vasa.fi 040 758 6794	
Behandling:	Meddelande om inledd behandling	5.11.2013
	Stadsstyrelsens planeringssektion	15.4.2014
	Stadsstyrelsens planeringssektion	19.1.2016
	Stadsstyrelsen	4.12.2018
	Stadsfullmäktige	18.12.2018
	Stadsstyrelsens planeringssektion	20.3.2018
	Stadsstyrelsen	4.6.2018
	Stadsfullmäktige	11.6.2018
	Stadsstyrelsen	4.3.2019
	Delvis i kraft	17.5.2019
	Laga kraft	13.3.2020

1.2. Planområdets läge

Gamla hamnen är belägen ca fem kilometer sydost om Vasa torg. Detaljplanen omfattar Gamla hamnens byområde och ett obebyggt skogsområde söder om det inklusive närmiljö. Planeringsområdet omfattar ca 71 hektar. Planeringsområdet gränsar i norr till Kanalbrovägen och i öster till motorvägen. I väster och söder gränsar området till ett Natura 2000-område.

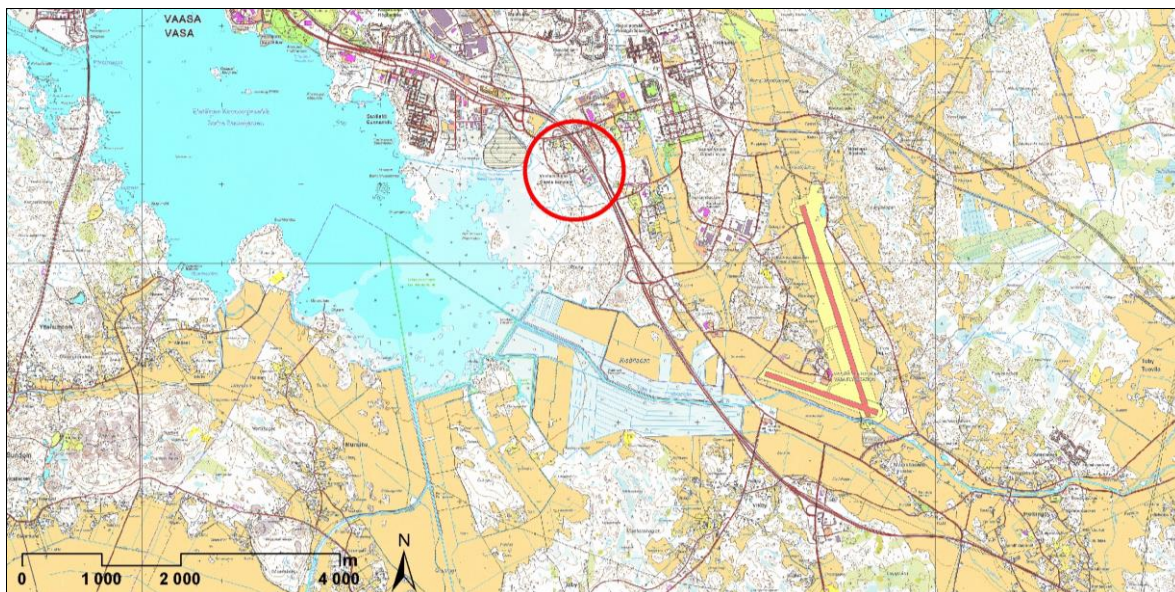


Bild 1. Gamla hamnen på grundkartan över Vasa

1.3 Planens namn och syfte

Målet för detaljplanen för Gamla hamnen (planens namn är Gamla hamnen, plan nr 996) är att planlägga området huvudsakligen för produktion av fristående småhus i den omfattning som anges i Vasa generalplan 2030. Mål för detaljplanen är måttlig utbyggnad av Gamla hamnens byområde och utvidgning av bostadsområdet söder om byområdet. Ett mål är därtill att utveckla användningen av området för rekreation samt att trygga naturens och kulturhistoriens särdrag.

1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplaneförslag
- BILAGA 2. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
- BILAGA 3. Programmet för deltagande och bedömning
- BILAGA 4. Bygganvisningar
- BILAGA 5. Skötselklassificering av grönområdena
- BILAGA 6. Behovsprövning av naturbedömning
- BILAGA 7. Blankett för uppföljning av detaljplanen

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

- Aalto, Anna-Kaisa 2008. Kungsgårdens maisema- ja luontoarvojen huomioiminen kaavoituksessa. - Beaktande av Kungsgårdens landskaps- och naturvärden vid planläggningen. - Vasa stadsplanering 2008. (på finska)
- Aalto, Anna-Kaisa 2008. Vanhan Vaasan laaksot. - Dalarna i Gamla Vasa. - Vasa stadsplanering, grönområdesplaneringen 2008. (på finska)
- Ant-Wuorinen, Miina 2012. Eteläisen Kaupunginselän kierros. Vaasan Eteläisen Kaupunginselän kiertävä ulkoilureitistö. - Friluftsled kring Södra Stadsfjärden. (på finska)
- Utvärdering av Vasa generalplans konsekvenser för naturvärdena i Naturaområdet Södra Stadsfjärden – Söderfjärden – Öjen. Ramboll Finland AB 2009.
- Aspholm Juha 2004. Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Raportti jatkotutkimuksista 10/2004. - Vasa indragna garnisons stängda skjutbana. Rapport om fortsatta undersökningar 10/2004. Västra Finlands miljöcentral 2004. (på finska)
- Hakanpää Päivi 2007. Vanha Vaasa – Gamla Vasa Kaupunkiarkeologinen inventointi. - En stadsarkeologisk inventering. Museiverket, Byggnadshistoriska avdelningen.

- Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt, Vaasa. - Väg- och gaturegleringar i området Liselund, Kungsgården och Risö, Vasa. Trafikplan. Vägförvaltningen 2009. (på finska)
- Lustila Toni 2012. Vanhan sataman maankäyttöselvitys. – Utredning om markanvändningen i Gamla hamnen. Vasa stad, Planläggningen 2012. (på finska)
- Nyman, Jan & Toivio, Aaro 2010. Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys. – Utredning om naturen i Gamla hamnen i Vasa. Vasa stad, Planläggningen 2010. (på finska)
- Nyman, Jan 2007. Vaasan Kungsgårdens liito-orava- ja pesimälinnustoseselvitys. – Utredning om flygekorrar och häckande fåglar vid Kungsgården i Vasa. Vasa stadsplanering 2007. (på finska)
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2006. Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006. – Utredning om flygekorrar på Vasa stads planeringsområden våren 2006. Suomen luontotieto Oy 15/2006. (på finska)
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2007. Vanhan Vaasan Sataman asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys. – Utredning om växtligheten på detaljplaneområdet Gamla Vasa hamn. Suomen Luontotieto Oy 2007. (på finska)
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2008. Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2008. – Utredning om flygekorrar på Vasa stads planeringsområden våren 2008. Suomen luontotieto Oy 47/2008. (på finska)
- Särkkä, Tapani 2009: Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne. Alustavat liikenteelliset tarkastelut. – Ny markanvändning och trafiken i området Risö. Preliminära trafikgranskningar. Vägförvaltningen. Vasa vägdistrikt 2009. (på finska)
- Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti. - Vasa indragna garnisons stängda skjutbana. Åtgärdsrapport om istandsättningen av förorenad mark. Suomen IP-Tekniikka Oy 2004. (på finska)
- Vasa stad, kulturmiljöutredning 2010. Vasa stadsplanering 2010.
- Vaasan laatukäytävä. Laatukäytävän rakenne sekä keskeisen alueen yleissuunnitelma 1.7.2007. – Vasa kvalitetskorridor. Kvalitetskorridorens struktur och översiktsplan för det centrala området 1.7.2007. Pöyry Environment Oy. (på finska)
- Detaljplanen för Gamla hamnen, Vasa. Bullerutredning 23.1.2014. Ramboll Finland AB. (på finska)
- Vasa generalplan och grönområdesstruktur 2030. Plankarta och -beskrivning. Vasa stad, Planläggningen.
- Viljanen Rossi, Ruusa 2013. Vanhan Vaasan satama. Kulttuuriympäristöselvitys. - Gamla Vasa hamn. Kulturmiljöutredning. Österbottens museum 2013. (på finska)

2. SAMMANDRAG

2.1. Planprocessens olika skeden

Vasa stad och en privat markägare på området har 2.8.2005 undertecknat ett avtal om inledande av detaljplanering av en del av planområdet. Områdets natur har under åren 2006, 2008 och 2010 inventerats med tanke på detaljplanläggning. År 2012 gjordes en markanvändningsutredning om området.

Utarbetandet av en detaljplan för Gamla hamnen ingår i den av stadsstyrelsens planeringssektion 12.2.2013 godkända planläggningsöversikten för år 2013.

Områdets kulturmiljö inventerades sommaren 2013. Under år 2013 fördes markanvändningsförhandlingar med en privat markägare. Avtalet om inledande av detaljplanläggning godkändes av stadsstyrelsen 4.11.2013. **Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade 5.11.2013 att detaljplanen utarbetas och att programmet för deltagande och bedömning läggs fram.**

Detaljplanläggningens inledande möte ordnades 3.12.2013. I mötet deltog representanter för stadens resultatområden med nära anknytning till planeringen.

Programmet för deltagande och bedömning (63 § MarkByggL) var offentligt framlagt under tiden 26.11–20.12.2013. Detta kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet och på stadens officiella anslagstavla. Materialet var också framlagt på Planläggningens anslagstavla och Planläggningens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning sändes också per brev till planområdets markägare och andra intressenter. Fyra invånaråsikter och åtta myndighetsåsikter inlämnades om programmet för deltagande och bedömning.

I slutet av januari 2014 överlät Ramboll Finland Oy bullerutredningen i anslutning till detaljplanen för Gamla hamnen till Planläggningen. Ett möte om de preliminära planutkastet för Gamla hamnen ordnades 26.3.2014. På mötet diskuterades de preliminära planutkastet med arbetsnamnen Rutan - Ruutu och Bågen - Kaari. På mötet kom man överens om justeringar och ändringar i de preliminära utkastet.

Stadsstyrelsens planeringssektion godkände 15.4.2014 detaljplaneutkastet för offentligt framläggande för hörande i beredningsskedet. Planutkastet hölls framlagda under tiden 20.5–6.6.2014 (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF). Ett öppet möte för allmänheten hölls om planutkastet på skolan i Sunnanvik 22.5.2014. Publiken bestod av 36 personer och respons samlades in på mötet och grupparbeten gjordes som överläts till planläggaren. Nio åsikter och nio förhandsutlåtanden lämnades in om detaljplaneutkastet.

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade på sitt sammanträde 19.1.2016 § 10 att detaljplaneförslaget och tomtindelningen läggs fram offentligt. Materialet var offentligt framlagt under tiden 9.3–8.4.2016 (MarkByggL § 65, MarkByggF § 27-28). Att detaljplaneförslaget var offentligt framlagt kungjordes och informerades markägarna per brev och utlåtanden begärdes om detaljplaneförslaget. Fem åsikter och sju utlåtanden om ärendet lämnades in.

Stadsstyrelsen i Vasa behandlade detaljplanen och tomtindelningen 4.12.2017 och stadsfullmäktige godkände den på sitt sammanträde 18.12.2018. Närings-, trafik- och miljöcentralen gav en i 195 § i MarkByggL avsedd rättelseuppmaning beträffande beslutet om godkännande och med anledning av den gjordes nödvändiga ändringar i planen och den behandlades på nytt i planeringssektionen 20.3.2018 och i stadsstyrelsen 4.6.2018. Ett nytt beslut om godkännande av detaljplanen och

tomtindelningen fattades av stadsfullmäktige 11.6.2018. Ett besvär om detaljplanen lämnades i men stadsstyrelsen bestämt 4.3.2019 att planen träder delvis i kraft. Planen trädde delvis i kraft 17.5.2019. Vasa förvaltningsdomstol avvisade överklagande 5.2.2020. Planen vann laga kraft 13.3.2020

2.2. Detaljplan

Mål för planläggningen är att området ska planläggas huvudsakligen för produktion av fristående småhus i den omfattning som anges i Vasa generalplan 2030. Mål för detaljplanen är måttlig utbyggnad av Gamla hamnens byområde och utvidgning av bostadsområdet söder om byområdet. Ett mål är därtill att utveckla rekreationsanvändningen i området samt att trygga naturens och kulturhistoriens särdrag.

2.3. Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplanen ska vara klar vid årsskiftet 2014–2015, varefter planområdets bygglovsförfarande och förverkligande kan starta. I första skedet kan de kompletteringsbyggsplatser som är anslutna till kommunaltekniken på Gamla hamnens byområde bebyggas. Utvidgningen av bostadsområdet startar med byggandet av Hästholmsvägens förlängning och radhusbostäderna invid den. I följande skede kan också bebyggandet av egnahemshustomter starta.



Bild 2. Snedbildsflygfoto av området Gamla hamnen från augusti 2012

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Planområdets norra del utgörs av huvudsakligen bebyggt småhusområde i Gamla Vasa kanals omedelbara närhet. På området finns sammanlagt ca 65 bostäder, varav största delen består av egnahemshusbostäder men en liten del också av par- och radhusbostäder. Platsen har fått sitt namn efter den före detta hamnen på området i Gamla Vasa. I områdets mittersta del, vid ändan av Hästholmsvägen alldeles i närheten av motorvägen, finns ett litet företagsområde. Områdets södra del är däremot skogsdominerat, obebyggt område, där också Södra Stadsfjärdens naturstig börjar. I södra delen finns också försvarsmaktens f.d. skjutbaneområde.

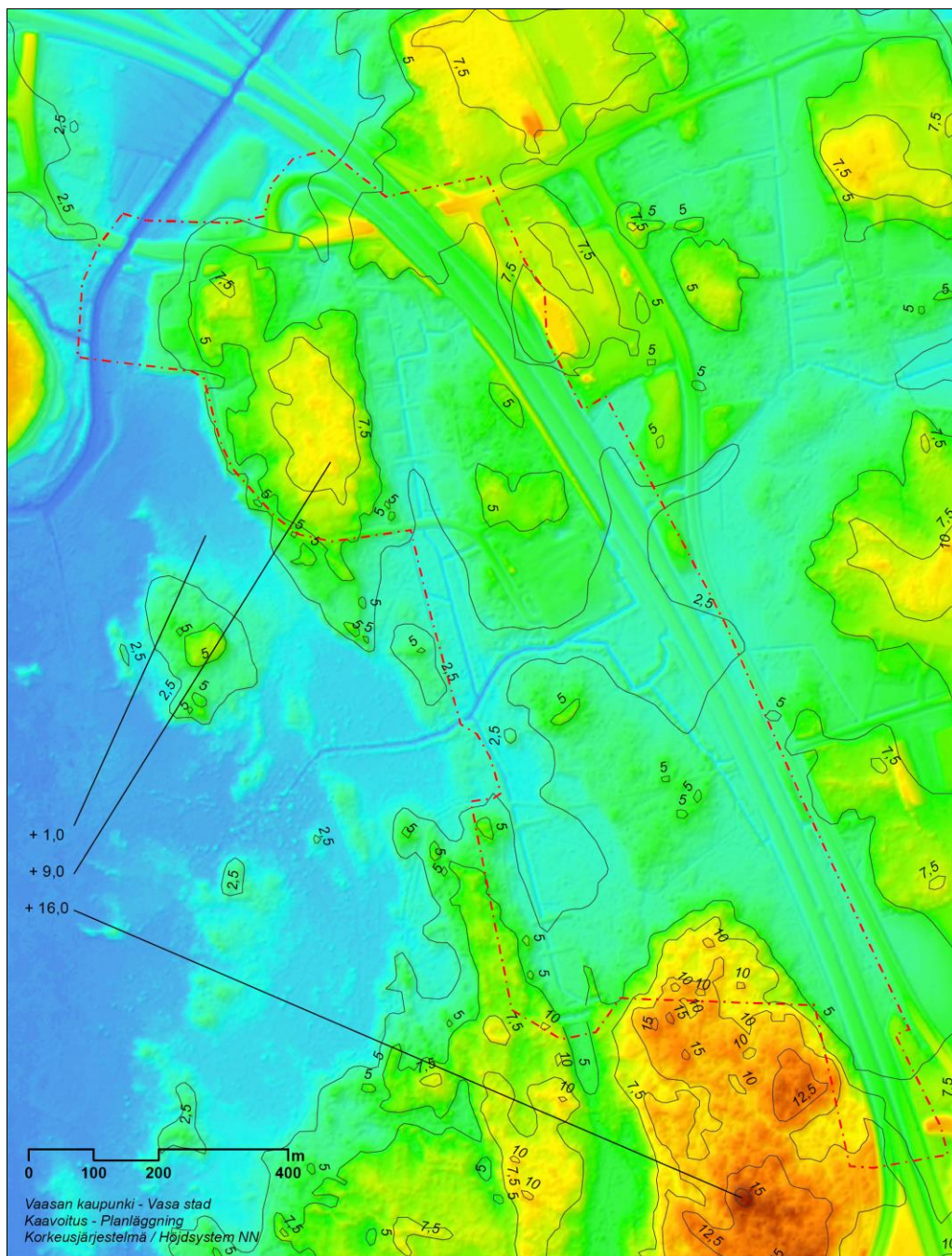


Bild 3. Gamla hamnens topografi

3.1.2. Naturmiljön

Allmän beskrivning av landskapsstrukturen

Dominerande drag i storlandskapet är moränåsar med kraftig inriktning från sydost mot nordväst. Moränåsarna struktureras av relativt smala lerdalar i samma riktning, och på botten av dem strömmar ett dike eller en kanal. På Gamla hamnens område finns i storlandskapet flera smala och relativt korta sprickdalar, som skjuter fram mot åsarnas högsta områden. Dikesdalen i Skyttevägens riktning är huvudsakligen byggd och parkliknande. I områdets södra del finns däremot mera omfattande, frodiga lövträdsdominerade lerdalar.

Byggandet har traditionellt funnits på moränåsarnas varma syd- och västsluttningar, som passar bra för byggande. Närheten till vattendrag har också lockat byggande tack vare de kommunikations- och transportförbindelser och det behagliga mikroklimat som detta erbjuder. Gamla hamnen har också funnits i en knutpunkt i landskapet där Gamla Vasa kanal bryter av moränåsarna som går från nordost till nordväst.



Bild 4. Hamnbergets bergiga västsluttning. Bild: Toni Lustila

Jordmånen

Jordmånsskikten i dalarna består huvudsakligen av lera men i områdets södra del finns också siltformationer. Den hårda bottenens djup varierar en aning på de leriga områdena. Huvudsakligen finns hård botten på mindre än tre meters djup men i de södra delarna finns det ställvis hård botten på ca fem meters djup. Områdena med djup lera är ofördelaktiga byggnadsområden.

Den bebyggda norra delen av Gamla hamnen stöder sig på Gamla Vasa kanals vattendelarås som skjuter fram mot stranden. De västra och mellersta delarna av Hamnbergsåsen är mycket karga och bergiga men i de norra och östra delarna består jordmånen av vattengenomsläpplig morän. På de morändominerade sluttningarna finns många gamla hushållsvattenbrunnar.

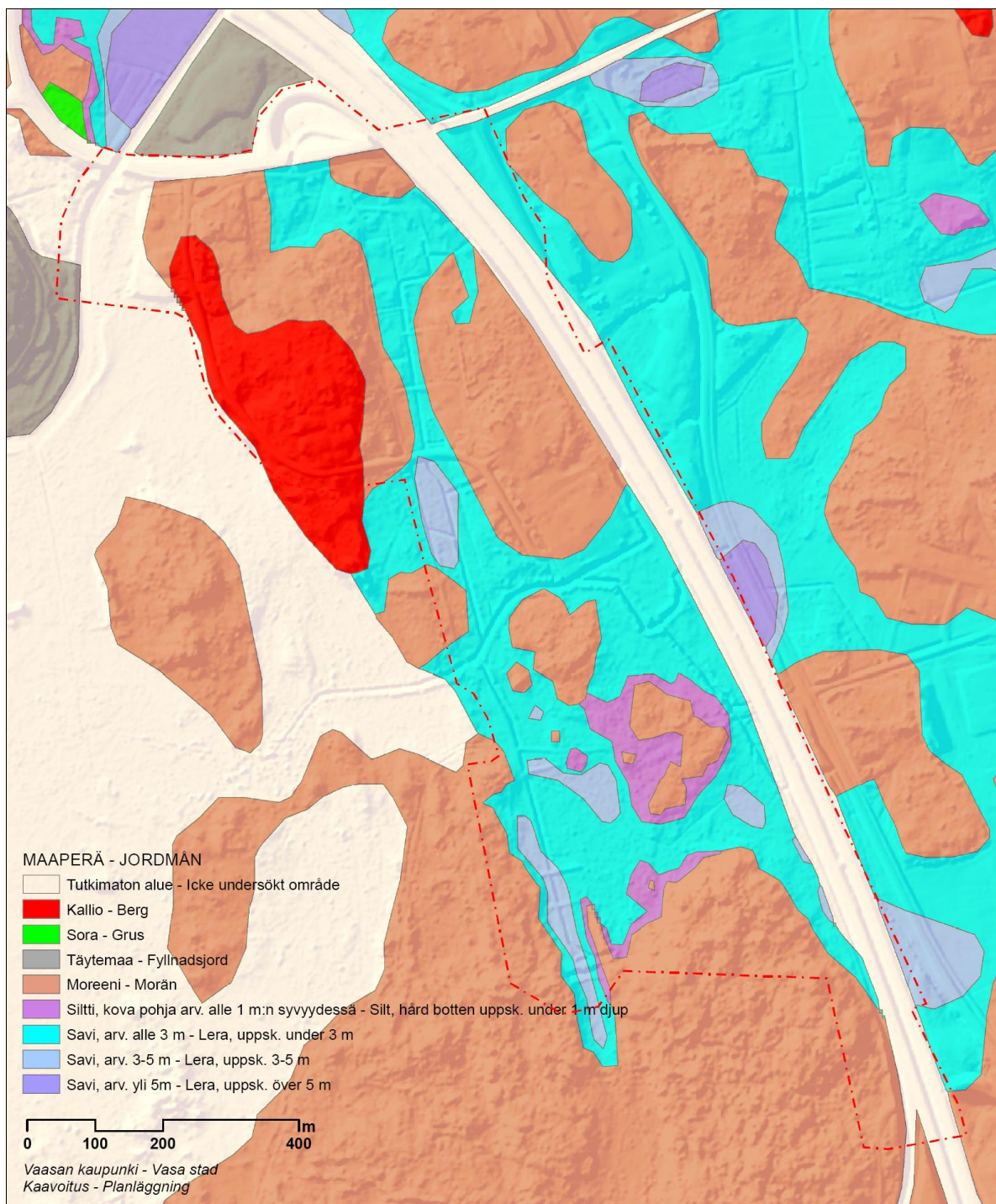


Bild 5. Karta över Gamla hamnens jordmån

Förorenade markområden

Alldeles i utredningsområdets södra del finns försvarsmaktens före detta skjutbaneområde, där man har idkat pistol- och gevärsskytte. I jordmånen vid banans målområde har förhöjda tungmetallhalter konstaterats. Områdets jordmån har istandsatts av Vasa stad hösten 2003. Då avlägsnades sammanlagt 2720 ton kraftigt förorenad mark från målområdet (Suomen IP-Tekniikka, 2004, 3).

I tillägsundersökningarna från år 2004 konstaterades att jord som är kraftigt förorenad av bly fortfarande förekommer på ett ca 1340 m² stort område på 0-50 cm djup, dvs. totalt ca 680 tfm³. Massor som är lätt förorenade av bly finns på ett ca 2960 kvadratmeter stort område, varav en del

under kraftigt förorenade massor. De lätt förorenade massorna omfattar totalt ca 1480 tfm³. Totalt omfattar de förorenade massorna alltså ca 2160 tfm³. Enligt undersökningsrapporten skulle kostnaderna för istandsättningen av den förorenade marken uppgå till ca 170 000 euro. (Aspholm 2004, 3).

Naturtyper och växtlighet

Kärlväxter i Gamla hamnen består huvudsakligen av sedvanliga grundläggande barrskogsarter. Till inventeringsområdet hör också området invid riksvägen och det glest bebyggda, gamla småhusområdet. I områdets södra del finns ett gammalt skjutbaneområde och invid riksvägen inhägnade lagerområden. Grovt uppskattat består ca hälften av området av en miljö som kraftigt har utformats av människan (bl.a. gårdar och vägar) och därför är kulturarternas andel av växtligheten betydande. Artmängden försvagas av att våtmarksväxterna är få. På området finns inga kärr och kärlväxtartbeståndet vid diken på området är exceptionellt knappt. Det här kan bero på dikesvattnets surhet. Vid den enda mera omfattande vattenfåran, dvs. Gamla Vasa kanal, finns också överraskande få arter. (Oja & Oja 2007, 25).

Största delen av det obebyggda området utgörs av ödemarksliknande, grandominerad blandskog med sparsam undervegetation på grund av skuggan. Områdets värdefullaste del finns i planområdets södra ända, där ett relativt omfattande ormbunkskärr finns. Redan för flera decennier sedan har man försökt torrlägga området och det har också helt klart torkat upp vid kanterna. På området torde det aldrig ha funnits något sådant strandängsliknande ormbunkskärr med klibbal som skulle uppfylla kriterierna för de i 29 § naturvårdslagen skyddade naturtyperna. (Oja & Oja 2007, 25).

På ormbunkskärrets område finns ställvis många murknande träd men eftersom trädbeståndet inte är exceptionellt gammalt påträffades inte i någon betydande omfattning gammelskogs indikatorarter. Tickartbeståndet i området är sedvanligt och några hotade arter påträffades inte. På området påträffades lacktickan (*Ganoderma lucidium*), som hör till de mera krävande tickarterna. (Oja & Oja 2007, 25).

I Gamla hamnens nordöstra del består de små skogsområdena av lundartad moskog. Skogen på sluttningsområdet och krönet mitt i det bebyggda området består av torr mo. På de obebyggda områdena i söder består de låga kullarna och nedre sluttningarna av friska moskogar och bottnen i de låglänta dalarna av lundartade moar. På utredningsområdet fanns enligt terrängkartläggningarna år 2010 inga naturtyper eller livsmiljöer som skulle vara skyddade enligt naturvårds-, vatten- eller skogslagen. (Nyman & Toivio 2010).

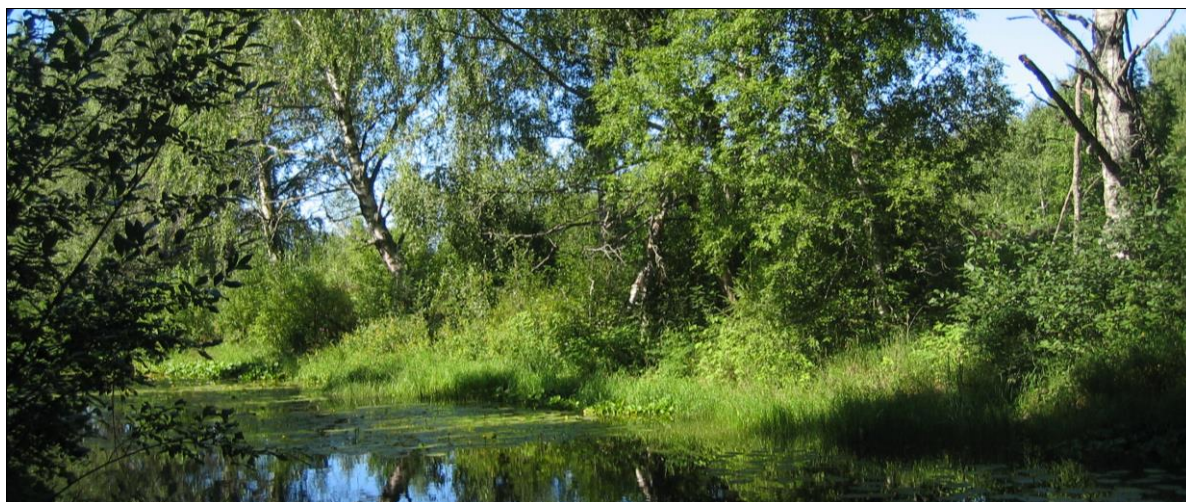


Bild 6. Frodig strandväxtlighet vid Gamla Vasa kanal. Bild: Anna-Kaisa Aalto.

Fauna

I naturutredningen beträffande Gamla hamnens område har områdets häckande fåglar, flygekorror och fladdermöss kartlagts. De häckande fåglarna utreddes genom kartläggning av markfåglarna, fladdermuskartläggningen gjordes enligt ruttkartläggningsmetoden och flygekorrutredningen på basis av en habitatkartläggning och spillningsobservationer. Därtill uppskattades i samband med terrängarbetena också förekomsten av eventuella andra i Europeiska unionens naturdirektiv nämnda djurarter på utredningsområdet.

Till de häckande arterna på undersökningsområdet räknades 49 fågelarter. Det totala antalet häckande fågelpar uppskattades till 339 par, dvs. 186 par/km² (Nyman & Toivio 2010, 19-21). Den genomsnittliga fågeltätheten på Vasa stads område är ca 150-175 par/km² (Väisänen, Lammi & Koskimies 1998). Därmed uppskattades antalet arter och fågeltätheten på området vara ganska sedvanliga. Den genomsnittliga artmängden i Vasa är ca 46 arter/km² (Kannonlahti, Nyman & Toivio 2008).

På Gamla hamnens byområde observerades vid kartläggningsbesök sommaren 2010 enstaka nordiska fladdermöss. På planområdet observerades inga föröknings- eller rastplatser för fladdermöss och inte heller några sådana matområden eller vandringsrutter som kan anses som betydande (Nyman & Toivio 2010, 28-32).

Enligt 49 § i den finländska naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra och försämra platser där flygekorror förökar sig och rastar. Vid kartläggningen inventerades alla skogsdungar som bedömdes som lämpliga för flygekorren. Eventuella vistelse- och matträd för flygekorror granskades vid kartläggningen genom att man sökte flygekorrs spillning under lämpliga träd. Därtill sökte man holkar, ihåliga träd och bon av ris på sådana revir som var lämpliga för flygekorror (Nyman & Toivio 2010, 23).

Två flygekorrevir som påträffades vid terrängbesök år 2006 (Oja & Oja 2006) konstaterades nu enligt observationerna vara obebodda. Flygekorrområdena norr om området Liselund och väster om Gamla hamnen har inventerats under åren 2006 och 2008. Flygekorrområdet norr om Kungsgårdsvägen är mera omfattande i den östra delen enligt inventeringen år 2007 (Nyman 2007). Både på revirets kärnområden och mellan dem bör det finnas förbindelser med träd (Nyman & Toivio 2010, 23).



Bild 7. Päfågelsöga i Gamla hamnen. Foto: Aaro Toivio

3.1.3. Byggd miljö

Kulturhistoria

Gamla hamnens historia går tillbaka ända till 1600-talet. Under decennierna efter Vasa stads grundande var det möjligt att med små fartyg segla längs med farleden norr om Hästholmen ända fram till stadsbron över sundet. Den egentliga fartygshamnen torde dock från första början ha funnits på Hästholmens västra strand. År 1642 hölls frimarknaden i Vasa i hamnen "eftersom det inte längre var möjligt för något lastat fartyg att ta sig in i staden". Varorna transporterades på pråmar och mindre båtar från staden till hamnen åtminstone ända till år 1662, då en ca en kilometer lång hamnväg byggdes över Hästholmen. (Viljanen Rossi 2013).

Under tjärhandelns blomstringstid på 1660-talet fanns det sammanlagt 47 hamnbodar på området. Under stora ofreden brändes byggnaderna i hamnen, borgarnas lager och kronomagasinen liksom även en betydande del av handelsflottan. Till följd av landhöjningen uppgrundades hamnen år efter år. År 1789 beviljades staden tillstånd att grunda en ny hamn i sundet mellan Brändö och Smulterö. Den nya hamnen blev dock inte klar i en handvändning och år 1792 fanns det inte ens en väg dit utan varorna transporterades på pråmar till Gamla hamnen eller till stadssundet. (Viljanen Rossi 2013).

Efter Vasa brand flyttades hamnverksamheten helt till Brändö sund. I samband med flyttningen av staden 1862 transporterade många stadsbo sitt flyttlass vattenvägen via Gamla hamnen. Vasa brand sträckte sig inte ända till hamnen och därför skadades inte hamnbyggnaderna i det sammanhanget. En del av byggnaderna flyttades och fick en ny användning men ganska få uppgifter om detta har bevarats. (Viljanen Rossi 2013).

I hamnen fanns en vaktstuga ända sedan 1600-talet. I vaktstugan bodde en hamnvakt, som vaktade de försäljningslager som stadens köpmän hade i hamnen liksom även kronomagasinen. Hamnvaktstugans läge kan enligt kartorna fastställas till den sydligaste spetsen på hamnstranden, vid den nuvarande fastigheten 2:81. Ännu på 1960-talet bodde syskonen Elis och Ellen Granberg på platsen och de kallades också hamnvakter. Granbergs stuga var enligt uppgift av invånarna från 1700-talet. Den revs i slutet av 1990-talet. (Viljanen Rossi 2013).

Hamngästgiveriet, som också har gått under namnen härbärke, hamnrestaurang och hamnhotell, verkade åtminstone från år 1820 i ett år 1773 byggt stort trähus, som revs år 1985. Gästgiveriet fungerade som utskänknings- och inkvarteringsställe för sjömän. Det hade stadens enda utskänkningsrättigheter för drycker som var starkare än öl. Till rekreationsutbudet hörde också en kägelbana i trädgården och ett modernt biljardspel i uthusbyggnaden. (Viljanen Rossi 2013).



Bilderna 8 och 9. Till vänster gästgiveribyggnaden före år 1930 och till höger med jugendstilinspirerat yttre år 1967 (Viljanen Rossi 2013). Foton: Gunnar Bäckman

Områdets utveckling kan också anknytas till den på andra sidan om riksväg 3 belägna kungsgårdens historia. De områden som ursprungligen har hört till södra kungsgårdens marker har sedan 1500-talet utnyttjats som starrängar och hagmarker. I början av 1800-talet fanns det tre torparfastigheter vid kungsgården i närheten av hamnen. Två av dem har åtminstone delvis bevarats. (Viljanen Rossi 2013).

Skjutövningar har genomförts på området ända sedan år 1620 till indragningen av Vasa garnison år 1998. Skjutbanan flyttades till sin nuvarande plats år 1956. Före det fanns den 300 meter längre norrut. Markörgraven av betong och bakgrundsvallen i områdets södra del är påminnelser om skjutbanan. Ställvis har förhöjda tungmetallhalter konstaterats i områdets jordmån. Senast undersöktes föroreningarna i marken hösten 2013, och undersökningarna fortsätter sommaren 2014. (Viljanen Rossi 2013, Aspholm 2004).

Skyddsobjekt

Med stöd av fornminneslagen fredade objekt på området är Gamla Vasa kanal och resterna efter gamla landbryggor på dess östra strand samt resterna efter hamnbodarna öster om Hästholmsvägen. (Viljanen Rossi 2013).

Det före detta hamnområdet i Gamla Vasa är en del av objektet Gamla Vasa och Korsholms kyrka, som ingår i Museiverkets inventering 2009. Objektet är klassificerat som nationellt värdefull, byggd kulturmiljö och det berörs av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

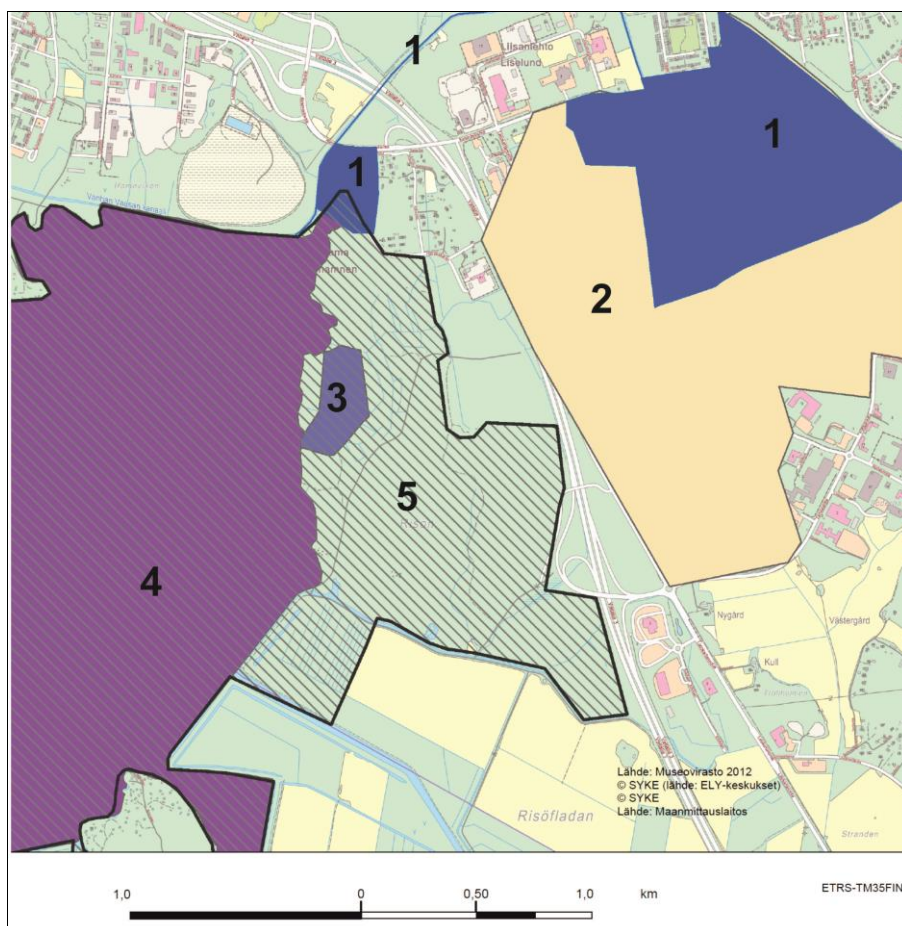


Bild 10. Skyddsobjekt och -områden i detaljplaneområdet Gamla hamnen och dess närmiljö: 1. Byggd kulturmiljö av riksintresse. 2. Nationellt betydelsefullt landskapsområde. 3) Skyddsprogrammet för gammelskog. 4) Skyddsprogrammet för fågelrika insjöar och havsvikar 5) Natura 2000-område. (Miljö- och lägesdatatjänsten OIVA 2014)

Teknisk försörjning och trafik

Trafikmängderna på riksväg 3 år 2008 var vid Sunnanvik 9 500 och vid Risö 14 100 fordon per dygn. På Förbindelsevägen omfattade trafiken 10 400 och på Ladugårdsvägen 4 800 fordon per dygn. Till år 2030 är ökningen störst på riksväg 3 mellan centrum av Vasa och Risö (+25 000 fordon/dygn). Också på Förbindelsevägen är trafikökningen betydande (+17 000 fordon/dygn) och ställvis på Ladugårdsvägen. (Vägförvaltningen 2009, 9).

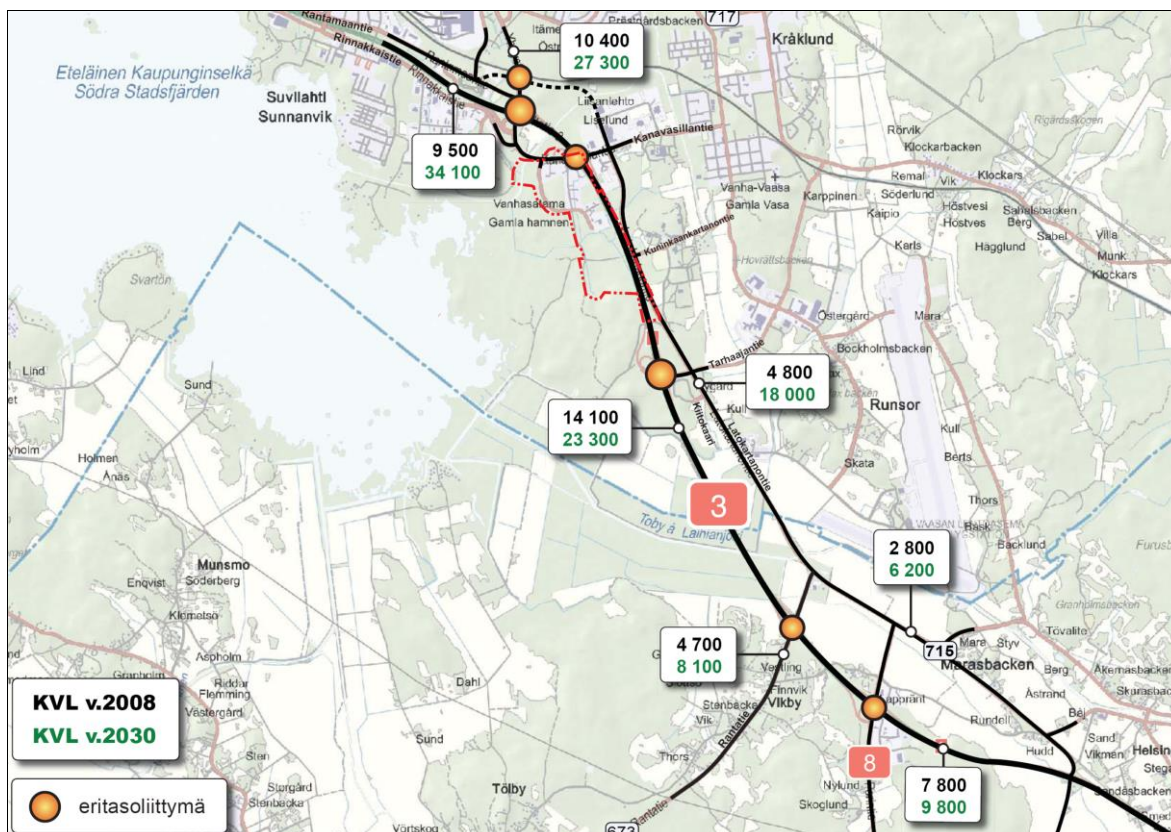


Bild 11. Trafikprognos som gäller de genomsnittliga dygnstrafikmängderna år 2030 (Vägförvaltningen 2009, 9).

Byggnadsbeståndet i Gamla hamnens byområde är i dess helhet anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. På området finns en 160 mm stamvattenledning. På området finns fortfarande många gamla hushållsvattenbrunnar. Avloppsnätet täcker hela området förutom området väster om Hästholmsvägen.

Invid Kanalbrovägen går en cykelväg och längs med den kan man tryggt ta sig till exempelvis basservicen i Gamla Vasa eller Sunnanvik. På Kanalbrovägen i närheten av Gamla hamnens korsning finns en busshållplats som betjänar området och där lokaltrafikens linjer 1 och 2 trafikerar.

På Södra stadsfjärdens friluftsområde går friluftsleder som upprätthålls av Forststyrelsen. Ruttens startpunkt finns i Skyttevägens södra ända, där en parkeringsplats och en infopunkt finns. På friluftsområdet finns bland annat två fågeltorn och en bras- och rastplats. Fågeltornet på Rövarskär besöks enligt uppgift av Forststyrelsen årligen av ca 10 000 personer.

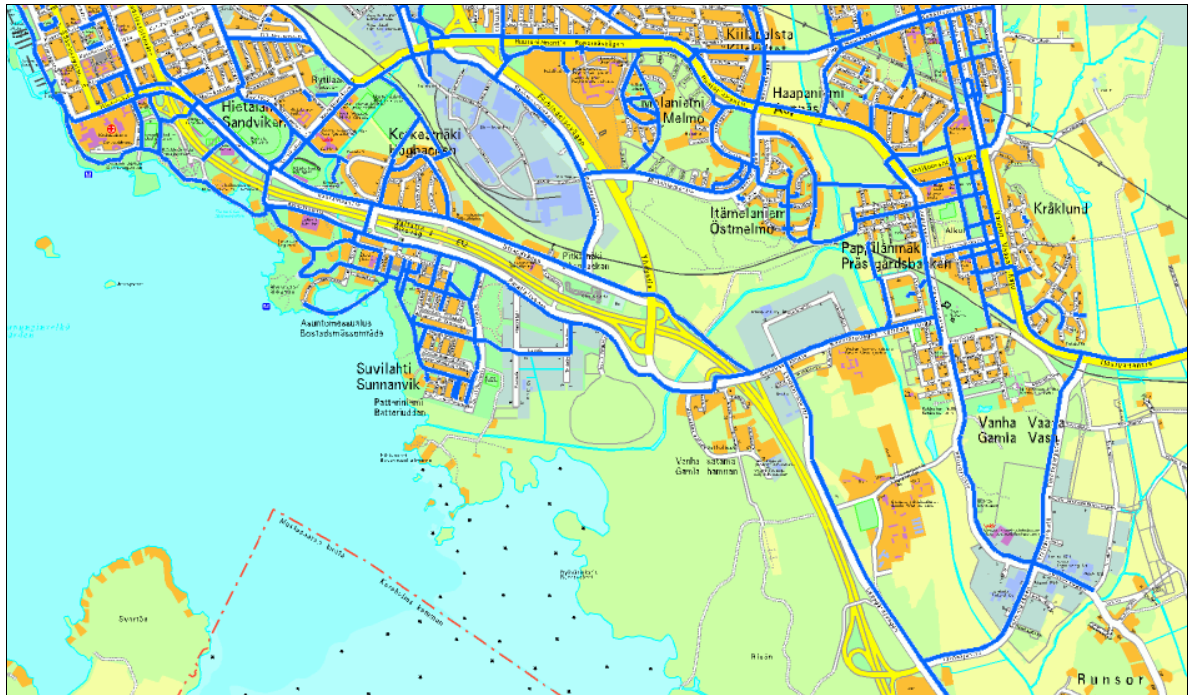


Bild 12. Cykelvägsnät i Vasa



Bild 13. Tunnel under Kanalbrogatan. Foto: Toni Lustila

Byggnadsbestånd och befolkning

Enligt 2011 års samhällsstrukturmaterial bodde ca 130 invånare på Gamla hamnens planområde. Vid en granskning av byggnadsbeståndet konstaterades att det i slutet av år 2013 fanns 65 bostäder på Gamla hamnens område och största delen av dem är egnahemshus.

Service och arbetsplatser

Vid ändan av Hästholmsvägen finns ett litet företagsområde. Tidigare har Försvarsmaktens depå verkat på området. För närvarande verkar skogsmaskintillverkaren Logset Ab:s service- och reservdelstjänst och Närings-, trafik- och miljöcentralens depå på området.

Områdets grundläggande service, såsom grundskola, dagvårdsplatser och dagligvaruaffärer finns i Gamla Vasa och Sunnanvik, bägge på ca två kilometers avstånd från detaljplaneområdet.

3.1.4. Markägoförhållanden

De bebyggda fastigheterna på området är i privat ägo. Vasa stad äger totalt ungefär 31 hektar mark på planområdet. En del av det södra skogsområdet är utarrenderad till Hidden Oy. På området bedrivs färgkuleskytte.

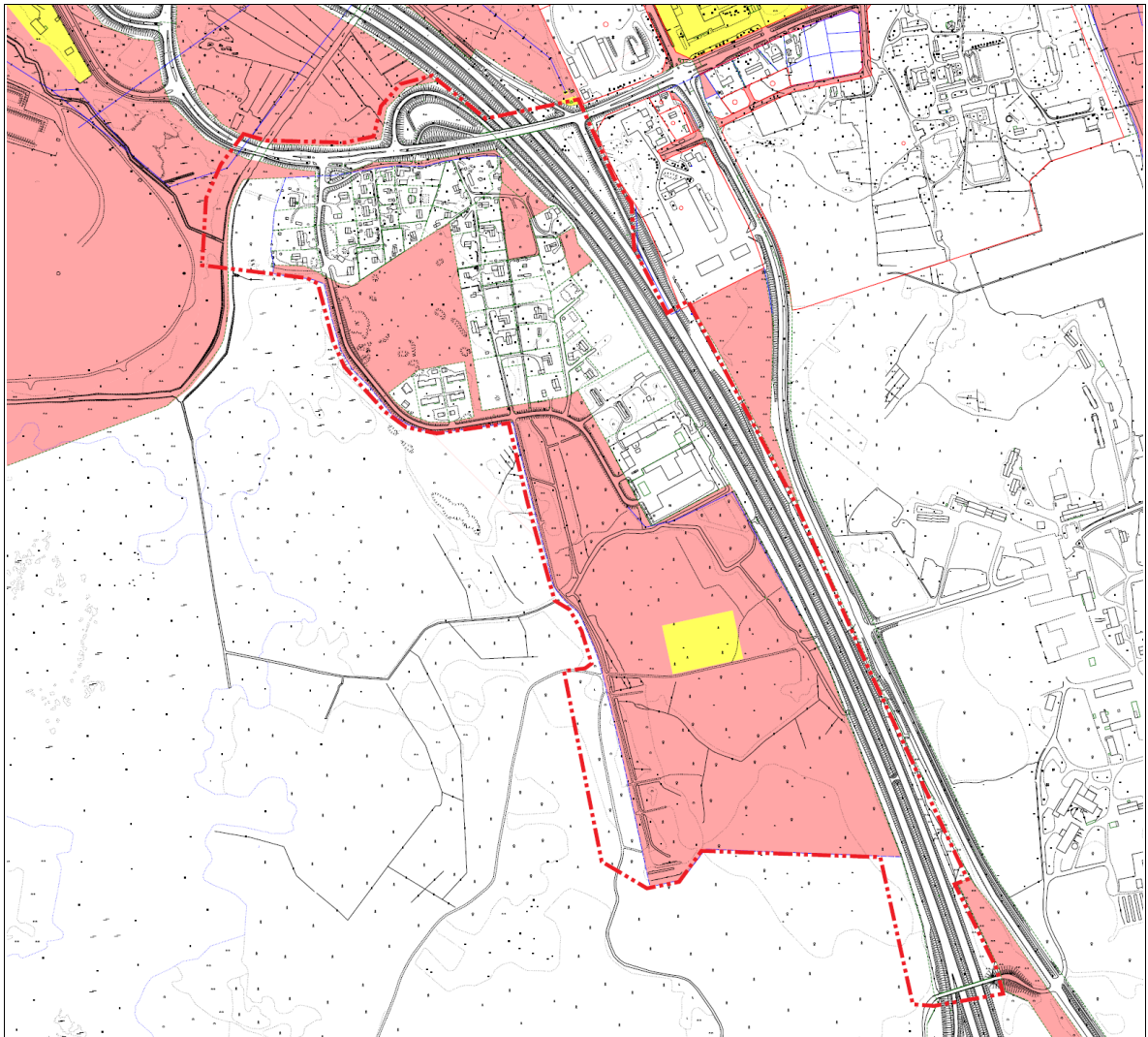


Bild 14. Karta över markägoförhållandena på planområdet. De områden som är angivna med rött är i stadens ägo, de gula områdena är arrendeområden som ägs av staden och de vita områdena är i privat ägo.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Planer som berör planområdet

Landskapsplanen

Österbottens förbunds landskapsfullmäktige godkände Österbottens landskapsplan 29.9.2008. Miljöministeriet fastställde planen 21.12.2010. I landskapsplanen har inga särskilda områdesreserveringar anvisats på Gamla hamnens planområde. I landskapsplanen har bland annat angivits ett naturskyddsområde som hör till eller föreslagits hör till skyddsprogrammet för gamla skogar (SL4), ett naturskyddsområde som hör till eller föreslagits hör till skyddsprogrammet för fågelvatten (SL3) och en riktgivande friluftsled kring Södra stadsfjärden (grön prickad linje).

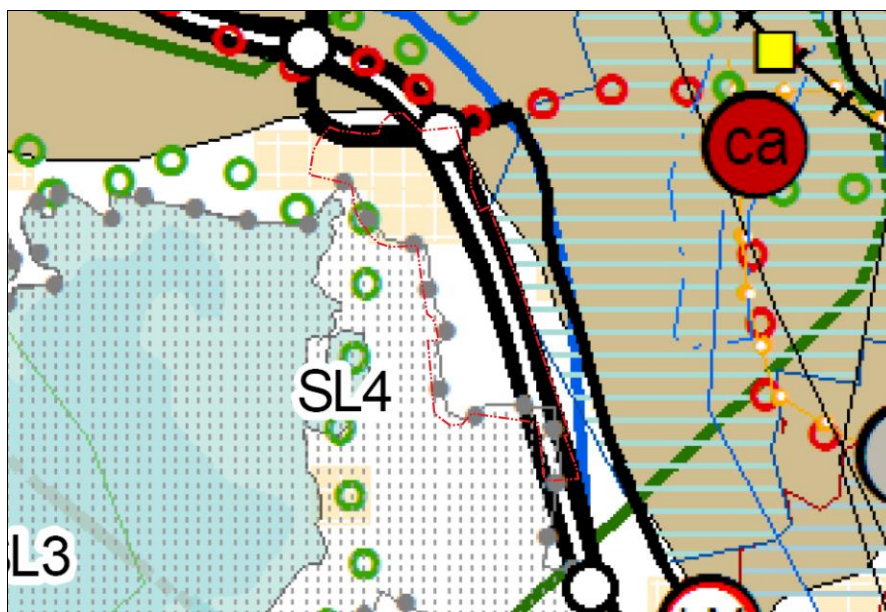


Bild 15. Utdrag ur Österbottens landskapsplan

Etapplandskapsplan 1

Etapplandskapsplan 1 "Lokalisering av kommersiell service i Österbotten" godkändes på landskapsstyrelsens sammanträde 14.5.2012 och fastställdes av miljöministeriet 4.10.2013. I planen har bland annat angivits ett område för centrumfunktioner i Gamla Vasa (ca), en stor detaljhandelsenhet (km3), som möjliggör en stor detaljhandelsenhet på högst 55 000 m² vy eller en koncentration av affärer och en stor detaljhandelsenhet (km4), som möjliggör en stor detaljhandelsenhet eller en koncentration av affärer på högst 124 000 m² vy.

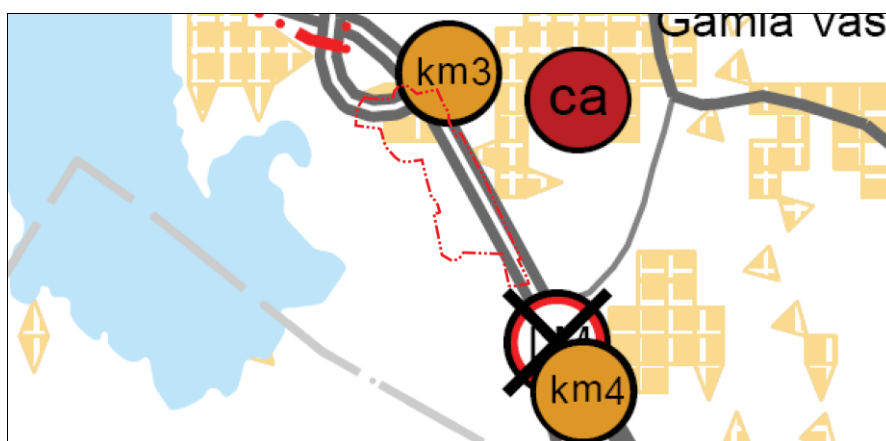


Bild 16. Utdrag ur etapplandskapsplan 1

Generalplanen och grönområdesstrukturen 2030

Vasa totalgeneralplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011. Generalplaneområdet omfattar hela Vasas område förutom skärgården. I generalplanen har Gamla hamnen huvudsakligen anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP). På området har också en områdesreservering för service, handel och förvaltning (P1) samt rekreationsområde (V) anvisats. Värden i anslutning till områdets kulturhistoria och natur framgår också av generalplanen. Området Gamla hamnen gränsar till Natura 2000-område och naturskyddsområde (SL). Gamla hamnen i närheten av Gamla Vasa kanal har också anvisats som nationellt betydelsefull kulturmiljö (sk1). I generalplanen har också objekt som är skyddade med stöd av fornminneslagen angivits (M). De består bl.a. av rester efter hamnbodarna, Gamla Vasa kanal samt en fyrsten i kanalens mynning.

I Vasa generalplans grönområdesstruktur har ett friluftsområde anvisats i Södra Stadsfjärdens inre del. Dalen vid Gamla Vasa kanal har anvisats som rekreationsområde och Hamnbergets rekreationsområde som närpark/stadsdelspark. I grönområdesstrukturen har därtill en friluftsled anvisats kring Södra stadsfjärden och invid Gamla Vasa kanal.

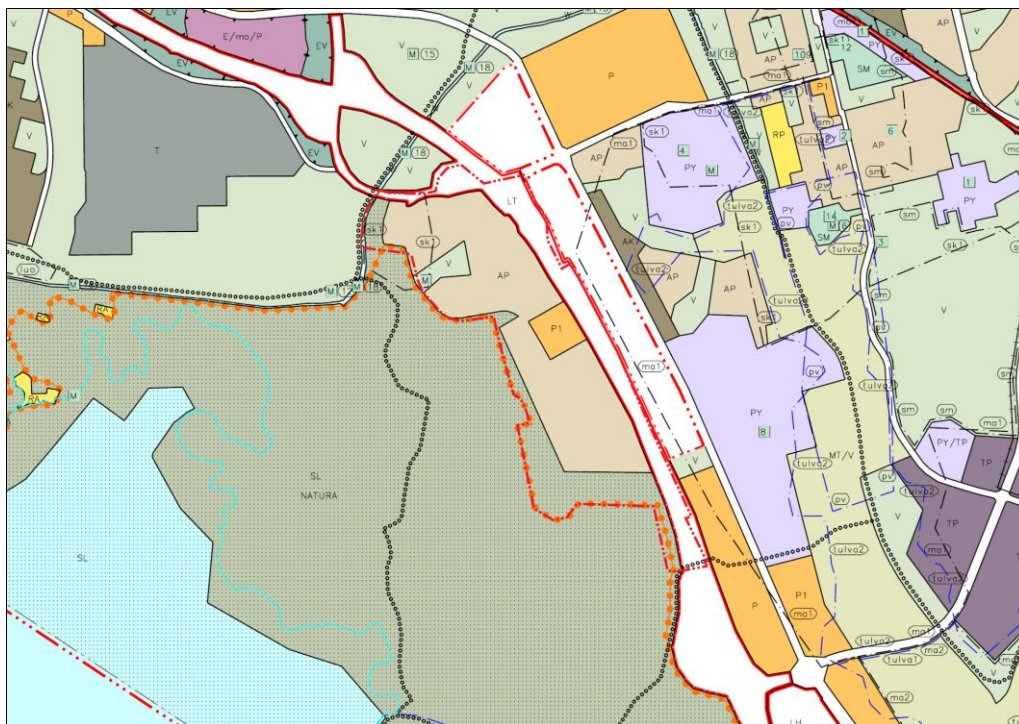


Bild 18. Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö

Vid Gamla hamnen öster om riksväg 3 har i synnerhet den kommersiella servicen men också planeringen av boendet och annan service fortsatt med delgeneralplanen för den s.k. Kvalitetskorridoren. I delgeneralplanen finns områdesreserveringar bland annat för områden för kommersiell service, där en stor detaljhandelsenhet (KM1), områden för service, handel och förvaltning (P) och områden för bostads- och affärsbyggnader (AL) får förläggas. I delgeneralplanen har också behov av en lätttrafikförbindelse över eller under motorvägen till Gamla hamnens område angivits. Stadsfullmäktige godkände delgeneralplanen 5.5.2014.

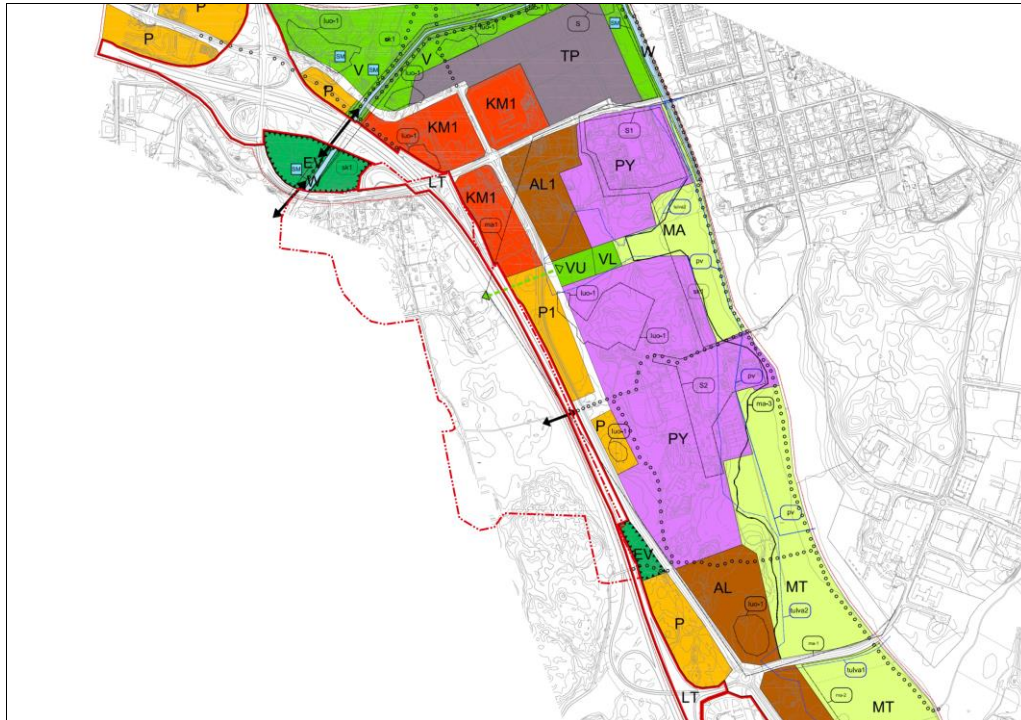


Bild 19. Utdrag ur delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö

Generalplanen för kvalitetskorridoren

I den av Pöyry Environment Ab utarbetade och år 2007 färdigställda översiktsplanen för Kvalitetskorridoren granskades tre olika markanvändningsalternativ för området från Högbacken till Farmarvägen. Ett projekt som gjorde att planeringsarbetet startade var Andelslaget KPO:s projekt med en stormarknad i närheten av Gamla Vasa kanal. Planeringsarbetet som gällde kvalitetskorridoren gav riktlinjer för Vasa generalplan, som utarbetades senare.

Gamla hamnens område hörde till Kvalitetskorridorens översiktsplaneområde och det berördes av tre olika markanvändningsalternativ: bevarande av kanalmiljön och Gamla hamnen nästan oförändrad, utvidgning av bebyggelsen i Gamla hamnen längs med Hästholmsvägen söderut och reservering av Gamla hamnens södra del som industriområde. I planen kom man fram till en lösning, enligt vilken Gamla hamnens område utvecklas och utvidgas som bostadsområde men invid förlängningen av Hästholmsvägen kunde det också finnas arbetsplatser.

I översiktsplanen för kvalitetskorridoren granskades också vilka trafiklösningar markanvändningen förutsätter. I arbetet föreslogs en cirkulationsplats vid Gamla hamnen. I fråga om cirkulationsplatsen skapades beredskap också för att dirigera trafiken till det planerade stormarknadsområdet mellan Motorvägen och Kanalbrovägen.

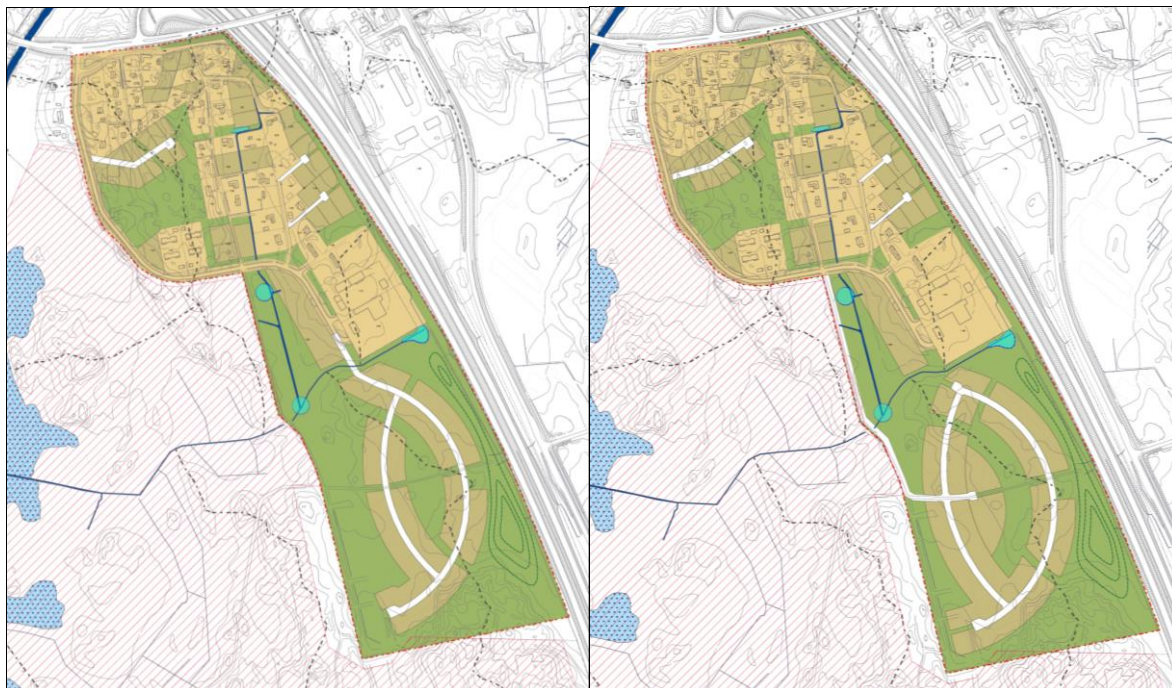


Bilderna 20 och 21. Till vänster på översiktsplanens illustration av kvalitetskorridoren syns bland annat förlängningen av Hästholmsvägen, och invid den planerades boende och arbetsplatser. Till höger en bild av den planerade cirkulationsplatsen vid Gamla hamnen. (Pöyry Environment Oy 2007, 30)

Markanvändningsutredning

Som grund för detaljplanearbetet gjorde Vasa planläggning en markanvändningsutredning beträffande Vasa hamn år 2012. I arbetet utreddes områdets landskapsstruktur och utgående från den anvisades kompletterings- och utvidgningsområden som passar bra för byggande. Därtill angavs i arbetet områdets grönområdesstruktur och huvudprinciperna för utvecklandet av den baserat på landskapsstrukturen och områdets naturvärden.

Som resultat av utredningen uppgjordes två markanvändningsalternativ, i vilka bostadsområdet utvidgas till det södra skogsområdet. Bostadsområdet skisserades bågformigt, i det ena alternativet mera omfattande och körförbindelsen till det skulle byggas via Skyttevägen. Tanken i detta alternativ var också att göra friluftslederna vid Södra stadsfjärden mera kända och tillgängliga genom att bygga en matargata för det nya bostadsområdet via friluftsledens startpunkt. I det andra alternativet var byggandet i den södra delen mera måttligt och körförbindelsen skulle förverkligas genom en förlängning av Hästholmsvägen. I bägge alternativen anvisades också ca 30 nya byggplatser för att komplettera byområdet.



Bilderna 22 och 23. Utdrag ur förslagen till markanvändning i Gamla hamnen (Lustila 2012)

Övriga planer

En friluftsområdesplan för dalarna i Gamla Vasa blev klar år 2008 och en översiktsplan för en friluftsled kring Södra Stadsfjärden år 2012.

3.2.2. Utredningar och beslut som berör planområdet

Naturutredningar

Områdets natur har inventerats för detaljplanläggningen under åren 2006, 2007, 2008 och 2010. I 2006 och 2008 års utredningar kartlade Suomen Luontotieto Oy flygekorrförekomsten på Vasa stads planeringsområden och i 2007 års utredning undersöktes växtligheten på Gamla hamnens detaljplaneområde. I naturutredningen från år 2010 har de häckande fåglarna, flygekorrrarna och fladdermössen på området kartlagts. De häckande fåglarna utreddes enligt en metod för kartläggning av markfåglar, fladdermuskartläggningen gjordes enligt ruttkartläggningsmetoden och flygekorrrutredningen på basis av habitatkartläggning och spillningsobservationer. I samband med terrängarbeten uppskattades också förekomsten av övriga i Europeiska unionens naturdirektiv nämnda djurarter på utredningsområdet. Områdets naturmiljö har beskrivits i punkt 3.1.2.

Naturabedömning av Vasa generalplan 2030

Vasa stad lät år 2009 göra en bedömning av konsekvenserna av Vasa generalplan 2030 för naturvärdena i Naturaområdet Södra Stadsfjärden – Söderfjärden – Öjen. Bedömningen förutsattes av Forststyrelsen, som förvaltar de statliga markerna.

I huvudsak har Natura-området Södra stadsfjärden – Söderfjärden – Öjen på Vasa stads område inbegripits i Naturanätverket som ett natur- och fågeldirektivligt område (SCI och SPA). Grunden för skyddet av det är därmed både de i naturdirektivet nämnda naturtyperna/-arterna och de i fågeldirektivet nämnda fågelarterna. Därtill ingår området Öjen i programmet för skydd av gamla skogar och Södra stadsfjärdens internationellt och nationellt värdefulla fågelvatten (IBA och FINIBA). Behoven av skydd på områdena och medlen för att genomföra skyddet varierar; på Söderfjärdens åkerområde är det ändamålsenligt att trygga användningen av åkrarna för odling på nuvarande sätt medan avsikten är att de områden som hör till Risös och Öjens Naturanätverk ska fredas som naturskyddsområden (Ramboll Finland Oy 2009, 4-5).

I Vasa generalplan finns beredskap för att stadens folkmängd år 2030 kommer att bestå av ca 70 000 invånare. Invånarmängden väntas öka till följd av både flyttningsöverskott och ökad boenderymlighet. Störst blir ändringen norr om området Öjen på Myrgrundet, där en ny förort för 4000 invånare inklusive service har anvisats i planen. Det nya byggande som har anvisats i närheten av Söderfjärden och Risö är närmast av kompletterande karaktär och det bedöms inte ha några konsekvenser för områdets direktivnaturtyper eller –arter (Ramboll Finland Oy 2009, 4-5).

Som resultat av Naturabedömningen konstaterades att förverkligandet av de områdesreserveringar som har anvisats i Vasa generalplan inte ensamt eller tillsammans med andra projekt på något betydande sätt försvagar de naturvärden på grund av vilka Naturaområdet Södra stadsfjärden – Söderfjärden – Öjen har inbegripits i Naturanätverket.

Kulturmiljöutredning

Österbottens museum gjorde på uppdrag av Vasa stads planläggning en kulturmiljöutredning beträffande detaljplaneområdet Gamla hamnen sommaren 2013. Kulturhistorien och den byggda miljön beskrivs i punkt 3.1.3. I utredningen föreslås bland annat att områdena med fornlämningar från den tiden när området var hamn skyddas liksom även en del enskilda byggnader och gårdsplaner.

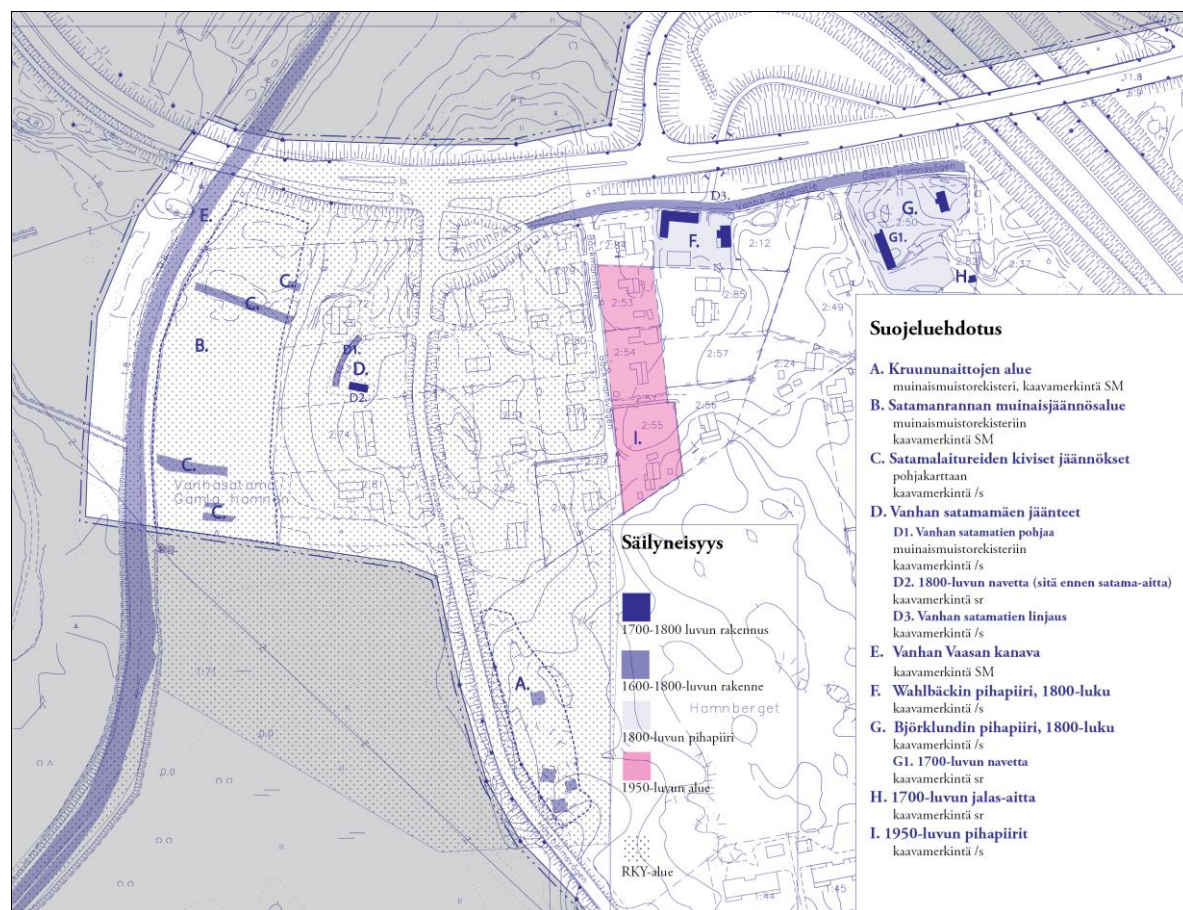


Bild 24. Skyddsförslag enligt utredningen om kulturmiljön i Gamla hamnen
(Viljanen Rossi 2013, 27)

Bullerutredning

Bullerberäkningarna har gjorts med beräkningsprogrammet SoundPlan, version 6.5, som beaktar en 3d-terrängmodell och är baserad på en samnordisk modell för beräkning av väg-, spårtrafik- och industribuller. För utarbetandet av terrängmodellen har lantmäteriverkets och Vasa stads numeriska kartmaterial använts. I terrängmodellen har motorvägens sidodikes och bakre slänters

brytningslinjer kompletterats en aning med hjälp av baskartan samt med expertbedömning. Den nuvarande bullervallens och det nuvarande bullerstaketets läge och höjder har kompletterats med hjälp av nyare laserskannat terrängmodellmaterial. (Ramboll Finland Oy 2014, 5–6).

På riksväg 3 är enligt trafikprognosen trafikmängden år 2030 något över 40 000 fordon per dygn. Trafiken på Ladugårdsvägen år 2030 vid planområdet överskrider en aning 4 000 fordon per dygn. Som körhastighet på riksväg 3 har använts 100 km/h (tunga fordon 80 km/h) och på Ladugårdsvägen 60 km/h. Vid beräkningen har antagandet varit att 90 % av trafikprestationen infaller dagtid mellan kl. 7 och 22 och resterande 10 % nattetid. (Ramboll Finland Oy 2014, 6).

Som riktvärden för bullerbekämpningen används riktvärden enligt statsrådets beslut (993/92), enligt vilka bullernivån i bostadsområden, rekreationsområden i tätorter eller i deras omedelbara närhet och i områden avsedda för vårdinrättningar eller läroanstalter utomhus under dagen (kl. 7-22) inte bör överstiga riktvärdet 55 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) och under natten (kl. 22-7) inte riktvärdet 50 dB. På nya områden är riktvärdet för bullernivån nattetid dock 45 dB. (Ramboll Finland Oy 2014, 6).

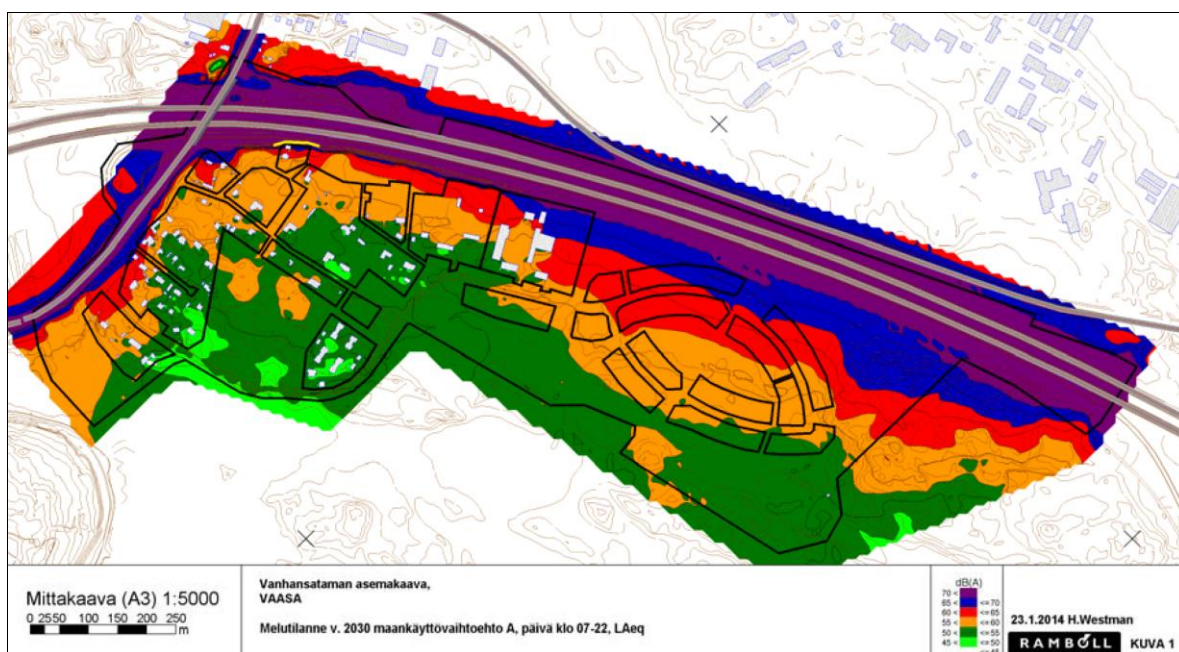


Bild 25. På Gamla hamnens område är det nuvarande bullerskyddet otillräckligt. Med 2030 års prognostiserade trafikmängder överskrider riktvärdena för bullret på nästan hela området (Ramboll Finland Oy 2014, 9). På bilden karta över bullret dagtid kl. 07-22.

Beslut

Vasa stad har ingått två avtal om inledande av detaljplanläggning med privata markägare på området. Ett avtal om inledande av detaljplanläggning undertecknades 2.8.2005 med en markägare som eftersträvar egnahemstomter och ett avtal om inledande av detaljplanläggning mellan en som eftersträvar byggrätt för radhusbostäder och staden godkändes av stadsstyrelsen 4.11.2013.

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade 5.11.2013 att en detaljplan utarbetas och att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt.

Under de senaste åren har det funnits ett tryck på byggande på Gamla hamnens byområde. På området har bl.a. flera egnahems- och parhus byggts enligt förfarandet med planeringsbehovsavgörande. Vasa stad har behandlat totalt 46 planeringsbehovsavgöranden

Av besluten är 44 positiva och två negativa. På området finns det en del fastigheter, för vilka undantag från kraven på byggplatsen har beviljats (116 § MarkByggl), enligt kraven i lagen ska en byggplats som är belägen utanför detaljplaneområde vara lämplig för sitt ändamål, byggnadsduglig och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter.



Baskartan över planeringsområdet har justerats år 2013 och stämmer överens med förordningen om planläggningsmätning nr 1284/23.12.1999. I samband med justeringen av baskartan kartlade Vasa stads mättningsavdelning resterna efter jordbryggor i gamla hamnen i samarbete med Österbottens museum.



Bild 27. Gamla hamnen på en snedflygbild från år 2011



Bild 28. Parhus invid Hästholmsvägen. Foto: Toni Lustila

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Planeringsstart och beslut som gäller den

Vasa stad har ingått två avtal om inledande av detaljplanläggning med privata markägare på området. Ett avtal om inledande av detaljplanläggning med en markägare som strävar efter egnahemstomter undertecknades 2.8.2005 och ett avtal om inledande av detaljplanläggning mellan en part som strävar efter byggrätt för radhusbostäder och staden godkändes av stadsstyrelsen 4.11.2013. Utarbetandet av en detaljplan för Gamla hamnen ingår i den av stadsstyrelsens planeringssektion 12.2.2013 godkända planläggningsöversikten för år 2013.

4.2. Deltagande och samarbete

4.2.1. Intressenter

I det 28.10.2013 daterade programmet för deltagande och bedömning, som stadsstyrelsens planeringssektion på sitt sammanträde 5.11.2013 godkände för framläggande, fastställdes följande intressenter i anslutning till detaljplanen:

- Planområdets markägare/arrendatorer och grannar
- Stadens myndigheter och nämnder
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Forststyrelsen och Museiverket
- Vasa Vatten, Anvia, Vasa Elektriska Ab och Vasa Elnät Ab
- Österbottens räddningsverk och Österbottens polisinrättning
- Itella
- Invånarföreningen för Gamla hamnen: Wanhan sataman asukasyhdistys
- Vasa miljöförening rf
- De personer som bor, arbetar och använder området och vars förhållanden kan påverkas avsevärt av planen

4.2.2. Anhängiggörande

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade på sitt sammanträde 5.11.2013 att beredningen av detaljplanen inleds. Programmet för deltagande och bedömning hölls offentligt framlagt under tiden 26.11–20.12.2013. Detta kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet och på stadens officiella anslagstavla. Materialet var också framlagt på Planläggningens anslagstavla och Planläggningens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning samt information om att beredningen av detaljplanen inleds sändes också per brev till planområdets markägare och övriga intressenter.

4.2.3. Deltagande och växelverkan

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 ordnande av växelverkan.

Planutkastet

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt (14-30 dygn). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslaget

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 framskrider detaljplaneförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Därtill kommer minst ett växelverkansmöte att ordnas där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen. Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång med förhandlingar som avtalas separat.

4.2.4. Myndighetssamarbete

Ett samråd ordnades 1.2.2013 om utgångspunkterna och målen för detaljplanen för Gamla hamnen mellan stadens planläggningsavdelning och Närings-, trafik- och miljöcentralen. Då kom man bland annat överens om detaljplanläggningsområdets avgränsning i förhållande till Naturaområdet. Därtill förutsatte Närings-, trafik- och miljöcentralen att behovet av en separat Naturabedömning bedöms i samband med detaljplanen. Vid samrådet kom man överens om att myndighetssamarbetet sköts enligt för detaljplanearbetet normal utlåtandepaxis, om det inte uppkommer ett i 66 § MarkByggl avsett särskilt behov av myndighetssamråd.

4.3. Mål för detaljplanen (programmet för deltagande och bedömning)

4.3.1. Stadens mål

I förhållande till fullmäktige bindande mål är bland annat utvecklande av Vasas dragningskraft, en fördelaktig och konkurrenskraftig samhällsstruktur, välmående befolkning och fungerande kollektivtrafik. Mätare och åtgärder för förverkligande av målen är bland andra:

- befolkningstillväxt (> 1 %/år)
- antalet nya företag
- tomtreserv i enlighet med bostadsprogrammet och
- färdsätsandelen.

I Vasas bostadsprogram 2012–2014 har närmare mål för bostadstomtproduktionen angetts. Årligt mål är att erbjuda 100 egnahemstomter och 7 500 m² vy AR-tomter.

4.3.2. Inledande möte

Detaljplanläggningens inledande möte ordnades 3.12.2014. I mötet deltog representanter för stadens resultatområden med nära anknytning till planeringen. På mötet kom man överens om den preliminära avgränsningen av detaljplaneområdet, presenterades utredningarna och avtalades de preliminära målen för detaljplanen.



Bild 29. På det inledande mötet om detaljplanen för Gamla hamnen 3.12.2014 godkänd målkarta

4.3.3. Mål utgående från planeringsläget

I Vasa generalplan finns beredskap för byggandet av 15 800 bostäder under åren 2008–2030. Behovet av bostadsproduktion ökar både genom ett ökat antal bostadshushåll och genom en ökning av boenderymligheten med ca 0,5 m²/person per år. Bostadstypfördelningen i Vasa är mycket våningshusdominerad och ett mål för generalplanen är därför att utöka den omsorgsfullt planerade täta småhusbebyggelsen, som erbjuder både våningshus- och småhusboendets fördelar.

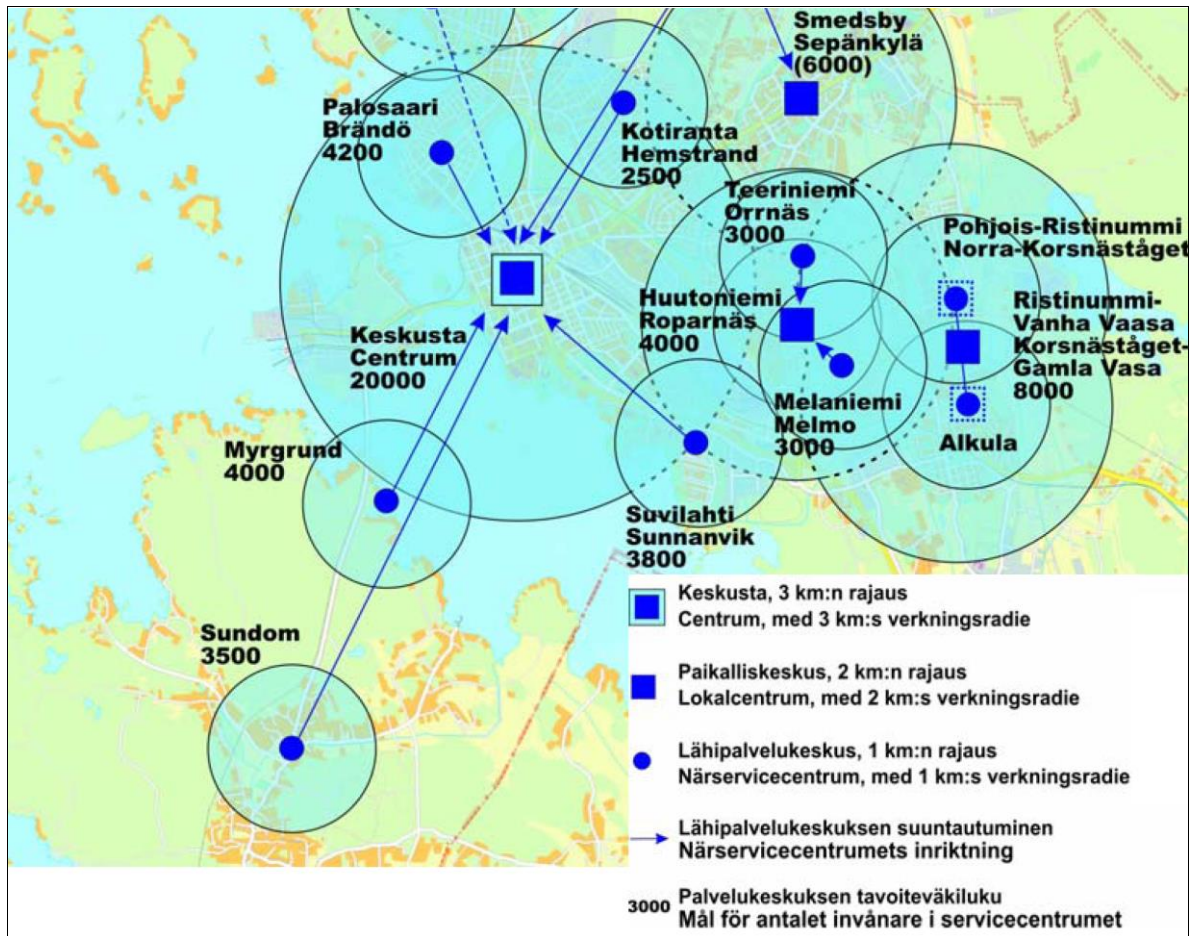


Bild 30. Folkmängds- och servicemål i Vasa generalplan 2030



Bild 31. Det gamla skjutbaneområdet till höger på bilden. Området har visserligen börjat förskogas.
Bild: Toni Lustila

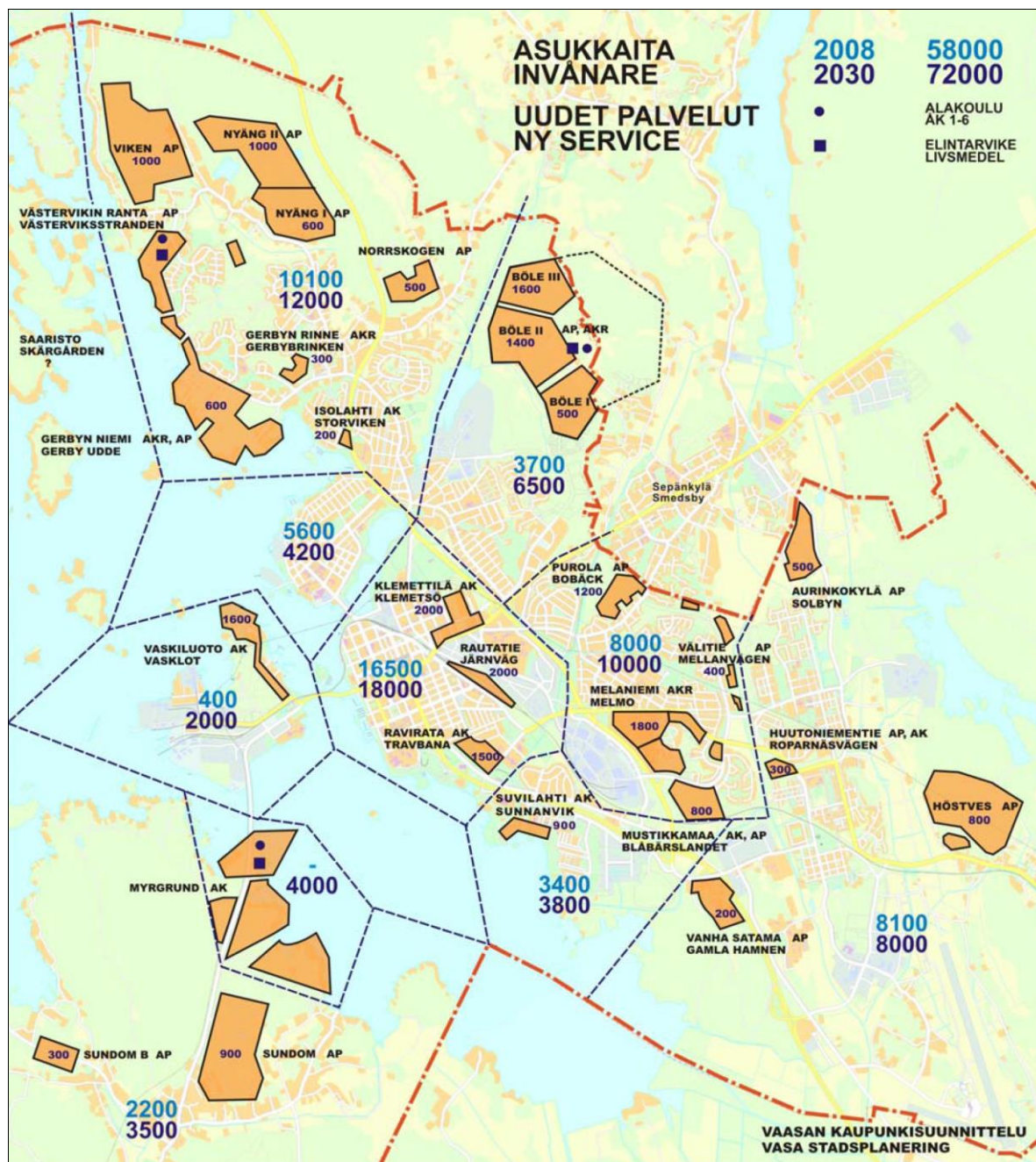


Bild 32. Nya bostadsområden enligt Vasa generalplan 2030. Till det nya bostadsområdet i Gamla hamnen kommer enligt detaljplanen 200 nya invånare.

Huvudmålet för Vasas grönområdesstruktur 2030 är att trygga en sådan livskraftig stadsstruktur med hållbar naturgrund som erbjuder en mångsidig naturmiljö och mångsidiga och lättillgängliga rekreations- och friluftsmöjligheter. Dessa mål bör förverkligas vid den mera detaljerade planeringen.

Södra Stadsfjärdens friluftsområde är ett av fem friluftsområden i Vasa. Friluftsområdena är närmast avsedda för vistelse under lediga veckoslut, strövtåg i naturen, naturbetraktelser och plockning av det som naturen ger. I friluftsområdena finns det bl.a. orörd natur, vandringsleder, naturstigar med guidetavlor samt brasplatser. Strävan har varit att placera friluftsområdena så att avståndet till närmaste friluftsområde från samtliga bostadsområden skulle vara mindre än fem kilometer.

Gamla Vasa kanals område har i grönområdesstrukturen anvisats som rekreationsområde. Rekreationsområdena finns huvudsakligen i anknäring till dalarna som strukturerar staden och i till dem direkt angränsande skogar på åsar i närheten av bebyggelse. Rekreationsområdena är i första hand avsedda för invånarnas dagliga motion, löpning och vistelse. I rekreationsområdena kan det finnas belysta motionsstigar, skidspår, rekreationsleder, olika motionsplatser, spelplaner, serviceutrymmen och andra platser att vistas på. Rekreationsområdena kan också omfatta specialparker, såsom begravningsplatser, arboretum, historiskt värdefulla områden, odlingslotter eller värdefulla naturobjekt. I rekreationsområdena kan det också finnas betesmarker och odlade åkrar.

Hamnberget har i grönområdesstrukturen anvisats som närpark/stadsdelspark. Närparkerna/stadsdelsparkerna är centrala, offentliga parker i bebyggda områden och de förstärker stadsdelens identitet och strukturerar staden. De finns mitt i bebyggelse eller i omedelbar närhet till den och de är avsedda för promenader, vistelse, lek, sport och för såväl ledd som frivillig verksamhet. I närparkerna/stadsdelsparkerna kan det finnas både effektivt skötta, anlagda parkdelar och naturenliga delområden.

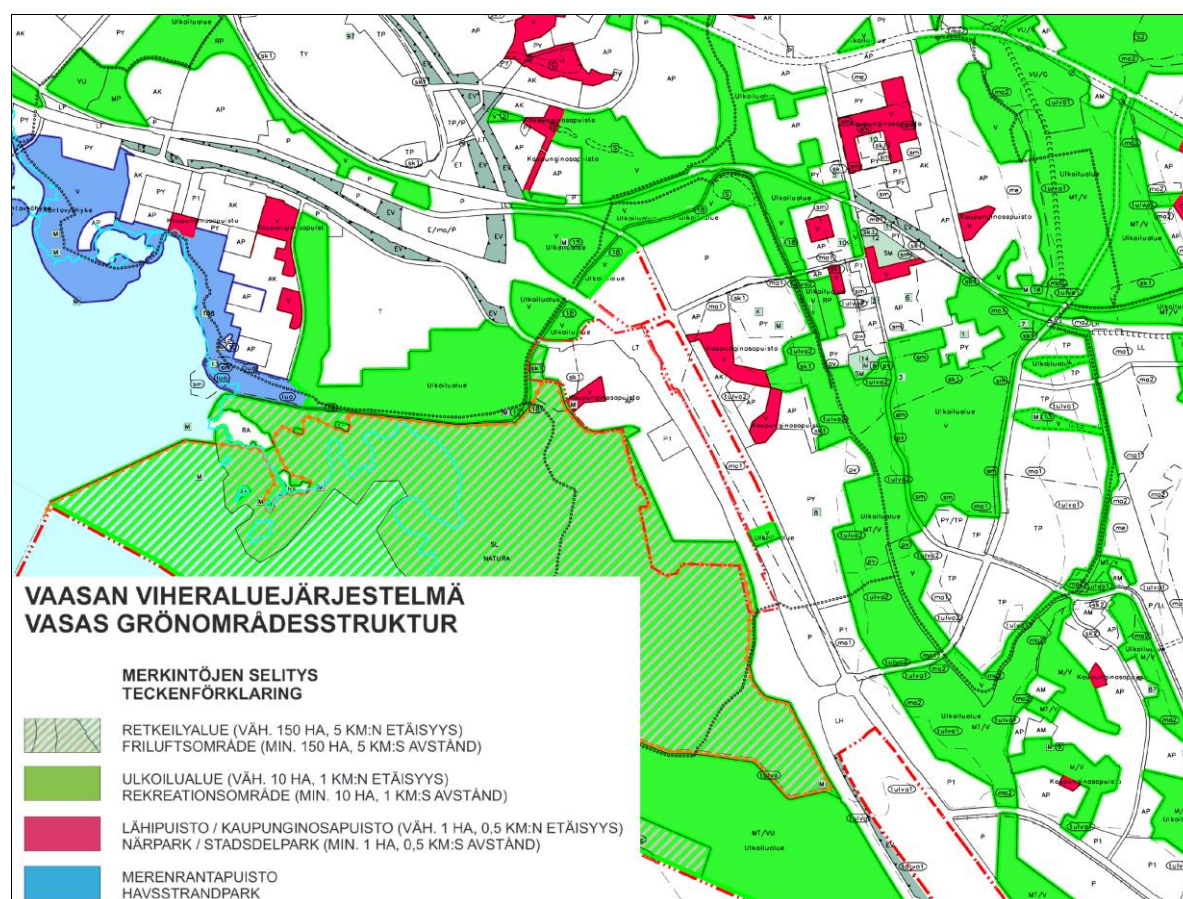


Bild 33. Utdrag ur Vasas grönområdesstruktur 2030.

4.3.4. Mål härledda ut förhållandena på området och dess egenskaper

Marken i Vasa har till följd av istida smältvatten sköljts så att de högsta bergsåsarna i terrängen ofta är mycket karga och steniga och morän- och humusjordskikten ofta mycket tunna. Samtidigt har det istida smältvattnet på låglänta dalområden ställvis medfört till och med tjocka ler- och siltbildningar. Därmed finns det mycket få sådana svagt sluttande sluttningsskikt med tjockt morän- och grusskikt kvar som skulle vara mest lämpliga för byggande.

Hamnbergsåsen tål en viss utbyggnad. Det är skäl att förlägga utbyggnaden så att de största områdena med berg i dagen och flyttblocken kan bevaras. Byområdet är det skäl att förtäta genom att bygga på sådana kompletteringsbyggnadsplatser på området där jordmånen består av morän, som är gynnsam med tanke på byggande, eller där det finns hård mark under ett tunt lerskikt.

Dikena genom området samlar upp dagvattnet utöver från byområdet även från ett anmärkningsvärt stort avrinningsområde, som sträcker sig från Kanalbrovägen via Kungsgårdens område ända till närheten av ABC-stationen i Risö. I detta område är en betydande markanvändningsändring att vänta som för sin del kommer att öka dagvattenmängden. Därmed bör dikena genom planområdet Gamla hamnen utvecklas så att de transporterar, fördröjer och förbehandlar också stora dagvattenmängder.

Ett centralt mål med tanke på naturmiljön är skyddet av flygkorrevirets kärnområde samt tryggheten av tillräckliga vandringsrutter. Därtill borde den lundaktiga moskogen i områdets södra del utnyttjas som en del av det kommande bostadsområdets närrekreationsområden. Också Gamla Vasa kanal och fornminnesområdet på dess östra strand samt de särskilda värdena och skyddsbehoven hos landområdet väster om skjutbaneområdet bör beaktas i detaljplanen.

I marken vid skjutbaneområdets målområde har förhöjda tungmetallhalter konstaterats. Marken i området har iståndsatts av Vasa stad hösten 2003. Då avlägsnades sammanlagt 2 720 ton kraftigt förorenad jord på målområdet. I tilläggsundersökningarna år 2004 konstaterades att det fortfarande finns ca 2160 t_{fm}³ förorenade massor på området. Undersökningarna som gäller förorenad mark fortsätter ännu sommaren 2014. Målet är att utreda omfattningen på de förorenade markområdena och nödvändiga iståndsättningsåtgärder. Skjutbaneområdet är beläget i omedelbar närhet till det nya bostadsområdet och därför bör det iståndsättas så att det blir en trygg närmiljö.

I områdets kulturhistoria kan fortfarande lämningar från Gamla Vasas tidsperiod som hamn observeras. Att skydda dessa lämningar och öka kunskaperna om hamnhistorien är ett av de centrala målen för detaljplanen. Därtill bör särskild uppmärksamhet fästas på skyddet av enskilda byggnader och gårdsplaner som har lyfts fram i kulturmiljöutredningen.

I bullerutredningen, som blev klar i början av år 2014, konstateras att trafikbullernivån i området år 2030 kommer att överskrida de givna riktvärdena på nästan hela detaljplaneområdet, om inte bullerbekämpningen förbättras. En förutsättning för utbyggnad är därmed att trafikbullret ska dämpas så att det ligger inom de tillåtna riktvärdesgränserna. Också med tanke på kvaliteten hos och trivselen i byområdets levnadsmiljö är det ytterst viktigt att bullerbekämpningen förbättras.

4.3.5. Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen

I bullerutredningen som blev klar i januari konstaterades att det nuvarande bullerskyddet i Gamla hamnen är otillräckligt och att bullerriktvärdena med de för år 2030 prognostiserade trafikmängderna överskrids på nästan hela området.

Riktvärdena kan år 2030 utgående från bullerutredningen nås med följande åtgärder:

- invid Kanalbrovägen byggs ett ca 300 meter långt och minst en meter högt bullerräcke
- den befintliga bullervallen höjs så att höjden på den är fyra meter över ytan på motorvägens körbana
- i områdets södra del byggs en ca 800 meter lång bullervall med en höjd på fyra meter över ytan på motorvägens körbana och
- i kvarteren närmast motorvägen byggs ett minst sex meter högt strukturellt hinder för att skydda det övriga bostadsområdet.

Redan vid detaljplanens inledande möte 3.12.2013 förutsåg man att ett strukturellt bullerhinder behövs. Därför konstaterades att det vore skäl att anvisa de nya kvartersområden som kommer närmast motorvägen som område för radhus och andra kopplade byggnader, varvid de strukturella bullerkraven inte skulle belasta enskilda egnahemsbyggare. En utökning av andelen radhus ansågs också förnuftigt med tanke på planens ekonomiska konsekvenser.

4.3.6. Intressenternas mål

Programmet för deltagande och bedömning (63 § MarkByggl) hölls offentligt framlagt under tiden 26.11–20.12.2013. Detta kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet och på stadens officiella anslagstavla. Materialet var också framlagt på Planläggningens anslagstavla och Planläggningens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning sändes också per brev till planområdets markägare och andra intressenter. Fyra invånaråsikter och åtta förhandsutlåtanden lämnades in om programmet för deltagande och bedömning. Nedan följer ett sammandrag av åsikterna:

Verket för fostran och utbildning

Verket för fostran och utbildning godkänner för sin del planens mål. Inget att anmärka.

Fastighetssektorn

De förorenade markområdena på planområdet förutsätter ytterligare undersökningar. På området gäller avtal om planlägningsstart och de bör beaktas vid utarbetandet av planen. Den ställvis mycket leriga jordmånen i området bör beaktas i planen. Byggnadsytorna borde vara på minst en meters avstånd från tomtgränserna. AO-tomternas genomsnittliga storlek borde vara ca 1000 m².

Forststyrelsen

Adekвата utredningar bör göras om den planerade utbyggnaden beträffande Natura 2000-området. Lätttrafiklederna bör planeras så att de betjänar planområdets invånare, behoven hos dem som besöker Risö och dem som använder den planerade friluftsleden runt Södra stadsfjärden. Skyttevägen söderut från Hästholmsvägen borde reserveras enbart för lätttrafik. Mellan Natura-området och tomterna bör ett grönområde lämnas. Biltrafiken till det nya bostadsområdet borde ordnas genom en förlängning av Hästholmsvägen. Det vore bra att anvisa ett parkeringsområde i området för dem som vistas i naturen på området och områdets invånare. Det vore skäl att utreda det kommande behovet av istandsättning av diket genom Naturaområdet på området mellan skjutbanan och motorvägen. De dammar som preliminärt har planerats invid diket ökar områdets rekreativevärden och skulle fungera som i landskapet lämpliga sedimenteringsbassänger för dagvatten. Vasa stad har uppgett att staden är intresserad av att bygga en lätttrafikled längs med motorvägens kant till överfartsbron. I fråga om den bör staden göra en utredning om ledens nödvändighet, eventuella alternativa rutten samt byggandets och användningens konsekvenser för Naturaområdet. Utredningen kan göras som en del av planprocessen och den ska läggas fram för Forststyrelsen och Närings-, trafik- och miljöcentralen för fortsatt behandling.

Museiverket

Vasa stad har begärt utlåtande om detaljplaneärendet av Museiverket. Enligt samarbetsavtalet mellan Museiverket och landskapsmuseet ges utlåtande om ärendet av Österbottens landskapsmuseum.

Österbottens museum

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar, och museet anser att de i programmet för deltagande och bedömning nämnda utredningarna och inventeringarna är tillräckliga. De objekt som är skyddade med stöd av fornminneslagen och spåren efter skjutbanan har beaktats i programmet för deltagande och

bedömning. I det fortsatta planarbetet bör särskild uppmärksamhet fästas på planens konsekvenser för resterna efter den gamla hamnen och Gamla Vasa kanal.

Österbottens förbund

Detaljplanens måluppställning stämmer överens med Vasa generalplan. Förtätningen och utvidgningen av Gamla hamnens bostadsområde stöder också de kommersiella projekten i Liselund och Risö. De utredningar som har gjorts som grund för planen skapar goda utgångspunkter för utarbetandet av detaljplanen.

Social- och hälsovårdsverket

Social- och hälsovårdsverket har inget behov av byggande på planområdet i anslutning till sin sektor. Social- och hälsovårdsverket ber dock att man rent allmänt vid planeringen ska beakta hinderfrihet, en bra tillgänglighet till servicen samt att planeringen ska stöda välmående och hälsa och därmed möjliggöra bl.a. motion, rekreation och kulturverksamhet.

Vasa Elnät

För Liselunds, Kungsgårdens och Risös elmatning behövs en elstation på området. Någon lämplig plats har inte hittats på Kvalitetskorridorens delgeneralplaneområde. För elstationen önskas därför en tomt i södra delen av detaljplaneområdet Gamla hamnen. Kraftledningen kan vid behov byggas med en pelare exempelvis på Naturaområdet eller invid motorvägen, varvid det område som krävs för den är smalare än normalt.

Ägaren till fastigheten Rnr 1:43

I markanvändningsförslaget (Lustila 2012) har byområdets nya gator och byggplatser placerats så att den stora tallparken förblir obebyggd. Det här är en bra sak, eftersom det parkliknande landskapet och det exceptionellt fina trädbeståndet är unika i Vasaregionen. Hästholmsvägen är smal och en lättrafikled saknas vid den. Lättrafikleden borde byggas mellan Hästholmsvägen och Naturaområdet, där slänterna är breda och svagt sluttande. Därmed skulle den omfattande friluftstrafiken sommartid inte störa invånarna i området. Körhastigheterna borde också sänkas exempelvis med "farthinder". Den skärformade gatan i förslaget kunde också granskas spegelvänd, varvid vändplatsen skulle finnas på motorvägssidan och som en förlängning av den skulle det vara naturligt att senare bygga en bro över motorvägen. Härifrån skulle det vara kort väg till det kommande affärsområdet i Risö och arbetsplatserna i Runsor.

Ägarna till fastigheten Rnr 2:36

I och med planläggningen verkar det vara så att våra granntomter ska bebyggas. Vi önskar att staden löser in det vägavsnitt som finns på vår tomt. Man kunde tänka sig att ett motsvarande område av tomten intill fogas till vår nuvarande tomt.

Ägaren till fastigheten Rnr 2:49

Jag önskar att med detaljplanen bildas två byggplatser av den nuvarande fastigheten Rnr 2:49.

Ägaren till fastigheten Rnr 1:52

Kanalbrovägens och Hästholmsvägens trafikregleringar borde förbättras exempelvis med en cirkulationsplats. Körhastigheterna är numera höga och trafikmängden stor i förhållande till korsningsregleringarna. Det vore bra att få en lättrafikled till Hästholmsvägen. Körhastigheterna borde sänkas också på Hästholmsvägen exempelvis med "farthinder". Till planområdet önskas ett lekrområde. Uppmärksamhet borde fästas på trafikens bullerolägenheter.

4.4. Alternativa detaljpanelösningar och deras konsekvenser

4.4.1. Beskrivning av och gallring bland de preliminära alternativen

Före bullerutredningen som blev klar i januari utarbetade Planläggningen ett antal preliminära utkast till detaljplan för Gamla hamnen. I utkasten anvisades måttligt med kompletterande byggande på byområdet och Hamnbergets skogsås bevarades i dess nuvarande omfattning. För södra delens utvidgningsområde utkristalliserades två alternativ. I det ena alternativet anvisades Skyttevägen söderut från Hästholmsvägen som matargata för utvidgningsområdet. Invid matargatan anvisades AR-tomter mitt i det nya bostadsområdet. I det andra alternativet bildade Hästholmsvägens förlängning matargata för utvidgningsområdet och par till den bildade en tomtgata med en krök i motsatt riktning. Detta alternativ var mycket egnahemstomtdominerat.



Bilderna 34 och 35. De första planutkasten över Gamla hamnen från slutet av år 2013

Utgående från Forststyrelsens förhandsutlåtande utvecklades utkasten så att som matargata för det nya området valdes en lösning, där Hästholmsvägen förlängs söderut. De bullerbekämpningsåtgärder som i bullerutredningen, som blev klar i januari, har konstaterats vara nödvändiga påverkade planeringen så att de kvartersområden i det nya området som finns närmast motorvägen ändrades till AR-områden. Kravet på strukturellt bullerskydd skulle därmed inte belasta egnahemstomter.

4.4.2. Möte om de preliminära detaljplaneutkasten

Preciserade detaljplaneutkast, som också innehöll ett förslag till byggrätter på tomterna, presenterades på detaljplanemötet 26.3.2014. Utkastet Rutan innehöll totalt 110 AO-tomter och av dem var 65 stycken nya. I utkastet Bågen var de 121 stycken och av dem var 75 tomter nya. Byggrätten för nya radhus och andra kopplade bostäder i utkastet Rutan var 8 500 m² vy och i utkastet Kurvan 8 200 m² vy.

På detaljplanemötet framfördes bl.a. följande ändringar och preciseringar i utkasten:

- I norra delen av Hamnbergsåsen anvisas utbyggnad för förbättring av ekonomin beträffande planen.
- Den genomsnittliga tomtstorleken i det nya området utökas till ca 1 000 m²/tomt.
- Bland annat preciseras lekområdenas och de allmänna parkeringsområdenas placering.

- De nya byggplatser som gränsar till motorvägsområdet på byområdet stryks i utkastet Bågen.
- Beteckningen för de kvarter som är avsedda för radhus och andra kopplade bostäder ändras från AP till AR.
- På det nya området reserveras en möjlighet att bygga gruppfamiljedaghem eller kvartersdaghem.
- I det ena utkastet anges trafikområdet med beteckningen KTY.

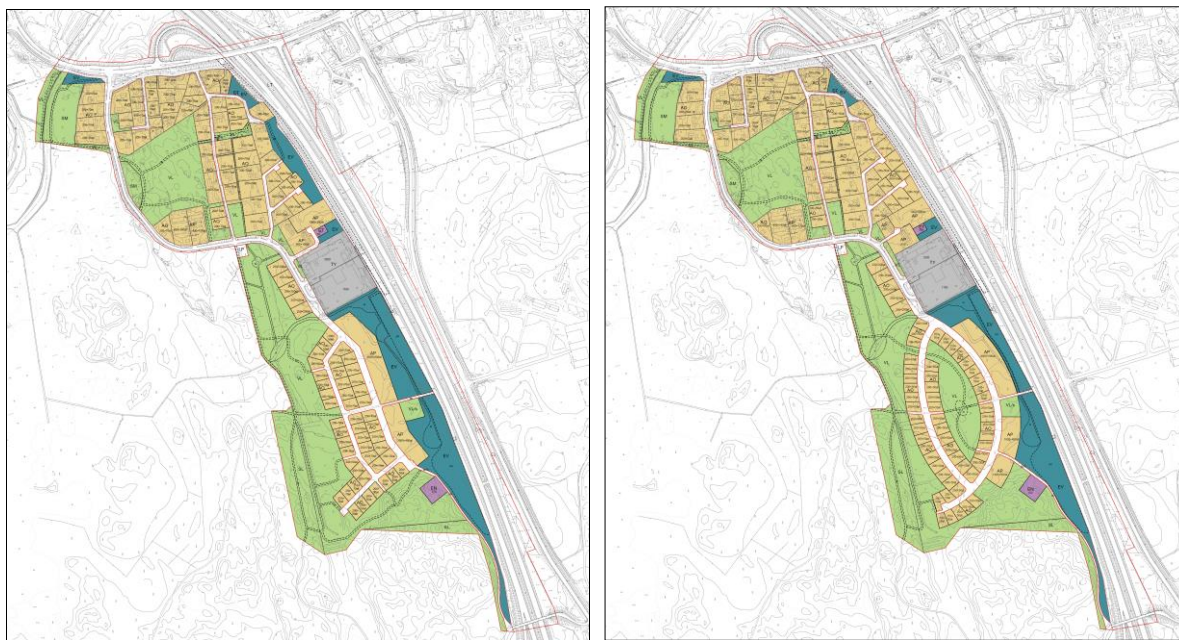


Bild 36 och 37. De alternativa utkasten Rutan och Bågen som presenterades på sammanträdet om planen för Gamla hamnen 26.3.2014.

4.4.3. Utredning, bedömning av och jämförelse mellan konsekvenserna av de valda alternativen

Gemensamma lösningar för planutkasten

Planlösningen för byområdet är enligt utkasten baserad på måttligt kompletterande byggande, där strävan är att bevara de relativt stora tomterna i byn och den stämning som de lummiga trädgårdarna skapar. De befintliga enskilda vägarna, exempelvis Skyttevägen, har anvisats som gatuområde med en bredd på åtta meter.

Kvarteren närmast motorvägen på utvidgningsområdet har på det nya området anvisats för radhus och andra kopplade bostäder (AR). Vid dem bör en enhetlig och minst sex meter hög byggnadsmassa eller en konstruktion i den del av tomten som finns mot motorvägen byggas som skydd mot buller. Gårdarna och biltaken finns på tomternas soliga västra sida. För dessa kvarter har ingen bindande tomtindelning föreslagits och avsikten med det är att skapa flexibilitet för byggherrarna i förverkligandeskedet.

Invid Hästholmsvägen har i utkasten anvisats fem AO-1-tomter med en byggrätt på 250+250at. Avsikten med dessa är att göra det möjligt att bygga något mera omfattande arbetsutrymmen på samma gårdsplan som bostaden. Med en större byggrätt för ekonomibyggnaden kunde arbetsutrymme förverkligas exempelvis för service av motorfordon, hyrning av lager- och förvaringsutrymmen, hembageri eller hantverkslokaler.

Planlösningarna gör det möjligt att bygga en lätttrafikled öster om Hästholmsvägen. Leden skulle fortsätta genom det nya området ända till bron över motorvägen. Den skulle betjäna den interna

lättrafiken på området men också för sin del komplettera cykelvägsnätet i Vasa. Leden skulle också fungera som en del av den planerade friluftsleden kring Södra stadsfjärden. Också Hemhamnsvägen och Wahlbäcksvägen förenar i bägge alternativen en lättrafikled, som betydligt skulle förkorta exempelvis promenadvägen till Kanalbrovägens busshållsplats. Södra delen av Skyttevägen har anvisats som friluftsled för lättrafik (ur) i enlighet med Forststyrelsens önskemål.

I bägge alternativen har byggandet av en under- eller överfart för lättrafik möjliggjorts i mellersta delen av det nya området till andra sidan av motorvägen. Detta förbindelsebehov har anvisats bland annat i förslaget till delgeneralplan för Liselund, Kungsgården och Risö. Därtill har i bägge alternativen Gamla Vasa kanal och det gamla hamnkajområdet samt området med lämningar efter kronomagasinen anvisats som fornminnesområde (SM). Vidare har det statsägda markområdet väster om den gamla skjutbanan och planområdets södra del samt randområdet i anslutning till lättrafikleden över bron anvisats som naturskyddsområde (SL), där ett naturskyddsområde som förverkligar Natura 2000-programmet kan grundas.

I bägge alternativen ingår också den av Vasa Elnät Ab önskade byggplatsen för en elstation (EN), för vilken byggrätten är 150 m² vy. Den har placerats sydost om det nya bostadsområdet och körningen dit skulle ske längs en lättrafikled, där servicekörning skulle vara tillåten endast till elstationen.

Rutan:

Tanken med Rutan är att Gamla hamnens byområdes rutplaneaktiga struktur ska fortsätta också på det nya bostadsområdet. Förlängningen av Hästholmsvägen skulle fungera som matargata för det nya bostadsområdet och vägen skulle ta slut vid en vändplats före den högre skogsåsen som tar vid i söder. Jämsides med Hästholmsvägens förlängning i söder skulle en tomtgata finnas. De nya kvarteren har förlagts som ett enhetligt område på den bästa möjliga marken. Både på den gamla skjutbanans och på motorvägens sida blir omfattande, enhetliga grönområden kvar. Området invid motorvägen har på det nya området anvisats som skyddsgrönområde (EV), där den bullervall (mr) som behövs och tillrinnings- och fördröjningsbassänger för dagvatten (w) placeras.

Kvarteren närmast motorvägen på utvidgningsområdet har anvisats för radhus och andra kopplade bostäder (AR) med en byggrätt på 1700+200at, 2800+400at och 3000+400at. Av dessa kvarter kan man vid behov också bygga ett kvartersdaghjem i det första kvarteret (AR-1). På utvidgningsområdet har sammanlagt 46 AO-tomter anvisats, varav lite över hälften med en byggrätt på 250+70at och resten med 200+70at.

Kvarteren i byområdet är avsedda för fristående småhus (AO) med en byggrätt för bostadshusets del på 200 och för ekonomibyggnadernas del 70 kvadratmeter våningsyta. Ekonomibyggnadernas våningsyta kan också användas för byggande av ett större garage, eller alternativt för uppförande av flera ekonomibyggnader, såsom gårdsbastu och lusthus. På byområdet har totalt 73 AO-tomter anvisats och av dem är 31 nya.

I utkastet Rutan lämnar ett skyddsgrönområde (EV) i nordost mellan boendet och motorvägen och växtligheten där skulle för sin del skydda byområdet från trafikolägenheter, såsom buller och luftburna partiklar. I anslutning till de befintliga två äldre radhusen planeras nya radhusbostäder, som skulle byggas i närheten av motorvägen. Den privata markägaren har i avtalet om planläggningsstart förbundit sig att på sin egen tomt och på egen bekostnad skydda de bostäder som byggs från trafikbuller. Till radhustomten skulle en ny gata byggas vid industritomtens (TY) och radhustomtens (AR) gräns.

Den befintliga affärsverksamheten invid Hästholmsvägen har anvisats som kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Byggrätten på TY-tomterna är 3200 och 1700 kvadratmeter våningsyta, som skulle möjliggöra endast lite utbyggnad.

Väster om Hästholmsvägen, i områdets mellersta del, finns ett allmänt parkeringsområde (LP), som framför allt skulle betjäna dem som idkar friluftsliv i Risö men också dem som med bil kommer till lekparken (le), som ska byggas på rekreationsområdet. Parkeringsområdet kan också användas för bostadsområdets behov exempelvis i samband med stora privata tillställningar.

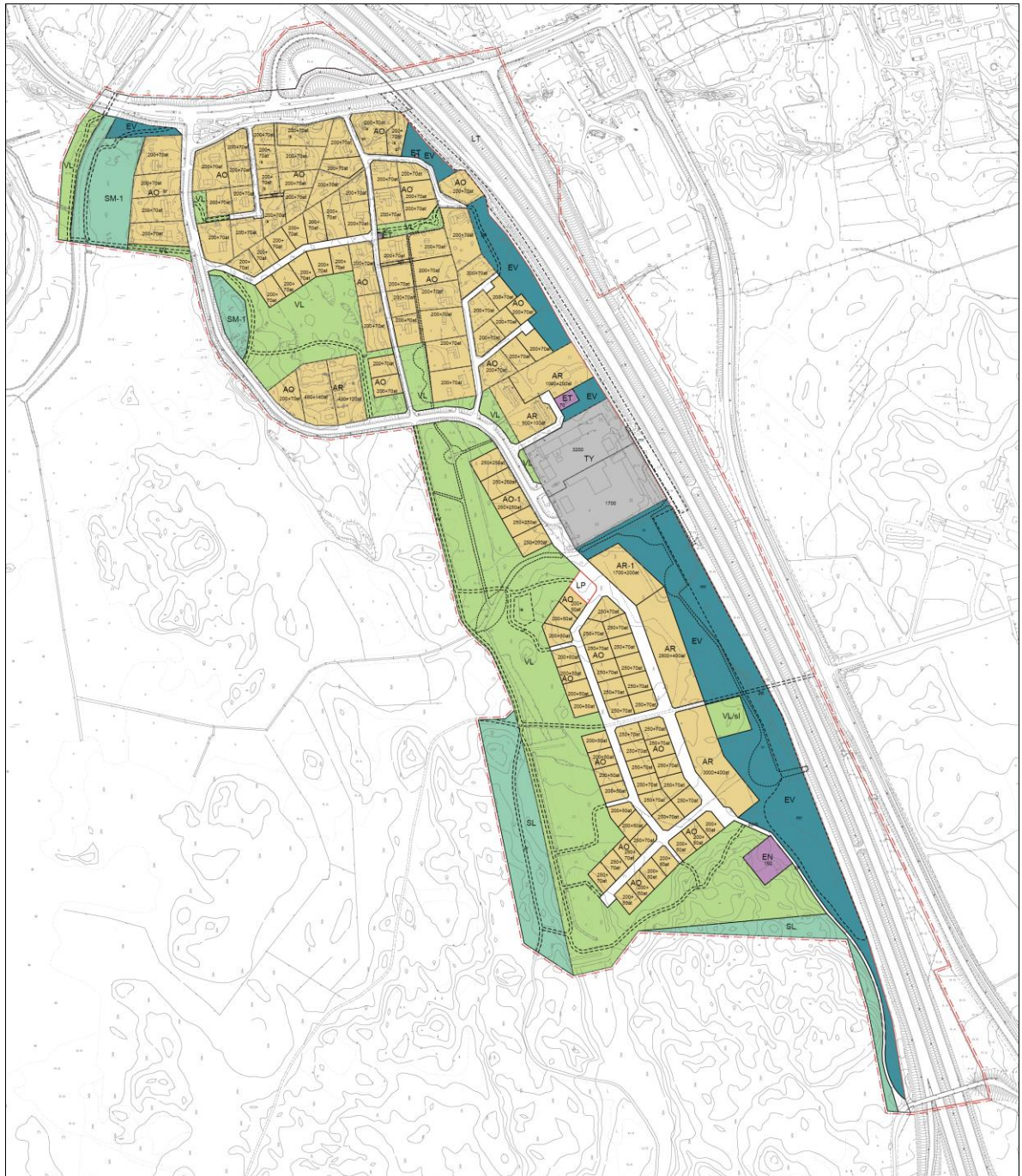


Bild 38. Detaljplaneutkastet Rutan

Bågen:

I fråga om Gamla hamnens byområde är planlösningen mycket likadan som i utkastet Rutan. Byggrätten i AO-kvartersområdena är i det här alternativet 200+50at, vilket är något mera moderat i fråga om ekonomibyggnaderna. Också i utkastet Bågen finns det totalt 73 AO-tomter på byområdet.

Den privata markägarens radhusprojekt kan också förverkligas utgående från utkastet Bågen. I det här alternativet har en AR-tomt anvisats på området, och på den finns också redan byggda radhus. Byggrätten på den här tomten är 2000+300at och infarten till tomten bibehålls på den nuvarande platsen. Gatuområdet som har reserverats för Hästholmsvägen är brett på det här området, eftersom en riktgivande parkeringsplats har anvisats i dess östra del och den skulle betjäna områdets företagsverksamhet och erbjuda gästplatser för bostadsområdet. Den befintliga affärsverksamheten invid Hästholmsvägen har anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). På området kan uppföras kontorsbyggnader och industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dem som inte medför miljöstörningar. Byggrätten på KTY-tomterna är 4000 och 2500 kvadratmeter våningsyta, vilket skulle möjliggöra utbyggnad och/eller ändringar av byggnadernas användningsändamål.

Hästholmsvägens förlängning bildar på det nya området en lång och svagt böjd båge, som tar slut vid vändplatsen i närheten av den gamla skjutbanan. Par till den bildar en tomtgata i form av en båge i motsatt riktning. På utvidgningsområdet finns det totalt 51 nya AO-tomter, varav lite över hälften med en byggrätt på 200+50at och resten 250+50at. Innanför AO-tomterna invid gatan kvarstår ett närrekreationsområde (VL), där ett riktgivande lekområde har förlagts. In till parken skulle det finnas förbindelser på flera olika ställen. Detta parkområde skulle fungera som ett skyddat och tryggt friluftsliv- och lekområde framför allt för barnen i området. Detta närrekreationsområde kunde utvecklas lite mera högklassigt och parkliknande vad beträffar skötselnivån medan de övriga rekreationsområdena i området kunde lämnas mera i naturtillstånd.

Också i Bågen har kvarteren närmast motorvägen anvisats som område för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), för vilka ingen bindande tomtindelning har anvisats så som i alternativet Rutan. I Bågen är de här kvarteren tre till antalet och byggrätterna i dem skulle vara 4000+500at, 1800+400at och 1400+300 at. Av dessa har de två sist nämnda förhållandevis mera byggrätt för ekonomibyggnader. Planen för gårdsplanerna i dem skulle tillåta byggande av exempelvis fler garage eller andra förrådsutrymmen och i dessa kvarter kunde också bostädernas genomsnittliga storlek på ett naturligt sätt vara större. Bostäderna kunde exempelvis vara kopplade parhus. I alternativet Bågen är skyddsgrönområdet (EV) invid motorvägen delvis smalare än i alternativet Rutan.

I alternativet Rutan väster om Hästholmsvägen i det nya bostadsområdets norra del finns ett kvartersområde för närservicebyggnader (PL), där exempelvis ett gruppfamiljedaghem eller andra funktioner som betjänar området kan byggas. Intill PL-tomten finns ett allmänt parkeringsområde (LP), som skulle betjäna dem som rör sig i naturen i Risö och de som kommer med bil till lekplatsen (le). Parkeringsområdet kan också användas som bostadsområdets gästparkering.

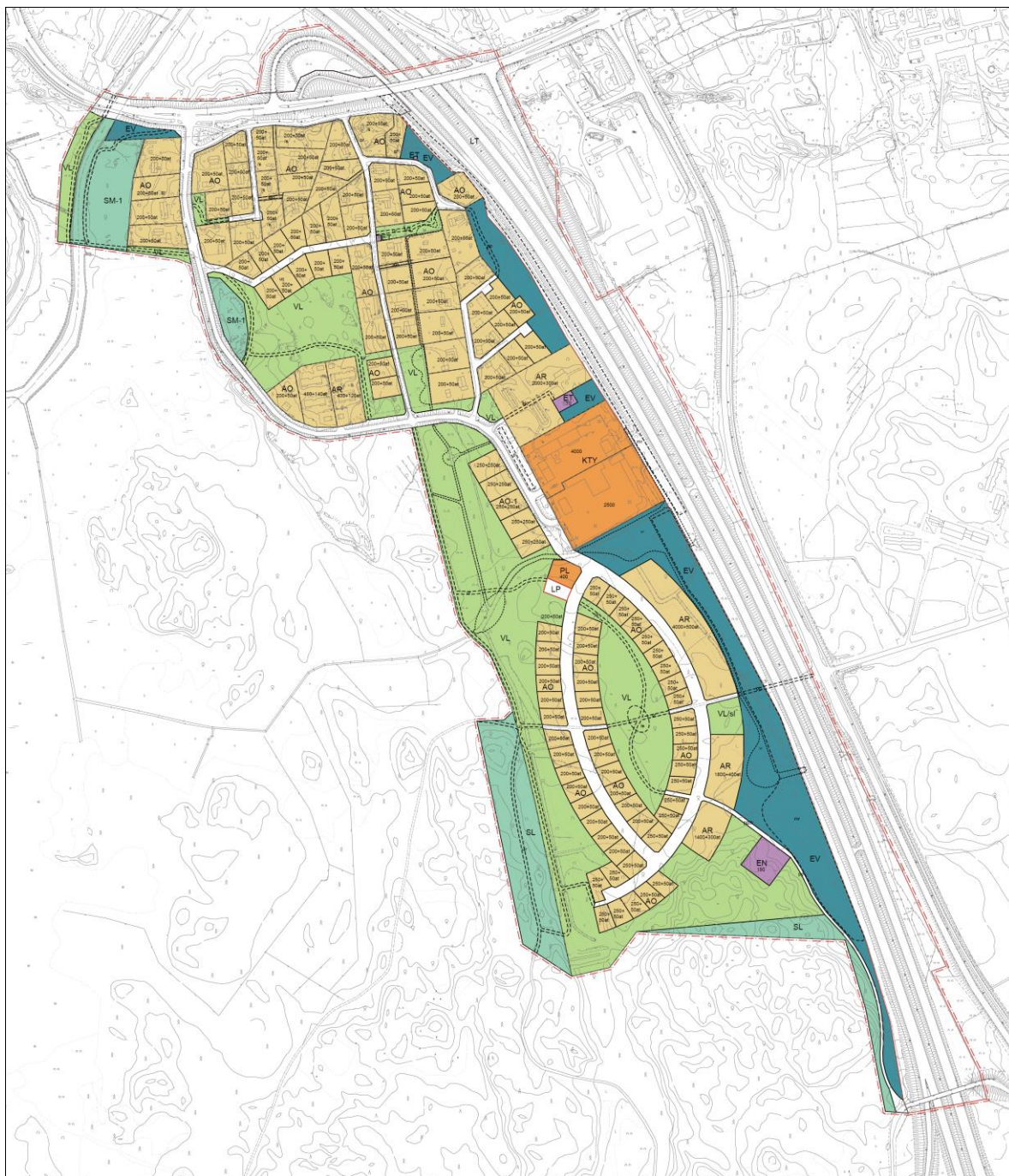


Bild 39. Detaljplaneutkastet Bågen.

4.4.4. Behovsprövning av Naturbedömning och alternativens konsekvenser för naturmiljön

På de områden som reserveras för bostadsbyggande i detaljplanen för Gamla hamnen avlägsnas den ursprungliga växtligheten och den ersätts med mera kulturpåverkad växtlighet i och med byggandet. På de områden som är anvisade för byggande förändras också områdets fauna. Exempelvis fågelbeståndet kommer att utökas med nya arter som har anpassat sig till att häcka nära människan. Omkring planområdets bebyggda område finns det grönområden (beteckningen VL), där enhetliga livsmiljöer har reserverats för de ursprungliga djur- och växtarterna.

Flygekorren hör till de djurarter som är skyddade enligt Europeiska unionens naturdirektiv. Därför får enligt den finländska naturvårdslagens 49 § artens föröknings- och rastplatser inte försvagas. Flygekorrens förökningsområde på Gamla hamnens detaljplaneområde har avgränsats i enlighet

med miljöministeriets anvisningar och områdets trädbestånd har lämnats i naturtillstånd. I terrängavgränsningen av det område som behöver skydd deltog också den regionala Närings-, trafik- och miljöcentralen.

Den ökande invånarmängden på Gamla hamnens detaljplaneområde kommer i någon mån att öka rekreationsanvändningen av området Risö, som hör till skyddsområdesnätet Natura 2000. Vid utarbetandet av detaljplanen har en minskning av de skadliga konsekvenserna för Naturaområdet eftersträfvats. I planlösningen har parkeringen i anslutning till Naturaområdet omorganiserats och mellan motorvägen och bostadsområdet byggs en bullervall. Utöver det lämnas mellan det byggda området och Naturaområdet skyddsområden i söder och väster, av vilka en del vid behov kan ändras till en del av Natura-skyddsområdesnätet. Med de i detaljplaneutkastens angivna bullerbekämpningsåtgärderna minskar trafikbullret till Naturaområdet med 3–5 dB. Också rekreationsanvändningen styrs klarare än nu, vilket minskar slitaget av terrängen på icke-önskvärda områden.

Utgående från de ovan presenterade lösningarna har Vasa stads planläggning bedömt att förverkligandet av lösningarna för Gamla hamnens planområde inte enskilt och inte heller tillsammans med andra projekt förutsätter någon i 65 § i den finländska naturvårdslagen angiven Naturabedömning.

4.4.5. Detaljplaneutkastens övriga konsekvenser

Investeringskostnaderna och inkomsterna

Vasa stads Kommunteknik har uppskattat kostnaderna för anläggandet av kommunalteknik i enlighet med detaljplaneutkastens. Kalkylerna omfattar belysning av lederna men inte byggande av vatten- och avloppsnät och inte heller kostnaderna för saneringen av förorenad mark. Samtliga priser med 0 % moms. Därtill uppskattar stadens Fastighetssektor inkomsterna av försäljningen av tomter för förverkligande av detaljplaneutkastens och markanvändningsavgifterna. Investeringskostnaderna och inkomsterna i tabell 1.

INVESTERINGSKOSTNADERNA OCH INKOMSTERNA (€):	Rutan	Bågen
Matar- och tomtgator	1 820 000	1 830 000
Bron vid Gamla Vasa kanal	70 000	70 000
Cirkulationsplats	300 000	300 000
Underfart	590 000	590 000
Grönområden och rekreationsleder	400 000	600 000
Lättrafikleder	250 000	190 000
P-områden	70 000	100 000
Bullerbekämpning	230 000	230 000
Dagvattenhantering	100 000	100 000
Investeringar totalt:	3 830 000 €	4 010 000 €
Inkomster totalt	3 100 000 €	3 300 000 €

Tabell 1. Beräknade investeringskostnader för detaljplaneutkastens

Sociala konsekvenser

Vasa stadsutveckling har uppskattat befolkningsökningen på Gamla hamnens detaljplaneområde. Prognosen är baserad på den i detaljplaneutkastens anvisade byggmängden och en befolkningsprofil gjord för andra stadsdelar i Vasa. Av bild 36 framgår det att en bostadsproduktion i enlighet med planutkastens kraftigt ökar i synnerhet antalet barn under skolåldern och i lågstadieåldern på området. I detaljplaneutkastens har därför också närservicebyggande exempelvis för dagvårdsplatser gjorts möjligt.

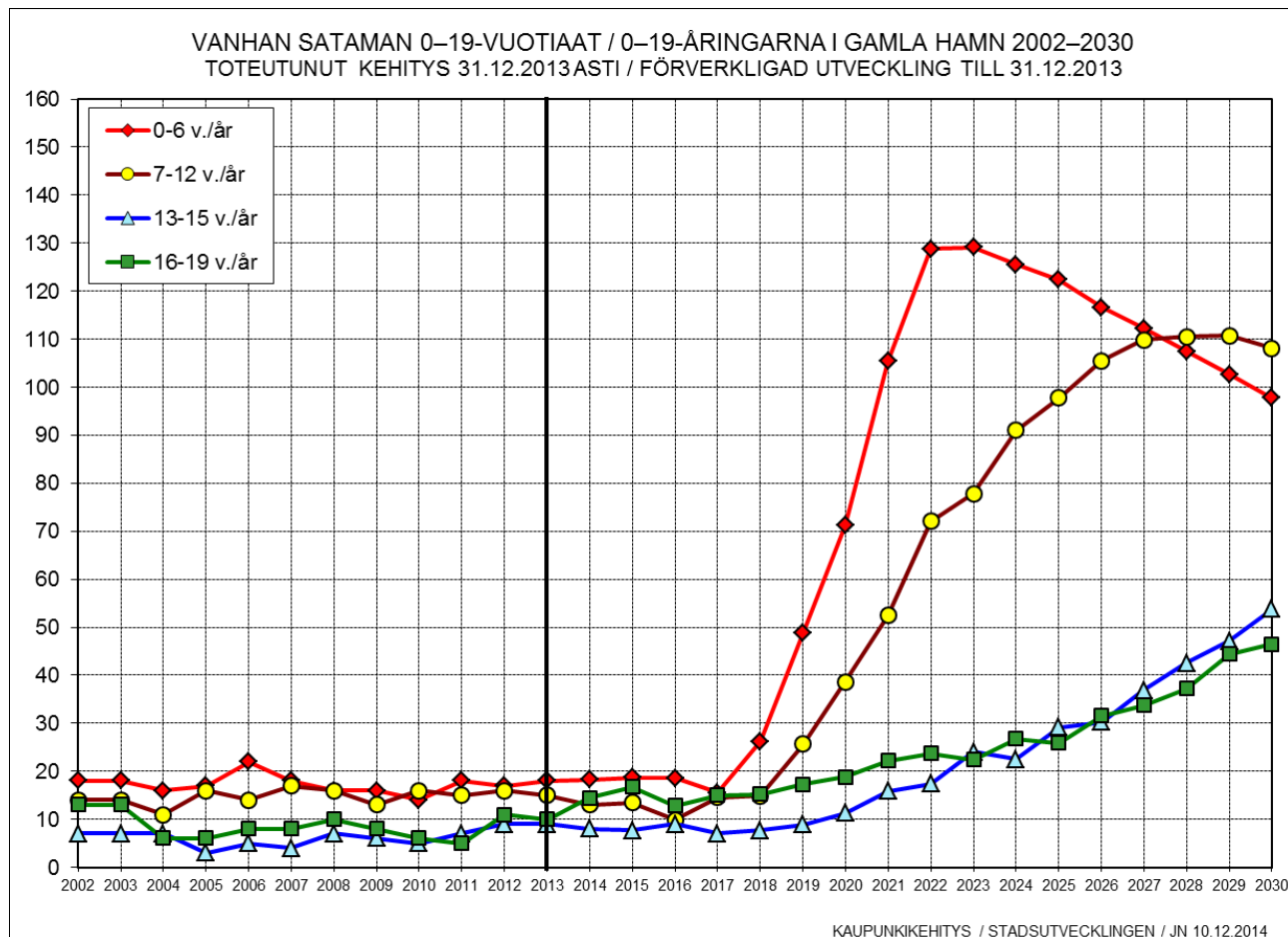


Bild 40. Befolkningsprognos för personer under 19 år på Gamla hamnens planområde

4.4.6. Sammandrag av alternativens konsekvenser

Konsekvens	Rutan	Bågen
Mänskornas levnadsförhållanden och levnadsmiljö	+ Tomtutbudet och boendalternativen ökar + Alternativet innehåller mångsidiga rekreations- och friluftsområden + De föreslagna bullerbekämpningslösningarna minskar trafikbullret	+ Tomtutbudet och boendalternativen ökar + Alternativet innehåller mångsidiga rekreations- och friluftsområden + De föreslagna bullerbekämpningslösningarna minskar trafikbullret
Jordmån och berggrund vattendrag, luft och klimat	+ Förbättringar har anvisats i fråga om dagvattenhanteringen + Överskottsmassorna från byggandet kan placeras i detaljplaneområdets bullervallar - Byggandet ökar mängden dagvatten och försvagar dess kvalitet	+ Förbättringar har anvisats för dagvattenhanteringen, rikligt med riktgivande vattenområde på EV-området + Överskottsmassorna från byggandet kan placeras i detaljplaneområdets bullervallar - Byggandet ökar mängden dagvatten och försvagar dess kvalitet
Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna	+ Alternativets grönområden är enhetliga + I och med bebyggelsen ökar kulturväxtligheten + I närheten av bebyggelsen trivs nya	+ I och med bebyggelsen ökar kulturväxtligheten + I närheten av bebyggelsen trivs nya djur, i synnerhet fåglar + De nya dagvattenbassängerna ökar

	djur, i synnerhet fåglar + Dagvattenbassängerna ökar för sin del naturens mångfald - Den ursprungliga florans och faunans andel minskar	för sin del naturens mångfald - Den ursprungliga florans och faunans andel minskar - Grönområdena i den södra delen har delvis differentierats
Områdes- och samhällsstruktur, energihushållning och trafik	+ Den befintliga bybosättningen förtätas + Bebyggelsen utvidgas till ett med tanke på samhällsstrukturen fördelaktigt område + Alternativet skapar goda förutsättningar för lätt trafik + Utbyggnaden i området förbättrar den offentliga trafikens lönsamhet + Befolkningsökningen stöder förverkligandet av kommersiella projekt i Liselund och utvecklandet av Risö arbetsplatsområde + Utbyggnaden förbättrar lönsamheten i fråga om byggandet av fjärrvärme	+ Den befintliga bybebyggelsen förtätas + Bebyggelsen utvidgas på ett med tanke på samhällsstrukturen fördelaktigt område + Alternativet skapar goda förutsättningar för lätttrafik + Utbyggnaden i området förbättrar den offentliga trafikens lönsamhet + Befolkningsökningen stöder förverkligandet av kommersiella projekt i Liselund och utvecklingen av Risö arbetsplatsområde + Utbyggnaden förbättrar lönsamheten i fråga om byggandet av fjärrvärme
Stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö	+ Gamla hamnens stadsbild förenhetligas + De betydelsefulla objekten i området skyddas med detaljplanen - Landsbygds känslan på byområdet minskar en aning	+ Gamla hamnens stadsbild förenhetligas + De betydelsefulla objekten i området skyddas med detaljplanen - Landsbygds känslan på byområdet minskar en aning

Schema 2. Planutkastens konsekvenser

4.4.7. Åsikter och beaktandet av dem

Detaljplaneutkastet och en preliminär detaljplanebeskrivning var framlagda under tiden 20.5–6.6.2014 på Planläggningens anslagstavla och webbplats och förhandsutlåtanden om dem begärdes av myndigheterna och samarbetsparterna (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF). Nio åsikter och nio förhandsutlåtanden om detaljplaneutkastet lämnades in.

Invånarna a och b i fastigheten Rnr 1:52

Invånarna meddelar att de är nöjda med skyddsgrönområdet som i planutkastet har anvisats mellan Hemhamnsvägen och motorvägen.

Planläggningens bemötande: I enlighet med önskemålet av markägaren till ifrågavarande område och det avtal om inledande av planläggning som gäller området anvisas området som kvartersområde för småhus. Bullerolägenheterna från motorvägen förhindras genom en höjning av bullervallen.

Invånarna c och d i fastigheten Rnr 1:52

Invånarna önskar att planen ska genomföras i enlighet med planutkastet på området mellan Hemhamnsvägen och motorvägen, dvs. att området till största delen ska förbli skog och att friluftsleden mellan Hemhamnsvägen och Wahlbäcksvägen ska förverkligas.

Planläggningens bemötande: Cykelvägen mellan Wahlbäcksvägen och Hemhamnsvägen anges i detaljplaneförslaget.

Ägaren till fastigheten 7:25

Markägaren vill ha fler tomter/mera byggrätt på sin fastighet.

Planläggningens bemötande: Enligt det av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända markpolitiska programmet kan två egnahemstomter planläggas för den privata markägaren utan separat avtal. Markområdet öster om Skyttevägen anvisas i detaljplanen som grönområde som framför allt tryggar behoven i området vad gäller dagvattenhanteringen.

Ägaren till fastigheten 2:74 och 13 andra undertecknare

Undertecknarna vill att friluftsleden mellan Hästholmsvägen och Bäckmansvägen ska lämnas bort ur planen.

Planläggningens bemötande: Friluftsleden anges inte i planförslaget.

Ägarna till fastigheten Rnr 1:48

Markägarna anser att alternativet Bågen är en bättre lösning för det nya området med tanke på trivseln. Markägarna är också nöjda med de cykelvägar och friluftsleder som är angivna i planen samt skyddsgronområdet mellan Hemhamnsvägen och motorvägen. Markägarna hoppas också på en smidig lösning i Hästholmsvägens och Kanalbrovägens korsning.

Planläggningens bemötande: I enlighet med önskemålet av ägaren till ifrågavarande område och det avtal om inledande av planläggning som gäller området anvisas området som byggnadsmark. Kanalbrovägens och Hästholmsvägens trafiklösningar undersöks i detalj i gatuplanen som görs upp separat.

Ägaren till fastigheten Rnr 7:21

Markägaren motsätter sig gatan mellan Hästholmsvägen och Skyttevägen. Som alternativ anför markägaren att utbyggnaden i området kunde ske i bågge ändarna med en bågformad gata i anslutning till Hästholmsvägen och invid denna gata kunde nya tomter anvisas (bild 41). Motiveringen till detta är tomternas förbindelse till grönområdet och centraliserad dirigerings av trafiken till Hästholmsvägen.

Planläggningens bemötande: Gatan ändras till en tomtgata som upphör vid Hästholmsvägen. Hamnbergets högsta område lämnas som obebyggt grönområde.



Bild 41. Förslag för Hamnbergets område av ägaren till fastigheten Rnr 7:21

Ägaren till fastigheten Rnr 1:42

Markägaren har ingått ett avtal med staden om inledande av planläggning. Markägaren önskar tillbyggnad i stället för det skyddsgronområde som har anvisats på fastigheten och vill förhandla om en uppdatering av avtalet om inledande av planläggning till denna del.

Planläggningens bemötande: Två AP-tomter anges i planförslaget i stället för skyddsgronområde. Lösningen förutsätter markanvändningsavtal mellan staden och markägaren.

Asunto Oy Vaasan Kotisatama

Bostadsbolagets styrelse motsätter sig den i planutkastens angivna sträckningen för friluftsleden öster om fastigheten Rnr 1:45 och föreslår att den i stället för till Hästholmsvägen ansluts till Skyttevägen via fastigheten Rnr 7:25.

Planläggningens bemötande: Friluftsleden anges inte i detaljplaneförslaget.

Logset Ab

Bolaget önskar att man vid den fortsatta beredningen av detaljplanen ska undersöka ett alternativ enligt vilket bolagets fastighet Rnr 1:46 skulle planläggas för bostadsändamål.

Planläggningens bemötande: I Vasa generalplan 2030 är området anvisat som område för service, handel och förvaltning. Att skapa arbetsplatser i anslutning till bostadsområden är ett viktigt sätt att minska behovet av arbetsresor och privatbilism. Området anvisas som kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) och där 45 % av byggrätten får användas för byggande av verksamhetslokaler. På tomten anvisas också tillbyggnadsrätt.

Verket för fostran och utbildning

Verket för fostran och utbildning konstaterar i sitt förhandsutlåtande att det är skäl att i detaljplanen reservera tomten för ett litet kvartersdaghem, så som i alternativet Bågen.

Planläggningens bemötande: I detaljplaneförslaget anges en ca 1 400 kvadratmeter stor PL-tomt med en byggrätt på 500 kvadratmeter.

Fastighetssektorn

Fastighetssektorn konstaterar i sitt förhandsutlåtande att alternativet Rutan är planeekonomiskt bättre bland annat vad gäller områdenas bebyggbarhet och stadens kostnader för genomförandet. Fastighetssektorn påpekar att marken är förorenad på grund av skjutbanorna som funnits på området och konstaterar att undersökningarna fortsätter sommaren 2014. Fastighetssektorn önskar att i planen ska minst en meter lämnas mellan byggnadsytorna och tomtgränserna för att undvika byggnadsservitutsförfaranden. Därtill konstaterar Fastighetssektorn i sitt förhandsutlåtande att egnahemstomterna borde vara ca 1000 kvadratmeter i genomsnitt, varvid tomtindelningen och förverkligandet av området enligt erfarenhet är smidiga.

Planläggningens bemötande: Detaljplaneförslaget görs upp utgående från alternativet Rutan. Mellan byggnadsytorna och tomtgränserna lämnas förutom enskilda undantag minst två meters avstånd. AO-tomterna förstoras i enlighet med utlåtandet.

Forststyrelsen

Enligt Forststyrelsens åsikt har planen utarbetats så att olika användningsändamål beaktas bra. Enligt förhandsutlåtandet är utkastet Rutan bättre tack vare det mera omfattande grönområdet mellan Naturaområdet och byggandet. Forststyrelsen påpekar att området invid Gamla Vasa kanal också bör få SL-beteckning, eftersom området ska bli naturskyddsområde. Forststyrelsen påminner om att flygekorrarna på området bör beaktas i samband med anläggandet av den på området anvisade friluftsleden. Forststyrelsen påpekar att vid Hästholmsvägen bör en del reserveras för allmän fotgängartrafik och cykling till den del den går vid kanten av Naturaområdet. Därtill påpekar Forststyrelsen att en behovsprövning av en bedömning av NaturakONSEKVENSerna bör göras i fråga om konsekvenserna av byggandet och användningen av den cykelväg som är planerad vid kanten av motorvägen. Det bör också tas upp i planen att det inte är möjligt att bygga rutten före Forststyrelsens och Närings-, trafik- och miljöcentralens godkännande.

Planläggningens bemötande: Gamla Vasa kanals område anvisas som skyddsområde (S) med såväl fasta fornlämningar som naturmiljön som skyddsgrund. Detaljplanen kompletteras i fråga om Naturabehovsprövningen. Förhandlingarna och utredningarna om cykelvägens sträckning fortsätter i samarbete med Forststyrelsens och Närings-, trafik- och miljöcentralens representanter.

Vasa miljöförening

Miljöföreningen anser det positivt att de värdefullaste naturområdena i planutkastet har anvisats antingen som skyddsområde, närrekreationsområde eller skyddsgronområde. Planutkastet Rutan beaktar naturvärdena i området bättre medan alternativet Bågen finns närmare Naturaområdet. Att förlägga det nya bostadsområdet i närheten av Naturaområdet medför bland annat en risk för att trädgårdsarter sprider sig till skyddsområdet. Miljöföreningen påpekar att de viktigaste planutredningarna borde läggas fram på stadens webbplats. Flygekorrens föröknings- och rastområden, som i naturutredningen från år 2010 har konstaterats vara obebodda, bör beaktas i detaljplanen. I synnerhet borde grönområdet mellan Naturaområdet och det nya området även i fortsättningen vara trädbevuxet och framför allt bör granarna och asparna skyddas. Miljöföreningen tar upp ett antal flygekorrobservationer som inte nämns i planutredningarna. Miljöföreningen tycker det är bra att det lämnar grönområden mellan det nya området och motorvägen samt det nya området och Naturaområdet men påpekar att flygekorrutterna från Naturaområdet ända över motorvägen i Kungsgårdens riktning i detaljplanen borde anvisas i form av exempelvis grönområden med träd.

Planläggningens bemötande: Det är meningen att områden med träd ska bibehållas på alla i detaljplanen angivna grönområden så att flygekorrutterna på dessa områden bevaras. I detaljplanen säkerställs flygekorrutterna från Naturaområdet över motorvägen till Kungsgårdens område utöver via grön- och skyddsområden genom att ett område där träd ska planteras anvisas i TY-kvarteretsområdet. Miljöföreningen har fört fram nya flygekorrobservationer som har gjorts efter planutredningarna under åren 2011-2014. Största delen av observationerna har gjorts på områden som enligt detaljplanen är grönområden. Därtill har den flygekorrobservation som miljöföreningen uppger med koordinater gjorts i närheten av Skyttevägens och Hästholmsvägens korsning på i detaljplanen angivet grönområde.

Österbottens förbund

Österbottens förbund konstaterar i sitt förhandsutlåtande att planutkastet följer de principer som förbundet har lyft fram redan i programmet för deltagande och bedömning bl.a. i anslutning till förtätning av samhällsstrukturen och främjande av kollektivtrafik och lätttrafik. Österbottens förbund konstaterar att detaljplanen inte försvårar genomförandet av landskapsplanen.

Österbottens räddningsverk

Österbottens räddningsverk lyfter fram bestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling E1 om hur avstånden mellan byggnaderna inverkar på de brandtekniska kraven. Räddningsverket konstaterar att ifrågavarande krav medför väsentliga krav på byggnadsplaneringen och därigenom på områdets yttre framtoning.

Planläggningens bemötande: Byggnadsytorna är i detaljplaneförslaget planerade så att avstånden mellan bostadshusen i regel överskrider åtta meter och är åtminstone fyra meter.

Social- och hälsovårdsverket

Inget att anmärka.

Vasa Vatten

Vasa Vatten konstaterar i sitt förhandsutlåtande att jordmånen i området är mycket varierande. Med tanke på organiseringen av vattentjänsterna skulle det vara lättare och mindre kostsamt att genomföra alternativet Rutan. Avloppsvattenpumpstationen vid Wahlbäcksvägen kan flyttas till andra sidan av EV-området, vilket också har angivits i planutkastet.

Planläggningens bemötande: Detaljplaneförslaget görs upp utgående från alternativet Rutan.

Fritidsverket

I sitt förhandsutlåtande konstaterar Fritidsverket att park- och närrekreationsområdena har beaktats bra i detaljplaneutkastet och att verket därmed inte har något att anmärka i ärendet.

4.4.8. Möte för allmänheten och muntlig respons

Ett möte för allmänheten ordnades om planutkastens på skolan i Sunnanvik 22.5.2014. Information om mötet för allmänheten ingick en kungörelse, i de lokala tidningarna och på Planläggningens webbplats, om framläggandet av detaljplaneutkastens. Publiken bestod av 36 personer och på mötet samlades respons in och gjordes grupparbeten, som överläts till planläggaren.

Uppgiften vid grupparbetet var att bilda 4-6 personers grupper och tillsammans genom diskussion bedöma planutkastens bra och dåliga sidor ur följande synvinklar:

Byggande

- Är antalet tomter lämpligt och finns de på lämpliga platser?
- Är det lämpligt med egnahems- och radhusbostäder i planen?
- Hur borde byggnadsbeståndet se ut (antalet våningar, takform, fasadmateriell och -färger o.d.)?
- Borde någonting annat byggas, vad?

Naturmiljö

- Finns det tillräckligt med grönområden och är de på rätt platser?
- Finns det tillräckligt med friluftsleder och förbindelser?
- Finns det något extra fint objekt som borde bevaras på området?

På mötet bildades sex grupper som förde fram sina synpunkter till de övriga grupperna. Därtill lämnade fyra grupper in sina åsikter skriftligen:

Grupp 1:

De minsta grönområdena är oviktiga med tanke på förbindelserna, det räcker att sådana blir kvar mellan fastigheterna. Naturaområdet erbjuder tillräckligt med friluftsmöjligheter. Förtätningen av byområdet borde övervägas på nytt och möten borde hållas om varje tomt med ägarna och grannarna. Ny placering och eventuell inskränkning av de nya tomterna på det stora grönområdet i Gamla hamnen. Också i söder bör en förbindelse till området anläggas.

Grupp 2:

Gruppen röstade om detaljplaneutkastens och Rutan fick två röster och Bågen fyra röster. Som positivt ansåg gruppen beaktandet av bullerskyddet, grönområdena och skogsområdet mellan Hemhamnsvägen och motorvägen. Som negativt ansåg gruppen den ökande trafikmängden på Hästholmsvägen och gruppen uttryckte sin oro för de ökande hastigheterna och bredden på gatan. Gruppen önskade också att lättrafikleden invid Hästholmsvägen ska förläggas på Naturaområdets sida. Gruppen ville därtill fästa uppmärksamheten på om parkeringsområdet vid Naturaområdet räcker till och på istandsättningen av Hästholmsvägen och eventuella farthinder.

Grupp 3:

Hästholmsvägens lättrafikled till Naturaområdets sida. En alternativ lösning för Hamnbergets område (bild 37). Farthinder till Hästholmsvägen. Det nya och gamla området bör delas in så att infarten till det nya området sker enbart via den södra infarten. Alternativet Bågen är bättre än Rutan. Bullerbekämpningen är en bra sak.

Grupp 4:

Vägen mellan Hästholmsvägen och Skyttevägen medför onödig extra körning till Skyttevägens område. Många gamla gårdar mister rätten att använda grönområdet och enligt utkastens är det fler som förlorar än som får. Vad är det för idé med den här vägen? Om vägen blir av, förstörs de fina stenmurarna som man har försökt skydda mellan Skyttevägen 16 och 20. Modellen Bågen är bättre än modellen Rutan. Från det nya området kommer ca 90 nya bilar till Kanalbrovägens korsning. För närvarande är det svårt att ta sig in på vägen, i synnerhet åttatiden. För barnen är det besvärligt att

ta sig till Kanalbrovägens busshållplats. Den södra körförbindelsen understöds. En alternativ modell för Hamnbergets område understöds (bild 39).

4.4.9. Arbetsmöte 28.8.2014

Vasa planläggning ordnade ett arbetsmöte om bland annat detaljplanen för Vasa hamn tillsammans med Närings-, trafik- och miljöcentralens i Södra Österbotten trafikansvarsområde 28.8.2014. I mötet deltog också representanter för Forststyrelsen. På mötet beslutades att en terrängsyn ordnas i fråga om cykelvägen som leder till bron över motorvägen.

4.4.10. Terrängsyn 17.9.2014

Planläggnings-, Forststyrelsens och Närings-, trafik- och miljöcentralens representanter genomförde en terrängsyn i syfte att precisera uppfattningen om eventuella naturvärden på den södra cykelvägens område och undersöka en lämplig sträckning för cykelvägen. Vid terrängsynen konstaterades att den naturligaste platsen för cykelvägen är i anslutning till viltstängslet. Konstaterades att lite längre norrut kan cykelvägen vika in i skogsområdet längs med den gamla skogsmaskinfåra som har upptäckts.

4.4.11. Val av detaljplaneförslag och motiveringar till valet, sammanträde 27.10.2014

Utgående från responsen om detaljplaneutkastet och utlåtandena av stadens enheter beslutade Planläggningen bereda ett preliminärt detaljplaneförslag utgående från detaljplaneutkastet Rutan. Ett möte om det preliminära planförslaget för Gamla hamnen ordnades 27.10.2014. Representerade på mötet var Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Vasa Vatten, Vasa Elnät och Österbottens museum.

På mötet gick man kort igenom åsikterna och förhandsutlåtandena om planutkastet. Planläggningen presenterade ett preliminärt detaljplaneförslag och motiverade samtidigt förslaget i förhållande till responsen om planutkastet. Valet av detaljplaneförslag på basis av utkastet Rutan ifrågasattes inte på sammanträdet.

Fastighetssektorn anförde att de förhöjda halter som har påträffats vid undersökningarna om förorenad mark finns på VL-områden. Tomtmarken är enligt undersökningarna ren. Det finns två alternativ för hanteringen av förorenad mark på VL-områdena: placering i den i detaljplanen anvisade bullervallen på EV-1-område eller transport till Stormossen. Därtill konstaterade Fastighetssektorns representant att markanvändningsavtalsförhandlingarna med områdets markägare är på hälft, och därmed borde inte planförslaget läggas fram för planeringssektionen innan förhandlingarna har framskridit.

Kommuntekniken föreslog att planläggaren ännu noggrannare ska utreda hur ansvaret och tillstånden sköts i anslutning till underhållet av utfallsdiket genom planområdet. Därtill föreslog Kommunteknikens representant att planläggaren ska undersöka möjligheten att placera överskottsjord också på den gamla skjutbanans område. Man beslutade ännu överväga att anvisa också de av staden ägda EV-områdena mellan Wahlbäcksvägen och motorvägen som tomter. Vasa Vatten konstaterade att de i planen anvisade lösningarna med tanke på vattentjänsterna kan förverkligas. Överenskomts att betydande servitut i anslutning till planen ännu går igenom med planläggaren och Vasa Vattens representant.

Kommuntekniken föreslog att smala grönområden på Hamnbergets område kunde fogas som en del av tomten. Konstaterades att det kan bli fråga om detta bara tillgängligheten till Hamnbergets grönområde säkerställs. Därtill beslöts att planbeteckningen för flygekorrens föröknings- och rastområde på EV-området ännu justeras. Vasa Elnäts representant konstaterade att planförslaget

gör det möjligt att bygga de transformatorer som behövs på de riktgivande byggytor för transformator som är bra anvisade på VL-områdena. Beslutades att byggnadsytan för transformatorn i södra ändan av Hästholmsvägen flyttas till gatuområdets östra del. Avsikten är att planeringen av elstationen i planområdets södra del och den nya 110 kV kraftledningen ska fortsätta i samarbete med Forststyrelsen och Planläggningen.

4.4.12. Utvecklande av företagsområdet

I slutet av år 2014 inbjöd staden representanter för företagsområdet till en förhandling om planens innehåll. Vid förhandlingen lyfttes möjligheten fram att planlägga företagsområdet för bostadsbyggande eller alternativt anskaffning av området i Vasa stads ägo. Förhandlingarna mellan staden och företaget fortsatte i flera omgångar under år 2015. I form av Planläggningens, Fastighetssektorns och Hussektorns arbete gjordes en bedömning av utvecklingsmöjligheterna, kostnaderna och eventuella inkomster samt risker i anslutning till anskaffningen av området och utgående från den gav staden ett köpanbud på området. När företaget förkastade anbudet i slutet av år 2015 beslutade staden fortsätta detaljplanläggningen för företagsområdets del enligt redan tidigare uppgjorda principer.



Bild 42. Illustration av Gamla hamnens byområde ur fågelperspektiv mot sydost

4.5. Offentligt framläggande av detaljplaneförslaget och tomtindelningen

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade på sitt sammanträde 19.1.2016 § 10 att detaljplaneförslaget och tomtindelningen läggs fram offentligt. Materialet var offentligt framlagt under tiden 9.3–8.4.2016 (MarkByggL § 65, MarkByggF § 27-28). Att detaljplaneförslaget var offentligt framlagt kungjordes och informerades markägarna per brev och utlåtanden begärdes om detaljplaneförslaget. Fem åsikter och sju utlåtanden om ärendet lämnades in.

Markägarna till fastigheten Rnr 7:24

Fastighetsägarna motsätter sig att en tomt del ändras till närreklamationsområde och att tomtanslutningen flyttas från Skyttevägen till Hemhamnsvägen.

Planläggningens bemötande:

Detaljplanen utökas med beteckningen för körförbindelse, enligt vilken det är tillåtet att använda den nuvarande anslutningen. Närreklamationsområdet bibehålls oförändrat, eftersom en beteckning om naturlig hantering av dagvatten har anvisats området i detaljplanen och därför är det nödvändigt att bilda ett enhetligt område som är lämpligt för användningsändamålet. Därtill görs med ändringen

tomtstorlekarna i området jämna och formen på ifrågavarande tomt förnuftigare. Den del av fastigheten som anvisas som närrekreationsområde är inte trädgårdsaktigt skött gårdsmark.

Markägarna till fastigheterna Rnr 7:25 och 7:34

Fastighetsägarna motsätter sig att den södra och östra delen av lägenheten Rnr 7:25 anvisas som närrekreationsområde.

Planläggningens bemötande:

I detaljplanen har två nya tomter anvisats på lägenheten Rnr 7:25 med anledning av den åsikt som markägaren lämnade in i utkastskedet. Enligt stadens markpolitiska principer är det möjligt att anvisa två nya egnahemstomter på området utan markanvändningsavtal. Resten av området anvisas som närrekreationsområde, där man också bereder sig på naturenlig hantering av dagvattnet.

Vasa miljöförening

Miljöföreningen är oroad över konsekvenserna av det nya byggandet för Naturaområdet. Den negativa påverkan utgörs enligt Miljöföreningens anmärkning av ökad rekreationsanvändning, en större mängd lösgående katter och hundar samt spridning av främmande arter in på Naturaområdet. Därför hoppas Miljöföreningen att staden aktivt ska informera invånarna för att förebygga spridningen av främmande arter. Vidare föreslår Miljöföreningen att flygekorrens vandringsled från Naturaområdet till motorvägen ska få beteckningen skyddat grönområde (VL/s) i form av en minst 50 meter bred förbindelse vid norra delen av LP-1-området och kvarter 20 AR. Likaså bör det område i närheten av Skyttevägen och Hästholmsvägen där flygekorrobbservationer har gjorts få beteckningen skyddat grönområde (VL/s).

Planläggningens bemötande:

Användningen av strövområdet i och med bebyggandet av bostadsområdet ökar relativt lite med beaktande av att området används av hela Vasa och turister i området. Därtill är stråken på strövområdet i bra skick och klart utmärkta i terrängen, vilket medför mindre risk för slitage av terrängen utanför stråken. Lagen om hantering av risker orsakade av främmande arter trädde i kraft 1.1.2016. Detaljplanen har huvudsakligen beretts innan lagen trädde i kraft. Mellan det i detaljplanen anvisade nya bostadsområdet och Naturaområdet har dock ett närrekreationsområde (VL) som ska skötas som friluftsskogsanvändning anvisats. Främmande arters spridning från det nya bostadsområdet till Naturaområdet kan stoppas på grönområdet i och med att stadens grönområdesenhet, som har hand om skötseln och upprätthållandet av området, kan upptäcka och reagera på främmande arter som eventuellt sprider sig. Därtill kommer byggarvisningarna i anslutning till detaljplanen med tanke på områdets nya invånare att utökas med information om främmande arter. Planläggningen anser att de förekomstområden och vandringsleder för flygekorren som miljöföreningen för fram är tillräckligt tryggade i planlösningen. Flygekorrevirens kärnområden och skyddsområdesavgränsningar har fastställts vid ett gemensamt terrängbesök av Närings-, trafik- och miljöcentralens expert och stadens tjänstemän efter det att flygekorrtkartläggningen blev klar. På detaljplaneområdet har flygekorrens föröknings- och rastplatser beaktats i enlighet med miljöministeriets anvisningar till kommunerna (YM/1/501/2005). Områdena är anvisade som närrekreations- eller skyddsgrönområden och i skötselklassificeringen av dem är områdena angivna som trädbevuxna skogsområden som ska skötas. Därtill finns det alternativa förbindelser för flygekorren mellan Risö och Kungsgården i planområdets södra del och omedelbart söder om planområdet.

Logset Ab

Logset Ab godkänner inte planlösningen, eftersom den betydligt försvårar den industriella verksamheten för verksamhetsstället på området. Enligt företagets uppfattning stöder planbeteckningen TY inte utvecklingen av verksamheten och inte heller ger den verksamhetsförutsättningar för den. Företaget påpekar att det buller som TY-området medför inte

har beaktats i planen. Företaget kräver att planen återremitteras för ny beredning med hänvisning till markanvändnings- och bygglagen samt förvaltningslagen.

Planläggningens bemötande:

I detaljplaneförslaget har de fastigheter vid Hästholmsvägen där industri- och lagerverksamhet bedrivs angivits som kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamheten. Önskemålet med beteckningen har varit att tillåta och utveckla den nuvarande användningen av området men också att säkerställa att användningen av området inte i framtiden ändras så att den stör det omgivande boendet. På ifrågavarande fastighet har en tillbyggnadsrätt på ca 850 kvadratmeter anvisats. Därtill är det tillåtet att använda 45 % av våningsytan på området för verksamhetslokaler. Det anses inte vara skäl att ändra planen, eftersom företaget i sin anmärkning inte har fört fram något önskemål om planbeteckning eller områdets användningsändamål. Därtill är den valda lösningen i linje med Vasa generalplan 2030, i vilken området är anvisat som område för service, handel och förvaltning, där högst 30 % av våningsytan får användas för bostadsbyggande.

Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur (nedan SÖFUK)

SÖFUK konstaterar att samkommunstyrelsen inte har några anmärkningar på planförslaget. Samkommunstyrelsen poängterar dock att planläggningen inte får äventyra möjligheterna att fortsättningsvis idka jordbruk med djurhållning på den av samkommunen ägda marken i området.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Anvia Abp

Anvia påminner om att bolaget har kablar i marken i detaljplaneområdet. Anvia hoppas att befintliga teleanläggningar så långt som möjligt ska kunna bibehållas på de nuvarande platserna. I övrigt har Anvia inget att anmärka.

Planläggningens bemötande

De befintliga kablarna och eventuella behov att flytta dem beaktas i samband med den kommunaltekniska planeringen.

Vasa Vatten

Vasa Vatten konstaterar att det kommer att vara en utmaning att bygga vatten- och avloppsnät på området på grund av jordmånsförhållandena. Därför bör man sträva efter att utnyttja de befintliga VA-ledningarna, som delvis är anlagda av privata markägare. Vasa Vatten anser det inte förnuftigt att detaljplanlägga tomter för privata markägare. För de VA-ledningar som finns i kvartersområdena bör servitutområden grundas (10 m). En del av ledningarna kan också flyttas till förnuftiga kostnader. De befintliga ledningarna bör beaktas också vid planeringen av bullerbekämpningen.

Planläggningens bemötande:

Den privata marken i området detaljplanläggs i enlighet med de av stadsfullmäktige godkända markpolitiska principerna. Ledningsservituten justeras på plankartan i samarbete med Vasa Vatten.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten

Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterar att Gamla hamnens område är ett bra kompletteringsbyggnadsobjekt. Det är positivt att en detaljplan görs upp för området på grund av de under åren beviljande avgörandena som gäller planeringsbehov. Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterar att det i detaljplanebeskrivningen fattas en uppskattning av den nya invånarmängden i planområdet och påpekar att dimensioneringen verkar överskrida den folkmängd som har uppskattats för området i Vasa generalplan 2030. Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralen är Hamnbergsvägens nybyggnadsområde inte lämpligt i och med att det delvis finns i en byggd kulturmiljö av riksintresse och eftersom den splittar Hamnbergets grönområde. Gränsen för den byggda kulturmiljön av riksintresse borde också anges i detaljplanen. Närings-, trafik- och miljöcentralen påpekar att det finns brister i behovsprövningen av en Naturabedömning och bland annat i utredningarna som gäller en elstation och planbeteckningarna. Närings-, trafik- och

miljöcentralen är också bekymrad över den förorenade markens konsekvenser för Naturaområdet och enligt dess uppfattning borde också de förorenade markområdena på Naturaområdet istandsättas. Närings-, trafik- och miljöcentralen rekommenderar att myndighetssamråd ordnas före behandlingen som gäller godkännande av planen.

Planläggningens bemötande:

I punkt 4.4.5 i planbeskrivningen finns en statistisk bedömning av utvecklingen i Gamla hamnen vad gäller antalet personer i åldern under 19 år. Utgående från denna och dimensioneringen av planen kommer invånarmängden i området att växa till storleksklassen 600-800 invånare beroende på vilken boendetätheten blir. Enligt Planläggningens uppfattning står detaljplanen inte i strid med Vasa generalplan, eftersom området planläggs som ett småhusdominerat bostadsområde i den omfattning som generalplanen anger. Invånarmängderna i generalplanebeskrivningen är riktgivande uppskattningar och inte planbestämmelser som styr detaljplanläggningen. Byggandet av Hamnbergets område har anpassats till områdets natur- och kulturmiljövärden och med tanke på ekonomin som gäller planen och tätt samhällsbyggande skulle det inte vara lönsamt att planlägga området enbart som rekreationsområde. Omfattningen på och placeringen av byggandet på området är baserade på en idé som understöddes av invånarna och inga anmärkningar har lämnats in beträffande ärendet. Gränsen för den byggda miljön av riksintresse anges i detaljplanen. Myndighetssamråd ordnas i enlighet med Närings-, trafik- och miljöcentralens förslag. I planen finns beredskap för placering av förorenad mark i en bullervall. Det slutliga beslutet om hanteringen av förorenad mark tas vid planeringen av de kommunaltekniska arbetena. Det är alltså också möjligt att den förorenade marken saneras. Den förorenade mark som finns på Naturaområdet ägs av staten, som också är den som har förorenat marken och därför tar Vasa stad inte ställning till saneringen av ifrågavarande områden. Planläggningen anser att utredningarna och planerna i anslutning till detaljplanen med tanke på dess uppgift och syfte har gjorts i tillräcklig omfattning i enlighet med 9 § i markanvändnings- och bygglagen. Det område för energiförsörjning (EN) som är reserverat för en elstation bibehålls oförändrat i planen, eftersom avsikten med det är beredskap för byggbehov i anslutning till kommande infrastruktur. På området kan vid behov i stället för eldistribution eller utöver den även annan samhällsteknik genomföras. Det är inte heller annars möjligt att bygga en elstation på området utan en särskilt planerings- och tillståndsprocess, där också placeringen av elledningar och projektets miljökonsekvenser utreds.

Österbottens museum

Landskapsmuseet anser att områdets värdefulla kulturmiljö och betydelsefulla historia huvudsakligen har beaktats vid planeringen av området. Största delen av nybyggandet har placerats i områdets södra del och det kompletterande byggandet i byområdet är vad beträffar skalan lämpligt i området. Museet förordar inte nybyggnadsområdet vid Hamnbergsvägen och föreslår att det ska övervägas på nytt, eftersom byggandet skulle komma mycket nära fornminnen och inskränka Hamnbergets grönområde. Museet påpekar att den byggda kulturmiljön av riksintresse inte i dess helhet har beaktats i detaljplanen. Därtill begär landskapsmuseet att planbeteckningarna för Gamla Vasa kanal och de fasta fornlämningarna ska justeras.

Planläggningens bemötande:

Den byggda kulturmiljön av riksintresse anges i detaljplanen. Byggandet av Hamnbergsområdet har anpassats till områdets natur- och kulturmiljövärden och med tanke på ekonomin som gäller planen och tätt samhällsbyggande skulle det inte vara lönsamt att planlägga området enbart som rekreationsområde. Omfattningen på och placeringen av byggandet på området är baserade på en idé som understöddes av invånarna och inga anmärkningar har lämnats in i ärendet. I planen anges att vid tomtgränserna mot gatu- och grönområdena bör häck planteras eller en mur av natursten eller spjälstaket byggas. Därmed kommer Hamnbergets nybyggnadsområde att avgränsas mot fornminnesområdet, vilket för sin del säkerställer deras integritet. Därtill justeras planbeteckningarna och –bestämmelserna beträffande fornminnena i enlighet med museets utlåtande.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverket rekommenderar med tanke på brandsäkerheten och byggarnas intresse att avståndet mellan byggnadstorna ska vara minst åtta meter och att avståndet från ekonomibyggnadens byggnadstorn till bostadshuset på granntomten ska vara minst fyra meter.

Planläggningens bemötande:

Förutom en del enskilda undantag är byggnadstorna i detaljplanen planerade i enlighet med räddningsverkets principer.

Social- och hälsosektorn

Social- och hälsosektorn konstaterar i sitt utlåtande att den inte har några byggbehov i anslutning till den egna sektorn på detaljplanläggningsområdet. Social- och hälsosektorn önskar förbättringar i den offentliga trafiken i området så att långt avstånd till befintlig busshållplats inte begränsar rörelsefriheten för områdets invånare. Därtill konstateras i utlåtandet att områdets närmiljö möjliggör bra motions-, rekreations- och fritidsverksamheter. Social- och hälsosektorn konstaterar att det vid sidan om Kanalbrovägen och Parallellvägen finns goda lätttrafikleder i riktning mot centrum. I utlåtandet konstateras att det tidvis kan bli buller- och dammolägenheter för de områden som är belägna närmast motorvägen.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Tekniska nämnden i Vasa

Tekniska nämnden konstaterar i sitt utlåtande att den genomförandeordning som anges i planbeskrivningen för Vasa hamn är förnuftig. Förverkligandet av det södra radhus- och småhusområdet kan senareläggas i anslutning till kvalitetskorridorerna, områdena Risös och Liselunds utveckling. Bland de ekonomiska konsekvenserna i planbeskrivningen har för anläggandet av vatten- och avloppsnät, dagvattenhantering och dagvattensystem beräknats kostnader på 1 050 000 €. Dessa kostnader bör täckas med anslutnings- och bruksavgifter för vatten- och avloppsnätet samt dagvattenavgift. Anslutningsavgifterna och övriga avgifter har dock inte beaktats i samband med de ekonomiska konsekvenserna. Fastighetsskatten när området är fullt utbyggt är ca 100 000 € per år. De för gaturummet viktiga ärendena har beaktats i detaljplaneförslaget. De befintliga diken inklusive fördröjningsbassänger på området har beaktats i detaljplaneförslaget. Kommuntekniken är bekymrad över kapaciteten hos diket som rinner genom det intilliggande Naturaområdet, kapaciteten kommer inte att räcka till i och med att hela områdets dagvatten rinner ut i diket. Kostnads kalkylen för hela planområdets kommunalteknik är 4,38 milj. €.

Planläggningens bemötande:

Planerings- och tillståndsprocessen beträffande en rensning av diket genom Naturaområdet har startat i samarbete mellan Planläggningen, Kommuntekniken och Forststyrelsen våren 2016. Till övriga delar antecknas utlåtandet för kännedom.

4.6. Justeringar som gjorts efter att detaljplanen var framlagd

I detaljplanekartan och planbestämmelserna har på de ovan i kapitel 4.5 nämnda grunderna följande justeringar gjorts:

- Områdesreserveringsbeteckningen för Gamla Vasa kanal har ändrats från skyddsområde (S) till fornminnesområde (SM). Planbestämmelsen har preciserats i enlighet med Österbottens museums utlåtande.
- Beteckningen som gäller fornminnen har ändrats och planbestämmelsen har preciserats i enlighet med Österbottens museums utlåtande.
- Planbeteckningen för tomt 37-12-7 har preciserats så att på tomten får utöver bostäder byggas servicebostäder, vårdhem och andra bostadsformer samt service i anslutning till dem.
- Byggrätten på småhustomterna i kvarter nummer 12 har ändrats från exploateringsrätt till byggrätt. Byggrätten har minskat i och med ändringen.

- Detaljplanen har utökats med gränsen för den byggda kulturmiljön av riksintresse.
- En körförbindelse har lagts till på tomten 37-11-9 (7:24).
- Ett ledningsservitut har lagts till på tomten 37-4-5 (2:77) och avlägsnats från tomterna 37-12-8 (1:38), 37-16-1 (1:53) och 37-16-2 (1:46).

Justeringarna av detaljplanen har ringa verkningar och föranleder inte något nytt hörande.

4.7. Justeringar med anledning av rättelseuppmanningen

Detaljplanen och tomtindelningen för Gamla hamnen godkändes av stadsfullmäktige 18.12.2017 § 136. Inom besvärstiden lämnade Vasa miljöförening in uppgifter till Vasa planläggning och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten om flygekorrförekomst på ett område som i detaljplanen är anvisat som kvartersområde för småhus. Närings-, trafik- och miljöcentralen gav en i 195 § i markanvändnings- och bygglagen avsedd uppmanning till rättelse av det ovan nämnda beslutet, beträffande den plats där flygekorren förökar sig och rastar i kvarter nummer 14 och bullerbeteckningen beträffande trafikområdet.

På grund av rättelseuppmanningen förhandlade stadens och Närings-, trafik- och miljöcentralens representanter 5.2.2018 om nödvändiga ändringar i detaljplanen. Man kom då överens om att bullerbeteckningen beträffande trafikområdet flyttas till trafikområdets gräns och att den separata decibelbestämmelsen (55 dB) stryks. Med dessa ändringar blir det mera spelrum för planeringen av s.k. Långbackens planskilda anslutning och en eventuell ny anslutningsramp. Ändringen av bullerbeteckningen har inga betydande konsekvenser, eftersom det i varje fall är tomtägaren som bär ansvaret för tillräcklig bullerbekämpning för nybyggandets del.

För att säkerställa den i rättelseuppmanningen angivna plats där flygekorren förökar sig och rastar ordnades ett terrängbesök 20.2.2018 för representanter från Planläggningen och Närings-, trafik- och miljöcentralen. Vid terrängbesöket kom man överens om och antecknades att bägge tomterna, dvs. kvarter nr 14 i dess helhet flyttas fyra meter söderut. De upptäckta hålträden, förutom ett, hamnar på grönområdet norr om tomt 14-1. Därtill anges områdena mellan byggnadsytan och tomtgränsen vid norra kanten av tomt 14-1 och södra kanten av tomt 14-2 samt den sida av de båda tomterna som är belägen mot Skyttevägen på 10 meters bredd som område där trädbeståndet ska bevaras.

Tomterna i kvarter 14 är belägna på privat mark. De områden omkring det som är reserverade som närrekreationsområde är i antingen en och samma markägares eller Vasa stads besittning. De ovan nämnda ändringarna av detaljplanen och tomtindelningen är av teknisk karaktär och har ringa verkningar. Därmed läggs inte detaljplaneförslaget fram offentligt på nytt utan med anledning av ändringarna hörs de berörda särskilt i enlighet med 32 § i markanvändnings- och byggförordningen.

4.8. Hörande med anledning av ändringar i detaljplaneförslaget

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade 20.3.2018 om ändringar av teknisk karaktär som ska göras i planförslaget och separat hörande av dem som saken gäller i enlighet med 32 § i markanvändnings- och byggförordningen. Staden begärde utlåtande om ärendet av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten. Därtill beredde staden ägarna till de tomter som gränsar till motorvägen och till tomterna 14-1 och 14-2 som berörs av skyddsärendet i fråga om flygekorrar möjlighet att lämna in anmärkning. Inom utsatt tid inlämnades utöver utlåtande även en anmärkning till staden, nedan följer sammandrag av dem:

Närings-, trafik- och miljöcentralen

Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterar att detaljplanekartan har justerats i fråga om områdesavgränsningar och beteckningar huvudsakligen på det sätt som har avtalats på arbetsmötet men detaljplanens bestämmelsedel motsvarar inte helt plankartan och är bristfällig till innehållet i fråga om naturvärdena. Närings-, trafik- och miljöcentralen för i sitt utlåtande fram förslag till planbestämmelser som berör buller och flygekorrskydd.

Logset Ab

Logset Ab kräver att planen återremitteras för ny beredning eller att den lämnas bort från planläggningsobjekten såsom onödig. Logset Ab anser planutredningarna vara bristfälliga och anser att planen inte stöder utvecklingen av företagsverksamheten och inte heller ger den verksamhetsförutsättningar.

Planläggningens bemötande:

Detaljplanebeteckningarna justeras genom att de exempelbestämmelser som förs fram i NTM-centralens utlåtande tillämpas. I fråga om Logset Ab:s anmärkning förnyar Planläggningen sitt tidigare bemötande: Enligt detaljplaneförslaget är de fastigheter invid Hästholmsvägen där det bedrivs industri- och lagerverksamhet angivna som kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet. Med beteckningen har man velat tillåta den nuvarande användningen och utvecklingen av området men även säkerställa att användningen av området i framtiden inte förändras så att den stör det omgivande boendet. För ifrågavarande fastighet har en tillbyggnadsrätt på ca 850 kvadratmeter våningsyta anvisats. Därtill är det tillåtet att använda 45 % av våningsytan på området för verksamhetslokaler. Någon anledning att ändra planen anses inte föreligga, eftersom företaget i sin anmärkning inte har fört fram något önskemål om planbeteckning eller områdets användningsändamål. Därtill är den valda lösningen i linje med Vasa generalplan 2030, i vilken området är anvisat för service, handel och förvaltning, där högst 30 % av våningsytan får användas för bostadsbyggande.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

5.1.1. Dimensionering

Detaljplanen omfattar en areal på ca 71 ha och den sammanlagda byggrätten är ca 59 500 m² vy. Detaljplanen innehåller totalt 123 tomter för fristående småhus och av dem är 82 stycken nya byggplatser. Planområdet är fördelat på olika funktioner på så sätt att arealen för kvartersområdena för fristående småhus (AO och AO-1) är ca 16,3 ha och byggrätten 35 940 m² vy, arealen för kvartersområdena för småhus (AP) är ca 2,2 ha och byggrätten 4 730 m² vy, arealen för kvartersområdena för radhus och andra kopplade bostadshus (AR och AR-1) är ca 2,9 ha och byggrätten ca 11 610 m² vy, arealen för kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) är ca 1 400 m² och byggrätten är 500 m² vy, arealen för kvartersområdet för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) är ca 2,3 ha och byggrätten 6 700 m² vy, arealen för området för allmän väg (LT) är ca 16,2 ha, den sammanlagda arealen för gatuområdena är ca 7,4 ha, arealen för området för allmän parkering (LP-1) är ca 740 m², den sammanlagda arealen för närrekreationsområdena (VL) är ca 12,6 ha, den sammanlagda arealen för skyddsgrönområdena (EV och EV-1) är ca 5,5 ha och den sammanlagda arealen för skyddsområdena (S och SL) är ca 5,0 ha.

5.1.2. Service

Områdets grundläggande service, såsom grundskola, dagvårdsplatser och dagligvaruhandel finns i Gamla Vasa och Sunnanvik, bägge på ca två kilometers avstånd från detaljplaneområdet. Det finns också bra lätt- och kollektivtrafikförbindelser från området till centrum. Därtill är den nuvarande och kommande servicen i Risö lättillgänglig.

Kvartersområdet för närservicebyggnader (**PL**) är reserverat i första hand för småbarnsfostran, exempelvis för ett gruppfamiljedaghem. Ifall det inte finns behov av byggnad för småbarnsfostran, kan exempelvis ungdomslokaler, föreningsverksamhets- och byföreningslokaler eller närbutik byggas i kvartersområdet. Ett allmänt parkeringsområde (**LP-1**) har anvisats i anslutning till kvartersområdet för närservicebyggnader för dem som rör sig i naturen Risö, områdets invånare och kvartersområdesverksamheten i närservicebyggnaderna.

Frilufts- och strövmöjligheterna i Gamla hamnens område är utmärkta. Friluftsleden i Risö, den riktgivande lekplatsen (**le**) på området och friluftsledsnätet (**ur**) skapar förutsättningar för skapandet av ett trivsamt och mångsidigt närrekreationsområde (**VL**). Friluftsleden är planerad så att den bildar en del av hela den planerade friluftsleden kring Södra Stadsfjärden.

5.2. Uppfyllandet av målen beträffande miljöns kvalitet

Vid planeringen av området har de nuvarande funktionerna på området beaktats och vidareutvecklats. Exempel på det här är sammanjämkningen av Risö friluftsled med de interna friluftsleder som ingår i planen. Friluftsledens parkeringsplats i södra ändan av Skyttevägen flyttas till det allmänna parkeringsområdet (**LP-1**), och till följd av det ändras ca 400 meter väg till enbart friluftsled.

Invid Hästholmsvägen byggs en lättrafikled från Kanalbrovägen ända till bron över motorvägen. Leden förbättrar trafiksäkerheten, ökar gatuområdets trivsel och förbättrar betydligt i synnerhet förutsättningarna för cykling. Kanalbrovägen ändras i och med detaljplanen till stadens gatuområde. Det här gör det möjligt exempelvis att bygga busshållplatsen för trafik i riktning mot staden på en tryggare plats än nu i anslutning till den befintliga tunneln.

5.3. Områdesreserveringar

Kvartersområden för fristående småhus (AO och AO-1)

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

I AO-kvartersområdena är det största tillåtna våningsantalet för byggnaderna 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, varav 77 är nya byggplatser.

Invid Hästholmsvägen har 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.

Kvartersområden för småhus (AP)

Som kvartersområde för småhus har anvisats parhustomterna invid Hästholmsvägen med byggrätten 500 + 150t. Byggrätten har utökats, vilket möjliggör exempelvis en utvidgning 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 i bygglovsskedet påvisas 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. Tomtindelningen för kvartersområdena görs upp projektvis. Fastighetssektorn beslutar om principerna för tomtöverlåtelse. AR-kvartersområdena bör förverkligas 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. *Byggrätten i kvartersområdena är angiven med exploateringsstalet $e=0,5$. 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.*

Byggplatsen för de befintliga radhusen invid Hästholmsvägen är anvisad som AR-tomt med byggrätten 660 + 150t. Tomtens fordonsanslutning ändras från Hästholmsvägen till Hästholmsgränden. Därtill har Hästholmsgränden utökats med en ny AR-tomt, där byggrätten är 1 000 + 200t.

Kvartersområde för närservicebyggnader (PL)

Kvartersområdet är i första hand reserverat för småbarnsfostran, exempelvis för ett gruppdaghem. Ifall det inte finns behov av byggande för småbarnsfostran, kan exempelvis ungdomslokaler, föreningsverksamhets- och byföreningslokaler eller närbutik byggas i kvartersområdet. Kvarterets yta är ca 1 400 m², byggrätten är 500 m² vy och det största tillåtna våningsantalet två. Infarten till tomten bör byggas från Hästholmsvägen eller så kan infarten ordnas via det allmänna parkeringsområdet.

Kvartersområde för industribyggnader, där omgivningen ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY)

Det lilla företagsområde som bildas av två tomter invid Hästholmsvägen har anvisats som TY-kvartersområde. Kvarterets areal är ca 2,3 ha och bildas av två tomter med byggrätten 4 000 och 2 700 m² vy. På båda tomterna blir det en tillbyggnadsrätt på ca 850 m² vy. Genom tomterna går ett vattenledningsservitut. I samband med saneringen av Hästholmsvägen kan det dock bli fråga om en flyttning av vattenledningen.

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 samt 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 anvisats (**mu**). På närrekreationsområdet får förläggas med tanke på närrekreation eller friluftaktiviteter nödvändiga underhålls- och serviceutrymmen på högst 100 m² vy.

I närheten av PL-kvartersområdet har en riktgivande lekplats (**le**) anvisats, där så mycket ursprungligt trädbestånd och stora stenar som möjligt bör lämnas. Lekområdet kan dock anläggas så att det är parkliknande. Vid valet av lek- och motionsredskap bör också den vuxna befolkning som idkar friluftaktiviteter på området beaktas. På grönområdena är anvisade riktgivande friluftsleder (**ur**) som betjänar dem som rör sig i naturen och invånarna i området. Friluftslederna borde anläggas med en yta av stenaska i form av ruttor som så bra som möjligt följer 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. Vattendjupet i vattenmotiven bör variera och växtligheten bör vara mångsidig för att främja en naturlig rening av dagvattnet och göra de livsmiljöer det erbjuder mera mångsidiga.

Skjutbaneområdet som omfattar 300 meter och som tar slut vid bakgrundsvallen av betong bör i enlighet med den ursprungliga karaktären bevaras öppet. I anslutning till skjutbaneområdet kunde exempelvis en parkourbana byggas för att påminna om försvarsmaktens övningar på området. Bakgrundsvallen kan återanvändas exempelvis som klättervägg och skjutbaneområdet kunde användas exempelvis som övningsplats för bågskytte. Strävan bör vara att bevara trädbestånd av olika ålder på VL-området mellan AO-tomterna och skjutbaneområdet.

Skyddsgrönområde (EV, EV-1)

Grönområdena invid gatu- och trafikområdena är anvisade som skyddsgrönområden. Skyddsgrönområdenas betydelse för rekreationsanvändning är liten och deras syfte är huvudsakligen att skydda andra områden från trafikbuller m.fl. olägenheter. På EV-1-området får därtill förorenade marksubstanser placeras, ifall miljötillstånd ansöks för verksamheten. De förorenade marksubstansernas ursprung är inte fastställt men det är meningen att i första hand förorenad mark från skjutbanorna i Gamla Vasa ska placeras på området. Med beteckningen **mr** har riktgivande områden reserverats för överskottsjord och områdena är huvudsakligen avsedda för byggandet av en bullervall men också för annan terrängutformning.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

Som ET-område har byggplatsen för en telemast och därtill anknutna anläggningsbyggnader invid Hästholmsvägen angivits.

Område för energiförsörjning (EN)

I planområdets södra del har på önskemål av Vasa Elnät Ab en byggplats reserverats för en elstation. Till elstationen skulle en högspänningsledning från Toby ledas. Elöverföringsprojektets alternativ och miljökonsekvenser bedöms med en separat tillståndsprocess. Byggplatsen för elstationen bör inhägnas. I anslutning till den får service- och arbetslokaler eller anläggningsbyggnader på högst 150 m² vy förläggas.

Skyddsområde (S)

Området för den gamla hamnen och Gamla Vasa kanal är anvisade som skyddsområde. På detta f.d. hamnområde finns med stöd av fornminneslagen fredade fasta fornlämningar. Därtill ställer områdets naturmiljö och kulturhistoria begränsningar för skötseln av området. I fråga om skötseln av strandområdena invid Gamla Vasa kanal bör rekreationsanvändningen och behoven av muddring av kanalen beaktas. Förhandlingar bör föras med Museiverket och Forststyrelsen om åtgärderna och planerna i fråga om området.

Naturskyddsområde (SL)

Delarna av Natura 2000-området Södra stadsfjärden - Söderfjärden - Öjen på planområdet är anvisade som naturskyddsområde. Därtill är Forststyrelsens markområde väster om f.d. skjutbanan reserverat för naturskydd. Gränsen för Natura 2000-området är i planen angiven med grå prickad linje.

Område för allmän väg (LT)

Motorvägens område är anvisat som område för allmän väg och det betjänar huvudsakligen annan än lokal trafik. Med beteckningen **Lt2** är ett gatuområde anvisat över allmän väg och med beteckningen **y** är en lättrafikförbindelse över området för allmän väg anvisad.

Allmänt parkeringsområde (LP-1)

Invid Hästholmsvägen är ett allmänt parkeringsområde anvisat med en yta på ca 740 kvadratmeter. Beroende på dimensioneringen kan ca 26 bilplatser anvisas på området. Parkeringsområdet betjänar i synnerhet dem som rör sig i naturen i Risö men också dem som kommer med bil till lekplatsen som ska anläggas på rekreationsområdet. Parkeringsområdet kan användas också för bostadsområdets gästparkering och kvartersområdet för närservicebyggnader. Med valet av ytmaterial på parkeringsområdet bör det förhindras att dagvatten ansamlas och parkeringsområdet borde struktureras med planteringar och området bör avgränsas exempelvis med häck, naturstensmur eller kilstenar. Körning till kvartersområdet för närservicebyggnader kan ordnas också via det allmänna parkeringsområdet.

5.4. Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser beskrivs i styckena 4.4.4–4.4.6. Konsekvensbedömningarna har därtill kompletterats med en separat behovsprövning av en Naturabedömning (bilaga 5), med nedan refererade uppskattningar av planens ekonomiska konsekvenser samt fortsatta undersökningar av den förorenade marken vid skjutbanorna, riskbedömning och kostnadsberäkning.

INVESTERINGSKOSTNADER INKOMSTER	OCH €
Matar- och tomtgator	1 860 000
Bron vid Gamla Vasa kanal	70 000
Grönområden och rekreationsleder	160 000
Lättrafikleder	230 000
Parkeringsområde	60 000
Bullerbekämpning	270 000
VA-nät och dagvattenhantering	1 050 000
Istandsättning av förorenade markområden	115 000
Investeringar totalt:	3 815 000
Inkomster totalt	3 100 000

Tabell 3. Justerade investeringskostnader för detaljplaneförslaget samt inkomster av tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal (moms 0 %). Skatteinkomsterna har inte beaktats.

LIVSCYKELKOSTNADER UNDER 25 ÅRS TID	€
Gator, lättrafikleder och grönområden	2 380 000
Bullerbekämpning	270 000
VA-nät och dagvattenhantering	1 080 000
Kostnader för upprätthållandet	1 440 000
Reparation och underhåll	1 640 000
Totalt:	6 810 000

Tabell 4. De uppskattade livscykelkostnaderna för detaljplaneförslaget under 25 års tid (moms 0 %)

5.5. Riskbedömning

Trafikbuller

I samband med bygglovsansökningarna som gäller tomter som gränsar till allmän väg bör påvisas att bullervärdena på vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid 50 dB. I samband med ansökan om bygglov för kvarteren nr 20 och 23 bör påvisas att bullervärdena på vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid 45 dB. Bullervärdena kan uppnås exempelvis genom att ett staket som skyddar mot buller byggs eller genom att ekonomibyggnaderna placeras som bullerhinder mot motorvägen.

Bullerhindret bör förlängas söder om TY-kvartersområdet, och därifrån kan en bullervall byggas på EV-1-område. Det huvudsakliga syftet med de i detaljplanen angivna skyddsgrönområdena är att skydda andra områden från gatu- och trafikområdets olägenheter. Också växtligheten på skyddsgrönområdena kan för sin del minska bullret och dammet från motorvägen. Bullerbekämpningsåtgärderna i fråga om trafikområdet hänger samman med planeringen av förbindelsevägen och motorvägen och preciseras senare i vägplanen

Jordmån

I de f.d. skjutbaneområdenas omgivning har mycket höga blyhalter påträffats i markens översta skikt. På det område som planläggs finns de högsta påträffade halterna på den södra skjutbanans målområde, där blyhalter har påträffats som till och med överskrider gränsvärdena för farligt avfall. De höga blyhalterna kan medföra en hälsorisk som överskrider godtagbar nivå i synnerhet för barn som leker på området. Utgående från löslighetstest är blyet också delvis i lösform, sannolikt beroende på jordmånens låga pH. Det finns alltså en risk för spridning utanför området. (WSP, 2014, 20)

På grund av den eventuella hälsorisken rekommenderas istandsättningsåtgärder på området. I fråga om närrekreatiomsområdena föreslås lägre riktvärden som istandsättningsmål, varvid också det hälsobaserade referensvärdet för bly underskrids. I fråga om bostadsområdena har

utgångspunkten varit att eventuell ythumus som överskrider tröskelvärdet ska avlägsnas från bostadstomterna i samband med byggandet. I jordmånen på bostadsområdena har inte påträffats några sådana halter av skadliga ämnen som skulle överskrida de lägre riktvärdena. Av iståndsättningsmetoderna anses massabyte passa bäst på området. Övertäckning kan också vara en möjlig iståndsättningsmetod på områden där det är besvärligt att ta sig fram men eftersom det kan göra att de träd som sparas inte trivs anses det inte vara lämpligt på områden som i större utsträckning används för rekreation. Därtill bör risken för spridning på grund av blyets löslighet beaktas vid valet av iståndsättningsmetod. Ifall man går in för övertäckning bör det med ett isolerande skikt förhindras att regnvatten når det förorenade skiktet. (WSP 2014, 20)

Den mest kostnadseffektiva iståndsättningsmetoden för området skulle vara om de jordskikt som är förorenade med bly kunde förläggas i den bullervall som planeras öster om området. Alternativet kräver dock ytterligare utredningar bl.a. i fråga om blyets löslighet. (WSP 2014, 21). Kostnaderna för iståndsättningen av de markområden som är förorenade har beräknats för två olika scenarier: ifall marksubstanserna transporteras till avstjälningsplatsen, är totaltkostnaden ca 310 000 € och ifall de placeras i den bullervall som ska byggas invid motorvägen är totaltkostnaden ca 115 000 €. (WSP 2014, 21)

Genomförandet av detaljplanen

Risikfaktorer i anslutning till genomförandet av detaljplanen är närmast variation i efterfrågan på tomter och stadens ekonomiska resurser. Om efterfrågan på tomter är svag, fördröjs genomförandet av detaljplanen. Staden borde också reservera ekonomiska resurser för förverkligandet av kommunalteknik i ett tillräckligt tidigt skede. Den största utmaningen när det gäller att genomföra detaljplanen är att få kvartersområdena för radhus i det nya området (kvarteren 20 och 23) att förverkligas smidigt, eftersom byggmassorna på dem skyddar det övriga nya området från trafikbuller. Ifall byggande skulle tillåtas i AO-kvartersområdena i det nya området innan kvarteren 20 och 23 bebyggs bör en preciserande utredning göras om trafikbullrets konsekvenser och om det huruvida bullerbekämpningen är tillräcklig.

5.6. Planbeteckningar och –bestämmelser

Detaljplanebeteckningarna och –bestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 2).

5.7. Namn

Med detaljplanen bibehålls de befintliga vägnamnen i Gamla hamnen:

Hevossaarentie, Hästholmsvägen
Vanha Satamatie, Gamla Hamnvägen
Bäckmanintie, Bäckmansvägen
Wahlbäckintie, Wahlbäcksvägen
Kotisatamantie, Hemhamnsvägen

Därtill namnges följande gator i detaljplanen:

Satamakalliontie, Hamnbergsvägen
Vanha Ampujantie, Gamla Skyttevägen
Kotisatamankuja, Hemhamnsgränden
Hevossaarenkuja, Hästholmsgränden
Ryövärinkarintie, Rövarskärsvägen
Ryövärinkarinpolku, Rövarskärsstigen
Havumetsäntie, Barrskogsvägen
Muurinpää, Murändan



Bild 43. Illustration av områdets södra del ur fågelperspektiv



Bild 44. Gatuvy från Hästholmsvägen norrut, vid den högra kanten AR-kvartersområden



Bild 45. Gatuvy från Rövarskärsvägen norrut

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av detaljplanen styrs utöver av detaljplanekartan och denna detaljplanebeskrivning även av bygganvisningarna (bilaga 4) och skötselklassificeringen av grönområdena (bilaga 5).

6.2. Genomförande och tidsplanering

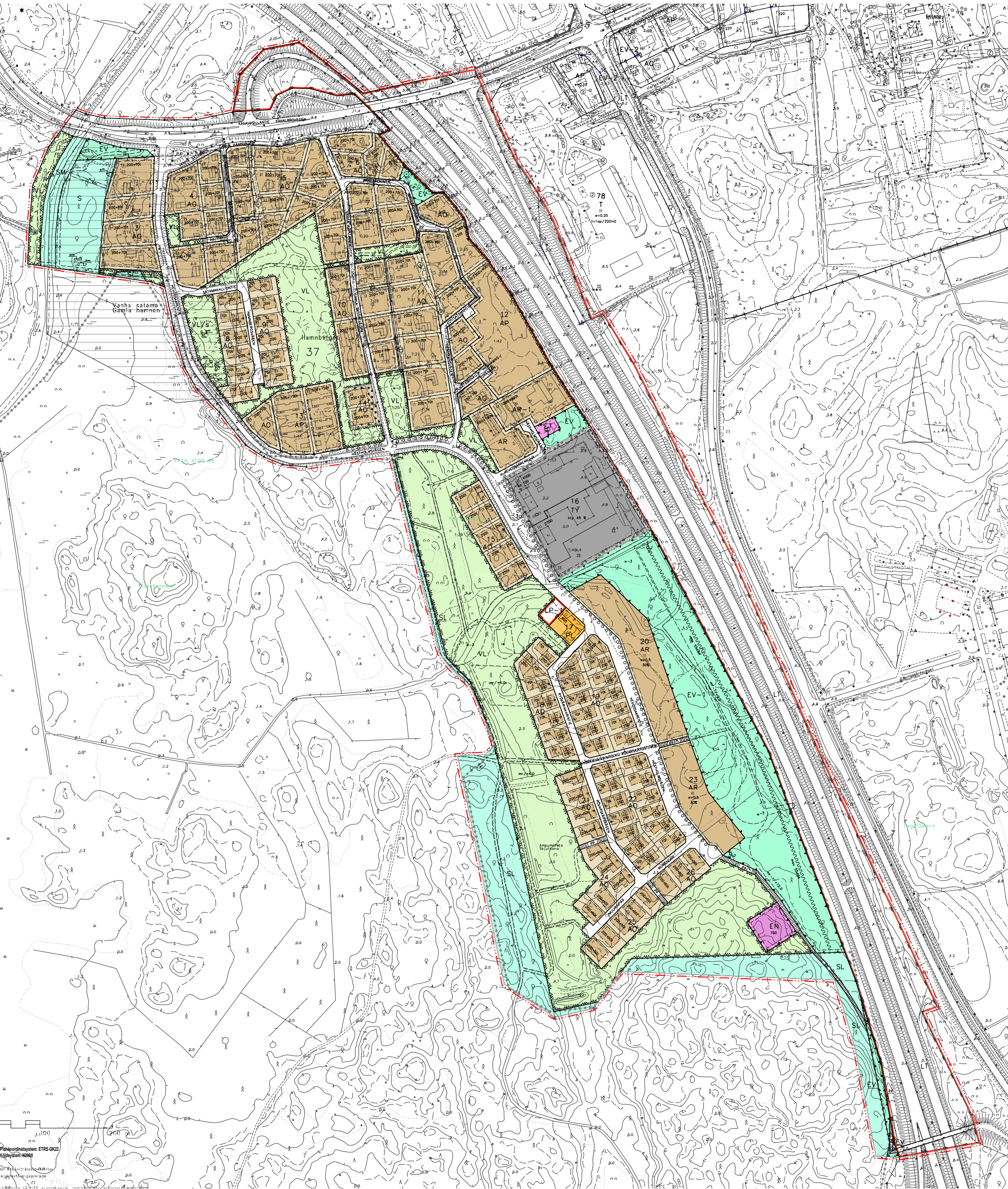
Enligt den preliminära planen kan detaljplanen för Gamla hamnen genomföras enligt följande: År 2019–2020 20 egnahemshus och 20 radhusbostäder, år 2021–2022 30 egnahemshus och 50 radhusbostäder och år 2023–24 30 egnahemshus och 30 radhusbostäder.

6.3. Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp via tomtöverlåtelse och bygglov.



Bild 46. Illustration av detaljplaneförslaget för Gamla hamnen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

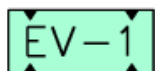
AP	Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
AR-1	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa asuntojen lisäksi rakentaa palveluasuntoja, hoivakoteja ja muita asumismuotoja sekä niihin liittyviä palveluja. Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. På området får därtill byggas servicebostäder, vårdhem och andra bostadsformer samt därtill hörande service
AO	Erillispientalojen korttelialue. Tontin kerrosalasta saadaan enintään 25 prosenttia käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten. Kvartersområde för fristående småhus. Av tomtens våningsyta får högst 25 procent användas för icke miljöstörande arbetsutrymmen.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteeollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja. Kvartersområde för fristående småhus. På området får utöver bostadshus uppföras småindustri- och lagerbyggnader eller arbets- och affärslokaler som inte medför miljöstömingar.
PL	Lähipalvelurakennusten korttelialue. Kvartersområde för närservicebyggnader.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
VL	Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 100 k-m ² lähivirkistysen tai retkeilyn kannalta tarpeellisia huolto- ja palvelutiloja. Område för närrecreation. På området får förläggas med tanke på närrecreation eller friluftaktiviteter nödvändiga underhålls- och serviceutrymmen på högst 100 m ² vy.
LT	Yleisen tien alue. Område för allmän väg.
LP-1	Yleinen pysäköintialue. Alue on varattu yleisen pysäköinnin lisäksi siihen rajoittuvan korttelin autopaikkoja varten. Område för allmän parkering. Området är reserverat utöver för allmän parkering även för bilplatser för angränsande kvarter.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



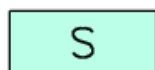
Energiahuollon alue.
Område för energiförsörjning.



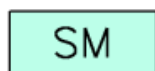
Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



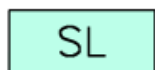
Suojaviheralue.
Alueelle saa sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ympäristöluvan mukaisesti.
Skyddsgrönområde.
På området får förorenade marksubstanser förläggas i enlighet med miljötillstånd.



Suojelualue.
Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alue on varattu luonnon ja kulttuuriympäristön suojelun tarpeisiin. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston ja Metsähallituksen kanssa.
Skyddsområde.
På området finns fasta fornlämningar som är fredade i enlighet med lagen om fornminnen. Området är en del av en nationellt värdefull byggd kulturmiljö. Området är reserverat för natur- och kulturmiljöskyddsbehov. När det gäller åtgärder och planer beträffande området ska överläggningar föras med Museiverket och Forststyrelsen.



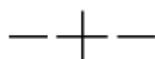
Alue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaismuistoaluetta koskevissa toimenpiteissä menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaismuistoaluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäytön muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.
Ett område där det finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen (295/63). Vid åtgärder och planer på fornlämningsområdet bör föras enligt vad som stipuleras i lagen om fornminnen. För åtgärder och planer på fornlämningsområdet och ifall rådande markanvändning i näromgivningen förändras ska på förhand i god tid Museiverket eller landskapsmuseet kontaktas.



Luonnonsuojelualue.
Naturskyddsområde.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Kortelin, kortelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.



Kaupunginosan, kortelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

HEVOSSAARENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

250+50t

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun autosuoja- ja taloustilojen kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter för bostäder och det andra talet utöver detta den tillåtna våningsytan i kvadratmeter för bilskydd och ekonomiutrymmen.

30%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.
Talet anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas.

kt y 45%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitilojen rakentamiseen.
Beteckningen anger hur många procent av den på tomtens tillåtna våningsytan som får användas för byggande av verksamhetsutrymmen.

e =0,5

Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggande på tomtens och tomtens yta.

II

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

II

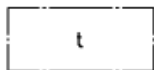
Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosalun.
Det understreckade romersk siffra anger antalet våningar i byggnaden som ovillkorligen ska iakttas.

I 2/3

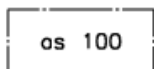
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



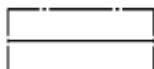
Rakennusala.
Byggnadsyta.



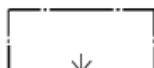
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



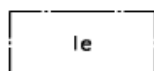
Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 100 k-m² saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten.
Byggnadsyta, där högst 100 m² vy av den tillåtna våningsytan får användas för lokaler som kan jämföras med sedvanligt boende



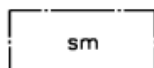
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



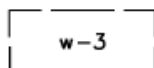
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



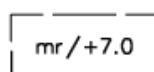
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktigivande områdesdel som är reserverad som lek- och vistelseområde.



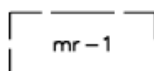
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänöstä koskevissa toimenpiteissä menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaisjäänöstä koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäytön muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.
Del av område där det finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen (295/63). Vid åtgärder och planer på fornlämningen bör förfaras enligt vad som stipuleras i lagen om fornminnen. För åtgärder och planer på fornlämningen och ifall rådande markanvändning i näromgivningen förändras ska på förhand i god tid Museiverket eller landskapsmuseet kontaktas.



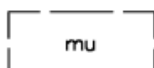
Ohjeellinen sade- ja pintavesien imeytys- ja viivytysalueille ja -ojille varattava alueen osa.
Riktigivande områdesdel för bassänger och diken för absorbering och fördröjning av regn- och dagvatten.



Ohjeellinen ylijäämämaille varattu alueen osa. Luku ilmoittaa lakialueen likimääräisen korkeusaseman.
Riktigivande områdesdel för överskottsjord. Siffran anger ungefärlig nivå för högsta punkt.



Ohjeellinen ylijäämämaille varattu alueen osa. Maanrakennustöissä voidaan hyödyntää pilaantuneita maita ympäristöluvan mukaisesti.
Riktigivande områdesdel för överskottsjord. Vid jordbyggnadsarbeten kan förorenad jord utnyttjas i enlighet med miljötillståndet.



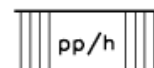
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muutamaon.
Riktigivande byggnadsyta, där transformator får placeras.



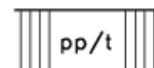
Meluvyöhyke, joka tulee ottaa huomioon liikennealueen ulkopuolista maankäyttöä suunniteltaessa.
Bullerzon, som ska beaktas då markanvändningen utanför trafikområdet planeras.



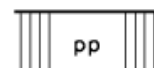
Katu.
Gata.



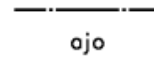
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



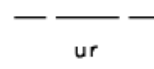
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



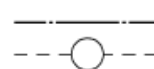
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad områdesdel.



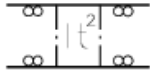
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



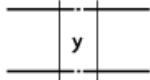
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktigivande friluftled.



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



Liikennealueen osa, jolla katu ylittää yleisen tien.
Del av trafikområde, där en gata går över allmän väg.



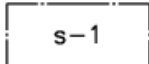
Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

/s

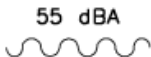
Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön bevaras.

sr-5

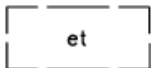
Suojeltava rakennus.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.
Byggnad som ska skyddas.
De reparations- och ändringsarbeten, som utförs i byggnaden bör vara sådana, att byggnadens yttre karaktär bevaras.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella suoritettavat metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympäristöä.
Områdesdel, där flygekorren har en enligt 49 § i naturvårdslagen skyddad föröknings- och rastplats. De skogsvårdsåtgärder som vidtas på området får inte äventyra flygekorrens livsmiljö.



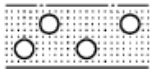
Merkintä osoittaa, että suojaviheralue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella saa olla korkeintaan 55 dBA.
Beteckningen anger att skyddsgrönområde skall förses med bullervall eller annan bullerdämpande konstruktion så, att bullemivån på det intilliggande kvartersområdet får vara högst 55 dBA.



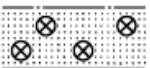
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
Riktgivande byggnadsyta, där byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning får placeras.



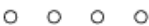
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



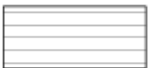
Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy.
Områdesdel där trädbeståndet ska bevaras.
På området finns i 49 § naturvårdslagen avsedda platser där flygekorror förökar sig och rastar. Trädbeståndet på området bör bevaras och vårdas så att de platser där flygekorror förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem bevaras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
Byggt kulturmiljö av riksintresse.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
Område som hör till Natura 2000-nätet.

ERITYISMAÄRÄYKSET:

Kadut tulee suunnitella luonnolliset maastonmuodot huomioiden. Katualueiden hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata painanteissa tai avo-ojissa viheralueille.

Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja isot kivet tulee pyrkiä säilyttämään.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Tontinosia tulee käyttää hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja esimerkiksi hyötypuutarhan tai kasvimaan alueena.

Kadun puolella kuistit, parvekkeet, erkkerit ja vähäiset rakennelmat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin niin, että niiden etäisyys tontin rajaan on oltava vähintään yksi metri. Autokatoksen tai tallin edessä tulee olla vähintään viisi metriä vapaata tilaa.

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

Katu- ja viheralueisiin rajoittuville tontin rajoille tulee istuttaa pensasaita tai rakentaa luonnonkivimuuri tai säleaita. Tonttien yhteisille rajoille voi lisäksi rakentaa hulevesipainanteita.

Yleisen tien alueeseen rajoittuvien tonttien rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee osoittaa, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB.

Kortteleiden 20 ja 23 rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee osoittaa, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä korkeintaan 10 k-m²:n suuruisia laitteita. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

Ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on saastunut maa-alue puhdistettava.

Ennen vuotta 2015 rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- tontin rakennusosalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusosalaksi.

- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.

AUTOPAIKAT TONTEILLA:

AO-, AO-1- ja AP-korttelialueilla 2 autopaikka/asunto

AR-korttelialueilla 1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto

TY-korttelialueella 1 autopaikka/100 k-m²

PL-korttelialueella 1 autopaikka/85 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISVAATIMUKSET:

AO-, AO-1- ja AP-korttelialueilla 3 polkupyöräpaikka/asunto

AR-korttelialueilla 1 polkupyöräpaikka/asunnon huoneluku (esim. 2 pp/2hk asunto).

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Gatorna bör planeras så att de naturliga terrängformerna beaktas. Dagvattnet från gatuområdena ska i första hand ledas via sänkor eller öppna diken till grönområden.

Byggnadernas placering och höjdnivå samt struktureringen av gårdsområdena bör följa de naturliga terrängformerna. Kala berg och stora stenar bör man sträva efter att bevara.

Obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering, bör planteras eller bibehållas i naturtillstånd. Tomtdelar bör användas till absorbering och fördröjning av dagvatten och exempelvis som område för nyttoträdgård eller grönsaksland.

Mot gatan får farstukvistar, balkonger, burspråk och mindre konstruktioner gå utanför byggnadsytan, dock så att avståndet från dem till tomtgränsen ska vara minst en meter. Framför biltaket eller garaget ska det finnas fritt rum på minst fem meter.

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

Vid tomtgränserna mot gatu- och grönområden bör häck planteras eller en mur av natursten eller spjälstaket byggas. Vid tomternas gemensamma gränser kan därtill dagvattensänkor anläggas.

I samband med ansökan om bygglov på tomter som gränsar till område för allmän väg bör påvisas att bullervärdena på vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid underskrider 50 dB.

I samband med ansökan om bygglov i kvarteren 20 och 23 bör påvisas att bullervärdena på vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid underskrider 45 dB.

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten får på närrekreations- och skyddsgrönområdet förläggas anordningar på högst 10 m² vy som är nödvändiga med tanke på kommunaltekniken. Anordningarnas avstånd från områdets gränser ska vara minst 5 meter.

Innan området tas i det bruk så som planen förutsätter ska förorenat markområde rengöras.

För byggnader som beviljats bygglov före år 2015 kan bygglov beviljas för ändringar och reparationer utan hinder av vad som bestämts i detaljplanen om

- tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen angivits som byggnadsyta.
- tomtens maximivåningsyta, om den befintliga byggnadens våningsyta överskrider den tillåtna våningsytan på tomten.

BILPLATSER PÅ TOMTERNA:

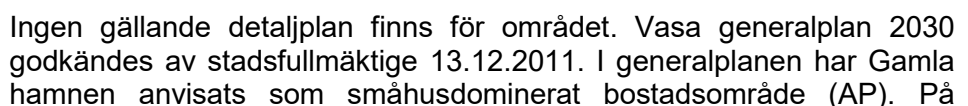
I AO-, AO-1- och AP-kvartersområdena 2 bilplatser/bostad.
I AR-kvartersområdena 1 bilplats/85 m² vy, dock minst 1 bp/bostad.
I TY-kvartersområdet 1 bilplats/100 m² vy.
I PL-kvartersområdet 1 bilplats/85 m² vy.

MINIMANTAL CYKELPLATSER:

I AO-, AO-1 och AP-kvartersområdena 3 cykelplatser/bostad.
I AR-kvartersområdena 1 cykelplats/antalet rum i bostaden (exempelvis 2 cp/tvårumslägenhet).

TOMTINDELNING:

För tomter på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.



området har också en områdesreservering för service, handel och förvaltning (P1) samt rekreationsområde (V) anvisats. Gamla hamnens planområde gränsar till ett Natura 2000-område och naturskyddsområde (SL). Gamla Vasa kanal och gamla hamnen är nationellt betydelsefulla kulturmiljöobjekt (sk1).

På området och i dess närmiljö finns också objekt som är skyddade med stöd av fornminneslagen (M). De utgörs bl.a. av rester efter byggnader i Gamla hamnen och Gamla Vasa kanal samt en fyrsten i kanalens mynning.

Skjutövningar har genomförts på området allt sedan år 1620 ända till indragningen av Vasa garnison år 1998. En markörgrav av betong och en bakgrundsvall i områdets södra del påminner om skjutbanan. Ställvis har förhöjda tungmetallhalter konstaterats i marken på området. Marken har istandsatts av staden år 2003.

Vid detaljplanläggningen kommer utredningar om och inventeringar av Gamla hamnens område att utnyttjas, dessa är bl.a:

- Aalto, Anna-Kaisa 2008. *Beaktande av Kungsgårdens landskaps- och naturvärden vid planläggningen. Vasa stadsplanering 2008.*(på finska)
- Aalto, Anna-Kaisa 2008. *Dalarna i Gamla Vasa. Vasa stadsplanering, grönområdesplaneringen 2008.*(på finska)
- Aspholm, Juha 2004. *Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Vasa indragna garnisons stängda skjutbana. Rapport om fortsatta undersökningar 10/2004. Västra Finlands miljöcentral 2004. (på finska)*
- Hakanpää, Päivi 2007. *Vanha Vaasa - Gamla Vasa Kaupunkiarkeologinen inventering. En stadsarkeologisk inventering. Museiverket, Byggnadshistoriska avdelningen.*
- Väg- och gaturegleringar i området Liselund, Kungsgården och Risö, Vasa. *Trafikplan. Vägförvaltningen 2009. (på finska)*
- Lustila, Toni 2012. *Vanhan sataman maankäyttöselvitys. – Utredning om markanvändningen i Gamla hamnen. Vasa stad, Planläggningen 2012. (på finska)*
- Nyman, Jan & Toivio, Aaro 2010. *Utredning om naturen i Gamla Vasa hamn. Vasa stad, Planläggningen 2010. (på finska)*
- Nyman, Jan 2007. *Utredning om flygekorror och häckande fåglar vid Kungsgården i Vasa. Vasa stadsplanering 2007. (på finska)*
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2006: *Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006. – Utredning om flygekorror på Vasa stads planeringsområden våren 2006. Suomen luontotieto Oy 15/2006. (på finska)*
- Oja, Jyrki & Oja Satu 2008: *Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2008 - Utredning om flygekorror på Vasa stads planeringsområden våren 2008. Suomen luontotieto Oy 47/2008. (på finska)*
- Särkkä, Tapani 2009: *Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne. Alustavat liikenteelliset tarkastelut. – Den nya markanvändningen och trafiken i området Risö. Preliminära trafikgranskningar. Vägförvaltningen, Vasa vägdistrikt 2009. (på finska)*
- *Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti. – Vasa indragna garnisons stängda skjutbana. Åtgärdsrapport om istandsättning av förorenad mark. Suomen IP-Tekniikka Oy 2004. (på finska)*
- Vasa stad, kulturmiljöutredning 2010. *Vasa stadsplanering 2010.*

- *Viljanen Rossi, Ruusa 2013. Vanhan Vaasan satama. Kulttuuriympäristöselvitys. – Gamla Vasa hamn. Kulturmiljöutredning. Österbottens museum 2013. (på finska)*

Markägorförhållanden De byggda fastigheterna på området är i privat ägo. Vasa stad äger sammanlagt ca 31 hektar mark på planområdet.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets markägare/arrendatorer och grannar
- Stadens myndigheter och nämnder
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Forststyrelsen och Museiverket
- Vasa Vatten, Anvia, Vasa Elektriska Ab och Vasa Elnät Ab
- Österbottens räddningsverk och Österbottens polisinrättning
- Itella
- Invånarföreningen för Gamla hamnen: Wanhan sataman asukasyhdistys
- Vasa miljöförening rf
- Personer som bor, arbetar och använder området och vars förhållanden kan påverkas i avsevärd mån av planen

Deltagande

Att detaljplanen anhängiggörs och att materialet läggs fram offentligt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla vid Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på Planläggningens webbplats www.vasa.fi/planlaggning. Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Anhängiggörande och program för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, preliminära mål, fastställandet av intressenter och ordnandet av växelverkan.

Planutkastet

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är offentligt framlagt (14-30 dygn). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslaget

Deltagande genom att lämna in anmärkning på eller utlåtande om planförslaget under den tid det är offentligt framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar framskrider detaljplaneförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Därtill kommer minst ett växelverkansmöte att ordnas, där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen. Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som avtalas separat.

Avtal

Beroende på detaljplanens innehåll kommer markanvändningsavtal att ingås med privata markägare på området efter det att

detaljplaneförslaget har varit offentligt framlagt. I avtalet anges stadens och markägarnas förpliktelser och kostnadsfördelningen mellan dem i enlighet med principerna i stadens markpolitiska program.

Bedömning av konsekvenserna

I planarbetet bedöms åtminstone följande konsekvenser:

- konsekvenser för den byggda miljön
- konsekvenser för naturen och naturmiljön
- konsekvenser för människornas levnadsförhållanden
- konsekvenser för trafiken
- planens ekonomiska konsekvenser

De uppskattade konsekvenserna av detaljplanen kommer att beskrivas i beredningsmaterialet som gäller detaljplanen och i detaljplanebeskrivningen. I samband med detaljplanläggningen bedöms behovet av en separat Naturabedömning.

Tidtabell

Detaljplanläggningen startade i slutet av år 2013 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan i år 2016.

Kontaktuppgifter

För beredningen svarar planläggningsingenjör Toni Lustila, tfn 040 758 6794 och planläggningsarkitekt Janina Lepistö, tfn 040 846 7202. Ytterligare information ger också planläggningens kansli, tfn 325 1160.

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26, 65100 Vasa
E-postadresserna är i formen förnamn.efternamn(at)vasa.fi

Det är också möjligt att följa med planläggningsprocessens framskridande på Planläggningens webbplats:
www.vasa.fi/planlaggning

Underskrift



tf. planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30-32 §.



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 behovenlig 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 hållplattor 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

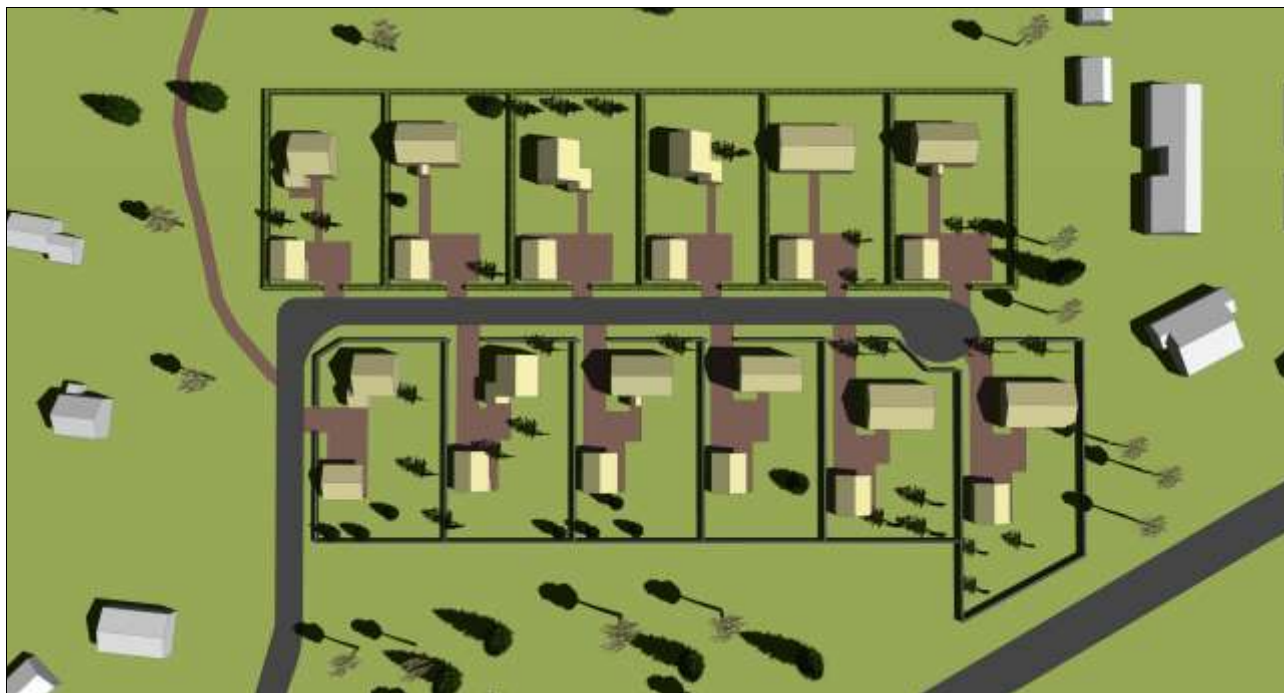


Bild 6. Hamnbergsvägens område



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)

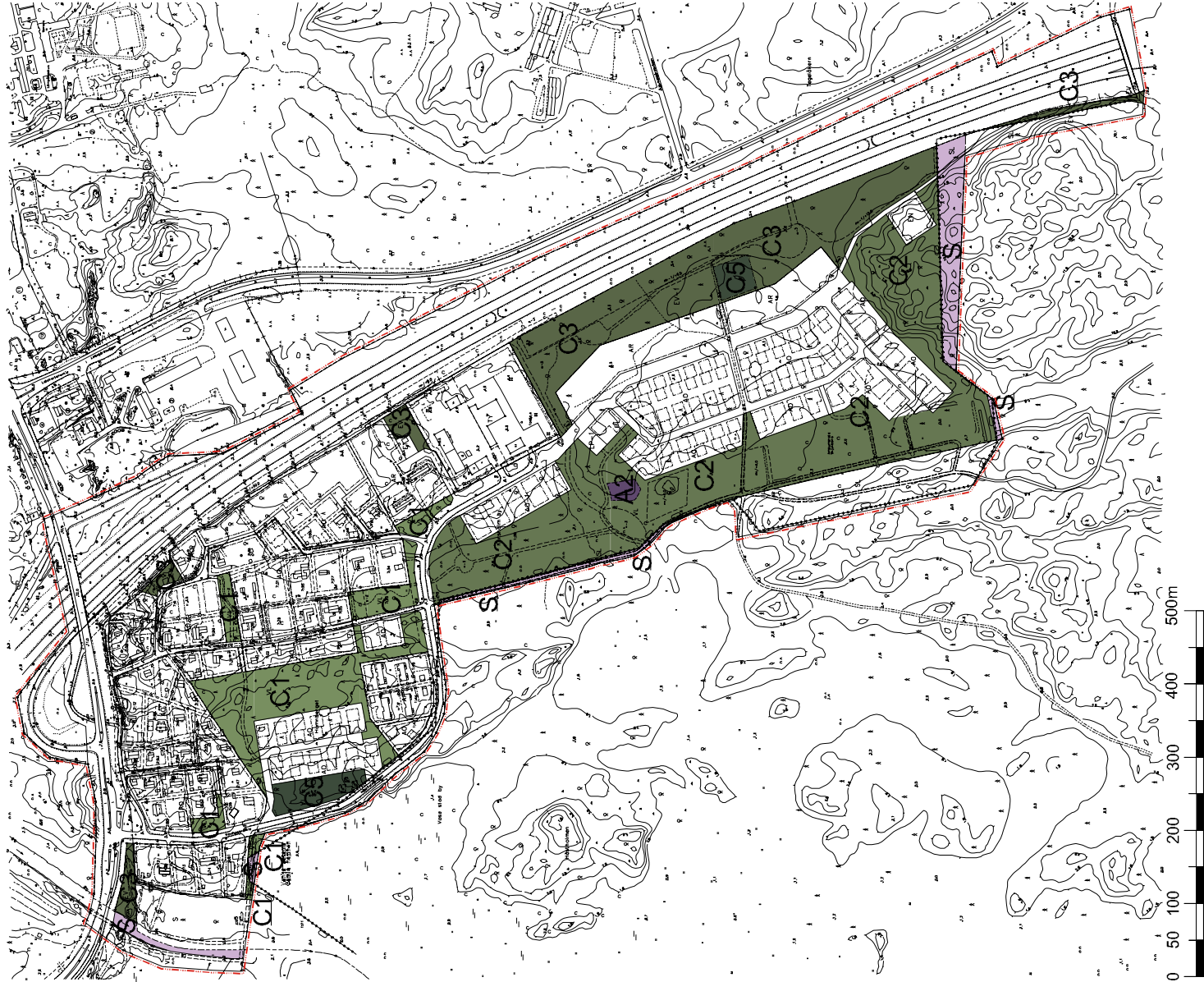
Invid Hästholmsvägen har två AR-kvartersområden anvisats på utvidgningsområdet. Tomtindelning för kvartersområdena görs upp projektvis. Fastighetssektorn beslutar om principerna för tomtöverlåtelse. AR-kvartersområdena bör byggas så att de bildar bullerhinder för att skydda småhusområdet från bullret 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
Kokonaispinta-ala Totalareal	52583 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
-----------------------	--

C5 Arvometsä, muinaismuistoja, avokallio/ liito-oravia. Värdeskog, forn lämningar, 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	13890 m ²

Behovsprövning av Naturabedömning

Detaljplan 996, Gamla hamnen

Vasa stad



Toni Lustila & Jan Nyman

Planläggningen

11.11.2014

Allmänt om behovsprövning av Naturabedömning

Med hjälp av nätverket Natura 2000 skyddas de naturtyper och arter som avses i EU:s naturdirektiv (89/269/EEG) och fågeldirektiv (79/409/EEG) och deras livsmiljöer som förekommer på områden som medlemsstaterna har meddelat eller föreslagit till Natura 2000-nätet. EU:s medlemsstater ska se till att den s.k. Naturabedömningen förverkligas vid beredning och beslut som gäller projekt och planer för att garantera att de naturresurser på grund av vilka området har bevarats eller enligt förslag ska bevaras i nätverket Natura 2000 inte signifikant försvagas. Verksamhet som minskar skyddsvärdet är förbjuden både inom området och utanför dess gränser.

Enligt miljöguide nr 109 (Söderman 2003, 59) bör en behovsprövning göras som stöd för beslut om konstaterande av om en Naturabedömning behövs eller inte, ifall ett projekt kan ha negativa konsekvenser för ett Naturaområde. Om det finns ett Naturaområde i närheten av ett projekt eller en plan bör relativt noggranna uppgifter om området och konsekvenserna för det utredas så att man vet om en Naturabedömning behövs. Vid behovsprövningen är det skäl att ta fram fem synvinklar, dvs. en beskrivning av projektet eller planen, en beskrivning av Naturaområdet och konsekvenserna för det, en bedömning av konsekvensernas betydelse, en granskning av mildrande åtgärder och alternativ samt slutsatser, dvs. en bedömning av konsekvenserna.

Beskrivning av Naturaområdet

I huvudsak har Naturaområdet Södra stadsfjärden – Söderfjärden – Öjen på Vasa stads område inbegripits i Naturanätverket som ett natur- och fågeldirektivens område (SCI och SPA). Grunden för skyddet av det är därmed både de i naturdirektivet nämnda naturtyperna/-arterna och de i fågeldirektivet nämnda fågelarterna. Därtill ingår området Öjen i programmet för skydd av gamla skogar och Södra stadsfjärdens internationellt och nationellt värdefulla fågelvatten (IBA och FINIBA). Söderfjärdens åkerområde är ett nationellt värdefullt landskapsområde. (Ramboll Finland Oy 2009, 4)

Till Södra stadsfjärden rinner bl.a. Toby-Laihela å och Solf å. Vattenområdet är mycket grunt och vasszonen är som bredast upp till ett par kilometer bred. Den består huvudsakligen av säv men det finns också tät vass på området. Det totala antalet växtarter är ganska stort. De häckande fågelarterna är mångsidiga; störst är gruppen sjöfåglar. Ett omnämnande förtjänar också den stora, artrika måspopulationen. Fjärden är med tanke på fåglarna ännu värdefullare som rastområde under fåglarnas flyttningstid. Då kan det finnas tusentals vattenfåglar och närmare tusen svanar där samtidigt. Vid fjärdens östra kant kompletteras området av statligt skogsområde, varav en del är någorlunda i naturtillstånd bevarad, åldrande grandominerad blandbarrskog. Det finns många stigar på området och dess betydelse för rekreationsanvändning är stor.

Naturtyp	Areal (ha)	Andel av Södra stadsfjärdens område (%)	Andel av hela Naturaområdets yta (%)
Naturskogar*	17	1,9	0,6
Estuarium, dvs. mynningsomr.	577	69,6	20,2
Havsstrandängar	9	1,1	0,3
Högväxande örtartade växter i fuktig miljö	3	0,3	0,1
Ingen naturtyp	223	26,8	
Sammanlagt	829	100	

Naturtyper enligt naturdirektivets bilaga I på området Risö och Södra stadsfjärden.* = prioriterad, dvs. naturtyp som primärt ska skyddas. (Haldin 2005, s. 9)

**I fågeldirektivets bilaga I
angivna fågelarter på
området:**

<i>Aegolius funereus</i>	pärluggla
<i>Asio flammeus</i>	jorduggla
<i>Branta leucopsis</i>	vitkindad gås
<i>Bubo bubo</i>	berguv
<i>Charadrius morinellus</i>	fjällpipare
<i>Circus aeruginosus</i>	brun kärrhök
<i>Circus cyaneus</i>	blå kärrhök
<i>Circus pygargus</i>	ängshök
<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	mindre sångsvan
<i>Cygnus cygnus</i>	sångsvan
<i>Crex crex</i>	kornknarr
<i>Dryocopus martius</i>	spillkråka
<i>Emberiza hortulana</i>	ortolansparv
<i>Falco columbarius</i>	stenfalk
<i>Glaucidium passerinum</i>	sparvuggla
<i>Grus grus</i>	trana
<i>Hydrocoloeus minutus</i> (<i>Larus minutus</i>)	dvärgmå
<i>Lanius collurio</i>	törnskata
<i>Luscinia svecica</i>	blåhake
<i>Mergus albellus</i>	salskrake
<i>Mirvus migrans</i>	brunglada
<i>Pernis apivorus</i>	bivråk
<i>Philomachus pugnax</i>	brushane
<i>Picoides tridactylus</i>	tretåig hackspett
<i>Pluvialis apricaria</i>	ljungpipare
<i>Sumia ulula</i>	hökuggla
<i>Tetrao tetrix</i>	orre
<i>Tetrao urogallus</i>	tjäder

<i>Tetrastes bonasia</i> (<i>Bonasa bonasia</i>)	järpe
<i>Tringa glareola</i>	grönben

därtill åtta hotade arter

I fågeldirektivets bilaga I inte nämnda, på området regelbundet förekommande flyttfåglar:

<i>Anser fabalis</i>	sädgås
<i>Falco subbuteo</i>	lärfalk
<i>Falco tinnunculus</i>	tornfalk
<i>Larus ridibundus</i>	skrattmå

Artlistor. Miljöförvaltningen 2014.

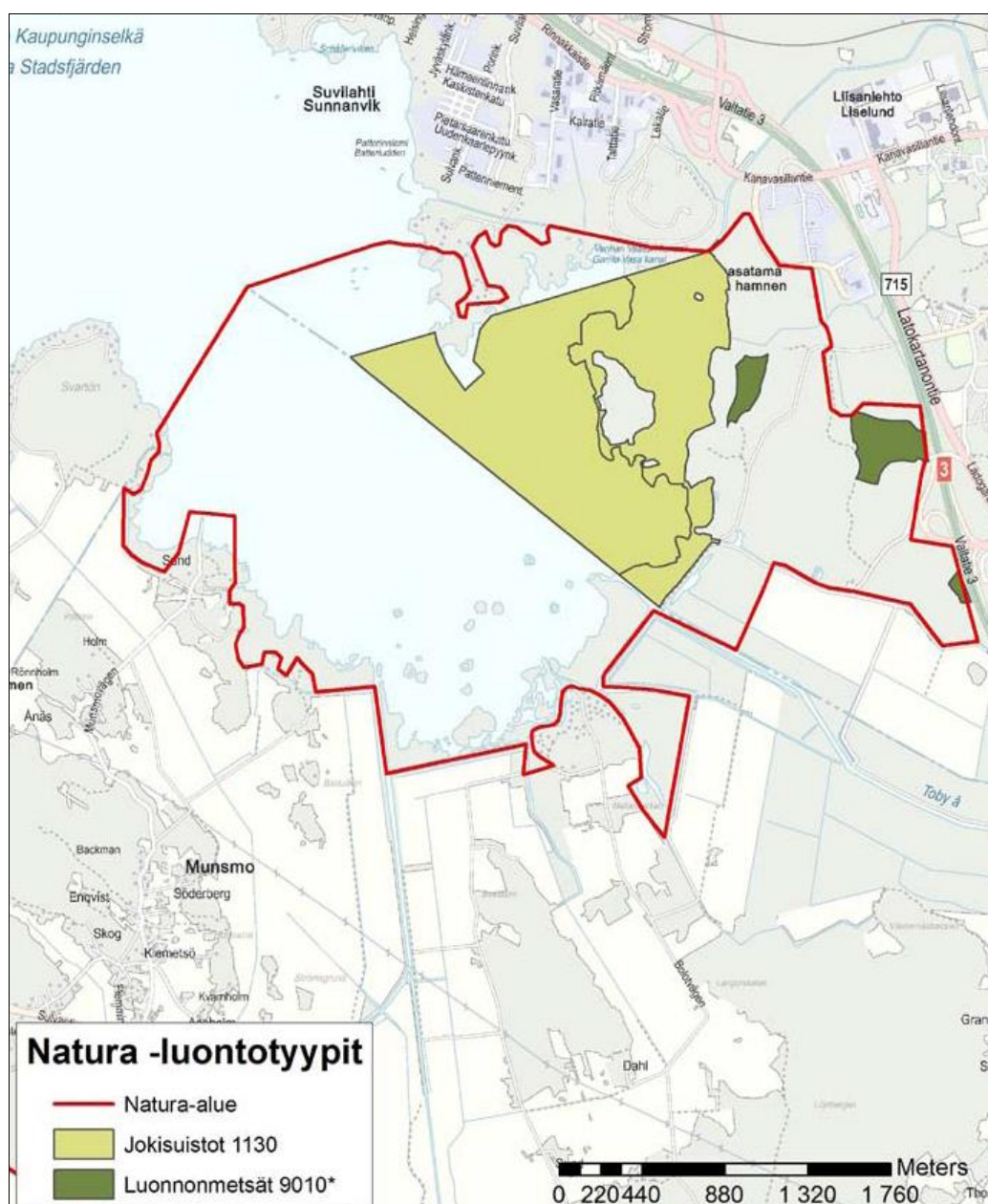


Bild 1. Natura-naturtyper på området Södra stadsfjärden – Risö. (Ramboll Finland Oy 2009, 37).

Beskrivning av planen

Detaljplanen för Gamla hamnen berör ett enligt Vasa generalplan 2030 småhusdominerat bostadsområde. I detaljplanen för området anvisas 83 nya egnahemstomter och ca 13 000 kvadratmeter våningsyta för radhusbyggande. Detaljplanen möjliggör en ökning i antalet invånare på området från ca 130 till ca 500. Därtill reserveras en tomt på detaljplaneområdet för närservice samt säkerställs förutsättningarna för utveckling av Hästholmsvägens företagsområde genom reservering av tillbyggnadsrätt på området och genom att anvisa området som kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet.

På de områden som i detaljplanen för Gamla hamnen reserveras för bostadsbyggande avlägsnas den ursprungliga växtligheten och i och med byggandet ersätts den med mera kulturpåverkad växtlighet. På de områden som är anvisade för byggande förändras också områdets fauna. Exempelvis kommer fågelbeståndet att utökas med nya arter som har anpassat sig till att häcka granne med människan. Omkring det byggda området på planområdet finns grönområden, där enhetliga livsmiljöer har reserverats för de ursprungliga djur- och växtarterna.

I bostadsområdets södra del har en lättrafikled planerats som fortsätter till bron över motorvägen. Det är meningen att den sparsamma användningen av den befintliga bron ska effektiviseras och att en lockande rutt ska erbjudas lättrafiken mot arbetsplatserna och servicen i Risö. Ett fyra meter brett område har reserverats för lättrafikleden. Avsikten är att leden ska få beläggning och belysning. Enligt planerna ska leden finnas i närheten av motorvägen och delvis går den på Natura 2000-område.

Förhandlingar har förts med Forststyrelsen om de lösningar i planen som påverkar användningen av Risö för friluftsliv. Planerna stämmer till denna del överens med Forststyrelsens önskemål. En befintlig parkeringsplats flyttas i och med planen invid Hästholmsvägen till ett område som är reserverat för allmän parkering (LP-1). Det här gör det möjligt att freda hela södra delen av Skyttevägen för frilufts- och närrekreationsanvändning. Grusvägen till den gamla parkeringsplatsen går huvudsakligen på Naturaområde.



Bild 2. Grönbenan trivs under flyttningstider på Södra stadsfjärdens vassområden. Foto: Jan Nyman.

Beskrivning av konsekvenserna för Naturaområdet

I detaljplanen för Gamla hamnen reserveras närrekreationsområden för invånarnas dagliga utevistelse och rekreation i naturen. Den ökande invånarmängden kommer dock i någon mån att öka rekreationsanvändningen av det närliggande Risöområdet som hör till skyddsområdesnätet Natura 2000, i synnerhet väster om bostadsområdet. Den ökande rekreationsanvändningen kommer närmast att belasta friluftslederna på planområdet och inte så mycket de rutter som finns längre in på Naturaområdet.

Friluftslederna på Naturaområdet är huvudsakligen i gott skick och styr vistelsen i terrängen. Belastningen på terrängen utanför stigarna och friluftslederna kommer att vara mycket liten också i fortsättningen, närmast begränsa sig till svamp- och bärplockning. Därtill tål områdets naturtyper slitage bra i och med att humusskiktet är tjockt.

I detaljplanen för Gamla hamnen ingår totalt 2,4 hektar område som är föreslaget som Naturaområde. De delar av planområdet som hör till Naturaområdet innehåller inga Natura-naturtyper. Direkt inverkan på Naturaområdet kommer närmast den nya lättrafikleden genom Naturaområdet på ungefär 125 meters sträcka att ha. För lättrafikleden har ett fyra meter brett område reserverats där en led med beläggning och belysning byggs. Dräneringsvattnet från leden infiltreras i terrängen eller styrs till motorvägens dräneringsdiken.

En terrängsyn ordnades för att dra upp leden och i den deltog representanter för Planläggningen, Närings-, trafik- och miljöcentralen och Forststyrelsen. Med terrängbesök bedömdes ledens konsekvenser för Naturaområdet samt kontrollerades vilken sträckning som passar bäst för leden.

Naturaområdets användningsändamål enligt detaljplanen	Areal (ha)
LT-område (invid motorvägen)	0,0255
Ny lättrafikled	0,0500
SL-områden	1,8846
Gatuområde (del av Hästholmsvägen)	0,4342
Naturaområdet totalt	2,3943

Tabell 1. Naturaområdets användningsändamål och arealer enligt detaljplanen.

Bedömning av konsekvensernas betydelse

Av de naturtyper som är angivna i naturdirektivets bilaga I och som förekommer på området finns havsstrandängarna och de högväxande örtartade växterna i fuktig mark utanför förbindelserna söder om Toby-Laihela å och därför kan de i detaljplanen angivna funktionerna inte anses ha några konsekvenser för dem. Rövarskärets fågeltorn och rastområde finns på ett område av naturtypen mynning, s.k. estuarium. För mynningsnaturtypen är konsekvenserna inte nämnvärda, eftersom det något ökande friluftslivet hänförs till den friluftsled som upprätthålls av Forststyrelsen och som på naturtypsdelen är byggd på spång.

Det ökande dagvattnet från planområdet beräknas inte försvaga Södra stadsfjärdens ekologiska situation, eftersom dagvattnet hanteras ekologiskt innan det leds till havet. Dagvattnet från planområdet rinner till slut till ett utfallsdike utanför planområdet på naturtypen mynning, dvs. estuarium, och ut till Gamla Vasa kanal. Det är nödvändigt att säkerställa att vattnets strömning är tillräcklig utanför planområdet. Forststyrelsen har under de senaste åren återställt den naturliga vattenbalansen i Naturaområdets skogar. Ifrågavarande utfallsdike betjänar det kommande

bostadsområdet och en omfattande del av motorvägen och därför kommer underhållet och rensningen av det att fortsätta.

Beräknas inte ha några konsekvenser för den med tanke på skyddet prioriterade naturtypen boreala naturskogar, eftersom användarmängderna i Risö inte beräknas öka särskilt mycket under de närmaste åren. Rekreatiansanvändningen av området kommer sannolikt att öka en aning i och med utbyggnaden men ändringen kan inte anses vara betydande. (Ramboll Finland Oy 2009, 48).

Granskning av förmildrande åtgärder och alternativ

Strävan vid detaljplanläggningen har varit att minska de skadliga konsekvenserna för Naturaområdet. I planlösningen har parkeringen på Naturaområdet omorganiserats och mellan motorvägen och bostadsområdet byggs en bullervall. Därtill lämnas mellan området och Naturaområdet i söder och väster skyddsområden, där en del vid behov kan ändras till en del av skyddsområdesnätet Natura. Med de i detaljplaneutkastet angivna bullerbekämpningsåtgärderna minskar trafikbullret till Naturaområdet med 3-5 dB. Också rekreatiansanvändningen styrs tydligare än nu, vilket minskar slitaget av terrängen på icke-önskvärda områden.

Flygekorren hör till de enligt bilaga IV (a) i Europeiska unionens naturdirektiv strängt skyddade djurarterna. Därför får enligt 49 § i den finländska naturvårdslagen inte artens föröknings- och rastplatser försvagas. Flygekorrens förökningsområde på detaljplaneområdet Gamla hamnen är begränsat i enlighet med miljöministeriets anvisningar och trädbeståndet på området är lämnat i naturtillstånd. Området är angivet på skyddsgrönområdet i detaljplanen med beteckningen s-1. I terrängavgränsningen av det område som behövs för skyddet deltog också den regionala Närings-, trafik- och miljöcentralen.

I planområdet ingår totalt 2,4 hektar Naturaområde, varav 1,9 hektar är anvisat som naturskyddsområde (SL). De områden som är reserverade för naturskydd (planbeteckningarna S och SL) omfattar enligt detaljplanen dock totalt 5,0 hektar, vilket gör det möjligt att grunda ett naturskyddsområde som är mera omfattande än det område som är föreslaget som Naturaområde. Utgående från Forststyrelsens detaljplaneutlåtande justerades också planbeteckningen för Gamla Vasa kanal och gamla hamn-området så att också delar av det området kan fogas till det naturskyddsområde som bildas med tiden (planbeteckning S). Därtill har östra delen av det gamla skjutbaneområdet och ett smalt område söder om bakgrundsvallen av betong enligt uppgift från Närings-, trafik- och miljöcentralen anvisats som naturskyddsområde, fastän de inte hör till det egentliga Naturaområdet.



Bilderna 4 och 5. Pärlugglan och tretåiga hackspetten hör till de häckande fåglarna i skogsområdena i Risö. Foton: Jan Nyman.

Slutsatser

De i planen beskrivna åtgärderna försvagar inte förekomsten av Natura 2000-naturtyperna på området och försvagar inte levnadsmöjligheterna för de i direktivet nämnda arterna. Därtill skapar planlösningarna vad gäller exempelvis närrekreationsområdena och byggandets skala, bullerbekämpningen och hanteringen av förorenad mark samt hanteringen av naturskyddet och dagvattnet goda förutsättningar för bebyggandet av ett bostadsområde i närheten av Naturaområdet.

Utgående från de ovan presenterade lösningarna har Vasa stads planläggning bedömt att förverkligandet av lösningarna för Gamla hamnens planområde inte ensamt och inte heller tillsammans med andra projekt förutsätter någon Naturabedömning enligt 65 § i den finländska naturvårdslagen.

I förhandlingarna i anslutning till detaljplanen för Gamla hamnen lyfte Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten fram utarbetandet av en behovsprövning som en del av detaljplaneprocessen. Behovsprövningen beträffande en Naturabedömning utarbetades på Vasa stads planläggning av planläggningsingenjör Toni Lustila och miljöingenjör Jan Nyman.

Källor:

Arviointi Vaasan yleiskaavan vaikutuksista Eteläinen kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjen - Natura-alueen luontoarvoihin. – Utvärdering av Vasa generalplans konsekvenser för naturvärdena i Naturaområdet Södra stadsfjärden – Söderfjärden – Öjen. Ramboll Finland Oy 2009.

Haldin, Michael 2005. Skötsel- och användningsplan för Risön-Södra stadsfjärden. Västra Finlands miljöcentral duplikat 119/2005.

Söderman Tarja 2003. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Naturinventeringar och bedömning av naturkonsekvenserna - vid planläggning, miljökonsekvensförfarande och Naturabedömning. Miljöguide 109. Finlands miljöcentral 2003.

Södra stadsfjärden-Söderfjärden-Öjen. Miljöförvaltningen [online]. Uppdaterad 8.8.2013 [hänvisning 6.11.2014]. Tillgänglig i www-form: <URL: [<URL: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Sodra_StadsfjardenSoderfjardenOjen\(6846\)>](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Sodra_StadsfjardenSoderfjardenOjen(6846))>

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	02.01.2018
Planens namn	Gamla Hamnen		
Datum för godkännande	18.12.2017	Förslagsdatum	19.01.2016
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	05.11.2013
Godkänd enligt paragraf	136	Kommunens plankod	996
Genererad plankod	905V181217A136		
Planområdets areal [ha]	70,9116	Ny detaljplaneareal [ha]	70,9116
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	70,9116	100,0	58713	0,08	70,9116	58713
A sammanlagt	21,5337	30,4	51193	0,24	21,5337	51193
P sammanlagt	0,1387	0,2	500	0,36	0,1387	500
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	2,3356	3,3	6800	0,29	2,3356	6800
V sammanlagt	12,6368	17,8			12,6368	
R sammanlagt						
L sammanlagt	23,4455	33,1			23,4455	
E sammanlagt	5,7817	8,2	220	0,00	5,7817	220
S sammanlagt	5,0396	7,1			5,0396	
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3	300		

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	70,9116	100,0	58713	0,08	70,9116	58713
A sammanlagt	21,5337	30,4	51193	0,24	21,5337	51193
AP	2,1714	10,1	4480	0,21	2,1714	4480
AR	2,8670	13,3	11583	0,40	2,8670	11583
AO	16,4953	76,6	35130	0,21	16,4953	35130
P sammanlagt	0,1387	0,2	500	0,36	0,1387	500
PL	0,1387	100,0	500	0,36	0,1387	500
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	2,3356	3,3	6800	0,29	2,3356	6800
TY	2,3356	100,0	6800	0,29	2,3356	6800
V sammanlagt	12,6368	17,8			12,6368	
VL	12,6368	100,0			12,6368	
R sammanlagt						
L sammanlagt	23,4455	33,1			23,4455	
Gator	7,2163	30,8			7,2163	
LT	16,1557	68,9			16,1557	
LP	0,0735	0,3			0,0735	
E sammanlagt	5,7817	8,2	220	0,00	5,7817	220
ET	0,0578	1,0	70	0,12	0,0578	70
EN	0,2500	4,3	150	0,06	0,2500	150
EV	5,4739	94,7			5,4739	
S sammanlagt	5,0396	7,1			5,0396	
S	0,9564	19,0			0,9564	
SL	3,7026	73,5			3,7026	
SM	0,3806	7,6			0,3806	
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3	300		
Detaljplan	3	300		