

**DETALJPLAN 1105**  
**KOMPLETTERANDE BYGGANDE VID RADIOVÄGEN**  
**BESKRIVNING AV DETALJPLANEFÖRSLAG**

Vasa stads planläggning  
2020



V A S A .  
V A S A .

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	27 (Aspnäs)
Kvarter:	124
Tomt:	
Planeringstyp:	Detaljplaneändring och tomtindelning
Planens namn:	Kompletterande byggande vid Radiovägen
Plan nummer:	1105
Uppgjord av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsingenjör Anukka Ilonen

Behandling: Stadsstyrelsens planeringssektion (anhängiggörande)	17.3.2020
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut (PDB)	25.3.2020
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut (utkast)	4.8.2020
Stadsstyrelsens planeringssektion (förslag)	3.11.2020
Stadsstyrelsen	xx.xx.2020
Stadsfullmäktige	xx.xx.2020

## 1.2 Planområdets läge

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

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



Bild. 1. Detaljplaneändringsområdet angivet på guidekartan.

### 1.3 Planens namn och syfte

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

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

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

Genom detaljplaneändringen möjliggörs två tomter: en tomt för småhus och en för den gamla radiostationen på en arrendeyta. Norr om småhustomten i bolagsform (AP) finns ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY, på vilket affärs- och kontorsbyggnader får byggas samt sådana industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dem, vilka inte orsakar störningar för omgivningen.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

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

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

- Ilonen, A., Majaneva, A. & O. Orhanen (2020). Vaasan vanha rannikkoradioasema: Rakenusinventointi. Vaasan kaupungin kaavoitus ja Pohjanmaan museo.
- Lahti, L. & J. Nyman (2020). Radiotien asemakaava-alueen ak1105 hulevesikartoitus 2020: Raportti. Vaasan kaupungin kaavoitus.
- Kiviluoma, T., Lahti, L. & J. Nyman (2020). Vaasan Radiotien luontokartoitus 2020: Raportti. Vaasan kaupungin kaavoitus.
- Suikki, L. & H. Spoo (2009). Melua vaimentavien päällysteiden käyttökohteet Turun tiepiirissä: Kohteiden valinta ja priorisointi. *Tiehallinnon sisäisiä julkaisuja 4/2009*. Tiehallinto.

## 1.6 Innehållsförteckning

<b>1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b> .....	1
<b>1.1 Identifikationsuppgifter</b> .....	1
<b>1.2 Planområdets läge</b> .....	1
<b>1.3 Planens namn och syfte</b> .....	2
<b>1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen</b> .....	2
<b>1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial</b> .....	2
<b>1.6 Innehållsförteckning</b> .....	3
<b>2. SAMMANDRAG</b> .....	5
<b>2.1 Planprocessens olika skeden</b> .....	5
<b>2.2 Detaljplan</b> .....	6
<b>2.3 Genomförandet av detaljplanen</b> .....	6
<b>3. UTGÅNGSPUNKTER</b> .....	7
<b>3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet</b> .....	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området .....	7
3.1.2 Naturmiljön.....	7
3.1.3 Den byggda miljön .....	10
3.1.4 Trafik .....	13
3.1.5 Markägoförhållanden.....	14
<b>3.2 Planeringssituation</b> .....	15
3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet .....	15
<b>4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN</b> .....	20
<b>4.1 Planeringsbehov</b> .....	20
<b>4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den</b> .....	20
<b>4.3 Deltagande och samarbete</b> .....	20
4.3.1 Intressenter .....	20
4.3.2 Anhängiggörande.....	21
4.3.3 Myndighetssamarbete .....	21
<b>4.4 Mål för detaljplaneändringen</b> .....	21
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen .....	21
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning .....	23
4.4.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet .....	25
4.4.4 Övervägande efter utkastskedet.....	28
4.4.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet .....	29
4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet.....	29

<b>5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b> .....	30
<b>5.1 Planens struktur</b> .....	30
<b>5.2 Dimensionering</b> .....	30
<b>5.3 Områdesreserveringar</b> .....	31
<b>5.4 Detaljplanens konsekvenser</b> .....	34
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön .....	35
5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomi .....	35
5.4.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen .....	36
5.4.4 Konsekvenser för de sociala förhållandena .....	37
5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön .....	37
5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker .....	38
<b>5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser</b> .....	39
<b>6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN</b> .....	39
6.1 Genomförande och tidsplanering .....	39
6.2 Uppföljning av genomförandet .....	39
<b>BILAGOR</b> .....	39

## 2. SAMMANDRAG

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

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

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

I **detaljplaneändringen** ändras en del av skogs- och åkerområdet till ett kvartersområde för kopplade småhus AP. På området bildas en småhustomt i bolagsform, där byggrätten är 1100 m<sup>2</sup> vy och inbegriper bilskydd inklusive avfallspunkt och förråd. Av byggrätten är 900 m<sup>2</sup> vy anvisat för boende. Planen tillåter ett bilskydd men bilskyddet räknas inte med i byggrätten på tomten. Tomtexploateringen  $e = 0,14$ . Det största tillåtna våningsantalet för bostadshus är 2.

Bostadshusen bildar en båge enligt vägsträckningen och följer vad gäller läget terrängformerna. Genom byggnadsmassorna och placeringen av dem i en rad vid vägsträckningen eftersträvas att olägenheterna från trafiken, såsom småpartiklar och buller, ska kunna minskas på vistelsegårdarna.

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

Norr om småhustomten bildas en tomt av det utarrenderade outbrutna området i anslutning till den f.d. radiostationen. Tomten fastställs som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) och där får uppföras affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dem som inte förorsakar miljöstörningar. Byggrätten på tomten är totalt 800 m<sup>2</sup> vy, och av det omfattar den befintliga f.d. radiostationen 400 m<sup>2</sup> vy. Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en nybyggnad för användning för produktion och lagring.

### 2.1 Planprocessens olika skeden

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

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

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

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

av coronaviruset, på anslagstavlan i Tekniska verket samt på Vasa stads webbplats (www.vasa.fi). Tio utlåtanden gavs om ärendet och i fyra av dem konstaterades att det inte finns något behov av att ge utlåtande. Inga åsikter lämnades in.

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

Planutkastet har varit framlagt i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 11–24.8.2020, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter om ärendet. I utkastskedet gavs åtta utlåtanden, men inga åsikter.

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

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

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

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

## **2.2 Detaljplan**

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

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

## **2.3 Genomförandet av detaljplanen**

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

## 3. UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

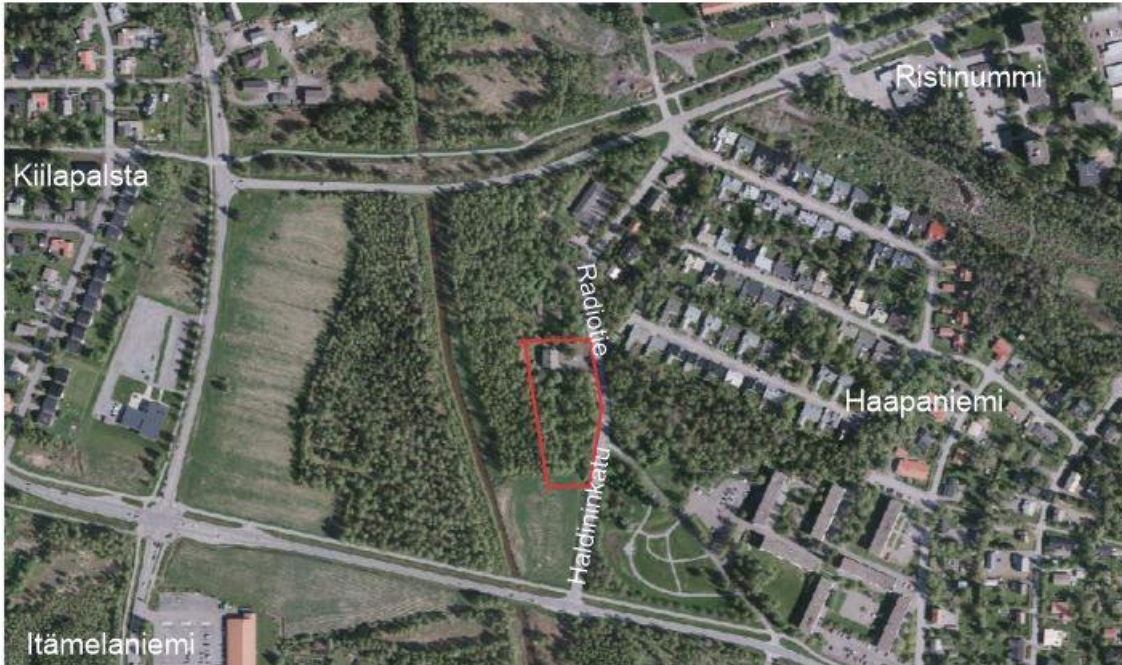


Bild 2. Planområdet avgränsat på en flygbild

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

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

#### 3.1.2 Naturmiljön

##### Landskapsstruktur

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

Vad gäller storlandskapet är planeringsområdet beläget i Gamla Vasa-dalen, som finns på ett i förhållande till havsytan lågt beläget område mellan åsarna Sunnanvik–Bobäck och Gamla Vasa. Omgivningen kring Radiovägen är ett typiskt vattenansamlingsområde, en dal med en låglänt topografi. Från Radiovägen västerut sluttar terrängen mot diket genom åkerområdet, sannolikt ett utfallsdike. Med utfallsdike avses den öppna fåra som har grävts upp i anslutning till odling på åkern och vars



syfte är att samla upp vattnet från de mindre dikena på torrlägningsområdet och vattnet från avrinningsområdet ovanför det och leda bort det från torrlägningsområdet. Höjdskillnaden mellan vägen och diket är knappt fem meter på en sträcka av ca 100 meter.

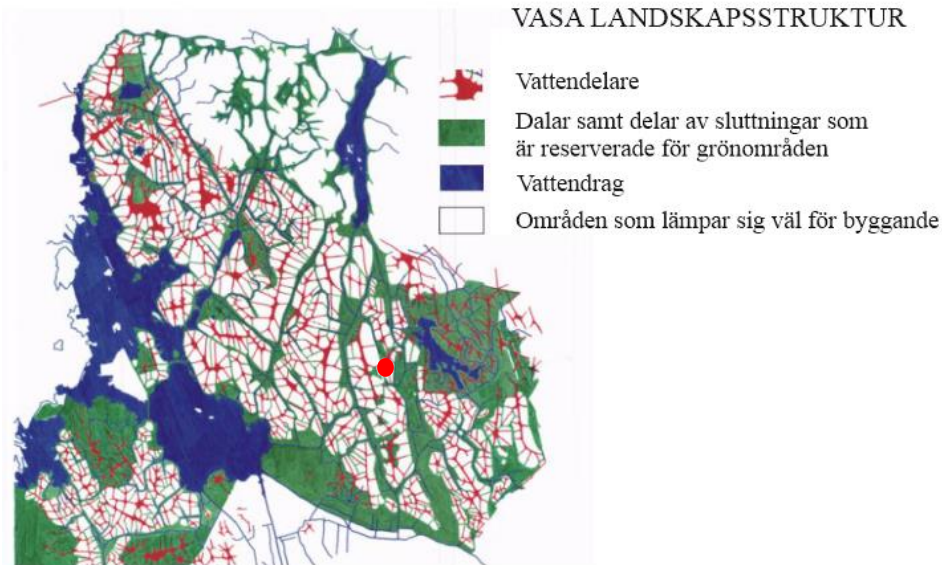


Bild 3. Detaljplaneområdets läge i storlandskapet.

### Jordmånen

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

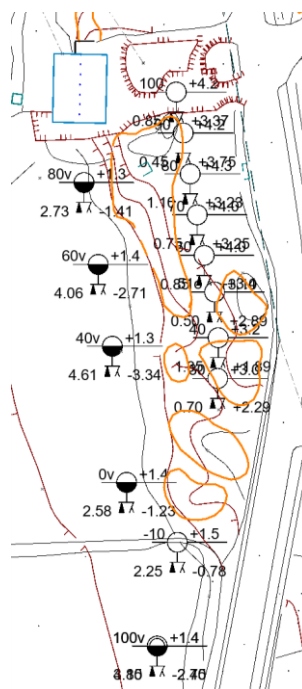
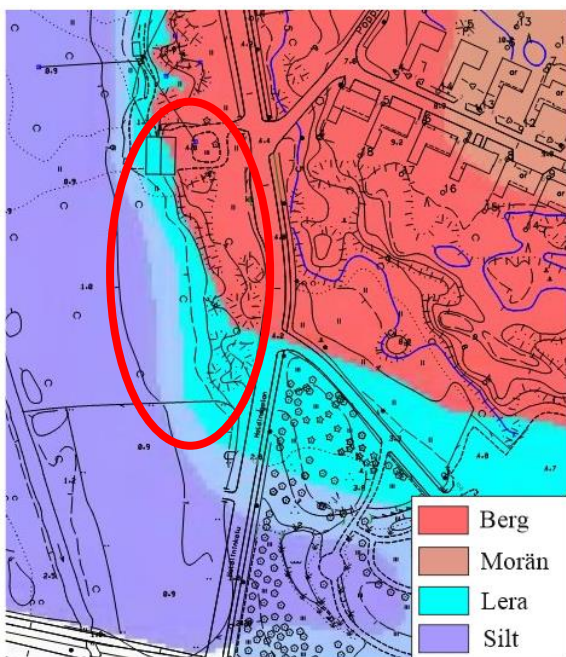


Bild 4. Karta över markbesskaffenheten i planområdets närmiljö

Bild 5. Resultaten av jordmånsborrningarna på planområdet

## Växtlighet

I planområdets norra del finns blandskog och i dess södra del åker. Skogens växtlighetstyp är lundartad mo och trädbeståndet domineras av vårtbjörk. En del tallar växer på det högsta stället på området i närheten av f.d. radiostationen. I trädskiktet växer för lundartad mo typiska trädarter, såsom gran och hägg. I fältskiktet finns gles med blåbärsris och rikligt med olika örter, gräsväxter och ormbunksväxter. Bottenskiiktets mosstäckte är oenhetligt.



Bild 6. Lundartad moskog invid Radiovägen

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

## Fauna

Planeringsområdets naturvärden inventerades sommaren 2020.

Utgående från terrängbesöken före juni konstaterades de häckande fåglarna på planområdet vara sedvanliga arter i lundartad moskog. På området har hittills inte några sådana häckande arter påträffats som är skyddade enligt lista nr 1 i Europeiska unionens fågeldirektiv. Av de arter som ingår i den finländska klassificeringen av hotade arter har hittills påträffats grönfinken som är klassificerad som en ytterst hotad art (EN) och skatan som är klassificerad som en art som ska hållas under uppsikt (NT). Uppgifterna om fågelbeståndet kommer att preciseras vid terrängbesök under sommarens lopp. Kartläggningarna av fågelbeståndet bekräftade förhandsantagandet om att fågelbeståndet i utredningsområdet är det sedvanliga i lundartad moskog, eftersom arter som observerades var t.ex. koltrast, trädgårdssångare och grönsångare.

Av de arter som är skyddade enligt Europeiska unionens habitatdirektiv har inte några sådana platser påträffats på detaljplaneområdet där flygekorren eller åkergrodan skulle föröka sig eller rasta. På området finns inga tillräckligt fuktiga biotoper d.v.s. naturtyper som skulle vara lämpliga som livsmiljö för åkergrodan, såsom kärr, ängar eller lundar. Vad beträffar trädbeståndet kunde planområdet passa som livsmiljö för flygekorren men trädbeståndet är mycket ungt för arter som föredrar gamla skogar och de närmaste platserna där flygekorren förökar sig och rastar finns långt ifrån planområdet.

En fladdermusutredning kommer att genomföras på planområdet i slutet av sommaren 2020 men utgående från besöken i terrängen är området inte något betydande fångstområde för fladdermusen. Vid utredningar av fladdermöss och upptagningar med passiv apparatur observerades endast tre fladdermöss, vilket kan anses vara en synnerligen liten mängd.

Eftersom det förekom ytterst litet fladdermöss på planeringsområdet och det inte finns ett enda område som är särskilt viktigt för dem på området och inga flygekorror eller åkergrodor observerades på området, kan den fortsatta planeringen göras utan att dessa arters levnadsområden försämras.

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Byggnader och bebyggande

Planområdet är obebyggt förutom det outbrutna område som är utarrenderat av staden. I områdets norra del på arrendemark finns f.d. Vasa kustradiostations byggnad. Byggnaden har en egentlig markplansvåning och källar- och vindsvåningar. Lägenhetsytan är 175 m<sup>2</sup>, vindsytan 62 m<sup>2</sup>, källarytan 125 m<sup>2</sup> och byggnadens totala yta 398 m<sup>2</sup>. Byggnadens takmaterial är mörkgrått minerittak och fönstren i fasaden mot gatan har tre rutor.



Bild 7. F.d. radiostationen sedd från Radiovägen

I den år 1943 uppförda ljusrappade stenbyggnaden fanns till år 1988 radiostationsverksamhet till dess att verksamheten, som startade under den ryska tiden, automatiserades. Radiostationen hann vara i boendeanvändning i flera år till dess att byggnaden år 2014 övergick i en kökspartiaffärs ägo. Ändringar har gjorts i byggnaden enligt undantagslov, varvid den ändrades till monterings-, lag-rings- och förevisningsutrymmen för kökspartiverksamheten. De konstruktionsmässiga ändringarna i anslutning till renoveringen var små, såsom att en lyftdörr lades till på fasaden mot gatan, och renoveringen var av typen ytrenovering där yttre och inre ytor iståndsattes. I byggnaden kan den ursprungliga rumsindelningen, byggnadsdetaljer och material ses. De nuvarande ägarnas utgångspunkt har varit att respektera ursprungliga lösningar när de har gjort renoveringar och att vid behov iståndsätta dem, såsom måla de gamla inre dörrarna.

Den före detta radiostationen karaktäriseras mera exakt i en separat byggnadsinventering, som offentliggjordes i samband med att planändringen var offentligt framlagd. Det föreslås att den före detta radiostationen ska skyddas genom en planbeteckning som styr till byggnadsskydd i detaljplaneförslaget med beteckningen sr-5 och bestämmelsen ”sr-5 Byggnad som ska skyddas. Historiskt värdefull byggnad, vars viktigaste särdrag bör bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar bör ursprungligt material eller sådant som motsvarar det användas”, eftersom:

- Raritet: Byggnaden är en representant för den riksomfattande, historiska kustradiostationsverksamheten, och dess historiska betydelse framhävs av det lilla antalet kustradiostationer som varit verksamma (5 st).
- Bevarad grad: Byggnadens ursprungliga användningsändamål kan fortfarande ses i detaljer i utrymmen inomhus och utomhus: bombskyddsrum, övre fönstren till sin karaktär sådana att de lämpar sig för den känsliga radioverksamheten, en massiv elcentral och ursprungliga material (fönster, inre dörrar etc.) har bevarats i någon mån. I byggnadens fasad har dess grundläggande form bevarats: byggnadsmassa, färgsättning, takmodell.

Norr om den gamla radiostationen invid Radiovägen finns ett brädfodrat radhus från 2000-talet i boendeenhetsanvändning. Byggnaden har en våning, sadeltak och formen av en hästsko och fasadmaterialet är stående ribbläkt i en rödmyllenyans. I detaljplaneområdets nordöstra del finns ett småhusområde mellan Lindvägen och Bokvägen. De flesta småhusen är byggda på 1970-talet men i kurvan vid Bokvägen finns ett kompletteringsbyggnadskvarter från 1990-talet. De äldsta husen har en våning och platt tak, en del av dem har efteråt höjts till två våningar och taket har ändrats till sadeltak. Som fasadmateriell har trä eller tegel använts, ofta en kombination av dem. Tomterna är små och husen mycket smala i förhållande till våningsytan och de finns mycket nära varandra. Detta i kombination med frodig växlighet erbjuder gott insynsskydd för gårdarna. Husen från 1990-talet är pastellfärgade trähus med sadeltak. I egnahemshuset från 1970-talet är garaget integrerat i bostadshuset men i husen från 1990-talet är garaget en fristående enhet invid gatan.

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

I närheten av detaljplaneområdet finns ett område som ska utvecklas som stadsdelscentrum för Korsnäståget. Korsnäståget har planerats enligt förortsprinciper på 1970-talet och byggts luftigt som en

egen boendehelhet fram till 1990-talet. Byggnadsbeståndet i Korsnäståget är mångsidigt: närmast egnahemshus och låga flervåningshus men även radhus och en del höga punkthus samt dagligvaru-service. De gamla lamellvåningshusen från 2000-talet har iståndsatts genom att hiss och nya trappuppgångar har byggts i dem. En del av områdets byggnadsbestånd är så gammalt att det behöver renoveras grundligt och kräver mera omfattande iståndsättningsarbeten. I Korsnästågets centrum pågår en detaljplaneändring, där det strävas efter att den närliggande omgivningen till det gamla köpcentret ska bli trivsammare och mera funktionell.

### **Kulturhistoriska objekt**

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

### **Teknisk försörjning**

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

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

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

### **Arbetsplatser och näringsverksamhet**

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

### **Service**

Det finns ingen egentlig service på planeringsområdet förutom kökspartiaffären som verkar på arrenderat område och som tillverkar kök och andra fasta förvaringslösningar för hemmet.

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

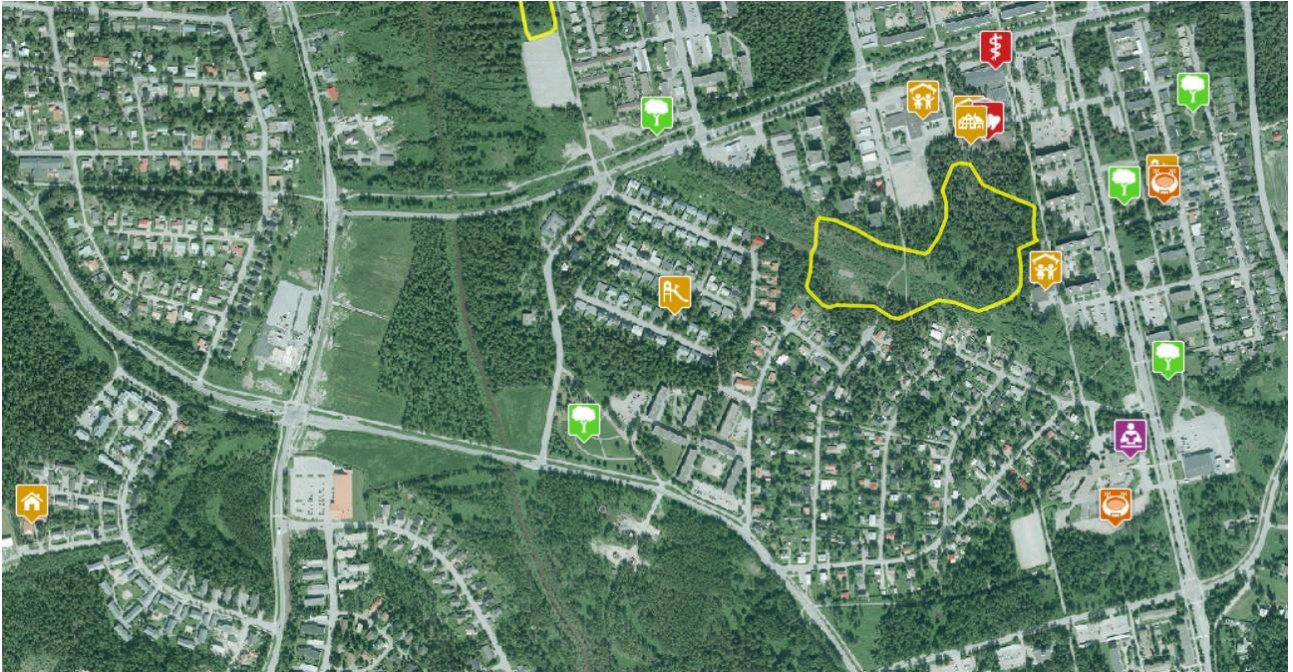


Bild 8. Servicen i planområdets närmiljö på flygbild

### 3.1.4 Trafik

#### Biltrafik

Radiovägen och Haldingsgatan, som avgränsar detaljplaneområdet i väster, är klassificerade som matargator, via vilka trafikströmmarna flyttar till två huvudgator, Kapellbacksvägen och Roparnäsvägen. Kapellbacksvägen och Roparnäsvägen är huvudgator och betjänar trafiken mellan stadens delområden och gör det möjligt att röra sig mellan stadsdelarna. Detaljplaneändringen gör det möjligt att placera tomten för småhus och dess infart vid Radiovägen. Radiovägen och Haldingsgatan är måttligt trafikerade matargator men några exakta siffror på trafikmängderna per dygn fanns inte att tillgå i utkastskedet. Mätningar av trafikmängderna kommer att göras hösten 2020 när trafiken har normaliserats efter semesterperioden. Mätningen gjordes 7–11.10 vid den punkt där Radiovägen övergår i Haldingsgatan. Resultatet är att:

- Den genomsnittliga dygnstrafiken under vardagar ~700 fordon + ~100 lätt trafik
- Den tunga trafikens andel 15 % (busstrafik och varutrafik till kökspartiaffären)
- Genomsnittlig hastighet 37 km/h (hastighetsbegränsning 40 km/h).
  
- Dygnstrafiken under veckoslut ~400 fordon + ~100 lätt trafik.
- Den tunga trafikens andel 5 %.
- Genomsnittlig hastighet 38 km/h.

#### Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet är nåbart med kollektivtrafik i och med att två busslinjer, nummer 4 och 7, trafikerar på Radiovägen och Haldingsgatan, som avgränsar området i väster. Nummer 4 trafikerar på

sträckan Runsor–Gamla Vasa–Korsnäståget–Melmo–ABB–torget och nummer 7 på sträckan Korsnäståget–Orrnäs–Roparnäs–torget. Båda bussturerna trafikerar en eller två turer per timme beroende på tidpunkten och veckodagen.

### Lätt trafik

På högra sidan om Radiovägen och Haldingsgatan, som är en förgrening från den, finns en ca 2,5 meter bred lättrafikled. Från området utgår ett omfattande lättrafiknätverk som förenar de olika stadsdelarna.

### Parkering

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

### 3.1.5 Markägoförhållanden

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



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

## 3.2 Planeringssituation

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

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

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

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

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

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

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

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



## Landskapsplan

För planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta den nämnda landskapsplanen, godkändes vid landskapsfullmäktiges möte 15.6.2020. I bägge landskapsplanerna ingår Radiovägens planområde i närheten av Korsnästågets sekundärcentrum för centrumfunktioner.

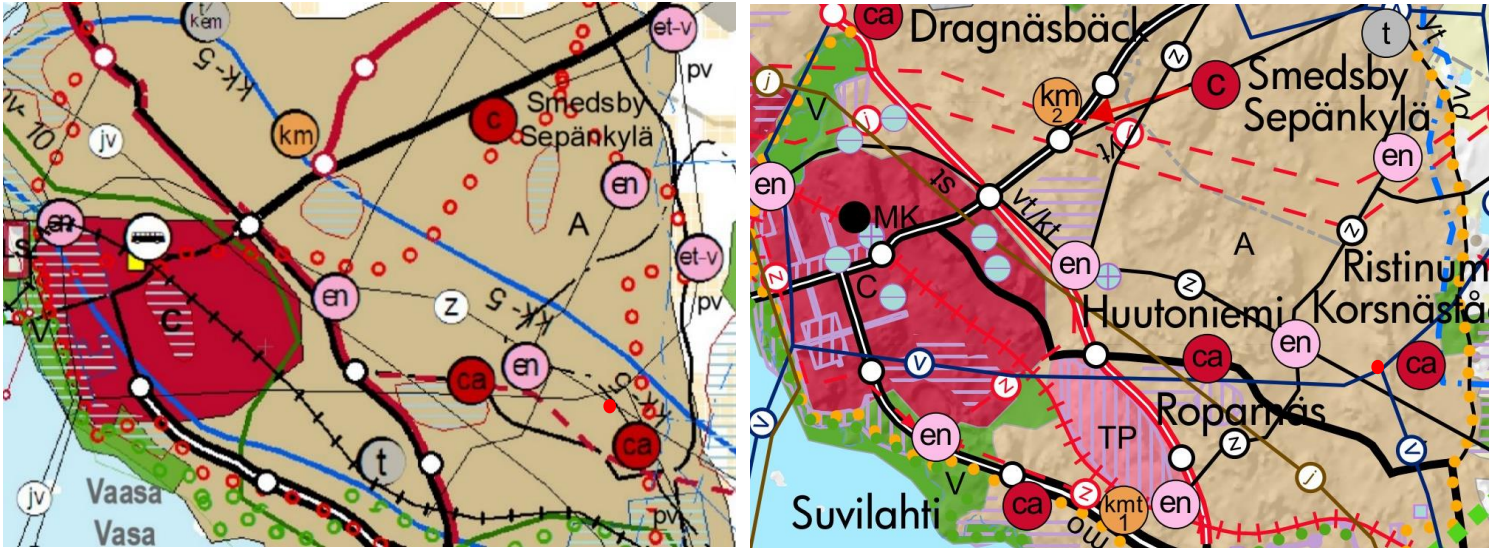


Bild 10. Detaljplaneändringsområdet i Österbottens landskapsplaner 2030 och 2040

## Generalplan

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

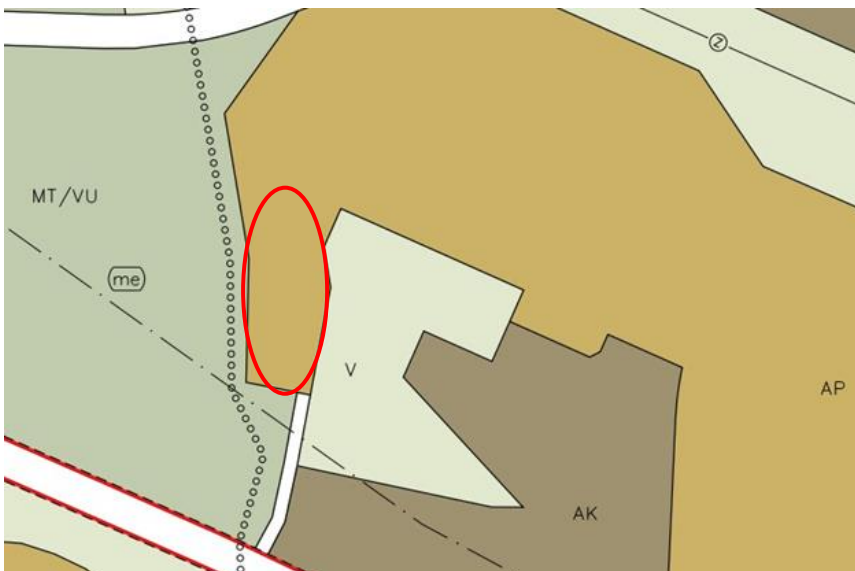


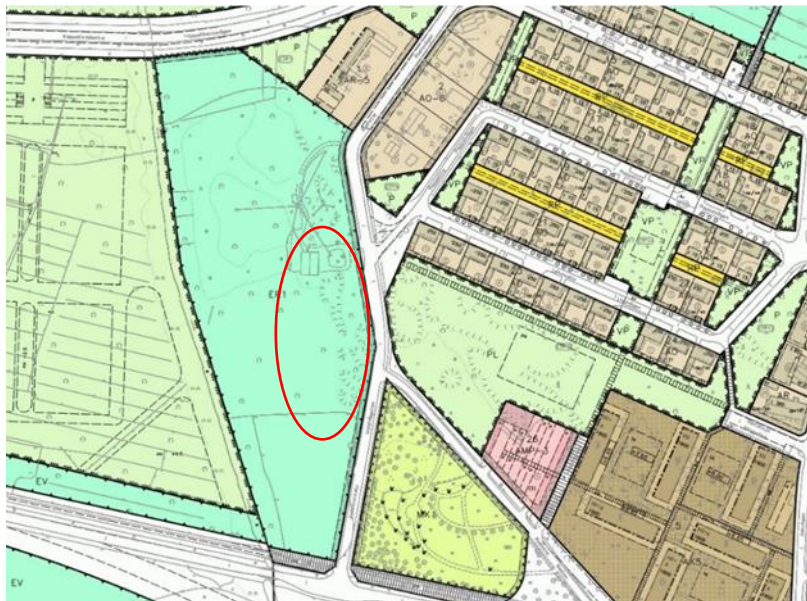
Bild 11. Detaljplaneändringsområdet angivet i den gällande generalplanen

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

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

### Detaljplan

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



*Bild 12. Detaljplaneändringsområdet i den gällande detaljplanen*

### Stadens markpolitiska riktlinjer

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

### Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

### Tomtindelning och -register

Ingen tomtindelning gäller på området.

### Baskarta

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

## Byggförbud

På detaljplaneområdet råder inte byggförbud.

## Ledningsservitut

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

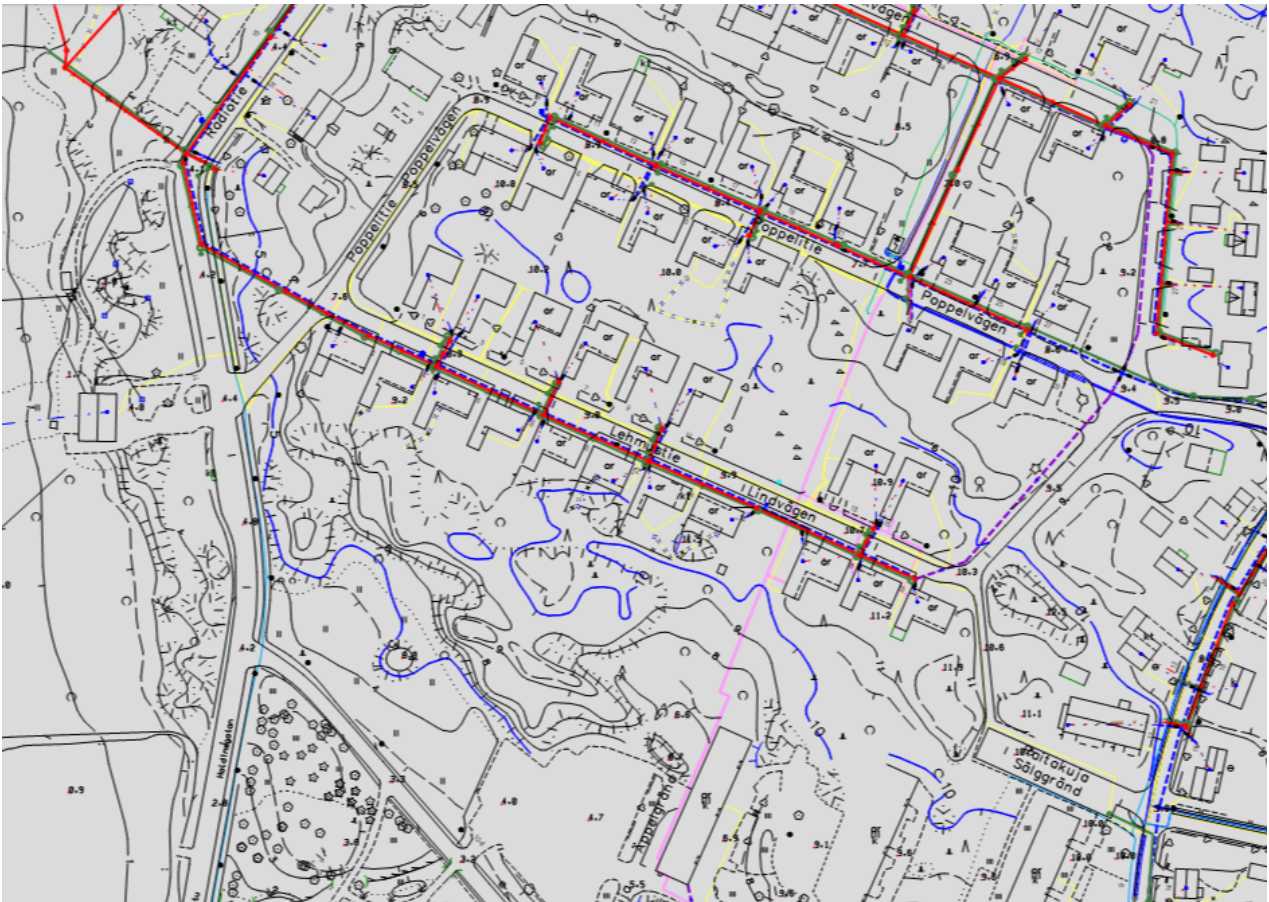
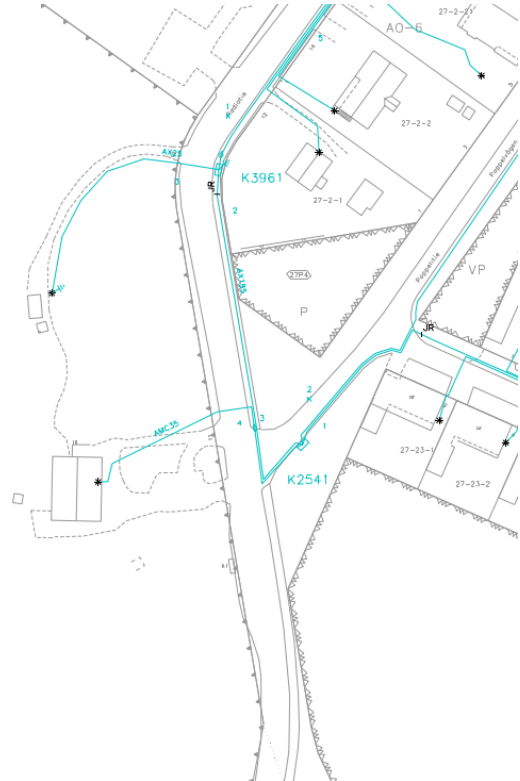


Bild 13. Utdrag över områdets el- och vattenledningsnät

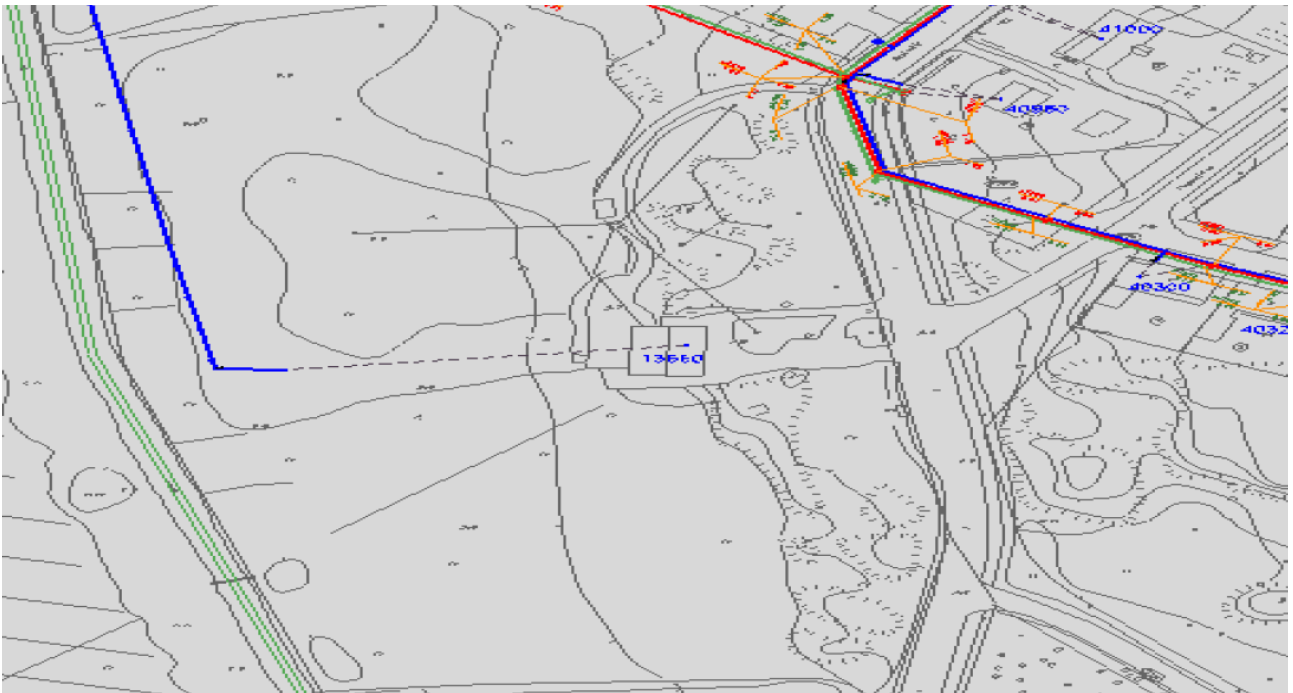
KOMPLETTERANDE BYGGANDE VID RADIOVÄGEN | AK1105  
BESKRIVNING AV DETALJPLANEFÖRSLAGET



*Elisa*



*Vasa Elnät*



*Vasa Vatten*

## 4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

### 4.1 Planeringsbehov

Målet är att planlägga ett i generalplanen angivet kompletteringsbyggnadsområde som tomt för småhus, och på tomten i bolagsform möjliggörs olika hustyper: kopplade småhus, parhus och fristående hus. Genom planändringen svarar man på efterfrågan på småhus och erbjuder boendelätthet i ett husbolag.

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

### 4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

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

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

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

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

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

Intressenter i planarbetet är:

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

- Närområdets invånare, anställda och användare

### 4.3.2 Anhängiggörande

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

### 4.3.3 Myndighetssamarbete

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

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

Byggnadsinventeringen av den tidigare radiostationen har gjorts i samarbete med Österbottens museum, och från museets sida deltog byggnadsforskare Outi Orhanen i arbetet. I anslutning till inventeringen hölls två värderingsmöten i september 2020 och i samband med det ena mötet besöktes radiohuset. Utgångspunkten vid byggnadsinventeringen har varit att reda ut vad som är ursprungligt i objektet och mot detta bedöma de ändringar som gjorts.

## 4.4 Mål för detaljplaneändringen

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planlägningsprocessen

#### Av staden uppställda mål

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

Stadens mål är att bilda två nya tomter på planområdet: i norra delen av det utarrenderade outbrutna området en tomt för verksamhetsbyggnader med beteckningen KTY och i södra delen en tomt i bodelagsform för småhusboende med beteckningen AP. I fråga om småhustomten är utgångspunkten att främja genomförandet av kompletterande byggande vid Radiovägen med goda förbindelser, att med

planbestämmelserna säkerställa ett enhetligt fasaduttryck för småhusbyggandet i det öppna åkerlandskapet sett från Roparnäsvägen samt att anvisa ett sådant byggnadssätt som beaktar de utmanande jordmåns- och höjdförhållandena på byggsplatsen.

Till följd av den krävande landskapsstrukturen som planområdet vid Radiovägen har förutsätter byggnadsplaneringen och behandlingen av gårdsrummen särskild yrkesskicklighet och att man sätter sig in i saken, och därför har det i planlösningen beslutats om en tomt i bolagsform i stället för fristående egnahemshustomter. En byggherre genomför tomten som en helhet, varvid de risker som orsakas av markbearbetningen och höjdskillnaderna kan minimeras.

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

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

### **Arrendeområdets innehavares mål**

Det företag som är verksamt på arrendeområdet har som mål att uppföra en ny byggnad på tomten för lager- och produktionsanvändning på grund av ökade kommersiella behov. Aktören har som önskemål att få bygga en cirka 300 kvadratmeter stor hallbyggnad på tomten, i vilken i förhållande till bottenvåningens yta finns ett partiellt loft. Samtidigt bildas en tomt av arrendeområdet och detaljplanebeteckningen för den revideras så att den motsvarar den nuvarande användningen. I samband med planläggningsprocessen undersöks, på önskemål av aktören, hur mycket det inverkar på arrendenivån på den tomt som ska bildas samt på försäljningspriset på den att användningsändamålet ändras och byggrätten utökas.

Aktörens strävan är att få en planbeteckning och planbestämmelse för tomten som tillåter mångsidig företagsverksamhet, eftersom de utöver produktions-, lager- och försäljningslokaler som sammanhänger med kökspartiverksamheten också vill renovera bastu- och inkvarteringsrum, som kan hyras ut, i radiohusets källarutrymmen. Detta mål beaktas i planarbetet.

### **Mål som är härledda ur förhållandena på området**

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

Vidare är målet med placeringen av byggnaderna så att de följer väglinjen och med deras byggnads- massa att sträva efter att minska att olägenheterna av trafiken, såsom småpartiklar och buller, kommer in på vistelsegårdarna genom att forma byggnaderna till en murliknande konstruktion mellan vägen och gårdarna.

På grund av att Radiovägen är krokig står småhusen på en tomt i bolagsform, från vilken körning till vägen sker via högst två tomtanslutningar. Parkeringen koncentreras till ett bilskydd i tomtens norra del, vilket bildar ett murliknande buller- och insynsskydd mot företagstomten.

#### 4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

av närheten till flygstationen rekommenderar Finavia emellertid att vid planeringen ägnas uppmärksamhet åt byggnadernas ljudisolering.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet har varit framlagt under tiden 11–24.8.2020. Åtta utlåtanden men inte en enda åsikt om utkastet lämnades in. Nedan finns ett sammandrag av utlåtandena om utkastet samt Planläggningens bemötanden av dem.

**Byggnadstillsynen:** Kopplade småhus som koncentreras nära vägområdet anses vara en bra lösning, eftersom de ger ett utbud i området som avviker från radhusboende, möjliggör rymliga gårdsområden och byggandet koncentreras till den del av planområdet som det är gynnsamt att bygga på. Den byggrätt på 1200 m<sup>2</sup> vy som ingår i utkastet förutsätter att skyldigheten att bygga skyddsrum uppfylls. Detta höjer byggkostnaderna, då skyddsrummet eventuellt ska placeras inne i bilskyddet. Om man har för avsikt att inte uppfylla skyldigheten, bör byggrätten enligt planen vara under den gräns som ställts för att skyldigheten ska uppfyllas.

I utlåtandet föreslås det att angivandet av förråd mellan bostäderna kunde övervägas på så sätt att det möjliggör att t.ex. bastuutrymmen kan placeras mellan bostadsbyggnaderna. Det föreslås också att våningsantalet i bostadsbyggnaderna ännu ska övervägas i förhållande till vad som eftersträvas med

de byggda kvadratmetrarna och byggnadens form. I fråga om fasadmaterialet konstateras det att det vittrappade stenmaterialet kunde lämnas bort, och styras till användning av nyanser av rödmylla. I stället för ett staket föreslås som alternativ en häck som har använts i närområdena.

**Bemötande:** *Byggrätten på AR-tomten justeras i planförslaget så att den blir mindre än vad som gäller för skyldigheten att bygga skyddsrum för att det ska kunna gallras i byggkostnaderna. Vid den fortsatta planeringen av de småhus som planändringen möjliggör har våningsantalet för dem fastslagits till 1 eller 1,5 våningar och fasadmaterialet till brunröd stående ribbläkt. Planförslaget möjliggör att småhus med högst två bostäder byggs. Inhägnande med häck möjliggörs som ett alternativ vid sidan av staket, och utöver den del av tomten som vetter mot gatan får de enskilda bostädernas gårdar skiljas från varandra genom att de inhägnas.*

**Österbottens förbund:** Inget behov av att ge utlåtande på planutkastet eftersom detaljplaneändringen stämmer överens med Vasa generalplan 2030.

**Österbottens museum:** Museets utlåtande gäller planutkastets kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), där det finns en gammal radiostation. I utlåtandet konstateras det allmänt att museet är tillfreds med att radiostationens historia och värden reds ut, och att behovet att skydda byggnaden klarnar när den pågående byggnadsinventeringen har blivit klar. Museet anser att beteckningen kvartersområde för verksamhetsbyggnader, som föreslås i planutkastet, lämpar sig för byggnadens användning och karaktär. I utlåtandet påminns det om att inventeringen ger mera information som eventuellt medför ett behov att ändra planbeteckningen för nybyggnaden på KTY-kvartersområdet.

**Bemötande:** *Byggnadsinventeringen blev klar i förslagsskedet, och utgående från inventeringen av radiohuset skyddas det med beteckningen sr-5, eftersom byggnadens ursprungliga användningsändamål fortfarande kan ses i detaljer i utrymmen inomhus och utomhus och ursprungligt material och konstruktioner har bevarats. Byggnaden representerar den riksomfattande, historiska kustradioverksamheten, och dess historiska betydelse framhävs av det lilla antalet kustradiostationer som varit verksamma (5 st). Syftet med den byggnadsspecifika skyddsbeteckningen för ett objekt är att karaktären i byggnadens yttre bevaras i de reparations- och ändringsarbeten som görs.*

**Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen):** I utlåtandet konstateras det att NTM-centralen anser att den före detta radiostationen har ett historiskt värde som sammanhänger med dess verksamhet och uppkomsthistoria, och detta är det skäl att beakta i planläggningen. Det påminns om att eventuella bullerolägenheter från trafiken bör undersökas. De frågor som är förknippade med användningen av planområdet har enligt utlåtandet undersökts noggrant i utkastskedet och trafik- och skyddsfrågorna kompletteras i förslagsskedet.

NTM-centralen har inget särskilt att anmärka i fråga om planändringen, och i förslagsskedet behöver man inte be NTM-centralen om ett utlåtande, om inte målen med planändringen i väsentlig grad ändras under planarbetets gång. Enligt utlåtandet bör man dock i samband med planeringen bedöma a) avstånden mellan byggnaderna och användningsändamålsbeteckningen (AR), eftersom de begränsar

bostädernas storlek till cirka 100 m<sup>2</sup> vy och genomförandet av området, b) inriktningen av och storleken på lägenheternas gårdsrum i utkastet, NTM anser att de står i olikvärdig ställning och c) placeringen av det gemensamma lekområdet i förhållande till bostäderna och Roparnsvägen.

**Bemötande:** Som en del av planarbetet har radiohusets värden retts ut i samband med byggnadsinventeringen och utgående från inventeringen bedömdes behovet av en objektspecifik skyddsbe-teckning för byggnaden. Som ett resultat av byggnadsinventeringen skyddas radiohuset med beteckningen sr-5.

Sedan trafikmängderna stabiliserat sig efter semestrarna har en mätning av trafikmängden under ett dygn gjorts på Radiovägen och Haldinsgatan, och en prognos över kommande trafikmängder. På basis av mätningarna är trafikmängderna på planområdets närliggande gator sedvanliga för matargator i Vasa där det finns bosättning (på vardagar 700 och på veckoslut 400 bilar/dygn). I närområdena, t.ex. på Lärkträsvägen och Orrnäsgatan, är trafikmängden per dygn motsvarande. På båda gatorna är byggnadsbeståndet nära, cirka 10 meter ifrån körbanan. Enligt trafikprognosen förutses det att trafiken på den matargata som Radiovägen och Haldinsgatan bildar kommer att öka till cirka 800 fordon per dygn fram till år 2040.

Placeringen av verksamheterna på småhustomten styrs av två specialvillkor: höjdförhållandena samt placeringen av en företagstomt norr om den. Eftersom tomten vetter i västlig riktning sett från väg-området och mot söder i samma riktning som vägen, bör byggområdet placeras så nära vägen som möjligt i den norra delen av tomten, och bilparkeringen, avfallshanteringen och husbolagets gemensamma förråd placeras i tomtens norra kant mot företagstomten inne i bilskyddet. Bilskyddet placeras vid tomternas kant så att eventuellt buller och andra olägenheter av företagsverksamheten kan minimeras i riktning mot bosättningen. Placeringen av byggnaderna som en byggnadsmassa i riktning längs gatan förklaras också av målet att minimera trafikbullret från Radiovägen och Haldinsgatan. Till följd av nämnda specialvillkor placeras bostädernas gårdsområden på västra sidan av byggom-rådet och det riktgivande gemensamma lekområdet i södra delen av tomten. Det är inte möjligt att placera lekområdet vid tomtens västra kant längre bort från vägen till följd av det utfallsdike som finns i närheten, eftersom det föreligger en säkerhetsrisk som är förknippad med vattendraget.

**Kommuntekniken:** I utlåtandet konstateras det att planutkastet beaktar de kommentarer som Kommuntekniken gett tidigare. Kommuntekniken önskar att in- och utfarten till småhustomten ska ske via en tomtanslutning och att parkeringsdimensioneringen ska höjas från utkastskedets 1,5 bp/bostad till 2 bp/bostad, eftersom parkering på gatan är problematisk på den krokiga Radiovägen. I utlåtandet föreslås det att småhustomten kunde utsträckas närmare utfallsdiket så att skötseln av grönområdet tillfaller fastigheterna. I utlåtandet konstateras det att Radiovägen är i dåligt skick och att staden bör bereda sig på en sanering av vägområdet i samband med att det byggs på tomterna. .

**Bemötande:** I planändringen utsluts inte det alternativet att det i samband med den mera exakta planeringen av byggnaderna upplevs nödvändigt att göra två tomtanslutningar till tomten. En tomt med formen av ett husbolag, som valts i planförslaget, minskar behovet av anslutningar jämfört med om man hade planlagt separata egnahemshustomter, som var och en hade krävt en egen tomtanslutning. I förslagsskedet har dimensioneringen av tomtens parkering höjts till 2 bp/bostad med beaktande av de utmanande förhållandena gällande parkering på gatan. Småhustomten förlängs inte från det som föreslås i utkastet med undantag av det södra gårdsområdet, vars yta ökar som en följd av

*att tomtens västra kant rätas ut. Tomten utsträcks dock inte till närheten av diket, eftersom utgångspunkten är att den skog som omger utfallsdiket ska bevaras i sitt nuvarande tillstånd. Om skogsväxtligheten ingår i tomten finns det en risk för att växtligheten, såsom träden, kommer att fällas fastän planen förpliktar till att bevara växtligheten. Det är viktigt att bevara den befintliga skogsväxtligheten med tanke på att dagvattnet ska kunna hanteras, eftersom det finns en översvämningrisk på det låglänta området. Dessutom är det problematiskt att förstora tomten av den anledningen att i gällande totalgeneralplan för Vasa har det bredvid diket anvisats en friluftsled för vilken måste lämnas en utrymmesreservation.*

**Vasa Vatten:** Inget behov att ge ett utlåtande om planutkastet, eftersom de tidigare överenskomna lösningarna gällande vattenförsörjningstjänster har beaktats i utkastskedet.

**Telia Towers Finland:** Inget att anmärka på planutkastet eftersom basstationsmasten med skyddsavstånd har beaktats i det tidigare planprocesskedet (PDB-skedet).

**Finavia:** Inget behov att ge ett utlåtande om planutkastet, eftersom de ljudisoleringskrav som gäller bostadsbyggnader har övervägts i planutkastet.

Begäran om utlåtande om detaljplaneutkastet sändes också till följande instanser, som inte gav något utlåtande:

Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Vasa miljöförening rf/Birthe Weijola, Trafikledsverket, Österbottens polisinrättning, Österbottens räddningsverk, Vasa Elektriska Ab Elnätseheten, Vasa Elektriska Ab Fjärrvärmeenheten, Hussektorn, Miljösektorn, Fastighetssektorn, Anvia Abp, Posti Oy, Haapaniemen omakotitaloyhdistys.

Intressentbrevet sändes till 17 ägare och arrendatorer på detaljplaneområdet och dess grannfastigheter. Inga åsikter lämnades in under tiden för framläggande.

#### 4.4.4 Övervägande efter utkastskedet

I detaljplanens planbestämmelser har i utkastskedet gjorts en del ändringar utifrån myndigheternas utlåtanden samt de behov som konstaterats vid den fortsatta planeringen. I det följande beskrivs övervägningarna efter utkastskedet samt de ändringar som gjorts under förslagsskedet:

AR-tomten:

-Utöver ett staket tillåts som alternativ en sådan häck som används i närområdena. I förslagsskedet tillåts dessutom att bostädernas gårdar inhägnas med en häck eller ett staket.

-Byggrätten justeras i planförslaget så att den blir mindre än vad som gäller för skyldigheten att bygga skyddsrum för att byggkostnaderna ska kunna minimeras. Det centrala är att en mindre byggrätt än vad som föreslås i planutkastet möjliggör en lösning av det slag man önskar. I planförslaget anvisas en total byggrätt på 1000 m<sup>2</sup> vy, av vilken 200 m<sup>2</sup> vy har anvisats för bilskydd och ekonomitrymmen.

-Den mångfald av hustyper som planändringen möjliggör har gjorts mångsidigare genom en ändring av den planbeteckning som styr användningsändamålet, då kvartersområdet för radhus och andra

kopplade bostadshus (AR) har ändrats till kvartersområde för små bostadshus (AP). Ändringen av beteckningen gör det möjligt att bygga enskilda fristående hus och parhus.

-De bestämmelser som gäller ekonomibyggnader har justerats i förslagsskedet. Den byggnadsyta som i utkastskedet möjliggjorde en separat ekonomibyggnad i södra delen av tomten har strukits och i motsvarande grad har byggnadsytan för bilskydd i norra delen av tomten förstorats så att husbolagets förråd kan placeras inne i bilskyddet. Den byggnadsyta som styr byggplatsen för ekonomibyggnader på bostädernas gårdar har strukits i förslagsskedet, och byggnadens detaljer styrs verbalt med en bestämmelse.

-Den bestämmelse som styr bostadsbyggnadens fasad har justerats och i förslagsskedet tillåts endast en brunröd stående ribbläkt.

KTY-tomten:

-Vid den fortsatta planeringen har nybyggnadens byggrätt och våningsantal justerats, och i förslagsskedet tillåts byggande av ett partiellt loft, och därför har byggrätten höjts från 300 m<sup>2</sup> vy till 400 m<sup>2</sup> vy. Till följd av loftet har maximihöjden på byggnadens fasad höjts från fyra till sju meter.

-Utgående från byggnadsinventeringen av det tidigare radiohuset skyddas byggnaden med beteckningen sr-5 för att fasadens karaktär ska bevaras.

-I förslagsskedet har förbudet att asfaltera tomtens gångvägar hävts till följd av den tunga trafiken på tomten, men det befintliga gräsmattområdet bör bevaras, dvs. det område som asfalteras får inte vara större än det nuvarande grusområdet.

-Rennurat tegel har slopats bland de alternativa fasadmaterialet för nybyggnaden på tomten. I förslagsskedet anvisas som fasadmateriale för nybyggnaden rapping eller beklädnad med trä i en ljus nyans. Utöver fasadmaterialet har den bestämmelse som styr taket ändrats till formen; *den nya byggnaden ska ha sadeltak, och det ska till sin färg passa med den gamla radiostationens tak, och vara t.ex. mörkgrönt eller mörkgrått*. Bakgrunden till ändringen är att i samband med byggnadsinventeringen av radiohuset visade det sig att byggnadens tak eventuellt ursprungligen har varit mörkgrönt och inte mörkgrått som nu. Den gröna nyansen kan ännu ses i fönsterblecken. I samband med en takrenovering någon gång i framtiden är det möjligt att byggnadens ägare vill återge taket dess ursprungliga färg, och därför görs det möjligt att ge nybyggnaden ett tak med samma färg.

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

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

#### 4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet

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

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

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

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

På småhustomten har en omfattande byggnadsyta anvisats, vilket möjliggör egna planeringslösningar för konstruktionsplaneraren. I detaljplaneändringen ingår bestämmelser om byggnadsdetaljer, såsom byggnadernas tak, fasader och inhägnad av tomten, planteringar. På företagstomten möjliggör planförslaget en utbyggnad för produktions- och lagerändamål genom att byggnadsyta anvisas på framgården till den tomt som ska bildas. Utgångspunkten för planförslaget är att anpassa det kompletterande byggandet till det befintliga byggnadsbeståndet genom att beakta de centrala dragen i radiohusets fasad: byggnadsmassan, taktypen och färgsättningen.

### 5.2 Dimensionering

På byggrätten och byggnadsytan för småhusen på detaljplaneområdet inverkar områdets form, läget invid en väg som klassificeras som matargata och i närheten av utfallsdiket och företagstomten, längden på sidan mot gatan. När husen byggs på det föreslagna sättet bildar de en linje i samma riktning som gatan, vilken skyddar gårdsområdena för olägenheter från trafiken såsom buller.

Byggrätten på småhustomten är 1000 m<sup>2</sup> vy. Byggrätten på tomten är fördelad på följande sätt: 800 m<sup>2</sup> vy för boende och 200 m<sup>2</sup> vy bilskydd med en gemensam avfallspunkt och förråd för invånarna. Därmed möjliggör planen byggande på sammanlagt 1000 m<sup>2</sup> vy på småhustomten. Tomtexploateringen  $e = xx$ . Det högsta tillåtna våningsantalet är 2. Den byggrätt som anvisats för småhustomten möjliggör fem till sex fristående hus eller parhusbostäder.

Tabell 1. De nya tomterna

Tomt	Adress	areal (m <sup>2</sup> )	byggrätt (m <sup>2</sup> vy)	tomtexploatering e
	Radiovägen x	2385	800	0,34
	Radiovägen x	6633	900	0,14

Obs. Tomternas arealer preciseras vid tomtmätningen

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

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

### 5.3 Områdesreserveringar

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

#### **Kvartersområde för små bostadshus, AP**

Detaljplaneområdets södra del anvisas som kvartersområde för småhus. I tomtens norra del får ett bilskydd byggas och i den ena ändan av det reserveras utrymme för husbolagets avfallspunkt och förråd.

Bostadshusen på byggnadsytan följer vägsträckningen i en båge och bakgårdarna öppnar sig mot väster. I bakgårdarnas bakre del vid skogskanten finns en fem meter bred trädzon som ska bevaras, och småhustomten är ett område som ska planteras med undantag av byggnadsytan och trafiklederna och i norra ändan av bostadsbyggnadernas byggnadsyta finns en utrymmesreservering för en häck.

Tomtens trafikregleringar anges enligt följande:

- infarten till tomten ordnas via en tomtanslutning från Radiovägen i tomtens norra del. Planförslaget möjliggör emellertid en andra tomtanslutning i södra delen av tomten, behovet av den preciseras då planeringen framskrider.
- parkeringen placeras i bilskyddet i tomtens norra del, men i södra delen av tomten finns en utrymmesreservering för några bilplatser t.ex. för gästparkering.
- räddningsvägen och körförbindelsen till bostadshusens framgårdar finns vid vägen och bakgårdarna är bilfritt område.

Genom att trafiken på tomten koncentreras till framgården och byggnadsmassor uppförs i riktning med gatan minimeras de bullerolägenheter som trafiken på Radiovägen och Haldinsgatan orsakar. Bilkörningen koncentreras till bilskyddet i tomtens norra ända, vilket skapar en murliknande konstruktion i riktning mot företagstomten och fungerar som insyns- och bullerskydd. Trafiken till tomten sker via högst två tomtanslutningar, och bakgrunden till denna lösning är trafiksäkerheten på den krokiga Radiovägen,

#### **Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, KTY**

Den del av detaljplaneområdet i norr som gränsar till arrendeområdet för Telias basstationsmast anges som kvartersområde för verksamhetsbyggnader/kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, där affärs- och kontorsbyggnader får uppföras samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar eller kombinationer av dem. I detaljplanen anvisas en byggrätt på totalt 900 m<sup>2</sup> vy. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett tak vid norra sidan av radiostationen.



På den tomt som bildas med detaljplaneändringen kan utöver den befintliga f.d. radiostationen uppföras en byggnad i en våning med loft för lager- och produktionsanvändning. Nybyggnaden är placerad på tomtens framgård och dess höjd är begränsad med en detaljplanebeteckning. Till följd av höjdvariationen finns det endast på tomtens framgård tillräckligt med utrymme för en produktions- och lagerhalls byggnadsyta. Utgångspunkten är att nybyggnaden så lite som möjligt ska skugga och synas till de småhus som byggs söder om den.

Vid tomtens västra kant vid skogsgränsen finns en zon där den befintliga växtligheten och trädbeståndet bör bevaras. Vidare bör det befintliga trädbeståndet vid tomtens södra gräns bevaras. Växtlighetszonen begränsar insynen mot småhusen.

Tomtens trafikregleringar anges enligt följande:

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

### Stadsbilden

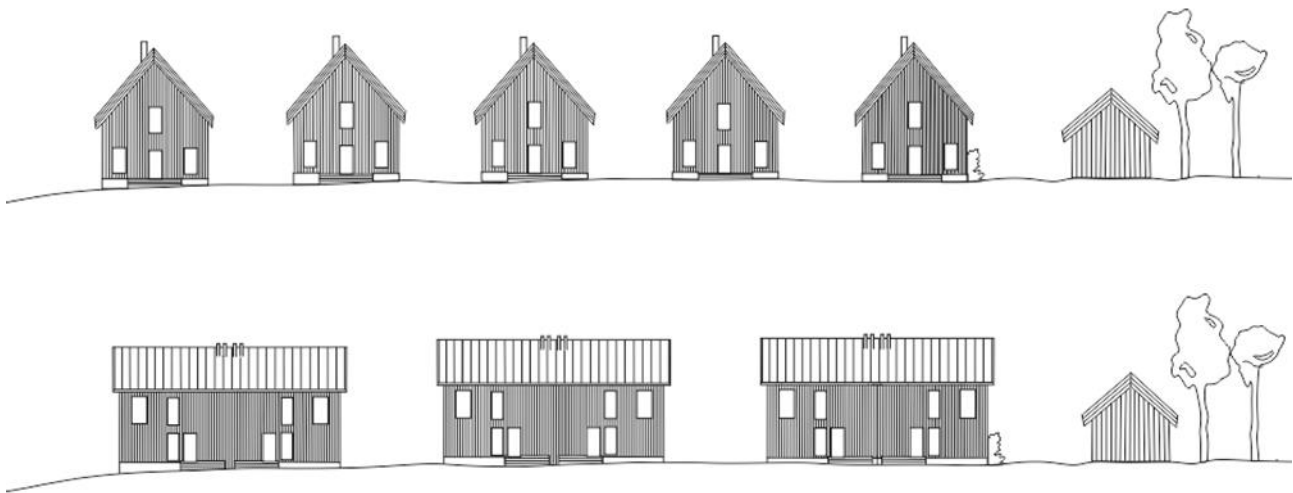
De nya småhusen kommer att ha mörkt tak och brädfodrade fasader, vara målade i rödbrunt och bilda en enhetlig helhet. Planbestämmelser ges om enhetlig framtoning. En omfattande normgivande byggnadsyta möjliggör att olika hustyper kan uppföras på småhustomten, varför det i planmaterialet föreslås lösningar med principbilder. Med tanke på stadsbilden och möjligheten att göra Vasas småhusbyggande mångsidigare är den optimala lösningen fem fristående hus med 1,5-2 våningar, vilkas gavlar står mot gatan. Planen möjliggör emellertid också kopplade småhus i en våning och med högst två bostäder. Med planbestämmelsens stora takvinkel vill man emellertid skapa intryck av en högre, luftigare lösning än antalet våningar.

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

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

Exempel på byggande som detaljplanebestämmelserna möjliggör.





### Trafik och parkering

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

I detaljplaneändringen tillämpas den av stadsfullmäktige 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken för Vasa stad, enligt vilken som bilplatser dimensioneras 1,5 bilplatser/bostad för småhus som kan jämföras med radhus. Till följd av planområdets trafikförhållanden anvisas som parkeringsdimensionering för småhustomten 2 bp/bostad, eftersom det är problematiskt att parkera på gatan på de krokiga Radiovägen och Haldinsgatan till följd av begränsad sikt i områdena. Antalet parkeringsplatser som ska anläggas preciseras i samband med byggnadsplaneringen då antalet bostäder klarnar.

På företagstomten sker in- och utfarten för närvarande via tomtanslutningen. Parkeringsdimensioneringen i planförslaget är: den byggnad som ska skyddas 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy samt 1 cp/100 m<sup>2</sup> vy. Produktions- och lagerlokalen 1 bp/200 m<sup>2</sup> vy samt 1 cp/200 m<sup>2</sup> vy. Med byggnadsrätten på tomten betyder detta ett krav på fem bil- och cykelplatser, eftersom det i planen skyddade radiohuset till storleken är 400 m<sup>2</sup> vy och den produktions- och lagerhall som ska byggas får vara högst 400 m<sup>2</sup> vy.

### Teknisk försörjning

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

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

### *Vattentjänster*

I detaljplaneområdets norra del på arrendeområdet finns ett hushållsvattenrör, som underlättar anslutningen av nybyggnaderna till vattentjänster.

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

### *Dagvatten*

På planområdet har en dagvattenutredning gjorts sommaren 2020. På planeringsområdet finns inget dagvattenrör och inte heller några betydande bassänger för avrinningsvatten eller andra våtmarker som fördröjer dagvattnet och inte heller stora diken som fungerar som dagvattenpassager. Väster om detaljplaneområdet finns ett omfattande grönområde som korsas av ett dike. Terrängen sluttar från det nya byggandets byggnadsyta i närheten av vägen mot diket, dit en del av dagvattnet kan ledas. Därtill kan dagvatten fördröjas på det naturenliga området mellan den tomt del som ska bebyggas och utfallsdiket, vilket gör att det med en planbestämmelse styrs att befintlig växtlighet ska bevaras.

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

Enligt utredningen bildas för närvarande inga nämnvärda mängder dagvatten på planområdet, utan det vatten som regnar sugs in i marken och används av växtligheten eller rinner som ytavrinning ner i det närliggande diket då marken är frusen. I planförslaget anvisas ett synnerligen måttligt tilläggsbyggande i området, vilket gör att den yta som inte släpper genom vatten inte kommer att öka i betydande grad på avrinningsområdet. Vidare styrs genom planbeteckningen och -bestämmelsen att det ska planteras på de områden på tomten som inte används för byggande, som trafikleder eller parkeringsområden. Planområdets läge i en låglänt punkt av terrängen höjer risken för dagvattenöversvämning, vilket gör att då höjden på tomterna och byggnaderna planeras bör det beaktas att höjdskillnaden är tillräcklig i förhållande till det dike som går på västra sidan. Till följd av detta styrs nybyggandet till en högre punkt i terrängen nära vägområdet.

### **Tomtindelning**

I detaljplanen anges en bindande tomtindelning.

## **5.4 Detaljplanens konsekvenser**

För genomförande av detaljplaneändringen har konsekvenserna av småhusen och utbyggnaden på det outbrutna området för en radiostation för den byggda miljön, samhällsekonomi, trafiken, de sociala förhållandena, naturmiljön samt klimatförändringen och med tanke på andra risker bedömts. Övriga

undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen kommer fram under planläggningsprocessens gång och preciserande undersökningar görs vid behov.

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

#### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I och med detaljplaneändringen ökar byggandet på detaljplaneområdet, eftersom detaljplanen gör det möjligt att på småhustomten bygga småhusbostäder, ett bilskydd med avfallspunkt och förrådsutrymmen i lätt konstruktion samt en tillbyggnad, som ska användas för produktion och lagring, på det av kökspartiaffären arrenderade området.

Vid planeringen av det kompletterande byggandet på det av kökspartiaffären arrenderade området bör den befintliga, på 1940-talet byggda före detta radiostationen beaktas. I planförslaget har radiohuset skyddats med beteckningen sr-5, vilket gör att de reparations- och ändringsarbeten som görs i byggnaden bör vara sådana att karaktären på byggnadens yttre bevaras. Tillbyggnaden bör underställas radiostationen som är huvudbyggnad, detta bör beaktas exempelvis i byggnadsmassa, ytmaterial och färgsättning. Detaljplaneändringen möjliggör att den befintliga byggnaden kan bevaras på den företagstomt som ska kompletteras och att den företagsverksamhet som bedrivs på fastigheten kan utvidgas.

#### 5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomin

Detaljplaneändringen kompletterar den bebyggda miljön i området på ett sätt som passar dess skala. Kompletterande byggande är av sådan karaktär att det förtätar stadsstrukturen men förmånligare än glesbyggande. Med stöd av kostnadseffektiviteten placerar sig planändringen gällande Radiovägen i befintligt samhällsbyggande.

Det kompletterande byggandet anknyter till en befintlig väg, kommunalteknik och service i den nuvarande stadsstrukturen. I och med att de nya objekten ska anslutas till befintlig kommunalteknik uppkommer det dock kostnader för staden till följd av detaljplaneändringen. Samtidigt uppkommer inkomster för staden när staden antingen säljer eller arrenderar ut sitt markområde som småhustomt. Med byggrätt enligt planförslaget är stadens arrendeavkastning per år 4.291 euro och försäljningspriset 107.287 euro, ifall tomten säljs. Med byggrätt enligt planförslaget är stadens arrendeavkastning per år 4.291 euro och försäljningspriset 107.287 euro, ifall tomten säljs. Det kompletterande byggandets inverkan på nivån på arrendet för det arrendeområde där den gamla radiostationen finns justeras enligt användningsändamålet och byggrätten. Med planbeteckningen KTY, som anvisats i planförslaget och styr användningsändamålet, och byggrätten, blir ökningen av årshyran för den hall som ska byggas för produktion och lager 1500–2000 euro.

Detaljplaneändringen medför cirka fem nya småhus. Det exakta antalet klarnar när planeringen framskrider till byggnadsplanering. Efterfrågan på bostäder finns och de uppfyller stadens mål i fråga om bostadsbyggande på egen mark.

### 5.4.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen

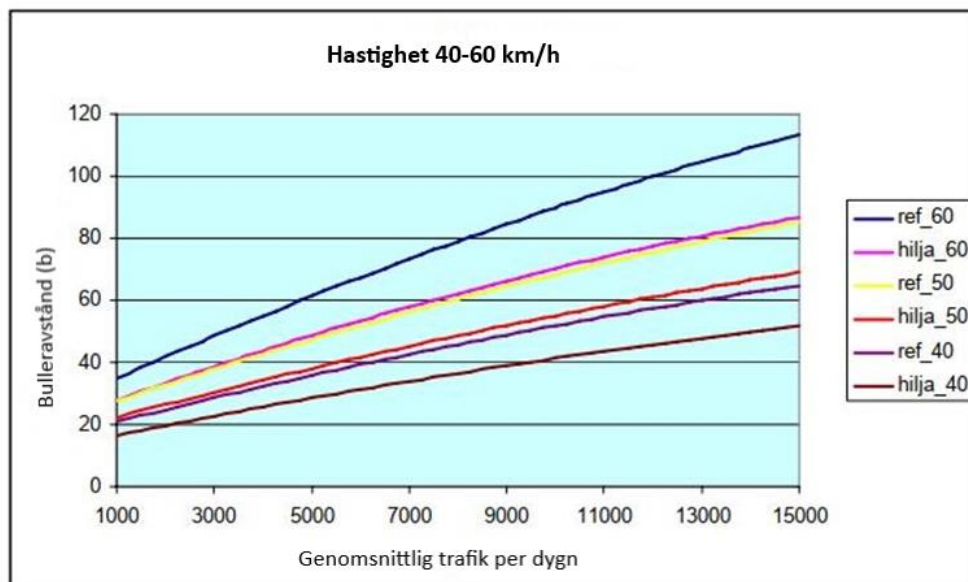
Det nya boende som det kompletterande byggandet möjliggör för med sig en trafik på ca 18–24 fordon/dygn per småhus, vilket inte har någon betydande inverkan på väg- och gatunätets funktion. Bakgrunden är att in- och utfartstrafiken till småhustomten i bolagsform går via högst två tomtanslutningar. Det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

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

Utgående från den mätning av trafikmängden som utfördes i oktober är trafikmängderna på planområdets närliggande gator sedvanliga för matargator i Vasa, där det finns bosättning. De småhus som planeras på Radiovägens planområde placeras på motsvarande avstånd till vägområdet. Vid en bedömning av den bullernivå som trafiken ger upphov till utgående från avstånd och körhastighet, överskrider det buller som trafikmängden på Radiovägen orsakar inte de uppställda riktvärdena.

Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån (A-viktad ekvivalentnivå (LAeq))

Riktvärdena utomhus	På dagen	På natten
Områden som används för boende	55 dB	50 dB (nya områden 45 dB)
Riktvärdena inomhus		
Bostadsrum	35 dB	30 dB



Enligt den trafikbullermodell som vägförvaltningen har utarbetat är bullerområdet på en landsväg, där hastigheten är 40 km/h och den genomsnittliga trafiken per dygn 1000 fordon, cirka 20 meter från vägen. Trafikmängden på Radiovägen kommer enligt prognoserna också i framtiden att vara klart under 1000 fordon/dygn. Gårdsområdena till de småhus som planförslaget möjliggör placeras

bakom en murliknande konstruktion, som utgörs av bostadsbyggnaderna, på mera än 20 meters avstånd från vägen, och byggnadernas huvudfönster kommer sannolikt att öppnas i riktning mot bakgårdarna mot ett landskapsmässigt vackert skogslandskap. Genom placering av byggnadsmassorna och gårdsrummen samt genom ljudisolerande konstruktioner i den nya byggnaden minimeras verkningarna av trafikbullret på planområdet. På Radiovägen är det fråga om småskaligt kompletterande byggande, som inte ökar trafiken och därmed bullret från den i betydande grad.

Detaljplaneändringen medför ökad parkering på området till följd av boendet. På småhustomten möjliggörs parkering för invånarna i bilskyddet i tomtens norra del och i nischen mellan småhusen i tillfälligt syfte, såsom för ilastning och urlastning av varor. Planen möjliggör att några bilplatser kan placeras i tomtens södra del om det behövs, t.ex. för gästparkering.

#### 5.4.4 Konsekvenser för de sociala förhållandena

Detaljplanen tillgodoser efterfrågan på familjebostäder i Vasa, där många barnfamiljer fortfarande vill bo i småhus utanför centrumområdet.

På den nya tomten kan småhusbostäder byggas och i och med det flyttar nya invånare till området. De småhus som möjliggörs genom detaljplaneändringen motsvarar den sociala strukturen på småhusen i grannområdena då de nya småhusen ägs av invånarna liksom också de gamla, vilket gör att nybyggandet naturligt passar in bland grannar och hustyper i omgivningen.

Utbyggnaden av kökspartiaffärens utrymmen gör det möjligt för företaget att utvidga sin verksamhet och sålunda att betjäna en mera omfattande kundkrets då de större utrymmena möjliggör större produktionsmängder och i teorin en snabbare produktionsprocess. De nya invånarna och utvidgningen av kökspartiaffären ökar aktiviteten på området.

#### 5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön

Naturmiljön förändras till en byggd miljö när en del av skogen invid Radiovägen fälls för att ge rum för bostadsbyggande. Kompletterande byggande är dock en central princip i generalplanen. Landskapsbilden ändras från nuvarande i synnerhet i riktning från Roparnäsvägen, då det i det öppna åkerlandskapet uppförs bostadsbyggnader och skogsbrynet flyttas.

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

Det att skogsområdet blir mindre påverkar djur- och växtarterna i riktning mot det sämre, då deras livsmiljö minskar. Byggandet av planområdet påverkar inte arterna i habitatdirektivets bilaga IV (a), eftersom det vid naturutredningar i området inte påträffades flygekorre eller åkergroda och bara enstaka exemplar av fladdermöss på genomresa.

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

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

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

Konsekvenserna av detaljplaneändringen för området vid Radiovägen är negativ vad gäller trädbeståndets förmåga att binda koldioxid, eftersom detaljplanen gör det möjligt att delvis fälla skog invid Radiovägen och Haldinsgatan för att ge rum för bostadsbyggandet. Detaljplanen förpliktar att lämna kvar trädbestånd och annan växtlighet i naturtillstånd i tomtens bakre delar. Trädbeståndet i den skog som eventuellt ska fällas är huvudsakligen mycket ungt, och det inverkar på koldioxidbalansen under de närmaste åren, eftersom ung och snabbt växande skog i genomsnitt binder mera koldioxid än äldre skog. Mängden trädbestånd som eventuellt fälls är dock relativt liten med beaktande av att skogen vid Radiovägen är en del av en mera omfattande skogshelhet.

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

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

## 5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna är angivna i detaljplaneförslaget (se bilaga 1).

## 6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

### 6.1 Genomförande och tidsplanering

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

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

Staden säljer eller arrenderar ut småhustomten till byggare, när detaljplanen har vunnit laga kraft och kommunaltekniken är anlagd.

### 6.2 Uppföljning av genomförandet

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

## BILAGOR

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