Detaljplan nr 1106
Mellanvägens småhusområde
Beskrivning

Utarbetandet av detaljplanen gäller en del av fastigheten 905-414-1-2 respektive fastigheten 905-414-2-445

Planläggningen 5.1.2022

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Idenfikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	24
Kvarter:	165-168

Planeringstyp:	Utarbetande av detaljplan
Planens namn:	Mellanvägens småhusområde
Plan nummer:	1106

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

Behandling:	Meddelande om anhängiggörande	23.4.2020
	Planläggningsdirektörens myndighetsbeslut	8.3.2021
	Stadsmiljönämnden	1.9.2021
	Stadsstyrelsen	8.11.2021
	Stadsfullmäktige	15.11.2021
	Lagakraftvunnen	5.1.2022

1.2 Planområdets läge

Föremål för detaljplaneringen är ett område utan detaljplan invid Mellanvägen, norr om Orrnäs, intill kommungränsen mellan Korsholm och Vasa.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är ak1106 Mellanvägens småhusområde och syftet är att utarbeta en detaljplan för ett småhusområde vid Mellanvägen.

1.4 Beskrivningens innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 2
1.1 Idenfikationsuppgifter 2
1.2 Planområdets läge 2
1.3 Planens namn och syfte 2
1.4 Beskrivningens innehåll 3
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen 4
1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 4
2. SAMMANDRAG 5
2.1 Planprocessens olika skeden 5
2.2 Detaljplan 5
2.3 Genomförandet av detaljplanen 5
3. UTGÅNGSPUNKTER 6
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet 6
3.1.1 Allmän beskrivning av området 6
3.1.2 Naturmiljön 6
3.1.3 Den byggda miljön 10
3.1.4 Markägoförhållanden 14
3.2 Planeringssituation 14
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet 14
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN 28
4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna 28
4.2 Deltagande och samarbete 28
4.2.1 Intressenter 28
4.2.2 Anhängiggörande 28
4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden 28
4.2.4 Myndighetssamarbete 29
4.3 Mål för detaljplanen 29
4.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen 29
4.3.2 Av kommunen uppställda mål 30
4.3.3 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper 30
4.3.4 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen 30
4.4 Detaljplanelösningsalternativ och deras konsekvenser 30

4.4.1 Beskrivning av de preliminära alternativen 30
4.4.2 Redogörelse för detaljplaneutkastet 31
4.4.3 Konsekvensbedömning och konsekvensernas betydelse 33
4.4.4 Åsikter och beaktandet av dem 35
4.4.5 Val av detaljplanelösning och grunderna för valet 48
4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet 48
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 49
5.1 Planens struktur 49
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 49
5.3 Områdesreserveringar 49
5.4 Planens konsekvenser 51
5.5 Störande faktorer i miljön 51
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser 51
5.7 Namn 51
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN 52

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1.	Plankarta
BILAGA 2.	Program för deltagande och bedömning
BILAGA 3.	Karta över skötselklassificering av grönområden
BILAGA 4.	Detaljplanens uppföljningsblankett

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

- Markundersökning, Vasa stad/Kommuntekniken 31.8.2020
- Dagvattenkartläggning 2020 på Mellanvägens detaljplaneområde ak1106, Vasa stad/Planläggningen 15.10.2020
- Naturkartläggning 2020 på Mellanvägen i Vasa, Vasa stad/Planläggningen 30.10.2020
- Buller- och vibrationsutredning på Mellanvägen i Vasa, WSP Finland Oy, 18.11.2020
- Vasas Grönområdesstruktur 2030, Vasa stad/Planläggningen, fastst. 4.9.2014
- Landskapsutredning och friluftsområdesplan för Långfjärdens–Gamla Vasa kanals dal, Vasa stad/Planläggningen, 2008

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Stadsstyrelsens planeringssektion fattade ett planläggningsbeslut och godkände vid sitt möte 14.4.2020 programmet för deltagande och bedömning beträffande detaljplanen för framläggning.
Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 23.4 – 7.5.2020.
Vid stadens interna förhandling 7.5.2020 beslutades att avgränsningen av planen justeras så att de översvämningskänsliga åkerområdena öster om Mellanvägen lämnas utanför planen. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras och framläggs på nytt med utkastet.
Utkastet till detaljplan framläggs genom planläggningsdirektörens myndighetsbeslut 8.3.2021. Utkastet till detaljplan och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagda under perioden 9.3 – 7.4.2021.
Stadsmiljönämnden godkände detaljplaneförslaget för framläggande och utlåtanden vid sitt sammanträde 1.9.2021. Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 9.9 – 8.10.2021.
Stadsstyrelsen godkänner förslaget till detaljplaneändring för avgörande i stadsfullmäktige.
Stadsfullmäktige godkände detaljplanen 15.11.2021. Detaljplanen vunnit laga kraft 5.1.2022.

2.2 Detaljplan

Med detaljplanen anvisas småhustomter vid en gata (Kirjosieponkatu - Flugsnappargatan) som kommer att anslutas till Mellanvägen. I detaljplanen beaktas rekreationsområdena och den tekniska försörjningen samt gång- och cykeltrafikens förbindelsebehov. Bullret och vibrationerna till följd av trafiken på Mellanvägen har bedömts kalkylmässigt. Deras negativa konsekvenser minskas med en bullervall som anvisas i detaljplanen samt genom placering av bostadsbyggnaderna.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan inledas när den har vunnit laga kraft. I gatuplanen fastställs de tekniska detaljerna för Flugsnappargatan och i planen för allmänna områden det tekniska genomförandet av rekreationsområdena. Byggandet av småhus styrs med bygganvisningar som fastställs i samband med detaljplanen.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området ligger invid Mellanvägen, norr om Orrnäs, intill kommungränsen mellan Korsholm och Vasa. Avståndet från Vasa salutorg är cirka fyra och från Smedsby centrum cirka 1,4 kilometer. Området som planläggs omfattar cirka fem hektar. Det består av ett före detta åkerområde och ett litet skogbevuxet område. Förlängningen av Söderbyvägen på östra kanten av området löper från Korsholms sida av gränsen till Mellanvägen. Den används som gång- och cykelled även om den inte är någon officiell gata.

I väster gränsar planområdet till Gräftarevägens detaljplaneområde, i söder till Mellanvägen, i öster till förlängningen av Söderbyvägen och i norr till kommungränsen. De närmaste bostadsområdena på Vasas sida av gränsen är Orrnäs, Bobäck och Korsnäståget. Den lilla åkern på planområdet är en del av ett större åkerområde på båda sidorna av gränsen mellan Vasa och Korsholm. På Korsholms sida gränsar planområdet till Söderängens bostadsområde.

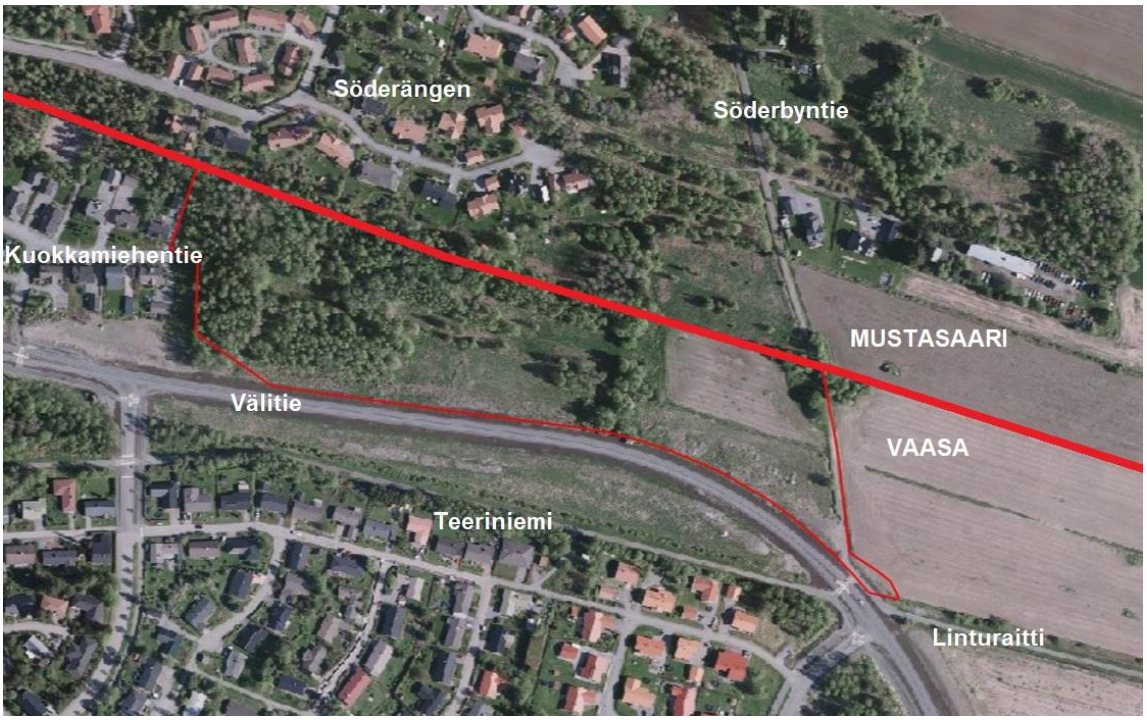
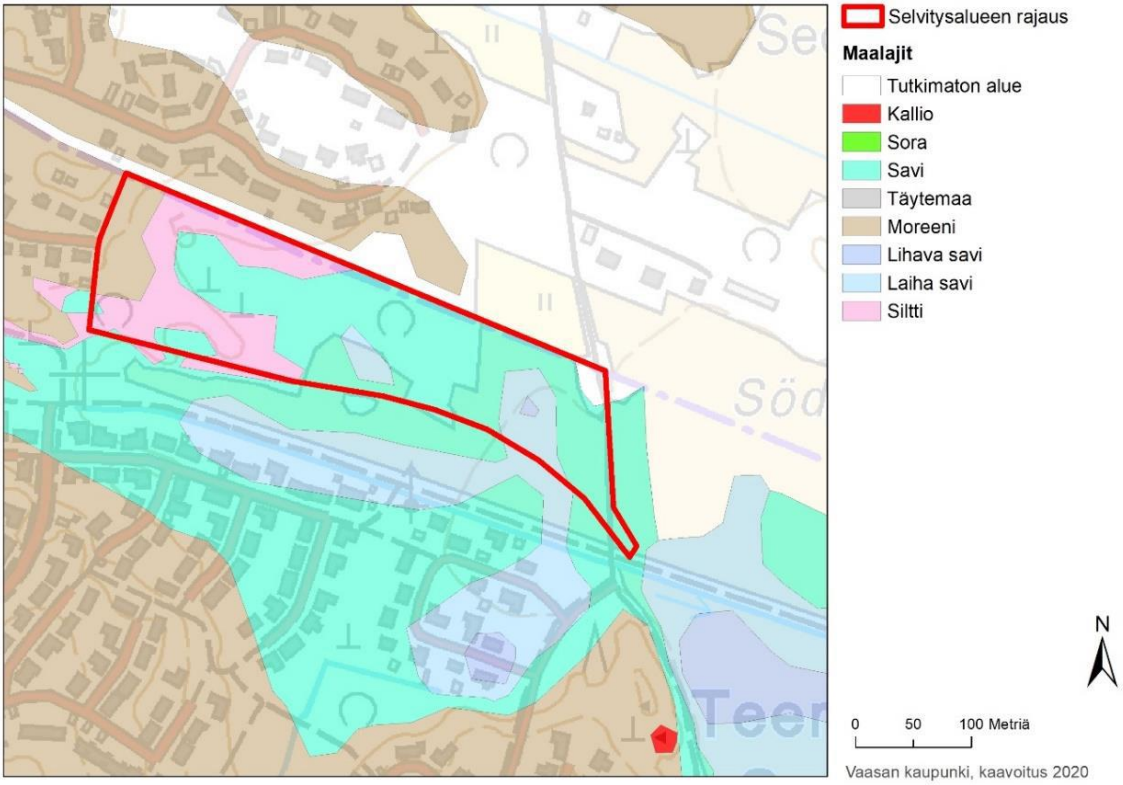


Bild: Planavgränsningen på flygbild. Kommungränsen anges med en tjockare linje.

3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön på området som planläggs består av en liten skog och en gammal åker, som är en del av ett större åkerområde på båda sidorna av kommungränsen. På Korsholms sida av gränsen är åkerområdet enligt delgeneralplanen för Smedsby ett landskapsmässigt värdefullt område som omfattas av följande bestämmelse: ”Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att områdena bevaras öppna och i odlingsanvändning. Nya verksamheter ska varsamt anpassas till landskapet.” På Vasas sida av gränsen är åkern enligt generalplanen jordbruksområde/rekreationsområde utan några särskilda bestämmelser.

De dominerande jordarterna på planeringsområdet är lera och silt. Nordvästra delen av utredningsområdet består till en liten del av morän. De leriga områdena hör till Grundfjärdens dalsänka och har tidigare omfattats av åkerbruk. Uppgifterna om planeringsområdets markbeskaffenhet anges på kartan nedan.



Markytan på planeringsområdet ligger +3.0 … +9.0 meter över havet. De högsta punkterna finns i skogsdungen i västra delen av området och de lägsta i östra delen av området.

I samband med byggandet av Mellanvägen har det på södra kanten av området som planläggs lagts upp en liten jordvall som är cirka 1,5–2 meter högre än terrängen däromkring.

Planeringsområdet ligger huvudsakligen inom ett gammalt låglänt odlingsområde. I terrängen kan fortfarande öppna diken mellan tegar efter åkerbruket urskiljas, längs vilka avrinningen sker mot Grundfjärdsdalens utfallsdike i sydost. Bredvid Mellanvägen löper en öppen dikesfåra. På utredningsområdet finns inga avrinningsbassänger och inte heller några våtmarker som infiltrerar dagvatten. Laserskanningsmaterialet av området anges på kartan nedan där Mellanvägen eller jordvallen ännu inte syns.

Selvitysalueen rajaus

Maanpinnan korkeus

56 m

-18 m

N

0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020

Bild: Höjdkurvorna på en flygbild där även Mellanvägen och jordvallen syns.

Lågfjärdsbäcken, som löper längs med kanten av åkerområdet öster om planeringsområdet, är översvämningskänsligt.

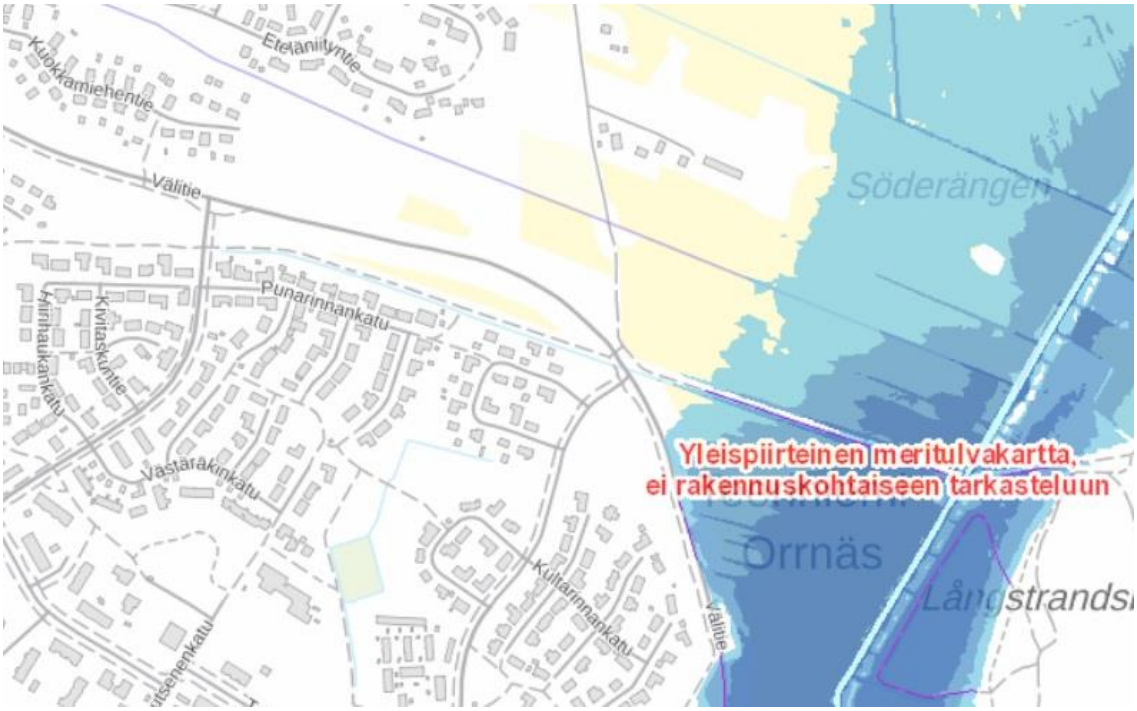


Bild: En sällsynt havsvattenöversvämning, 1/100a (1 %). Källa: Miljöförvaltningens webbtjänst www.ymparisto.fi/sv-FI/Vatten/Floden_och_oversvamningar/Hur_stor_ar_risken_for_oversvamning_dar_jag_bor/Oversvamningskartor

I naturkartläggningen beskrivs detaljplaneområdet enligt följande:

Mellanvägens utredningsområde ligger på ett gammalt, låglänt, delvis skogbevuxet åkerområde. Utredningsområdet är obebyggt men i närheten finns småhusdominerade bostadsområden och den relativt livligt trafikerade Mellanvägen. Skogarnas areal motsvarar cirka hälften av områdets totala areal. Den ena hälften av området består av öppen eller halvöppen delvis förbuskad åker. Invid Mellanvägen har det byggts en bullervall av jordmassor. Naturkartläggningen refereras närmare i kapitlet 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

Byggnader och bebyggande

Det finns inga egentliga byggnader på planeringsområdet. Invid Mellanvägen finns en pumpstation för fjärrvärme.

Bild: Pumpstationen för fjärrvärme invid Mellanvägen.

Gräftarevägens småhusområde väster om planeringsområdet har bebyggts på 2000-talet.

Orrnäs söder om planeringsområdet byggdes upp huvudsakligen på 1980-talet. I närheten av planeringsområdet finns Orrnäs delområde (Gulsparvsgatan) som planlades senare. Planen för delområdet fastställdes 2008 och området byggdes upp därefter. I Orrnäs finns såväl småhus, radhus som flervåningshus. Byggnadsbeståndet närmast planeringsområdet är småhusdominerat och lågt.

Korsnäståget på andra sidan åkern öster om planeringsområdet är en förort som planlades på 1970-talet och byggdes upp före början av 1990-talet, huvudsakligen i skiftet mellan 1970-talet och 1980-talet. I Korsnäståget finns småhus, radhus och flervåningshus samt service (butik, apotek, hälsovårdscentral, restauranger och skolor).

Söderängen på Korsholms sida av gränsen planlades på 1990-talet och byggdes upp före början av 2000-talet. Söderby bredvid och norr om Söderängen är en gammal by med egnahemshus, radhus och gamla bondgårdar av olika åldrar.

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Statistiskt hör planeringsområdet till Roparnäs storområde som i slutet av 2018 hade en folkmängd på 8 755 personer. Under åren 2000–2018 har folkmängden i Roparnäs storområde ökat med nästan tusen personer. Det får sin förklaring i bland annat bebyggandet av Gulsparvsgatan, Gräftarevägen och Uvgränden samt Bobäcks utbyggnadsområde.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Det finns inga stora arbetsplats- eller näringsverksamhetskoncentrationer på planeringsområdet eller i närheten av den. De närmaste dylika områdena finns i Smedsby centrum, cirka 1,4 km från området, och inom Stenhaga handelsområde, drygt två kilometer från planeringsområdet.

Service

Det finns ingen service på planeringsområdet. Den närmaste servicen finns i Orrnäs, Korsnäståget och Roparnäs samt i Smedsby centrum i Korsholm. De närmaste lågstadieskolorna finns cirka en kilometer bort i Korsnäståget och Roparnäs. Det närmaste daghemmet finns i Orrnäs, mindre än en kilometer från området. Den närmaste butiken och det närmaste apoteket finns drygt en kilometer bort i Roparnäs. I Smedsby centrum, inom 1,5 kilometers radie från planeringsområdet finns även butiker, ett apotek, en lågstadieskola och ett daghem. Den närmaste tandläkar- och hälsovårdsservicen finns i Korsnäståget, cirka 1,5 km från området. Det närmaste biblioteket finns i anslutning till Variskan koulu cirka två kilometer bort. Böcker kan lånas också på Träffpunkten Huudi i anslutning till Huutoniemen koulu. (Avstånden fågelvägen)

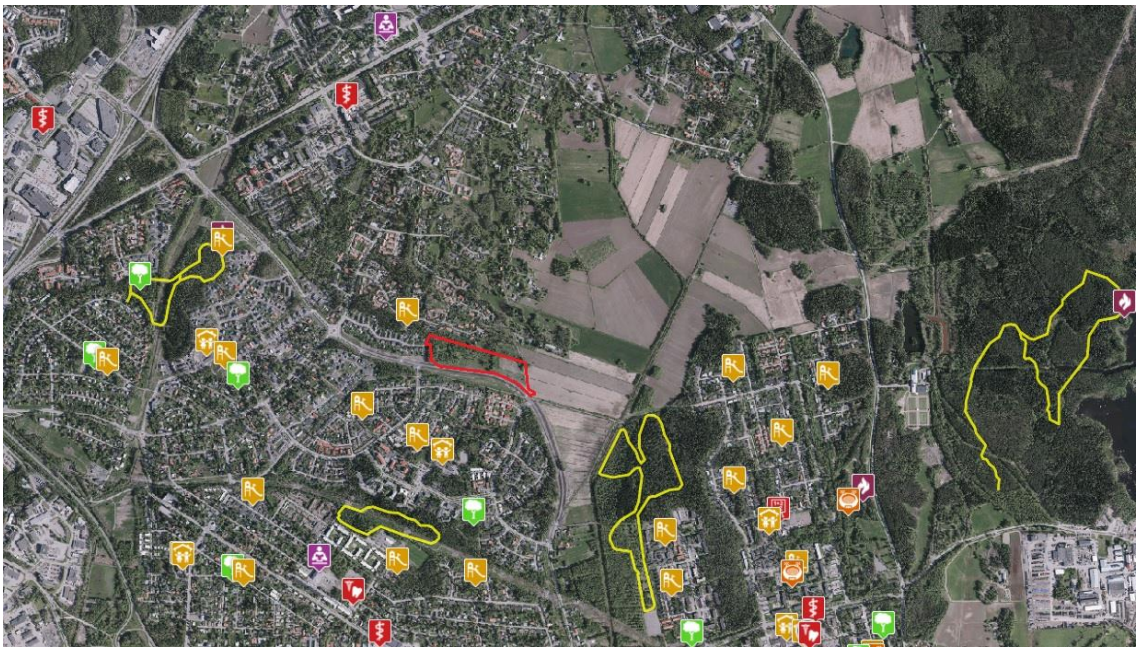


Bild: Servicen inom de närliggande områdena på en flygbild.

Rekreation

Motionsspåret vid Kärringbacken i Korsnäståget är det närmaste friluftsområdet under en kilometer från området. Edvinsstigens motionsspår ligger drygt en kilometer bort. Den närmaste parken är Orrnäs stadsdelspark, likaså under en kilometer från området. På de

närmaste bostadsområdena inom en kilometers radie finns lekparker bland annat i Söderängen, på Gräftarevägen och i Orrnäs. Det närmaste rekreationsområdet är Molnträsket drygt två kilometer från området. (Avstånden fågelvägen)

De nuvarande skötselklassificeringarna för grönområdena på planeringsområdet är C1 närskog (mörkgröna på bilden), C2 Frilufts- och rekreationsskog (ljusgröna) och B1 landskapsåker (gula).

Bild: Skötselklassificeringarna för de nuvarande grönområdena.

Trafik

Mellanvägen, som avgränsar området, är en relativt livligt trafikerad matarled inom staden som förmedlar trafik mellan Korsholmsvägen och Roparnäsvägen. Trafikmängderna uppgår till cirka 4 000 fordon/vardagsdygn. En del av Mellanvägen (sträckan mellan Smedsbyvägen och Uvgatans södra del) byggdes först 2013–2014.

För närvarande finns det ingen kollektivtrafik på planeringsområdet. De närmaste busslinjerna kör genom Orrnäs längs Orrnäsgatan och/eller Mellanvägen på andra sidan Smedsbyvägen (linjerna 7, 9 och 15 som trafikerar mellan centrum och Korsnäståget).

De närmaste gång- och cykellederna (förlängningen av Söderbyvägen samt Fågeltåget) ansluter området som planläggs till gång- och cykelnätverket i Vasa och Korsholm. Förlängningen av Söderbyvägen är ingen officiell gata eller led.

Parkering

Det finns ingen parkering på planeringsområdet. Parkeringen på närområdena utgörs av parkering på tomterna i anslutning till boendet. Längs med Orrnäståget anvisas i detaljplanen ett litet allmänt parkeringsområde som tills vidare inte har genomförts.

Teknisk försörjning

I närheten av planeringsområdet längs med Fågeltåget löper fjärrvärmens stomlinje och Vasa Vattens vattenledning på 800 mm. Vasa Elektriskas mellanspänningskabel löper snett genom

planeringsområdet från Söderängen till Orrnäs. Längs med diket på östra kanten av det bredvidliggande åkerområdet löper EPV Energis kraftlinje.

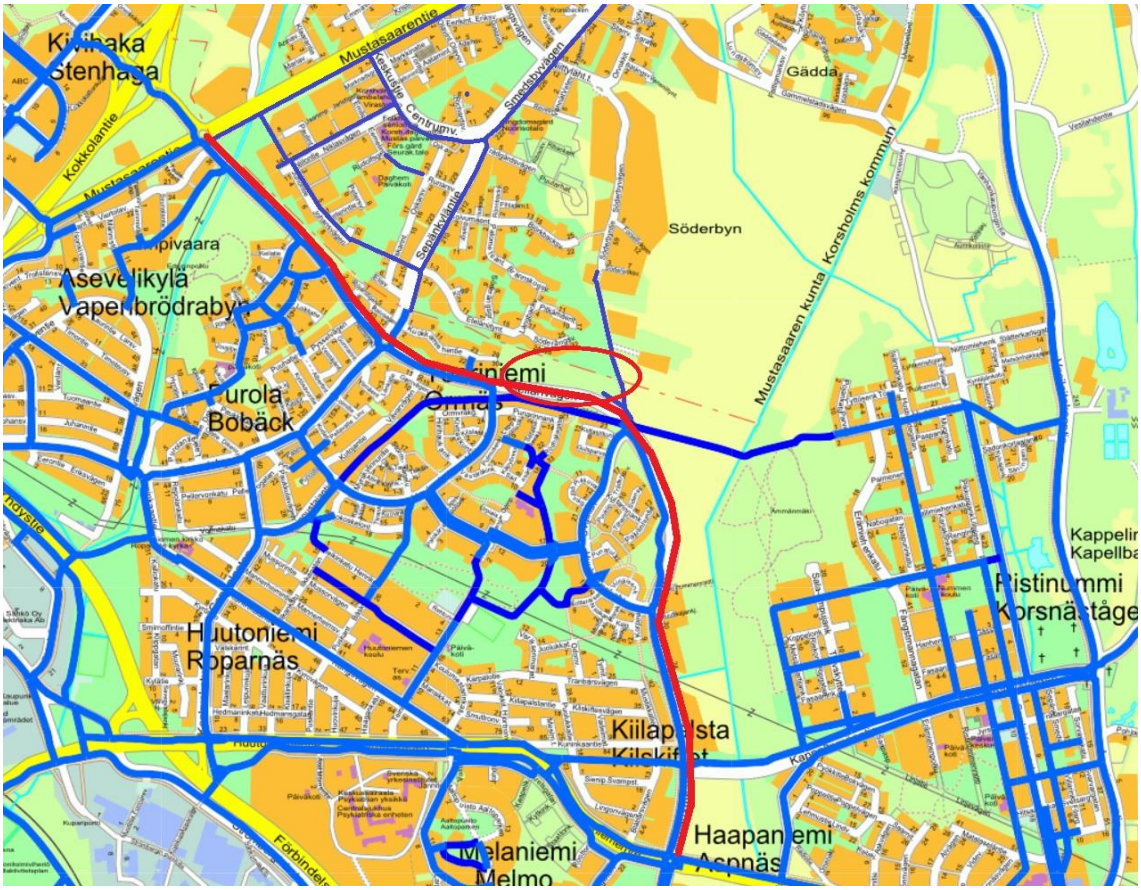


Bild: Mellanvägen (med rött) och de viktigaste gång- och cykellederna (med blått).

Bild: Den tekniska försörjningen på området. Blå = mellanspänningskabel, gul = gatubelysningskabel, klargul = lågspänningsluftledning, röd = avloppsvatten, grön = regnvatten, blå och lila streckad linje = hushållsvatten, ljusröd = fjärrvärme.

Miljövård och miljöstörningar

Trafiken på Mellanvägen orsakar buller och vibrationer i den närmaste omgivningen.

3.1.4 Markägoförhållanden

Området ägs helt och hållet av staden.

Bild: Markägoförhållanden. De områden som ägs av staden anges med ljusrött.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes i landskapsfullmäktige 15.6.2020. I den gällande landskapsplanen ligger planeringsområdet inom ett område för tätortsfunktioner (A). Förbindelsebehovet för ett överföringsavlopp har markerats i närheten av området (dragningarna i landskapsplanen är ungefärliga).

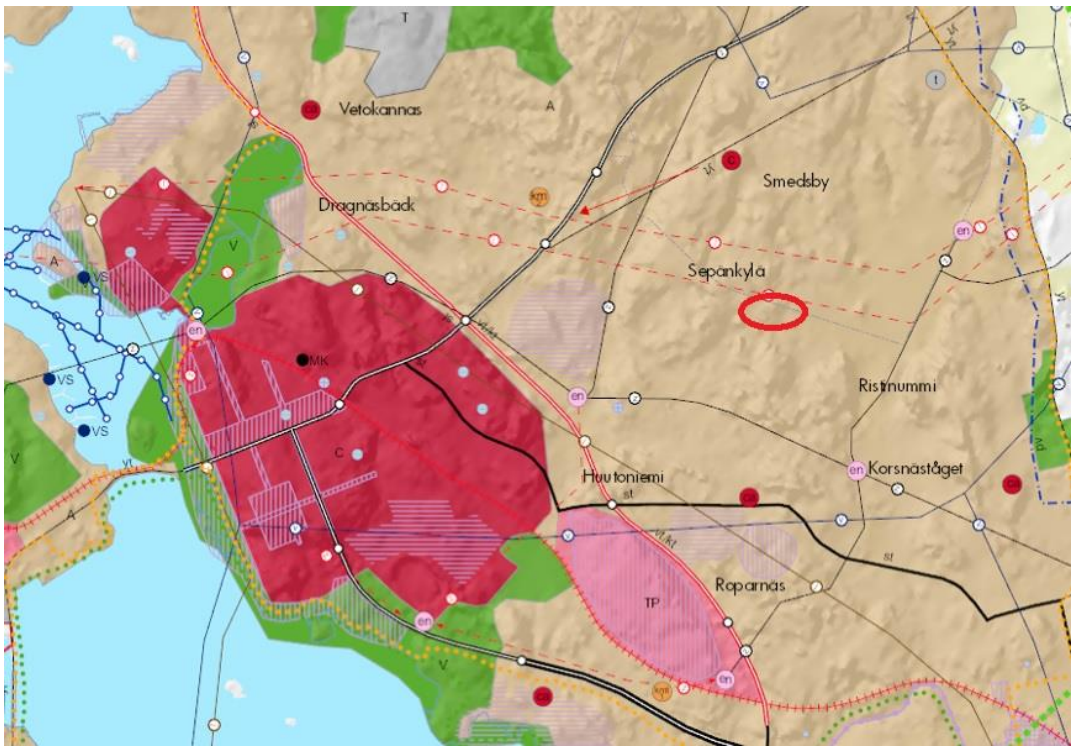
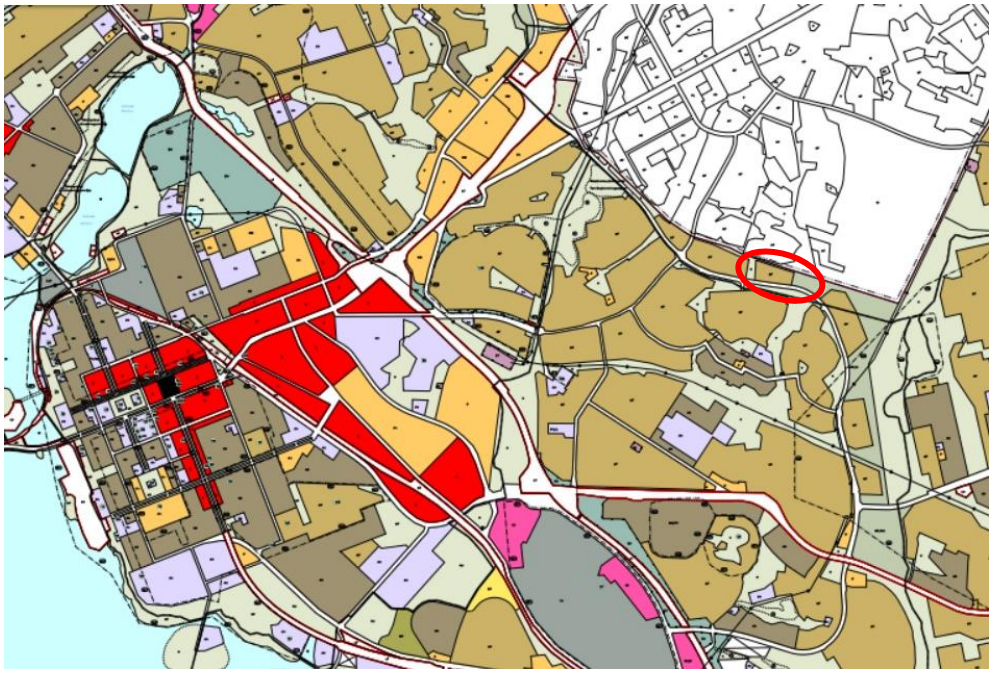


Bild: Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Planeringsområdets ungefärliga läge har ringats in med rött.

Generalplan

Vasa totalgeneralplan 2030 fastställdes 4.9.2014. På planeringsområdet anvisas ett småhusdominerat bostadsområde (AP) och jordbruksområde/rekreationsområde (MT/V).



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan för planeringsområdet.

Byggnadsordning
Byggnadsordningen trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och –register
Det finns inga tomter på området.

Baskarta
Baskartan justerades i augusti 2020.

Byggförbud
Området är inte belagt med byggförbud.

Skyddsbeslut
Området är inte föremål för skyddsbeslut.

Planläggningssituation och planer för närmiljön
Mellanvägens småhusområde är ett objekt med en liten areal för kompletterande byggande enligt Vasa totalgeneralplan 2030. Invid Radiovägen är en motsvarande planläggning anhängig.

Detaljplanerna för småhus på Gräftarevägen och Uvgränden väster och söder om planeringsområdet härstammar från 2000 och områdena har bebyggts enligt planerna. Inom området kring Uvgränden finns två obebyggda tomter.

Det närliggande Orrnäs är ett bostadsområde för vilket den första detaljplanen fastställdes 1978. Området byggdes upp huvudsakligen på 1980-talet. I närheten av planeringsområdet finns ett delområde som planlades senare (Gulsparvsgatan). Planen för området fastställdes 2008 och området byggdes upp därefter. I Orrnäs finns såväl småhus, radhus som flervåningshus. I Orrnäs centrum finns ett par obebyggda tomter för flervåningshus.

Korsnäståget, som likaså ligger i närheten, är en förort som planlades på 1970-talet och byggdes upp före början av 1990-talet, huvudsakligen i skiftet mellan 1970- och 1980-talet. I Korsnäståget finns småhus, radhus och flervåningshus samt service (butik, apotek, restauranger och skolor). Byggnadsbeståndet närmast planeringsområdet består av småhus. En ändring av detaljplanen för Korsnästågets centrum är på gång. Där anvisas mera boende och service som ersätter det nuvarande köpcentrumet.

Söderängen på Korsholms sida av gränsen planlades på 1990-talet och byggdes upp före början av 2000-talet. Söderby bredvid/norr om Söderängen är en gammal by, åtminstone från 1800-talet, som i delgeneralplanen för Smedsby skyddas som ett område som är värdefullt med tanke på bybilden. Inom dessa områden finns egnahemshus och radhus av olika åldrar samt gamla bondgårdar. Småhusområdena i Smedsby har under de senaste åren kompletterats med små detaljplaner. Det byggande som dessa möjliggör är huvudsakligen förlagt till dalar. Delgeneralplanen för Smedsby är relativt ny (från 2017) och möjliggör förstärkning av boendet och servicen i Smedsby centrum.

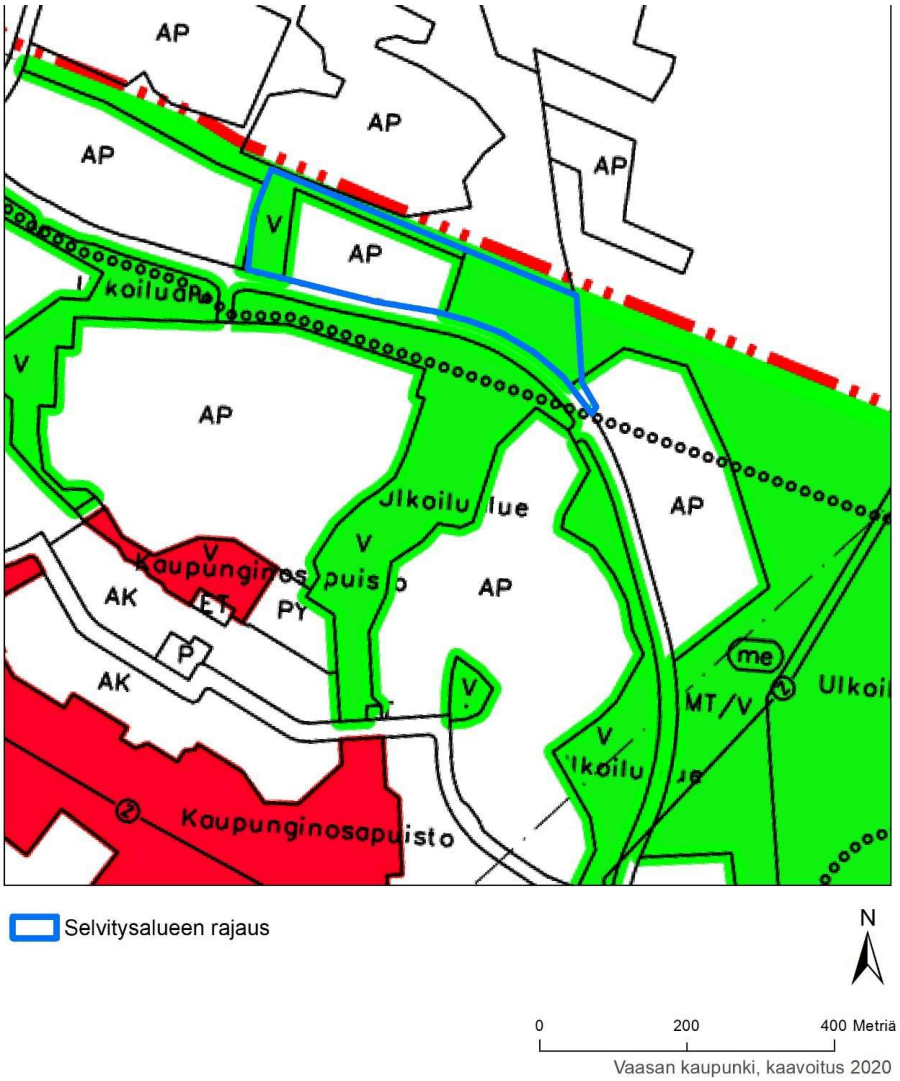
För området utarbetade eller tidigare utredningar

Vasas grönområdesstruktur 2030

Vasas grönområdesstruktur 2030 utgör en del av Vasa generalplan 2030 som fastställdes 4.9.2014. I grönområdesstrukturen ingår olika grönområden, rekreationsområden, parker och friluftsleder. Delhelheterna i Vasa stads grönområdesstruktur är angivna som friluftsområden, rekreationsområden, närparker, stadsdelsparker, havsstrandsparker, jord- och skogsbruksområden samt grönförbindelser.

Vasa stads grönområdesstruktur är anknuten till landskapsstrukturen och den övriga naturgrunden och strävan med planeringen av grönområdesstrukturen är att bevara naturen som mångfaldig, sund och produktiv. Samtidigt definierar grönområdesstrukturen stadens struktur och strävan är att den ska tillgodose invånarnas behov av rekreation och upplevelser.

Stommen för Vasa stads grönområdesstruktur bildar de områden som inte bebyggs. De utgörs av åsarnas högsta delar, dalbottnar, branta och steniga sluttningar samt källor och våtmarker som utgår från dem. Utanför byggandet lämnas även de i naturvårds-, skogs- och vattenlagen angivna naturtyperna samt kärnområdena i de strikt skyddade djurarternas revir. Utredningsområdets läge inom Vasas grönområdesstruktur anges på följande bild.



Landskapsutredning och friluftsområdesplan för Långfjärdens–Gamla Vasa kanals dal

Som stöd för Vasa totalgeneralplan 2030 utarbetades Vasas grönområdesstruktur 2030, i vilken den nämnda landskapsutredningen respektive friluftsområdesplanen ingår. Grönområdesstrukturen utarbetades av landskapsarkitekt Anna-Kaisa Aalto under ledning av Planläggningen. Friluftsområdena i långa dalar har planerats så att de fungerar som friluftsförbindelser från inlandet till havsstranden. I landskapsutredningen ingår analyser av de olika delarna av dallandskapet (jord, vatten, växtlighet, djurliv, människan som modifierare av landskapet). I friluftsområdesplanen presenteras utgångspunkterna och målen, själva planen med huvudprinciperna samt skötsel- och användningsplanerna för de olika delområdena.

Landskapsutredningen visar att detaljplanens planeringsområde är en brukad lerdal utan några betydelsefulla arter. Områdets mest utmärkande landskapsmässiga och sociotopiska drag är öppenhet.

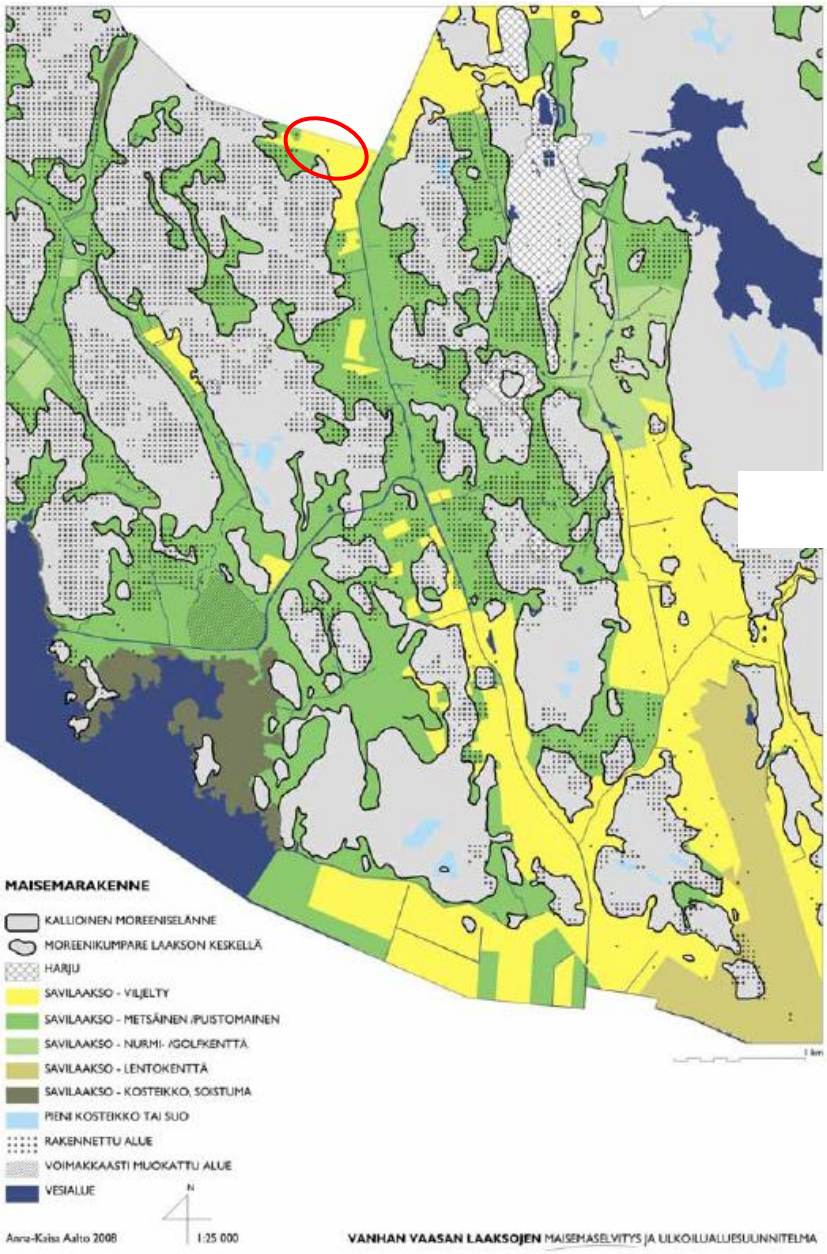


Bild: Landskapsstrukturen enligt landskapsutredningen. Planeringsområdet har ringats in med rött.

Bild: Sociotoperna enligt landskapsutredningen (utdrag ur en större karta).

Friluftsområdesplanen visar behovet av en gång- och cykelförbindelse genom åkerområdet samt en våtmarkspark i närheten av detaljplanens planeringsområde.

Bild: Utdrag ur kartan över friluftslederna i friluftsområdesplanen.

Friluftsområdesplanens översiktsplan, utdrag ur karta.

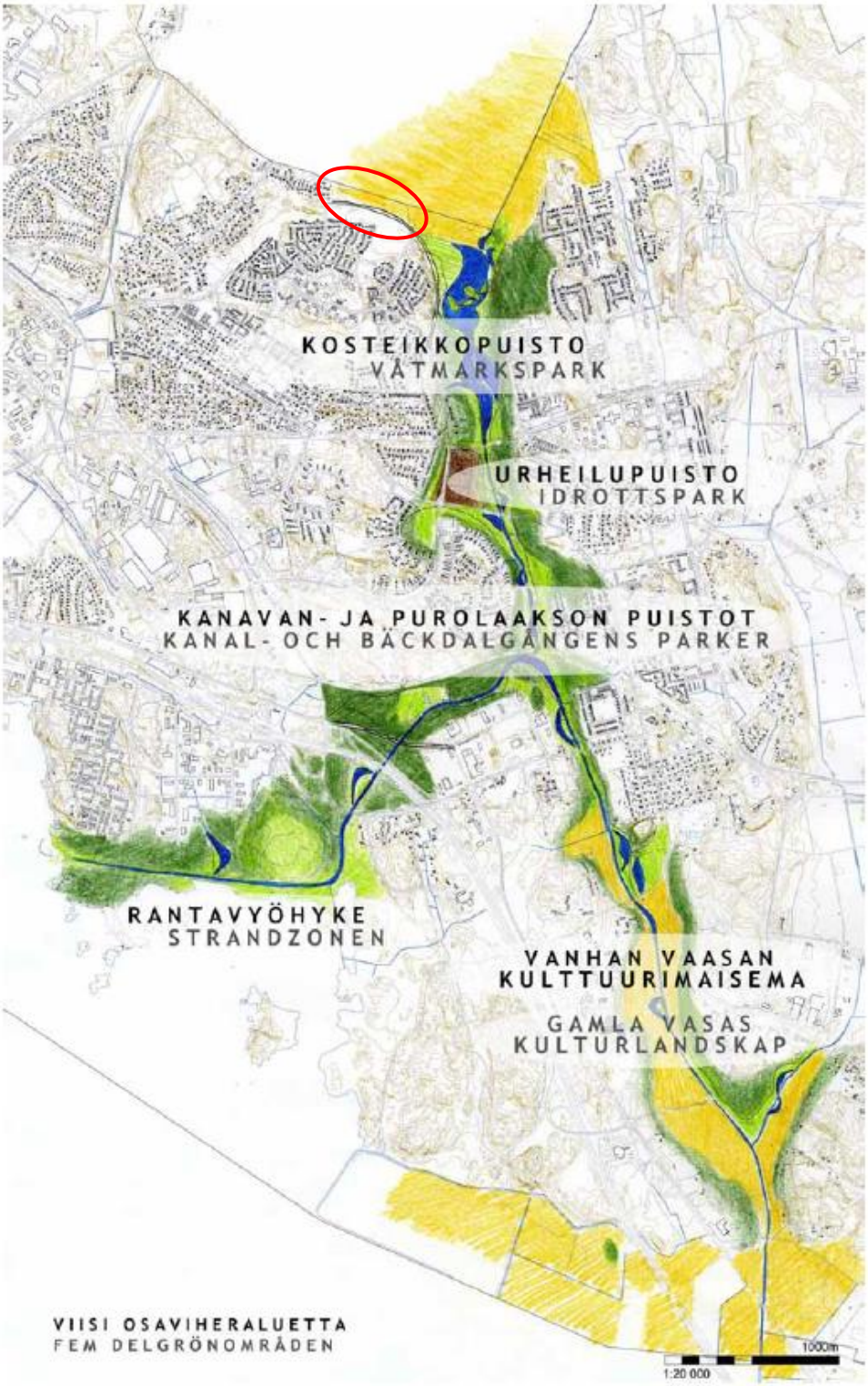


Bild: Karta över delgrönområdena i friluftsområdesplanen.

<u>Markundersökning, Vasa stad/kommuntekniken 31.8.2020</u>

Kommuntekniken utförde i augusti 2020 markundersökningar genom viktsonderingar på 11 platser inom planeringsområdet. Resultaten av sonderingarna utgör grunden för planeringen vid överlåtelse av tomter och vid gatuplanering. Sonderingarna visar att hård botten finns på 0,8–3 meters djup på området.

Naturkartläggning 2020 på Mellanvägen i Vasa, Vasa stad/Planläggningen 30.10.2020

Naturkartläggningen refereras kort i kapitlet 3.1.2. Naturmiljö. Naturkartläggningen utarbetades som grundläggande datamaterial för detaljplanen som Planläggningens eget arbete under terrängperioden 2020. Skogsområdenas figuruppgifter plockades ur stadens skogsplan. Därutöver inventerades häckfågelbeståndet i terrängen samt förekomsten av flygekorrar, fladdermöss och åkergrodor på området.

Enligt naturkartläggningen är utredningsområdet till stor del ett gammalt, låglänt odlingsområde. Spåren efter tidigare verksamhet kan urskiljas i terrängen i form av en näringsrik alv och diken mellan tegar. Åkerområdena är idag skogbevuxna lundartade moar och till en viss del fortfarande halvöppna buskiga marker. Trädbeståndet inom dessa områden är lövträdsdominerad björkskog med unga viden och aspar.

I västra delen av utredningsområdet finns två figurer på färsk mo, som totalt omfattar cirka 1,4 hektar. På de färska moarna växer blandskog med granar, björkar och aspar.
Inventeringsområdet ligger inom en bebyggd miljös influensområde, vilket syns i växtligheten bland annat i form av att skogskanterna gränsar till åkrar, diken eller vägar.
I naturtypsinventeringen på utredningsområdet påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer. Avgränsningarna av skogstyperna på området anges på kartan på nästa sida.

Inom utredningsområdet påträffades 18 fågelarter, vars häckningssäkerhet tydde på häckning på området (häckningssäkerheterna 3–4). Ingen av arterna i bilaga I till EU:s fågeldirektiv (79/409/EEG) förekom som häckande på planeringsområdet. Av fågelarterna som i Finland har klassificerats som hotade påträffades på området skatan (*Pica pica*) som räknas som en nära hotad art.

Vid en terrängkartläggning på våren hittades på utredningsområdet inga tecken på flygekorrens revir eller platser enligt 49 § i naturvårdslagen där flygekorren förökar sig och rastar. Inom närområdet finns det kända revir för flygekorren i Korsnästågets skogar öster om utredningsområdet. Det finns ett omfattande åkerområde mellan utredningsområdet och Korsnäståget.

Vid fladdermösskartläggningen påträffades endast nordiska fladdermöss. Några individer söker sig föda på området om nätterna, huvudsakligen kring gatubelysningen på Mellanvägen. Enligt observationerna finns det inga särskilt viktiga områden för fladdermöss på utredningsområdet. Området kan planeras vidare utan att de områden där fladdermössen brukar söka sig föda eller deras förflyttningsrutter drabbas.

På området hittades inga platser där åkergrodan förökar sig eller rastar.

Selvitysalueen rajaus

Luontotyypin rajaus

1 Tuore kangas

2 Lehtomainen kangas

N

0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020

Dagvattenkartläggning 2020 på Mellanvägens detaljplaneområde ak1106, Vasa stad/Planläggningen 15.10.2020

Dagvattenkartläggningen utarbetades som stöd för planeringen av detaljplanen som Planläggningens eget arbete under sommaren och hösten 2020. Avsikten med kartläggningen var att utreda hur markanvändningen i förändring påverkar dagvatten på området. Målet var också att hitta sådana lösningar för hantering av dagvatten som förebygger eventuella översvämningsskador på området och med hjälp av vilka vattenbalansen på området kan bevaras. Kartläggningen gjordes utifrån avrinningsområden.

På planeringsområdet finns inga ytor som inte släpper igenom vatten. Därmed absorberas en stor del av vattnet på området i marken för växtlighetens behov. Marken består emellertid till stor del av lera och silt som knappast infiltrerar vatten. Det gör att vattnet rinner ut i dräneringsdiken på de gamla åkerområdena. Vid högt vatten rinner vattnet sakta ut till utfallsdiket cirka 500 meter öster om området.

Eftersom jordmånen består av lera och silt kan det vara utmanande att infiltrera dagvatten på fastigheterna. Dagvattnet bör dock i första hand hanteras separat på varje tomt genom att terrängformerna och den mångskiktade, varierande växtligheten utnyttjas. En del av yt- och regnvattnet kan ledas till ett dagvattenrör som byggs och en del mot utfallsdiket längre bort i öster.

Planeringsområdet ligger på ett totalavrinningsområde på över 2 200 hektar och på ett litet avrinningsområde på 55 hektar. Utredningsområdets totalareal är cirka fem hektar. Då motsvarar planeringsområdets procentandel under 0,25 procent av totalavrinningsområdet och nio procent av det lilla avrinningsområdet. Därmed har byggandet av utredningsområdet knappast någon betydelse för dagvattnet på totalavrinningsområdet. Byggandet påverkar dagvattnet endast lokalt.

För närvarande finns det inget rörsystem för dagvatten på utredningsområdet. Dräneringsvatten från gamla åkrar rinner ut mot öster i öppna diken, mot ett utfallsdike utanför utredningsområdet. En del av dagvattnet kan även i framtiden ledas via öppna diken mot det nuvarande området där dagvatten samlas. För närvarande uppstår det knappast något dagvatten på området utan vattnet absorberas i marken för växtlighetens behov eller samlas i öppna diken.

Vattenförhållandena beaktas bäst vid planläggningen när markanvändningsplaneringen utgår från terrängen och landskapsstrukturen. Dagvatten kan hanteras med hjälp av våtmarker, bassänger, dammar eller motsvarande områden som byggs. Dagvattenmotiv som byggs kan vara mycket naturliga inom ett så här litet område. I allmänhet är det ändamålsenligt att lämna planeringen, dimensioneringen och den exakta placeringen av anläggningarna till senare planeringsskeden. (Finlands kommunförbund 2012)

Enligt översvämningskartorna som Finlands Miljöcentral och NTM-centralen upprätthåller finns det på området ingen risk för havsvattenöversvämning eller översvämning från vattendrag. Utredningsområdets läge i en låglänt terräng bredvid stora åkerområden ökar risken för dagvattenöversvämning. Därför bör man vid närmare planering av tomternas och

byggnadernas anläggningshöjder beakta en tillräcklig höjdskillnad till de närliggande åkerområdena. (Miljöförvaltningens gemensamma e-tjänst 2020)

Enligt 103 c § i MarkByggL ska dagvatten infiltreras och fördröjas på ett detaljplaneområde och olägenheter till följd av det förhindras där dagvattnet uppkommer eller i dess närhet. Enligt granskningen kommer markanvändningen i förändring på utredningsområdet inte att öka mängden dagvatten på avrinningsområdet i någon betydlig grad. Lokalt kommer ytavrinningen emellertid att öka, vilket ska beaktas vid närmare planering av området. Fördröjningslösningar och deras placering och dimensionering kan avgöras vid den tekniska planeringen i samband med genomförandet av detaljplanen.

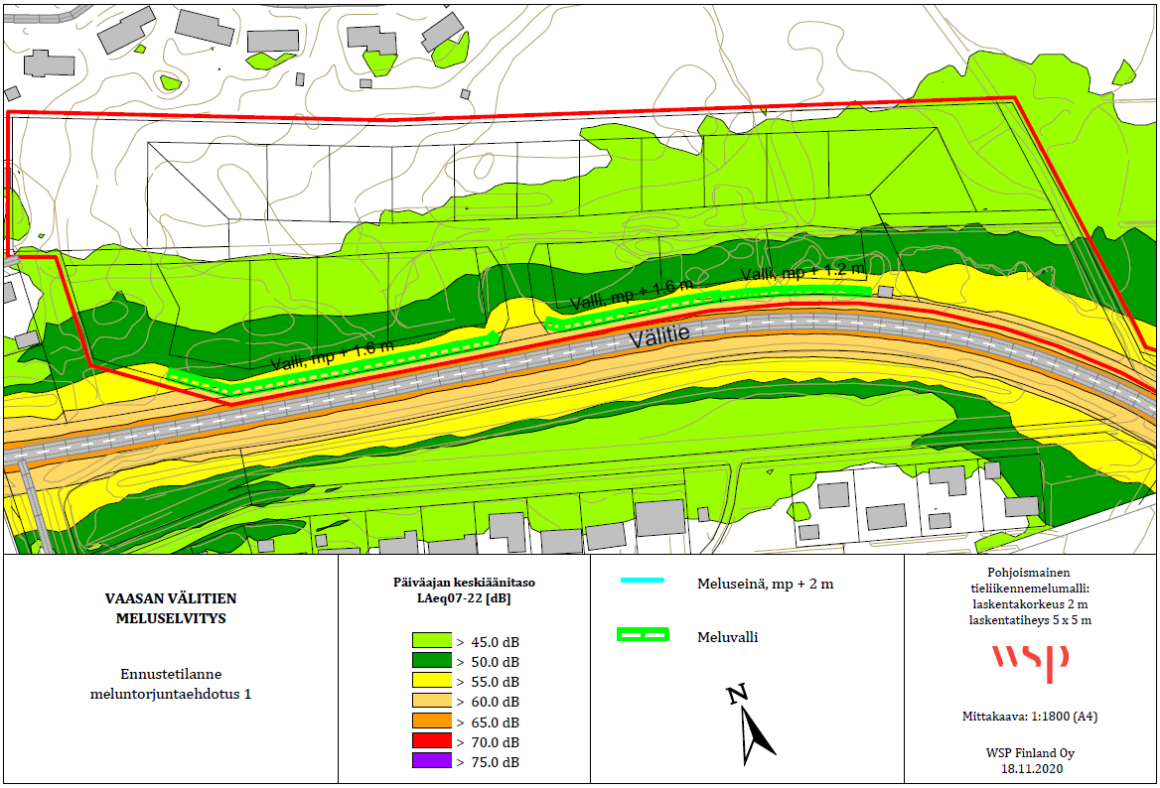
Buller- och vibrationsutredning på Mellanvägen i Vasa, WSP Finland Oy, 18.11.2020

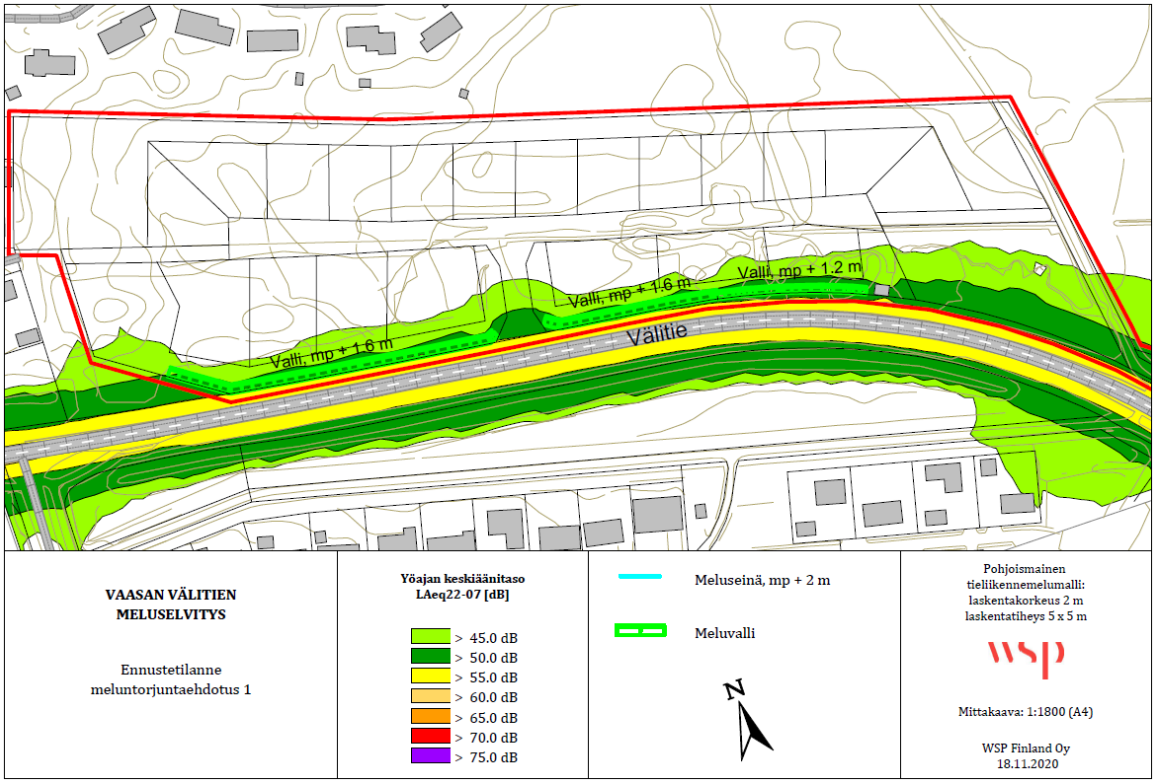
WSP Finland Oy utarbetade på uppdrag av Vasa stad hösten 2020 en kalkylmässig utredning om miljöbuller samt en vibrationsutredning som stöd för detaljplaneringen av Mellanvägens småhusområde. I utredningen granskades de genomsnittliga ljudnivåerna på planeringsområdet dag- respektive nattetid. Trafiken på Mellanvägen har beaktats vid bullerkalkylen och vibrationsbedömningen. Resultaten av kalkylen bedömdes i relation till riktvärdena för buller och vibrationer och resultaten presenterades på kartor som grundade sig på ett preliminärt detaljplaneutkast. Utkastet till detaljplan som ska presenteras vid diskussionsmötet i beredningsskedet skiljer sig från det preliminära utkastet som användes som grund för utredningen, eftersom man försökte beakta slutsatserna i utredningen och utveckla utkastet utifrån dem.

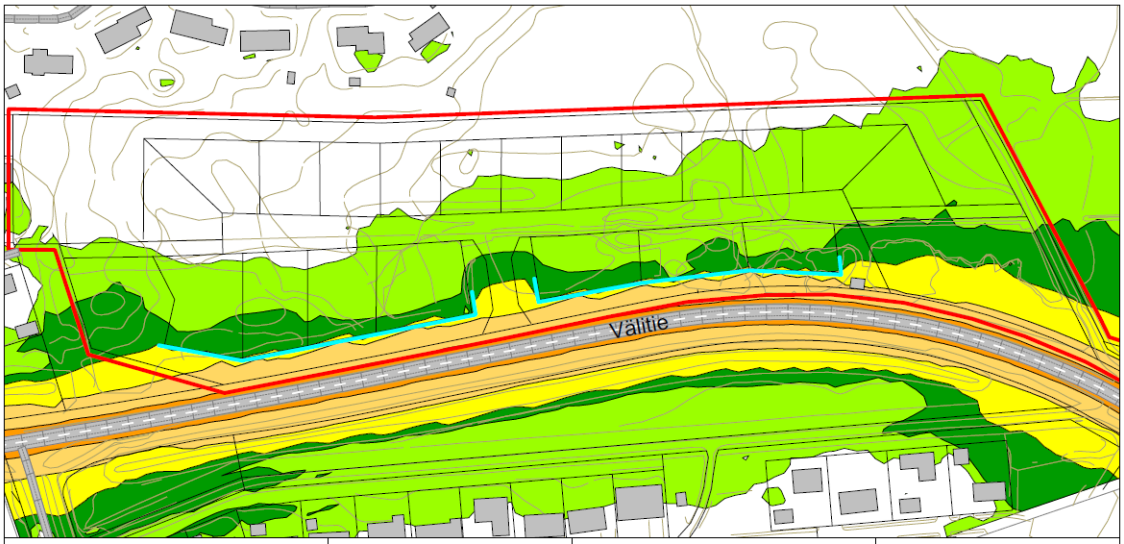
Vad gäller buller presenteras det två alternativa lösningar för bullerbekämpning i arbetet. Med en bullervall är det möjligt att i fråga om bullernivåerna dagtid nå upp till riktvärdena (55 dB). Riktvärdet nattetid (45 dB) överskrids emellertid delvis på tomterna närmast Mellanvägen. Det går att genom placering av byggnader och gårdar påverka spridningen av buller så att bullernivåerna fås på en godtagbar nivå. Med hjälp av en bullervägg på tomten kan bullernivåerna sänkas till en nivå enligt riktvärdena på samtliga tomter. En nackdel med en bullervägg kan vara att den skuggar gården. Dessutom är den dyrare att bygga än en bullervall.

Utifrån en kalkylmässig granskning tycks det vara möjligt att det i bostadsbyggnaderna närmast Mellanvägen uppstår svängningshastigheter i vibrationerna som överskrider de rekommenderade värdena. Eventuella olägenheter till följd av vibrationer kan minskas med följande lösningar:

- Hastighetsbegränsningen på Mellanvägen borde sänkas till 40 km/h.
- Hastigheten på Mellanvägen bör inte dämpas med fartgupp, för de kan medföra vibrationsolägenheter.
- Platserna för bostadsbyggnaderna på detaljplaneområdet borde avgränsas så att avståndet till Mellanvägen är minst 30 meter.
- Beläggningen på Mellanvägen borde hållas i bra skick, för en sliten beläggning med hål i ökar vibrationsolägenheter.


Valli, mp + 1.6 m
Valli, mp + 1.2 m
Valli, mp + 1.6 m
Välitie
VAASAN VÄLITIEN
MELUSELVITYS
Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 1
Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
Meluseinä, mp + 2 m
Meluvalli
N
Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m
wsp
Mittakaava: 1:1800 (A4)
WSP Finland Oy
18.11.2020


Valli, mp + 1.6 m
Valli, mp + 1.2 m
Valli, mp + 1.6 m
Välitie
VAASAN VÄLITIEN
MELUSELVITYS
Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 1
Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
Meluseinä, mp + 2 m
Meluvalli
N
Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m
wsp
Mittakaava: 1:1800 (A4)
WSP Finland Oy
18.11.2020



VAASAN VÄLITIEN MELUSELVITYS

Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 2

Päiväajan keskiäänitaso LAeq07-22 [dB]

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Meluseinä, mp + 2 m

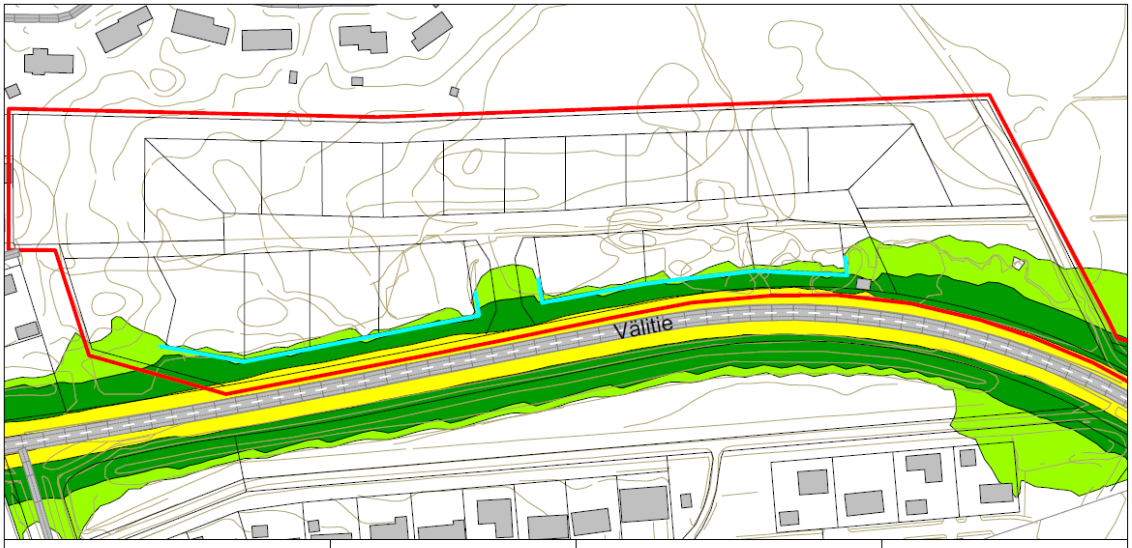
Meluvalli

N

Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:1800 (A4)

WSP Finland Oy
18.11.2020



VAASAN VÄLITIEN MELUSELVITYS

Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 2

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-07 [dB]

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Meluseinä, mp + 2 m

Meluvalli

N

Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:1800 (A4)

WSP Finland Oy
18.11.2020

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Planeringen av detaljplanen inleddes på stadens initiativ. Vasa stad har behov av att överlåta småhustomter som lämpar sig för byggande. Stadsstyrelsens planeringssektion fattade ett planläggningsbeslut och godkände vid sitt möte 14.4.2020 programmet för deltagande och bedömning beträffande detaljplanen för framläggning.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Grannfastigheternas ägare och arrendatorer
Stadens myndigheter och nämnder

Övriga myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund

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

Österbottens räddningsverk

Korsholms kommun

Lågfjärdsbäckens dikesbolag

Teeri-Kiila ry
Bobäck byaförening

4.2.2 Anhängiggörande

Utarbetandet av planen inleddes på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsens planeringssektion fattade ett planläggningsbeslut och godkände vid sitt möte 14.4.2020 programmet för deltagande och bedömning beträffande detaljplanen för framläggning.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Planläggningens framskridande:
Anhängiggörande och program för deltagande och bedömning
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

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

Planförslag
Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av

utlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

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

Därtill ordnas vid behov växelverkansevenemang där intressenterna har möjlighet att även delta i beredningen av planen.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskoms separat.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

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

En ökning i personbilstrafiken bör undvikas genom att boende placeras invid goda kollektivtrafikförbindelser i närheten av tillgänglig service och arbetsplatser. Detaljplanen som görs upp genomför dessa mål beträffande hållbara färdsätt. Mellanvägens småhusområde ligger inom en befintlig stadsstruktur nära befintliga vägnätverk och befintlig service. Planläggningen av småhustomter gör bostadsproduktionen mångsidigare. Under de senaste åren har tyngdpunkten i produktionen legat på byggande av flervåningshus. Förutsättningarna för cykling, gång och kollektivtrafik förbättras genom att man bygger tätt inom den befintliga stadsstrukturen och ser till goda förbindelser för gång- och cykeltrafiken. Extrema väderfenomen, hantering av dagvatten, översvämningsrisker samt olägenheter till följd av buller och vibrationer beaktas, likaså rekreationsområdenas kontinuitet och ekologiska förbindelser.

4.3.2 Av kommunen uppställda mål

Staden har som mål att planlägga småhustomter i enlighet med generalplanen. Det råder brist på motsvarande tomter, och på grund av kommunteknikens knappa anslag har man sökt platser där dessa tomter kunde planläggas med rimliga kommuntekniska kostnader.

Därutöver är målet att i mån av möjlighet genomföra målen som sätts upp i Grönområdesstrukturen 2030.

4.3.3 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper

Planeringsområdets läge på en mjuk, översvämningskänslig lermark innebär utmaningar och sätter upp mål med tanke på hur bostadsområdena som planläggs kan hållas torra och vattenloppet på området under kontroll.

De befintliga gång- och cykellederna, den kommuntekniska försörjningen, den kringliggande bebyggelsen och trafiken på Mellanvägen ställer sina ramvillkor för planeringen. Målet är att beakta dessa så att planläggningen orsakar dem så lite förändringstryck som möjligt.

4.3.4 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

I takt med att planarbetet har framskridit har invånarna inom de närliggande områdena tagit ställning till i synnerhet bevarandet av närnaturen och friluftsmöjligheterna samt till gång- och cykeltrafikens säkerhet. Dessa mål beaktas i mån av möjlighet i planarbetet.

4.4 Detaljplanelösningsalternativ och deras konsekvenser

4.4.1 Beskrivning av de preliminära alternativen

När planläggningen inleddes var planområdet större och omfattade även åkerområden öster om Mellanvägen ända till Lågfjärdsbäcken och Orrnäståget. Utifrån kommunteknikens utlåtande och diskussionen vid stadens interna planeringsmöte minskades planområdet så att det endast omfattar den delen som ligger norr om Mellanvägen, eftersom Lågfjärdsbäcken

invid åkerområdet är översvämningskänslig och jordmånen på åkerområdet är mycket mjuk och lämpar sig dåligt för byggande.

Till en början skulle körförbindelsen till det nya bostadsområdet ordnas med en anslutning antingen från Mellanvägen eller från ändan av Gräftarevägen. Invånarna vid Gräftarevägen och Bobäck byaförening tog upp i sina åsikter om programmet för deltagande och bedömning att en förbindelse från Gräftarevägen inte kan komma i fråga på grund av dimensioneringen av gatan. Representanten för kommuntekniken var av samma åsikt vid planeringsmötet. Därmed beslutades det att körförbindelsen ordnas i form av en anslutning från Mellanvägen.

De första preliminära utkasten byggde på avgränsningen av ett AP-område i generalplanen och omfattade två alternativ som skilde sig från varandra i fråga om var anslutningen till Mellanvägen skulle byggas, antingen i mitten av området eller i dess östra ända. Dessa preliminära utkast användes som grund för utredningarna (naturkartläggning, dagvattenkartläggning, markutredning, utredning om buller och vibrationer).

Utifrån kontakterna från invånare vid Gräftarevägen beslutade planläggaren att utvidga skogsområdet mellan Gräftarevägen och det nya området så att AP-området skiljer sig något från avgränsningen i generalplanen. Orsaken till det är skogens natur- och rekreationsvärden som ansågs vara viktiga att bevara så omfattande och enhetliga som möjligt. Rekreationsområdet mellan bostadsområdena (skog) i västra delen av planeringsområdet är därmed större i utkastet som presenteras än i generalplanen och bostadsområdet sträcker sig på motsvarande sätt lite längre österut. Också slutsatserna i buller- och vibrationsutredningen påverkade beslutet. Enligt dem sträcker sig riskzonen för vibrationer till 30 meter från Mellanvägens norra kant. Det beslutades att anslutningen till Mellanvägen byggs i östra ändan av planeringsområdet. En del av småhustomterna lämnades bort. Då består största delen av riskzonen för vibrationer av gatu- eller skyddsgrönområden. I denna lösning är tomtområdena i södra delen av området delvis så smala att ett par egnahemshustomter slogs ihop till en större småhustomt. Då är det möjligt att bygga den med beaktande av buller och vibrationer. Resten av tomterna lämnades bort eller gjordes om till skyddsgrönområden.

4.4.2 Redogörelse för detaljplaneutkastet

I planutkastet anvisas 16 tomter för egnahemshus (AO) och en småhustomt (AP) vid en ny gata (Kirjosieponkatu – Flugsnappargatan) som ansluter till Mellanvägen. På småhustomten (AP) får parhus, kopplade småhus eller radhus byggas. På tomterna för egnahemshus finns 200 m^2 vy byggrätt för boende och 50 m^2 vy byggrätt för en ekonomibyggnad, på småhustomten 650 m^2 vy för boende och 200 m^2 vy för ekonomibyggnader. Egnahemshustomternas storlekar varierar mellan cirka 820 och 1 190 kvadratmeter. Småhustomten omfattar cirka 2 500 kvadratmeter. Tomteffektiviteten ligger mellan 0.20 och 0.34, vilket är relativt tätt och motsvarar effektiviteten på de närliggande småhusområdena.

Flugsnappargatan dimensioneras till en 12 meter bred gårdsgata. Förlängningen av Söderbyvägen anvisas som en riktgivande cykelväg som fortsätter ända till Fågeltåget. På så sätt åstadkoms en trygg gång- och cykelled till servicen. Det finns ljusstyrning vid övergångsstället vid Fågeltåget på Mellanvägen. Genom skogen från ändan av Gräftarevägen

till Flugsnappargatan anvisas en riktgivande friluftsled som ska byggas med beaktande av skogens rekreationsvärden. Under leden kan vattenledningar till nya tomter dras.

Invid Mellanvägen anvisas skyddsgrönområden (EV) och jordvallen i den västligaste delen byggs färdig till en bullervall med överskottsmassor och planteringar. I planen anvisas riktgivande höjder av markytan för en bullervall i enlighet med buller- och vibrationsutredningen. Det är möjligt att bredvid AP-tomten placera ett litet område för lek och utevistelse (le) som ska avgränsas mot Mellanvägen och Flugsnappargatan med tät växtlighet.

Inom området för teknisk försörjning (ET) placeras även den befintliga pumpstationen för fjärrvärme. Det är möjligt att inom detta område också bygga andra tekniska servicebyggnader på totalt 100 m^2 vy. Åtminstone Vasa Vatten har behov av en servicebyggnad på området. Där får även byggas en avfallspunkt/ekopunkt för området. För den ska minst 10 x 2,5 meter reserveras.

Som rekreationsområden (VL) anvisas skogsområdet mellan bostadsområdena på Gräftarevägen och Flugsnappargatan, området mellan tomterna och kommungränsen samt området mellan cykelvägen och Flugsnappargatan. Rekreationsområdenas skötselklassificering definieras och fastställs i samband med planförslaget. I planen för allmänna områden, som görs upp efter att detaljplanen blivit färdig, fastställs närmare de åtgärder som vidtas på rekreationsområdena, såsom till exempel en närmare placering av den riktgivande rutten genom skogen och ett eventuellt lekområde och hur dessa genomförs samt eventuella dagvattenlösningar.

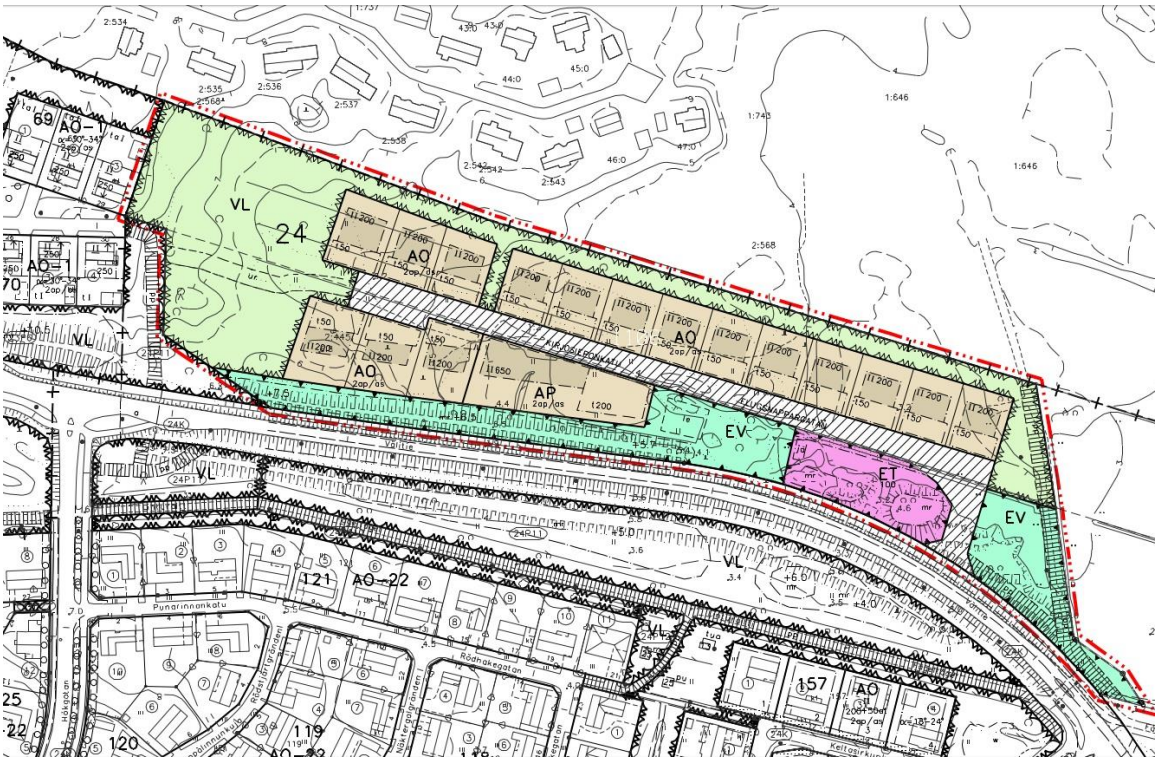
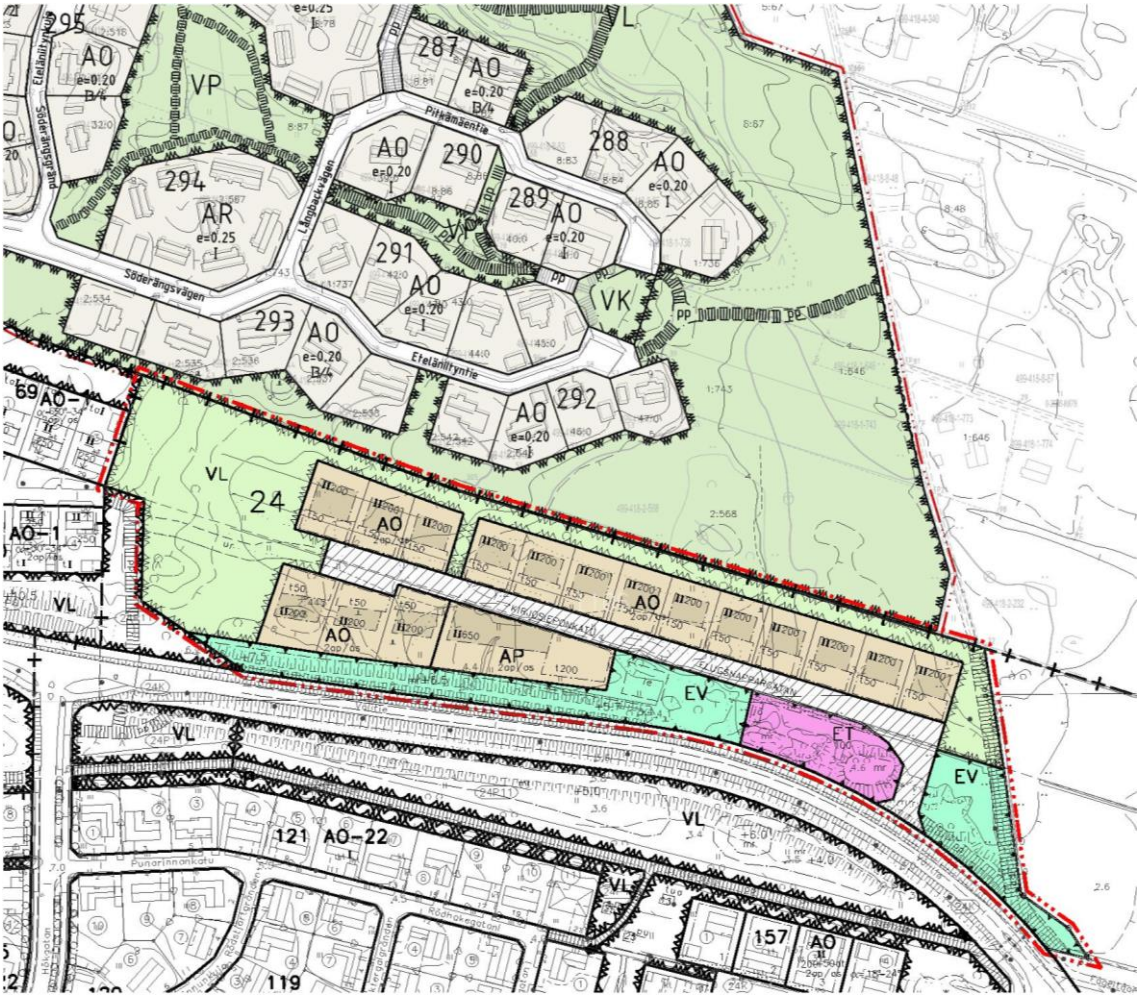


Bild: Utdrag ur detaljplaneutkastet.


AO
VP
AR
VK
VL
AP
EV
ET
Söderängsvägen
Efeläntynte
Pitkämäntie
Lärgbackavägen
Flygsnäppsvägen
Flygsnäppsparken
Funarinnankatu
Rönnkvistgatan
Rönnkvistgatan
Rönnkvistgatan

i den närmaste omgivningen utan anpassas till dem. Åkerlandskapet förblir öppet och enhetligt bredvid området som planläggs.

Genomförandet av planen uppskattas ha konsekvenser för trafiken. En ny anslutning till Mellanvägen, som fungerar som matargata, orsakar förändringar i trafiken på Mellanvägen. Förändringarna är emellertid relativt små när antalet nya bostäder i området är endast cirka 30 - 32. Uppskattad enligt miljöministeriets guide *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* om trafikbehov vid markanvändningsplanering uppgår mängden anslutande trafik från Flugsnapparvägen till Mellanvägen till 2,31 x beräknat invånarantal/dygn. Med andra ord, om invånarantalet beräknas till fyra personer per bostad bli resultatet cirka 277 - 295 fordon per dygn. Jämfört med den nuvarande trafikmängden på cirka 4 000 fordon per dygn är det fråga om en liten ökning. Byggandet av en ny anslutning kan leda till att hastighetsbegränsningen på Mellanvägen sänks från det nuvarande 50 km/h till 40 km/h, vilket förbättrar trafiksäkerheten och minskar buller och vibrationer.

I fråga om gång- och cykeltrafik stöder sig genomförandet av planen på och går samman med de befintliga förbindelserna och trygga övergångar över farleder.

Genomförandet av planen har samhällsekonomiska kostnadseffekter, som uppstår i samband med byggandet av gatan, det förberedande byggandet av tomterna, byggandet av vatten- och avloppsledningarna, genomförandet av allmänna områden och färdigställandet av jordvallarna invid Mellanvägen till bullervallar. Kostnadsbedömningen för färdigställandet av bullervallen är 30 000 euro (kommuntekniken). De samhällsekonomiska kostnaderna är som helhet rimliga och en lönsam investering tack vare bostadsområdets fördelaktiga läge.

Nyttan av genomförandet av planen bedöms vara större än förlusterna. Komplettering av den befintliga stadsstrukturen med kompletterande byggande är rationellt med tanke på samhällsekonomin och genomför de nationella målen för områdesanvändningen och även Vasa stads strategi samt stadens energi- och klimatprogram.

Föremål för konsekvensen		
Människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	**+** **-**	Genomförandet av planen ökar möjligheterna för boendet och stärker den närliggande servicens livskraft. Invånarna inom de närliggande områdena förlorar rekreationsområden.
Jordmån och berggrund vattendrag, luft och klimat	**-** **+ / -** **-**	Genomförandet av planen förutsätter ingrepp i marken. Genomförandet av planen påverkar inte mikroklimatet i någon nämnvärd utsträckning. Mängden hårda ytor (byggnader, beläggning) ökar i viss utsträckning och ökar dagvattenansamlingen.
Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna	**-** **+**	Detaljplanen uppskattas ha vissa konsekvenser för växtligheten, djurlivet och livsmiljöerna. Mångfalden minskar. Största delen av skogsdungen bevaras som rekreationsområde.

Områdes- och samhällsstruktur, energihushållning och trafik	**+ / -** **+ / -**	Kompletterande byggande inom den befintliga stadsstrukturen är ett ekoeffektivt sätt att öka boende utan betydande infrastrukturkostnader eller skadliga trafikkonsekvenser. Ringa påverkan på trafikmängderna. Trafiksäkerheten kan bli bättre om hastighetsbegränsningen sänks.
Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	**+ / -**	Smärre konsekvenser för stadsbilden, landskapet och den byggda miljön.

Tabell: Detaljplaneutkastets konsekvenser.

4.4.4 Åsikter och beaktandet av dem

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 23.4–7.5.2020. Under denna tid lämnades det in sex utlåtanden och fyra åsikter om programmet. Obs! Planområdets omfattning i programmet för deltagande och bedömning skilde sig från omfattningen i planutkastskedet och omfattade även åkerområdena öster om Mellanvägen.

NTM-centralen i Södra Österbotten:
NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i MarkByggL samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna. I beredningsarbetet har beaktats projektets nationellt och för landskapet betydande inverkan samt markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på skötseln av kulturmiljön och naturens mångfald samt användningen och skötseln av vattentillgångarna. Även om planområdet inte gränsar till statens trafikområden fungerar Mellanvägen som stadens huvudsakliga matargata. Därför förutsätter eventuella lösningar gällande anslutningar och gång- och cykeltrafik en trafikmässig granskning i samband med projektet. Eftersom det i området ingår obebyggda områden som eventuellt har naturvärden enligt naturskyddslagen förbehåller sig NTM-centralen möjlighet till utlåtanden i de olika planläggningsskedena.

Planläggningens svar: Beaktas.

Kommuntekniken:
Genom området som planläggs löper Lågfjärdsbäcken som har svämmat över då och då. I utredningarna borde en bedömning av översvämningsriskerna i diket läggas till. Alternativt kunde bedömningen göras i samband med dagvattenutredningen. Dikesbolaget bör läggas till som intressent. Jordmånen på åkerområdet är också låglänt och mjuk. Den svaga markens djup varierar mellan fem och tio meter. Byggande på området ska övervägas noggrant. Enligt kommuntekniken är det inte klokt att bygga på åkerområdet.

Planläggningens svar: Beaktas. De översvämningskänsliga åkerområdena öster om Mellanvägen och Söderbyvägens förlängning där jordmånen dåligt lämpar sig för byggande lämnas utanför planområdet.

Vasa Vatten:

Längs med Fågeltåget löper Vasa Vattens lågtrycksvattenledning på 800 mm. Dess existens bör tryggas genom ett servitutsområde som grundas. Området ska planeras så att trafiken inte behöver köra över vattenledningen. Vattenförsörjningen till området i fråga leds från västra sidan av Mellanvägen i samband med att gatan byggs. Infrastrukturen för vattenförsörjningen i norra delen av området som planläggs byggs utifrån vattenförsörjningslinjerna i södra ändan av Gräftarevägen. Vattenförsörjningsinfrastrukturen på området byggs i samband med gatuarbetena.

Planläggningens svar: Beaktas.

Vasa Elektriska/fjärrvärme

De fastigheter som kommer att byggas på området kan anslutas till fjärrvärme. Fjärrvärmens huvudlinjer löper genom området mot både West Energy och Stenhaga. De är invallade på en lång sträcka på grund av vattenhöjden på området. Dessutom finns det en pumpstation norr om Orrnäs. Dessa huvudlinjer och pumpstationen ska beaktas i detaljplanen.

Planläggningens svar: Beaktas.

Österbottens räddningsverk

Enligt Översvämningscentret svämmar området över till och med 1/2a (vartannat år). Översvämningsriskerna ska beaktas vid planläggningen av området och utredningsbehovet kunde nämnas i programmet för deltagande och bedömning.

Planläggningens svar: Beaktas. De översvämningskänsliga åkerområdena öster om Mellanvägen och Söderbyvägens förlängning där jordmånen dåligt lämpar sig för byggande lämnas utanför planområdet.

Korsholms kommun:

På Korsholms sida av kommungränsen gäller Smedsby delgeneralplan 2030 som fastställdes 15.12.2017. Invid kommungränsen anvisas i planen ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA), ett småhusdominerat område (AP-1) och ett rekreationsområde (V). Söderbyvägens förlängning anvisas som förbindelseväg till Vasa stads sida av gränsen men vägen tar slut lite före gränsen och lämpar sig inte för biltrafik. På Korsholms sida har förlängningen inte satts i stånd som gång- och cykelväg. I Korsholm finns inga detaljplaner öster om Söderbyvägen. Vasas grönområdesstruktur 2030 är en temadel i anslutning till Vasa generalplan 2030 där i allmänna drag anges de värdefulla naturtypshelheter som ska bevaras och de funktionella grönområden som behövs.

Grönområdesstrukturen i generalplanen preciseras i samband med planläggningen. När Smedsby delgeneralplan 2030 utarbetades konstaterades att den byggda enhetliga grönområdesstrukturen är bristfällig och att den borde utvecklas eftersom de enskilda funktionerna inte bildar någon enhetlig struktur men också eftersom funktioner för vanliga vardagsmotionärer saknas i strukturen. Samhällsbyggnadsnämnden konstaterar att Korsholms kommun i det här skedet inte har något att anmärka på programmet för deltagande och bedömning vad gäller Mellanvägens småhusområde i Vasa. Korsholms kommun tar upp behovet av en enhetlig grönområdesstruktur för Vasa och Korsholm och uppmanar att man vid

planeringen beaktar möjligheterna att förena grönförbindelserna på Vasas sida av gränsen till den grönkorridor som löper parallellt med Söderbyvägen från Källängsvägen öster om Smedsbyvägen till kommungränsen.

Planläggningens svar: Beaktas.

Invånare vid Gräftarevägen:
Invånarna godkänner inte att Gräftarevägen används som passage till det nya Mellanvägens småhusområde.
”Gräftarevägen har planerats och byggts som återvändsgränd och lämpar sig inte som genomfartsväg eftersom

- ökad trafik på vägen skulle öka otryggheten och bullerolägenheterna.
- vägen är för smal och krokig för genomfartstrafiken.
- vägen i praktiken är så gott som en gårdsgata, för där finns ingen separat cykelväg.
- invid vägen bor ett flertal barnfamiljer och dessutom finns det en lekpark för barnen i närområdet mot slutändan av gatan. Genomfartstrafiken skulle äventyra barnens trafiksäkerhet.
- vägen inte tål ökad trafik, i synnerhet inte tung trafik under byggnadstiden.
- vägen på grund av avsaknaden av platser för snö är mycket smal under normala vintrar och det är så gott som omöjligt för personbilar att mötas.
-

I stället för via Gräftarevägen lönar det sig att styra infarten till det nya området via en anslutning till Mellanvägen, till exempel vid Uvgatans anslutning. En ny anslutning kunde också minska överhastigheter på Mellanvägen.

Vi vill att den lilla närliggande skogen i ändan av Gräftarevägen bevaras i den nya detaljplanen, för det är ett viktigt rekreationsområde för invånarna under alla årstider. Även ett mångsidigt djurliv trivs i skogen där man regelbundet kan se bland annat olika småfåglar, ugglor, fladdermöss, ekorrar och rävar samt många andra små och även lite större djur. Mängden närnatur på området minskade drastiskt med byggandet av Mellanvägen. Det påverkade även trivseln på området. Vi vill bevara de små skogar som fortfarande finns kvar i närheten av vår hemgata. Bevarandet av skogsdungen mellan Gräftarevägen och det nya området ökar boendetrivseln även på det nya området där gårdarna kommer att vara mycket kala under de första åren.

Vi tycker att man vid beredningen av Mellanvägens småhusområde också bör höra invånarföreningen i området, Bobäck byaförening. Byggandet av det nya området påverkar invånarna i både Bobäck och Orrnäs.

Det att genomfartstrafik tillåts på Gräftarevägen och den närliggande naturen i ändan av gatan förstörs går inte ihop med markanvändnings- och bygglagens anda. Enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplanen utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska dessutom värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. Detaljplanen får inte heller leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

<u>Planläggningens svar</u>: Beaktas. Trafiken till och från Mellanvägens småhusområde styrs inte via Gräftarevägen och den närliggande skogen i ändan av Gräftarevägen bevaras. Bobäck byaförening kommer att höras.

<u>Vasa Bobäck byaförening rf:</u>
Byaföreningen motsätter sig infarten till Mellanvägens småhusområde via Gräftarevägen:
”Den här planen strider mot Vasa stads egen princip om att det inte byggs infarter till nya områden via redan bebyggda och etablerade områden. Planen strider också mot principen om att staden försöker styra trafiken till matargatorna. Mellanvägen, invid vilken småhusområdet planeras, är just en sådan här matargata. Därmed är det klokast att ordna infarten via den. Gräftarevägen lämpar sig inte som genomfartsväg eftersom

- vägen är för smal och krokig för ändamålet
- vägen i praktiken är så gott som en gårdsgata, för där finns ingen separat cykelväg
- det bor barnfamiljer vid vägen
- vägen inte tål ökade trafikmängder
- och i synnerhet inte trafiken under byggandet av ett nytt småhusområde
- det inte finns någon plats för snö på vägen. Därmed är vägen väldigt smal under normala vintrar, vilket gör det nästan omöjligt för personbilar att mötas.

Hastigheterna ökar lätt på längre sträckor, vilket skulle göra Gräftarevägen väldigt farlig om den byggdes så gott som ihop med vägen. Trafiken till och från det nya småhusområdet bör styras via en anslutning till Mellanvägen, eftersom

- Mellanvägen tål trafikmängderna till och från det nya området
- det redan finns en gång- och cykelled på Mellanvägen och
- en ny anslutning till och med kan sänka hastigheterna på Mellanvägen, där många för närvarande kör för fort.

Vasa Bobäck byaförening kommer att kräva att det byggs en underfart för gång- och cykeltrafiken enligt den ursprungliga detaljplanen som förlängning av gång- och cykelleden från Gräftarevägen till Mellanvägen, om det planeras att infarten till det nya området sker genom det gamla området.

<u>Planläggningens svar</u>: Beaktas. Trafiken till och från Mellanvägens småhusområde styrs inte via Gräftarevägen.

<u>Privatpersoner från Korsholm:</u>
”Vi tycker att området mellan Mellanvägen och Korsholms kommungräns borde lämnas obebyggt och i naturligt tillstånd med bland annat följande motiveringar:

Naturen på området är mångsidig och uppfyller de kriterier på områden som bör bevaras obebyggda beträffande värdefulla naturtyper och landskapsstrukturer som tas upp i utredningen Vasas grönområdesstruktur 2030. Biodiversiteten på området är väldigt hög i förhållande till områdets storlek. Största delen av skogsområdet består av frodiga lundartade skogar av olika åldrar där det växer bland annat alar och stora aspar samt enskilda stora granar. En del av området består av äng i naturligt tillstånd samt av gammal hagmark där växtligheten varierar från ormbunkar och älggräs till vicker, klöver och vissa gräs. Också djurlivet är sällsynt

mångsidigt på området. Det finns många olika fåglar i skogen, utöver småfåglar även bland annat hackspettar, spillkråkor, nötskrikor och duvor. Även fladdermöss har påträffats. Från skogen har det kommit bland annat skogsharar, igelkottar, fasaner, en mårdhund och till och med en grävling till vår gård. Området borde bevaras obebyggt även med tanke på landskapsstrukturen så att utsikten över åkerdalen bevaras öppen och som ett traditionellt jordbrukslandskap enligt punkt 7 i Vasas grönområdesstruktur 2030. Därför hoppas vi att de fortsatta åtgärderna på området siktar på skydd av olika grad och på att bevara biotoperna."

Planläggningens svar: På området hittades enligt naturutredningen inga sådana arter eller naturobjekt som ska skyddas och som enligt markanvändnings- och bygglagen ska beaktas vid planläggningen. Skogens rekreationsvärden beaktas emellertid och avsikten är att bevara skogen som ett så omfattande och enhetligt rekreationsområde som möjligt.

Privatperson från ett närliggande område:
"Ett större område på åkern är effektivare ekonomiskt sett. Ett annat litet område som bevaras som grönområde för nya och gamla invånare medför den grönska och närnatur som invånarna och djuren längtar efter. Man behöver inte vänta 30 år på att träden ska växa när de redan finns på området. Därmed väcker planen också betydligt mindre motstånd och byggandet påskyndas, man får fler tomter för billigare pengar och på ett effektivare sätt."

Planläggningens svar: Vid stadens interna planeringsmöte och utifrån kommunteknikens utlåtande beslutade vi att lämna åkerområdena öster om Mellanvägen och Söderbyvägen utanför planområdet, eftersom de är översvämningskänsliga och jordmånen där lämpar sig dåligt för byggande.

Utkastet till detaljplan och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagda under perioden 9.3–7.4.2021, då det kom in fyra utlåtanden och en åsikt om dem. Dessutom var det möjligt att medan planen var framlagd kommentera utkastet i en Maptionnaire-enkät som publicerades på detaljplaneprojektets webbplats. Enkäten besvarades av 16 personer. Den 16 mars ordnades ett växelverkansmöte via Teams. I mötet deltog cirka 15 personer.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
Enligt utredningarna lämpar sig området för småhusdominerat byggande med de arrangemang som beskrivs i planbeskrivningen och som närmast gäller beaktande av buller- och vibrationseffekterna från Mellanvägen vid byggande och annan markanvändning på området.
NTM-centralen har inget att anmärka på utkastet till detaljplaneändring, men i detaljplanens förslagsskede är det bra om plankartan kompletteras med bestämmelser som närmare styr genomförandet av koldioxidneutrala byggnadssätt och de lösningar som föreslås i beskrivningen.
Med tanke på förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken vore det bra om även den riktgivande friluftsled (ur) till Gräftarevägen som anvisas på plankartan ändras så att den blir en del av gatuområdet som reserveras för cykling och gång. Då kunde båda småhusområdena använda Gräftarevägens lekplats och le-reserveringen på skyddsgrönområdet kunde slopas.
Planläggningens svar: Bestämmelserna kompletteras. Den riktgivande friluftsleden bevaras oförändrad, eftersom ett gatuområde som reserveras för cykling och gång skulle leda till att skogsområdet splittras, vilket vi vill undvika. Avsikten med beteckningen om friluftsled är att säkerställa att leden byggs utan att belasta naturen.

Korsholms kommun, samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden anför som sitt utlåtande att Vasa stad borde lämna bort tomten mot förlängningen av Söderbyvägen. På så sätt blir rekreationsområdet mellan tomterna och Söderbyvägen bredare.

Planläggningens svar: Tomten tas inte bort eftersom det skulle drabba lönsamheten av att bebygga området. I stället flyttas kvartersområdet åtta (8) meter längre bort från förlängningen av Söderbyvägen och tomterna i den andra ändan av Flugsnappargatan minskas i motsvarande mån.

Vasa Elektriska Ab/fjärrvärme

Huvudlinjen för fjärrvärme och den anknytande pumpstationen invid Mellanvägen har beaktats när detaljplanen har utarbetats. Alla nya byggnader på området som ska planläggas kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Vasa Vatten

Längs med Fågeltåget löper Vasa Vattens lågtrycksvattenledning på 800 mm, vars existens bör tryggas genom att ett servitutsområde grundas. Området bör planeras så att trafiken inte behöver köra över vattenledningen. Planeraren har beaktat detta bra i beskrivningen.

På ET-området bör reserveras ett område på 6 x 6 meter för en avloppspumpstation för Vasa Vatten. Pumpstationen har en bottenplatta på 3 x 3 meter. Även detta har planeraren beaktat i beskrivningen.

Vattenförsörjningsinfrastrukturen på området som ska planläggas byggs i samband med gatuarbetena längs med ur-friluftsleden utifrån vattenförsörjningslinjerna i södra ändan av Gräftarevägen.

Planläggningens svar: Lågtrycksvattenledningen löper utanför planområdet. Därmed torde det inte vara ändamålsenligt att märka ut något servitutsområde i planen. En del av rörets servitutsområde sträcker sig över ett EV-område i planen där varken fordonstrafik eller byggande anvisas. I planbestämmelserna beaktas byggandet av en avloppspumpstation så att det på ET-området finns totalt 100 m^2 vy byggrätt för samhällstekniska byggnader av olika slag.

Två invånare på det närliggande området

Det är bra att en del av skogen har lämnats som ett obebyggt närliggande rekreationsområde i planutkastet. Den borde också bevaras i naturligt tillstånd för att biodiversiteten på området ska kunna tryggas.

Om det är nödvändigt att dra rörledningarna från Gräftarevägen tvärs genom rekreationsområdet borde man för linjedragningen välja en punkt där så få träd som möjligt behöver fällas och så få stenar som möjligt flyttas. Om det byggs en friluftsled över rören bör den inte belysas så att onödiga ljusföroreningar som belastar både människor och djur ska kunna undvikas.

Som ett alternativ till linjedragningarna kunde man utreda möjligheten att ända till kanten av Mellanvägen och därifrån vidare längsmed Mellanvägen till det nya området använda det område som reserverats för cykling och gång och som enligt planen för Gräftarevägen börjar i ändan av vägen.

Vi önskar att naturkartläggningen kompletteras med en utredning av fjärilar och insekter, eftersom området med undantag för landskapsåkern är i naturligt tillstånd.

Även utredningen om förekomsten av åkergrodor borde kompletteras genom att även kartlägga träsket på ett ängsområde på Korsholms sida av gränsen, i den omedelbara närheten av den nordöstra delen av området som ska planläggas.
Trafikbullret från Mellanvägen bör bekämpas med bullerhinder, med vilka man enligt WSP Finland Oy:s buller- och vibrationsutredning säkrast kan nå upp till de riktgivande värdena enligt Statsrådets beslut (992/1993) även nattetid. Kalkylerna i utredningen gäller byggnader med en våning, vilket bör beaktas vid planläggningen. Såsom det konstateras i slutsatserna i rapporten orsakar vibrationen förmodligen olägenheter på området och det borde därför göras ytterligare vibrationsmätningar.
Det är viktigt att området görs till ett naturnära och traditionellt egnahemshusområde där så mycket av det ursprungliga trädbeståndet och så många flyttblock som möjligt bevaras. Till exempel ska trädbeståndet invid gränsen mellan Vasa stad och Korsholms kommun bevaras. Dessutom följer tomtgränserna så långt som möjligt den naturliga gränsen mellan äng och skog. Även byggnaderna borde till sin stil vara traditionella envåningsbyggnader med träbeklädnad och sadeltak och takmaterialen borde väljas så att de inte medför bländning. I det varierande åker- och skogslandskapet smälter byggnader med ljusa, neutrala färger bäst in.
<u>Planläggningens svar:</u> Alternativa platser för rörledningarna har utifrån åsikten diskuterats med Vasa Vatten, men det enda kostnadseffektiva alternativet är att dra dem genom skogen. I planutkastet anvisas friluftsleden på en befintlig stig, vilket betyder att den byggs på naturens villkor. Det tekniska genomförandet och en eventuell belysning av leden planeras senare, men planeraren ska föra önskemålet vidare.
Bullerskärmar är dyrare att bygga än bullervallar och de påverkar landskapet mer än vad bullervallarna gör. Med en bullervall åstadkoms ett bra slutresultat när bostadsbyggnaderna placeras på minst 30 meters avstånd från Mellanvägen i enlighet med rekommendationerna i utredningen. Även de eventuella olägenheterna till följd av vibrationerna kan hanteras genom att bostadsbyggnaderna placeras tillräckligt långt från Mellanvägen.
På Mellanvägens detaljplaneområde gjordes en naturkartläggning under 2020. Som bakgrundsmaterial användes Planläggningens naturdatabas där det samlas in information i digitalt format sedan 2008. I bakgrundsmaterialet ingick inga observationer av utrotningshotade arter på Mellanvägens småhusområde. I planutkastet har det viktigaste området för skogsarterna lämnats obebyggt med områdesreserveringsbeteckningen VL. Med denna lösning tryggas den livsmiljö som skogsarterna kräver och skogen fungerar även lokalt som en ekologisk grönförbindelse.
Vid en inventering av naturtyperna på utredningsområdet hittades inga sådana naturtyper som enligt naturskydds-, skogs- eller vattenlagen skulle vara skyddade och inte heller några andra värdefulla livsmiljöer som skulle kräva att områdena avgränsas för skyddsändamål. Vid utarbetandet av naturkartläggningen utreddes med hjälp av skriftliga källor förekomsten av strikt skyddade fjärilar och insekter enligt EU:s naturdirektiv i Vasaregionen. Som källa användes guiden "Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt" (Nieminen & Ahola 2017) där alla arter förutom fladdermöss enligt bilaga IV till naturdirektivet presenteras. Enligt boken förekommer det inga strikt skyddade fjärilar eller insekter enligt Europeiska unionens naturdirektiv i Vasaregionen. Därför ansågs det inte vara nödvändigt att göra någon separat kartläggning av fjärilarna och insekterna i samband med utarbetandet av planen.
Träsket som tas upp i åsikten kontrollerades av Vasa stads Planläggning 19.4.2021. Vid ett terrängbesök konstaterades träskets yta vara liten och dess grad av naturtillstånd ringa. Även vattenkvaliteten bedömdes visuellt och konstaterades vara så dålig att träsket knappast lämpar

sig som lekplats för åkergrodan. Träsket kontrollerades även vid ett besök i terrängen 11.5.2021, men åkergrodans spelläte kunde inte höras från träsket. Samma natt observerades kraftiga spelläten på de övriga kända områdena där åkergrodan förekommer i Vasa.
Önskemålen om nybyggnadernas stil och färger i åsikten är i linje med de åsikter som lämnades i Maptionnaire-enkäten eller framfördes under växelverkansmötet, och de kommer att beaktas när planförslaget utarbetas.

Maptionnaire-enkäten

Enkäten var öppen och tillgänglig via en länk på projektwebbplatsen under den tid utkastet var framlagt. Enkäten besvarades av 16 enskilda personer, varav 12 svarade på samtliga frågor. I enkäten ställdes frågor om den svarandes bakgrund (ålder, bor i närheten/använder området för rekreation/är intresserad av att bygga på området), vad som är bra och dåligt i planen samt begärdes åsikter om framtida byggande (stil, färger, material, gårdar). I slutet av enkäten fanns ännu möjlighet att skicka hälsningar till planeraren. En av de svarande uppgav sig vara under 30 år gammal medan de övriga svarande (11 st.) var i åldern 31–60 år. Sex av de svarande var intresserade av att bygga på området och sex uppgav att de bor i närheten.

Planen berömdes för att skogsområdet som blir kvar fortsatt är tillräckligt stort (rekreationsvärden och skydd mot Gräftarevägens bostadsområde), att vägen slutar i det planerade bostadsområdet (ingen genomfart), att antalet tomter har minskats jämfört med de preliminära planerna, att tomterna är relativt breda och att man inte behöver bygga vägg mot vägg med grannen. Även det att buller- och vibrationsolägenheterna från Mellanvägen beaktas ansågs som positivt. Dåligt i planen ansågs vara närheten till Mellanvägen (buller), bredden på leden genom skogen (det önskades en lätt stig för att det idylliska landskapet ska kunna bevaras) och att vägen ansluter till Mellanvägen i en kurva. Nedan finns ”heat map”-bilderna som Maptionnaire skapat av de faktorer som de svarande ansåg som bra eller dåliga i planen. Det positiva gäller främst grönområdet och AO-tomterna och det negativa gatuområdet och området för en bullervall.

Av nybyggnadernas material vann kombinationen trästomme + träbeklädnad mest understöd men även timmerhus ansågs vara ett bra alternativ. Svaren motiverades enligt följande:
”Materialvalen behöver inte alltid begränsas. Timmerhus håller på att öka i popularitet, så åtminstone all slags timmerhus bör tillåtas. Husen ser alltför lika ut på många områden, vilket inte är fint.”
”Inga för strikta planbestämmelser, vilket emellanåt tycks vara fallet. Det har bildats fantastiska bostadsområden ute i världen när alla hus inte alltid behöver likna varandra. Annorlunda byggnader på invånarnas villkor som tillsammans dock bildar en stilig helhet. Det är förlegat med pedantiska regler om taklutningar eller material (säkerheten och praktiskheten bör förstås beaktas).”
”Går visuellt ihop med husen längs Gräftarevägen.”

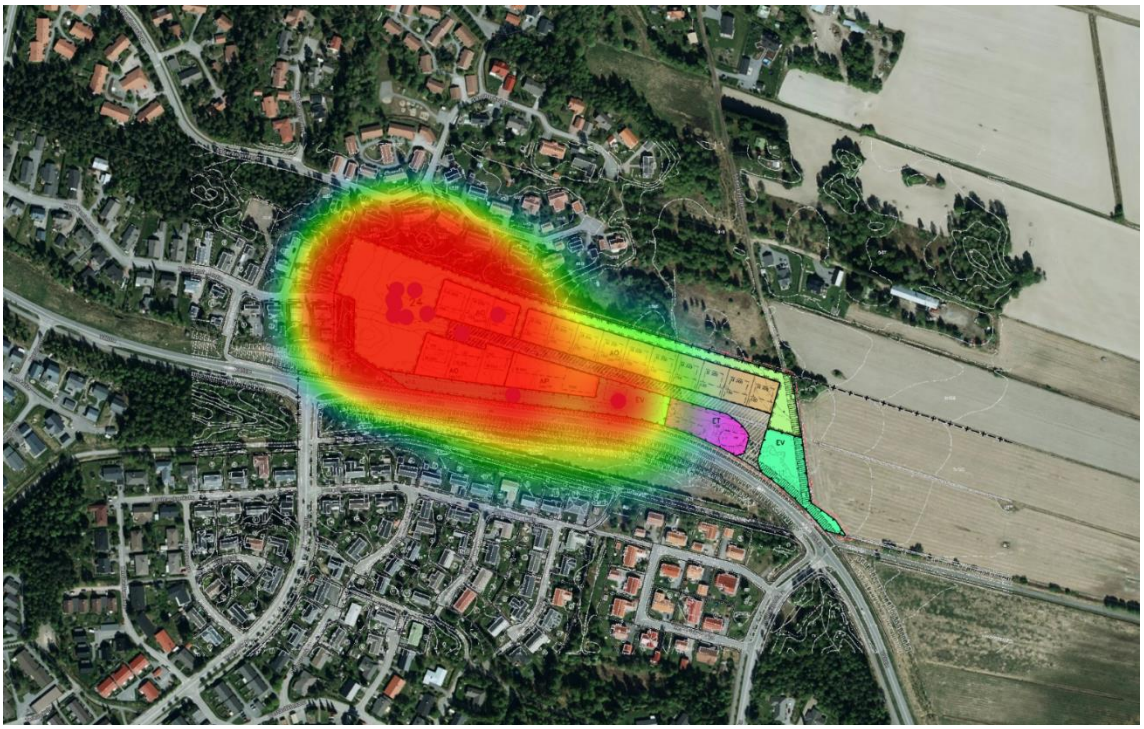


Bild: Heat map över svaren på frågan ”Vad är bra i planen?”, Maptionnaire.

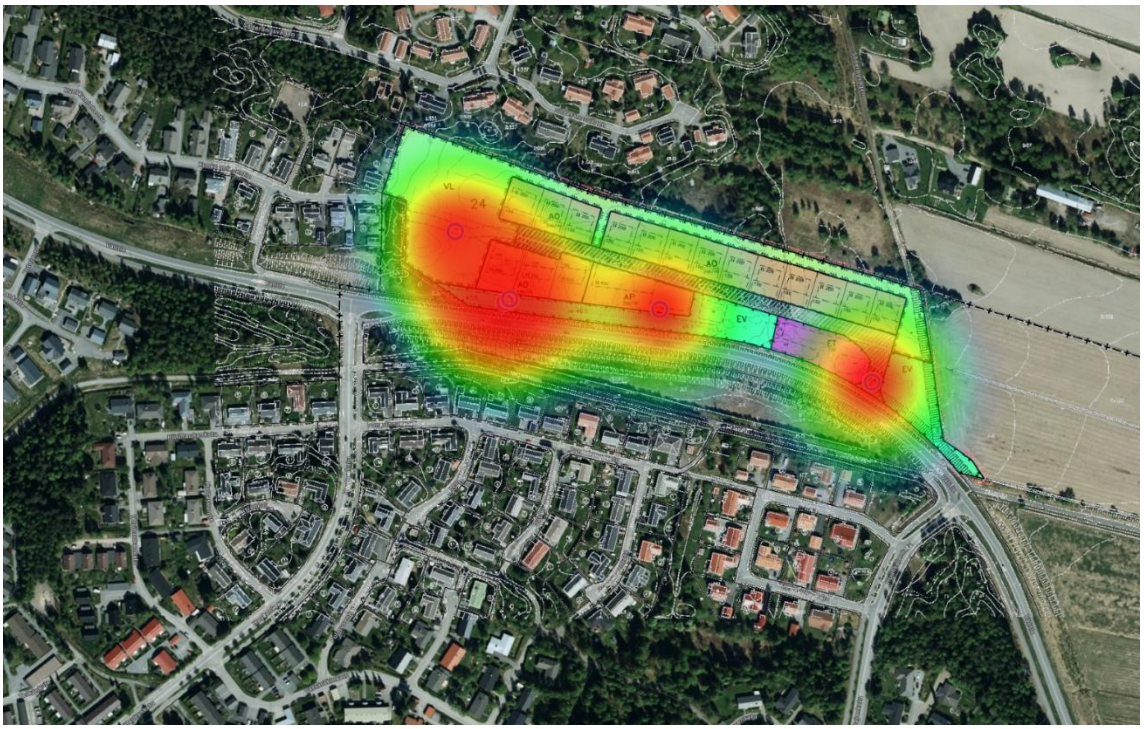


Bild: Heat map över svaren på frågan ”Vad är dåligt i planen?”, Maptionnaire.

I fråga om nybyggnadernas färger vann olika ljusa och gråa nyanser mest understöd. Pastellfärger tyckte ingen av de svarande om. Bara en av de svarande motiverade närmare att jordnära nyanser lämpar sig bäst på den aktuella platsen. Några absoluta regler understöder hen emellertid inte.

Av nybyggnadernas stilar understöddes mest moderna envåningshus som ändå passar in i det traditionella landskapet (illustration 1). Näst mest understöddes traditionella envåningshus (2),

moderna envåningshus (3), moderna tvåvåningshus som ändå passar in i det traditionella landskapet (8) samt kompakta stadshus (11). Ingen av de svarande ville ha traditionella och romantiska tvåvåningshus (6) eller stora, herrgårdsliknande byggnader (12). I enkätmaterialet ingick illustrationer av de föreslagna stilalternativen.

Bild: illustrationer av de olika stilarna i enkäten.

När det gäller gårdsområden understöddes mest alternativen ”Det borde inte finnas några bestämmelser om gårdarna utan alla borde få bygga en sådan gård som de själva vill”, ”Det borde finnas möjlighet till nyttoodling på gårdarna” och ”Om det fälls träd på en tomt borde de ersättas med nya plantor”. Ingen höll med om alternativet ”Bestämmelser om inhägnad skulle göra området enhetligt, till exempel att alla ska ha samma busksort eller staketmodell”.

Hälsningar till planeraren:
”Vi har tänkt söka en tomt där.”
”Det är viktigt att grönområdet bevaras. Och vägarna ska sättas i stånd innan byggarbetena inleds.”
”En bra plan! Själv tycker jag att planen tillåter modernt byggande med mångsidiga alternativ (även en modern skandinavisk stil är helt okej!). Absolut inte någon sommarstugestämning. Behöver inte vara i linje med byggnaderna omkring, det medför flexibilitet i planeringen om byggande i två våningar tillåts inom ett stadsområde. Som takmaterial t.ex. svarta maskinfalsar.”
”Begränsa inte byggnadernas utseende för mycket. Mångfald är en rikedom.”

Växelverkansmöte via Teams 16.3.2021
I mötet deltog cirka 15 personer, varav de flesta bodde inom det närmaste området och en del var intresserade av att bygga på området. Mötet bestod av två delar: en presentation av utkastet och gruppdiskussioner. Anteckningarna från mötet nedan:
Allmänna frågor/anföranden:
Bostadsområdet ser bra ut. Hälften av planområdet består av grönområde, vilket beröms.
Överskrids decibelgränserna fortfarande på vissa tomter? Längst inne på gården kan decibelnivåerna överskridas nattetid, men bostadsbyggnaderna anvisas utanför det bullriga området.
Det upplevs som viktigt att den nya gatan förblir gårdsgata.
En invånare vid Gulsparvsgatan berömmer grönområdet som förblir enhetligt och helt. Hundfolket använder planområdet aktivt.
Det förekommer mycket vibrationer och buller invid Mellanvägen, i synnerhet i kurvan.
En invånare vid Gräftarevägen: Grönområdet är bra. Det hur den nya anslutningen kommer att påverka Uvgatans(?) korsning är en fråga i sig. Å andra sidan kunde en ny anslutning dämpa hastigheterna på Mellanvägen.
Trafiksäkerhet: Mellanvägen är en matarled, så bygg helst inga farthinder, gupp eller andra olägenheter där. Hastighetsbegränsningen på vägen borde i princip hållas vid 50 km/h. Om det byggs hinder på vägen, övergår trafiken till mindre gator.
Bibehåll grönskan, ta bort så lite växtlighet som möjligt och bevara en skogbevuxen helhet (med träd och stenar).
Arkitektoniskt traditionellt byggande önskas; mörka tak med ljusa fasader.
Elbilar blir allt vanligare? Byggande av laddningsställen (bör beaktas i planen).
Eventuell inverkan av bländning från plåttaken på Mellanvägen?
Under diskussionen nämndes en underfart för gång- och cykeltrafiken från Gräftarevägen till Mellanvägen som förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen enligt den gällande detaljplanen för Bobäck, men med denna plan upplevdes den inte som nödvändig. Orsaken till detta var att friluftsleden från Gräftarevägen till den nya Flugsnappargatan förbättrar säkerheten för exempelvis skoleleverna när de inte behöver gå över Mellanvägen så många gånger. Överhastigheterna på Mellanvägen (den vanliga hastigheten bedömdes till cirka 60 km/h) väckte oro och för trafiksäkerhetens skull önskades det att hastighetsbegränsningen på Mellanvägen sänks till 40 km/h.
Det är särskilt viktigt att skog (dvs. skogsdungen vid Gräftarevägen) bevaras. Skogen är väldigt viktig för människornas välbefinnande. Det är viktigt att gamla ekar bevaras.

Vad är bra eller dåligt i planutkastet? Utvecklingsförslag?

Kurvan är farlig och vägen är smal; borde beaktas vid placeringen av bullervallen. Ett kritiskt ställe i synnerhet på vintern. Vägen borde vara bredare i kurvan.

Allmänt taget var man nöjd, även skolnätverket och motionen om en gatuförbindelse till Vattentagsvägen diskuterades.

Deltagarna var överlag mycket nöjda med planutkastet. Särskilt bra ansågs vara att skogsdungen i ändan av Gräftarevägen bevaras. Det blev möjligt genom att tomterna flyttades längre österut (ändring i planutkastet).

Grönområdena i de närliggande områdena och hur de används (det finns många hundägare på området) diskuterades relativt länge. I fråga om Gräftarevägens skog önskades att vattenrören dras genom skogen utan att skada VL-området och så att det tas bort så lite växtlighet som möjligt.

Vilken typ av byggnader borde det byggas på området? Material, färger, stil, gårdsområden m.m.

På andra sidan vägen finns hus med en och en halv våning och rött tak, genom att bygga i samma stil åstadkoms enhetliga områden. Byggnader med rött tak finns även på Korsholms sida av gränsen.

En modern svart huvudbyggnad: invånarna hade inga åsikter men svart gör dem betänksamma. Byggarmedlemmarna i gruppen skulle föredra ljusare hus.

Invånarna upplever att bostadsområdet är väldigt vackert och idylliskt. Därför tycker de att mera traditionellt byggande bättre skulle passa in i landskapet. Hustyp: inga moderna hus. Längs Mellanvägen finns redan hus som byggts traditionsenligt, man kunde fortsätta i samma stil. Sadeltak eller mansardtak är fastställda takformer i planen.

Tomterna är stora; en typisk egnahemstomt i Vasa 600 m^2. Den omgivande skogen får även en liten tomt att kännas stor.

Ett enhetligt byggsätt: sadeltak, inga pulpettak, tillräcklig branthet, taklutning, takåsarna i riktning med gatan, brädfodring. Timmerhusområde – hållbart byggande som går att reparera på området (dock inga korsknutar). Träfasad understöddes enhälligt eftersom den anses lämpa sig för byggnadsbeståndet på de närliggande områdena.

Två deltagare tog ställning till det här och enligt dem kunde fasaderna vara av ljust trä och taken mörka, på samma sätt som på Gräftarevägen (båda personerna bor vid vägen). Samma personer ansåg det som viktigt att färgerna på byggnadsbeståndet styrs med planbestämmelser så att de blir enhetliga, eftersom det upplevdes göra byggnaderna på samma gata lugnare.

Först gick vi igenom bilderna på olika typer av byggnader i Maptionnaire-enkäten. Alla deltagare önskade envåningshus. Det motiverades med att lägre hus upplevs som ett vettigt alternativ med tanke på bullret på Mellanvägen. Dessutom nämndes trenden mot mindre hus även i fråga om egnahemshus. En del upplevde att det är utmanande att bygga så få (cirka 100) kvadratmeter på två våningar och att resultatet blir en hög strut. Som en annan fördel med envåningshus nämndes att de lämpar sig för invånare i alla åldrar (även äldre).

På frågan om husens stil svarade en av deltagarna med en motfråga: vill man att det nya området skiljer sig från byggnadsbeståndet på det närliggande området? Samma deltagare svarade att om det är det som önskas, då gäller det att bygga moderna hus. På detta svarade två andra att de önskar samma traditionella stil som på de närliggande områdena.

Under diskussionen togs även bilar upp i någon mån, så deltagarna tillfrågades om deras önskemål angående garage. Svaret var att husbyggarna får själva bestämma garagets plats på

tomten. Här nämndes lite kritiskt de tomter (och samtidigt planer) där bostadsbyggnaden står nära tomtgränsen mot gatan medan garaget finns längst inne på gården. Då tar infarten till garaget upp en stor del av tomten.
I denna fråga blev det klart hur stolta invånarna är över grönskan i sin närmiljö. Apropå grönskan hade deltagarna ett konkret önskemål: på tomterna bör bevaras så många gamla, stora träd som möjligt (åtminstone några) och i synnerhet stora stenar. I något harmset tonfall konstaterades dock att den allmänt gällande trenden är att i regel avlägsna träden och stenarna från tomterna som byggs. Som kompromiss föreslogs att man åtminstone på kanterna kunde bevara träd och stenar om det inte är möjligt på tomterna.
Till planbestämmelserna om enhetliga staket på tomterna ställde deltagarna sig kritiskt: likadana staket ansågs göra området enhetligt men en del husägare kan uppleva bestämmelsen som för bindande. Här nämndes praxisen som antagligen gäller på Gräftarevägen (en överenskommelse mellan invånarna) att det bör finnas en gran på en viss plats på tomten. Nästan alla har också planterat en gran. Med andra ord kan husen och tomterna göras enhetliga även utan planbestämmelser.
Bestämmelserna beträffande ingångar till bostäderna togs upp i samband med att planeringen av gårdsområdena diskuterades, eftersom huvudingången enligt planen för Gräftarevägen ska placeras på innergården. Det upplevdes som utmanande och begränsande.

Deltagarna ombads ge respons på växelverkansmötet via en webropol-enkät. På denna enkät erhölls två svar:
”Ett bra möte, utkastet var väl förberett och presenterades tydligt. Tack också för det fina utkastet!”
”Tack för mötet, det var enkelt att delta i det hemifrån. Materialen fanns tillgängliga på förhand och de behandlades också under mötet. De som ledde mötet uttryckte sig klart och tydligt och var vänliga. Även avsnittet med diskussioner var nyttigt även om jag först tvekade med att delta. Ett väldigt lyckat möte!”

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 9.9–8.10.2021. Det lämnades in tre utlåtanden om förslaget.

Korsholms kommun
Samhällsbyggnadsutskottet ger som sitt utlåtande att Vasa stad delvis har beaktat Korsholms kommuns utlåtande i utkastskedet och att tomten närmast förlängningen av Söderbyvägen därmed har flyttats längre bort från förlängningen. Samhällsbyggnadsutskottet anser detta som positivt, för på det här sättet tryggas förlängningen av Söderbyvägen och att den kan användas för rekreationsändamål, vilket i sin tur bidrar till trivseln och livskvaliteten för både områdets nuvarande och nya invånare.

Planläggningens bemötande: Inget behov av bemötande.

Vasa Vatten
Vasa Vatten vill precisera ett par punkter:

4.4.2 ”Genom skogen från ändan av Gräftarevägen till Flugsnappargatan anvisas en riktgivande friluftsled som ska byggas med beaktande av skogens rekreationsvärden. Under leden kan *vattenledningar* till nya tomter *dras.*” Detta bör ändras till ”-- infrastruktur för vattentjänster -- byggas”.

4.4.2 ”Inom området för teknisk försörjning (ET) placeras en befintlig pumpstation för fjärrvärme. Det är möjligt att inom detta område även bygga andra tekniska servicebyggnader på totalt 100 m^2 vy. Åtminstone Vasa Vatten har behov av en *servicebyggnad* på området.” Bör ändras till ”-- en pumpstation för avloppsvatten som kräver 6 m x 6 meter utrymme och som även möjliggör underhåll”.

Planläggningens bemötande: Detaljplanebeskrivningen korrigeras enligt preciseringarna.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
Det har gjorts mindre revideringar beträffande byggnadssätt och anslutningsarrangemang i detaljplaneförslaget utifrån utkastskedet. Även grönområdet [mellan egnahemstomterna] och Söderbyvägen har utvidgats i någon mån. NTM-centralen påpekar att den del av område som reserveras som lekplats för kvartersområdena har placerats inom Mellanvägens skyddsgrönområde (EV). Den bullerutredning som gjorts för planläggningsarbetet bygger på en kvartersstruktur som avviker från den presenterade planlösningen. Därför kan man inte med säkerhet säga huruvida bullerskyddet på lekplatsen är tillräckligt.

I fråga om resten av planförslaget finns det inget att anmärka.

Planläggningens bemötande: Den riktgivande lekplatsen raderas från detaljplanen.

4.4.5 Val av detaljplanelösning och grunderna för valet

Förslaget till detaljplan utarbetades utifrån utlåtandena, åsikterna och responsen från växelverkansmötet. Den grundläggande lösningen i planutkastet förblir oförändrad eftersom den enligt utlåtandena och responsen inte innehöll några större problem. Den största ändringen gäller lösningen som föreslogs utifrån utlåtandet av Korsholms kommun, nämligen att göra grönområdet mellan förlängningen av Söderbyvägen och AO-tomten bredare. En hel tomt tas emellertid inte bort, för det skulle drabba lönsamheten av att bebygga området. I stället görs tomterna i den andra ändan av Flugsnappargatan smalare. De tre AO-tomterna söder om Flugsnappargatan ersätts med en AP-tomt, eftersom de på grund av buller- och vibrationsrisken är svårare att bebygga som enskilda egnahemstomter än som en enhetlig AP-tomt.

Utöver dessa preciseras i planförslaget vissa bestämmelser jämfört med planutkastet. Bestämmelserna gäller detaljerna för hur området ska bebyggas. Eftersom området är så pass litet att byggandet i tillräcklig stor utsträckning kan styras med planbestämmelser fattades beslutet om att avstå från en separat bygganvisning i samband med planen.

4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet

Den riktgivande lekplatsen raderas från detaljplaneförslaget, eftersom den eventuellt ligger inom ett bulleområde (utlåtandet av NTM-centralen i Södra Österbotten). Planbeskrivningen korrigeras enligt preciseringarna i Vasa Vattens utlåtande. Till övriga delar behövs det inga ändringar. Planförslaget behöver inte läggas fram på nytt eftersom ändringarna är ringa till sin karaktär.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

I detaljplanen anvisas egnahems- och småhustomter på båda sidorna av en ny gata (Flugsnappargatan) som ska anläggas. Gatans anslutning till Mellanvägen placeras tillräckligt långt från Uvgatans korsning och pumpstationen för fjärrvärme som skymmer sikten. Egnahemstomterna placeras på norra och småhustomterna på södra sidan av gatan. Invid Mellanvägen anvisas skyddsgrönområden och ett kvartersområde som betjänar samhällsteknisk försörjning. Västra delen av området som ska planläggas anvisas som närrekreationsområde, genom vilket det löper en friluftsled till Gräftarevägen. Det finns närrekreationsområde också vid kommungränsen och mellan förlängningen av Söderbyvägen och egnahemstomterna. I östra delen av området som ska planläggas löper en riktgivande gång- och cykelled som förenar sig med förlängningen av Söderbyvägen vid gränsen till Korsholm och med Fågeltåget i områdets sydöstra hörn.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Enligt detaljplanebestämmelserna ska de områden på tomterna som inte används för byggande eller parkering hållas i naturligt tillstånd eller förses med planteringar. Dessutom ska man, om möjligt, ha kvar stora stenar och träd på tomterna och ersätta de träd som fälls på tomterna med nya. Dessa bestämmelser bidrar till hanteringen av dagvatten och ett mikroklimat som är fördelaktigt för boende samt även till naturens mångfald. Vid genomförandet av friluftsleden bör närrekreationsområdets natur- och rekreationsvärden beaktas.

5.3 Områdesreserveringar

Området reserveras för egnahemstomter (AO), småhustomter (AP), samhällsteknisk försörjning (ET-1) och rekreation (VL). Även behövliga skyddsgrönområden (EV) anvisas. De områden som anvisas för boende omfattar totalt 1,65 hektar och där anvisas totalt 5 150 m^2 vy byggrätt. Därmed är byggnadsexploateringen 0,31. Grönområdena omfattar totalt 1,49 hektar. Skyddsgrönområdet och kvartersområdet för samhällsteknisk försörjning omfattar totalt 1,04 och gatuområdena totalt 0,49 hektar.

<u>Tomter</u>

Egnahemstomterna (13 st.) placeras norr om Flugsnappargatan, den nya gatan som ska anläggas. Byggrätten på tomterna uppgår till 200 m^2 vy (bostadsbyggnad) + 50 m^2 vy (ekonomibyggnad). Tomterna omfattar cirka 800 m^2 var. Bostadsbyggnaden får byggas med högst två våningar och takåsens riktning bör vara parallell med gatan. Ekonomibyggnadens byggnadsyta anvisas på den delen av tomten som ligger närmast gatan och bostadsbyggnaden i mitten eller i bakre delen av tomten. I början av gatan bör främre delen av två egnahemstomter förses med planteringar, eftersom tomterna är belägna vid Mellanvägens korsning och planteringarna skyddar mot bullret från Mellanvägen. De övriga tomterna skyddas av en bullervall invid Mellanvägen.

Småhustomterna (2 st.) placeras mellan Mellanvägen och Flugsnappargatan. På grund av de vibrationer som Mellanvägen orsakar i jordmånen är bebyggbarheten på dessa tomter mera begränsad än på tomterna på norra sidan av Flugsnappargatan. Bostadsbyggandet har begränsats

till 30 meter från Mellanvägens kant. Ekonomibyggnaderna får placeras friare på tomten. Byggrätterna på tomterna är 800 m^2 vy respektive 650 m^2 vy (bostadsbyggnader) samt 250 m^2 vy respektive 200 m^2 vy (ekonomibyggnader). Det är möjligt att på småhustomterna bygga fristående egnahemshus, kopplade småhus, parhus eller radhus. Bostadsbyggnaderna får byggas med högst två våningar.

Bilplatskravet är 2 bp/bostad på egnahemstomterna och 1,5 bp/bostad på småhustomterna. Bilplatserna bör placeras på tomterna.

Särskilda bestämmelser för både egnahems- och småhustomter styr byggandet så att trädbeståndet och stora stenar bevaras, om möjligt, på området och de stora träd som fälls ersätts med nya. Därtill bör det planteras åtminstone ett träd invid gatan på varje tomt. Med dessa bestämmelser eftersträvas såväl mångfald i naturen, hantering av dagvatten som ett enhetligt och lummigt område. Naturelementen bidrar också till en trivsam boendemiljö. En ljus träbeklädnad och mörka sadel- eller mansardtak gör området enhetligt.

Gatuområden

Flugsnappargatan är 12 meter bred och den anläggs som gårdsgata. Friluftsleden genom närrekreationsområdet förenar det nya bostadsområdet med Gräftarevägen och därigenom med gång- och cykellederna på Smedsbyvägen och Mellanvägen. Friluftsleden bör byggas utan att skogens rekreations- och naturvärden drabbas. Förlängningen av Söderbyvägen i östra delen av planområdet anvisas som ett riktgivande område som reserveras för cykling och gång. Denna led bör förenas med Flugsnappargatan på ett naturligt sätt, antingen längs med Mellanvägens norra kant, så som anges i planen, eller från östra ändan av Flugsnappargatan. Ledens placering är riktgivande i planen och den preciseras i gatuplanen.

Grönområden

Det skogbevuxna området i västra delen av planområdet anvisas som närrekreationsområde, som även fortsätter som en 10 meter bred remsa mellan egnahemstomterna och kommungränsen samt mellan AO-kvarteret och förlängningen av Söderbyvägen.

Invid Mellanvägen anvisas behövliga skyddsgrönområden. På skyddsgrönområdet bör det byggas en bullervall som skyddar bostadsområdet mot bullret från Mellanvägen. På en del av skyddsgrönområdet finns befintlig skogaktig växtlighet som bör bevaras. Det är även möjligt att på skyddsgrönområdet bygga ett (riktgivande) område som reserveras för lek och vistelse.

Av skötselklassificeringskartan, som finns som bilaga till planbeskrivningen, framgår hur grönområdena bör skötas.

Område som betjänar samhällsteknisk försörjning

På detta kvartersområde får byggas byggnader och anordningar, såsom pump- och transformatorstationer, som betjänar samhällsteknisk försörjning. Byggrätten uppgår till 100 m^2 vy. På området finns en pumpstation för fjärrvärme som byggts tidigare. Det är även möjligt att placera en regional avfallspunkt på området. På grund av trafiksäkerheten bör anslutningen till detta område anläggas från Flugsnappargatan.

5.4 Planens konsekvenser

I kapitel 4.4.3 redogörs för planutkastets uppskattade konsekvenser och hur betydande de är. Dessa uppskattningar stämmer även för planförslaget, eftersom det inte har gjorts några stora ändringar jämfört med utkastet. Konsekvenserna kontrolleras i mån av möjlighet med planbestämmelserna som styr till hantering av dagvatten och till att naturens mångfald och ett fördelaktigt mikroklimat bevaras.

5.5 Störande faktorer i miljön

Trafiken på Mellanvägen orsakar buller och vibrationer, vilkas konsekvenser beaktas i detaljplanen genom att bostadsbyggnaderna placeras tillräckligt långt från vägen samt genom att området skyddas med en bullervall och planteringar.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

5.7 Namn

Tomtgatan får namnet Flugsnappargatan (Kirjosieponkatu). I Orrnäs är namn på fåglar vanliga i namnbeståndet. Flugsnappargatan har inte använts i Vasa eller i grannkommunerna. På svenska heter fågeln egentligen svartvit flugsnappare, men det är för långt som gatunamn. Därför har det förkortats till Flugsnappargatan.

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Det är möjligt att börja genomföra detaljplanen när den har vunnit laga kraft. Enligt en preliminär tidtabell ska kommunaltekniken byggas antingen 2023 eller 2024. I gatuplanen fastställs de tekniska detaljerna för Flugsnappargatan och i planen för allmänna områden det tekniska genomförandet av rekreationsområdena, inklusive exempelvis dagvattenlösningarna.

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

Vaasa 9.4.2020
Vasa
Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör
Petri Linjama
Peritu Linjama

Koskee kaupungin rekisteriinpitoalueita
Berör stadens registerföringsområden

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

0 100 200 m

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
ET-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa muuntamoita ja pumppaamoja, yhteensä enintään 100k-m². Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, på vilket transformatorbyggnader och pumpstationer på sammanlagt högst 100 m² våningsyta får byggas.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja. Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
24	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
166	Korttelin numero. Kvartersnummer.
KIRJOSIEPONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
	Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava. Beteckningen anger hur många bilplatser som skall anläggas per bostad.
jä	Jätteiden käsittelyä varten varattu alue. För insamling av avfall reserverat område.
	Pihakatu. Gårdsgata.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Riktgivande del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friluftled.
+ 7,5	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen liikimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.
mr	Lájitysalueeksi varattu alueen osa. Del av område som reserveras för utfyllnad.

AO- JA AP-ALUEITA KOSKEVAT ERITYISMÄÄRÄYKSET:
1. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto (taitekatto).
2. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilaisina tai istuttaa. Tonteilla sijaitsevat isot puut ja kivet on ensisijaisesti säilytettävä. Jos isoja puita joudutaan kaatamaan tontin istutettavilta alueilta, niiden tilalle tai muulle paikalle tontilla on istutettava vastaava määrä uusia puita, mikäli mahdollista. Kadun varteen on istutettava vähintään 1 puu / tontti.
3. Julkisisuuverhoiluna on käytettävä puuverhoilua, joka maalataan vaaleilla sävyillä. Katon värityksenä on oltava tumma harmaa tai musta.
4. Tontin rajoille tulee istuttaa pensaita tai rakentaa puu- tai kivirakenteinen aita, jonka korkeus maanpinnasta saa olla korkeintaan 1,2 metriä.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER AO-OCH AP-OMRÅDEN:
1. Byggnaderna ska ha sadeltak eller mansardtak (brutet tak).
2. De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara i naturtillstånd eller förses med planteringar. Stora träd och stenar bör i första hand bevaras på tomterna. Om stora träd behöver fällas på de delar av tomten som ska planteras, bör de i mån av möjlighet ersättas med ett motsvarande antal nya träd som planteras på samma eller en annan plats på tomten. Invid gatan bör minst ett (1) träd per tomt planteras.
3. Som fasadbeklädnad bör användas trä som målas med ljusa nyanser. Taket bör vara mörkgrått eller svart.
4. Vid tomtens gränser ska buskar planteras eller ett stängsel av trä eller en stenmur byggas och dess höjd från marknivå får vara högst 1,2 meter.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
24. kaupunginosa
korttelit 165–168
sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet

MED DETALJPLANEN BILDAS
stadsdel 24
kvarteren 165–168
samt gatu-, rekreations- och specialområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 14.04.2020
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 23.04.2020
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 03.03.2021
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 01.09.2021
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 09.09.2021
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 06.11.2021
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 15.11.2021
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL § 200 05.01.2022

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nro / Stadsplan nr: 1106
Mittakaava / Skala: 1/2000
Laatijan / Upprätt av: Anne Majaneva
Piirtänyt / Ritad av: Oja
Pvm / Datum: 24.8.2021
Korjattu / Ändring: 25.10.2021

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoituspäällikkö
planläggningschef/direktör

V A A S A .
V A S A .

Detaljplan nr 1106
Mellanvägens småhusområde

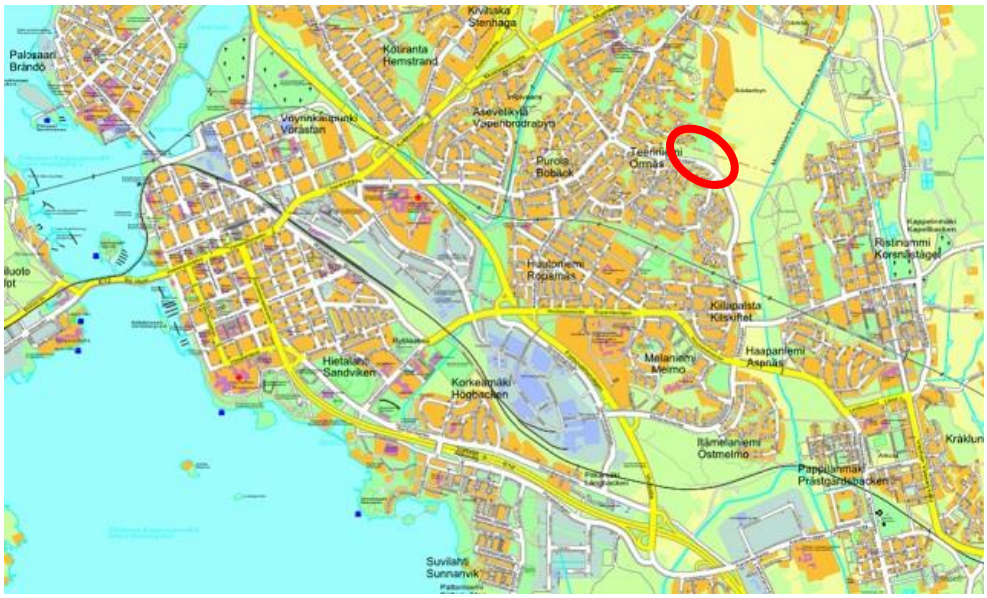
UPPGÖRANDE AV DETALJPLAN

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 3.9.2020 (original 7.4.2020)

Planeringsobjekt

Föremål för detaljplaneringen är ett icke-detaljplanerat område invid Mellanvägen, norr om Orrnäs, intill kommungränsen mellan Korsholm och Vasa. Området består av ett åkerområde och ett litet skogigt område. Det område som planläggs har inskränkts efter det ursprungliga, 7.4.2020 daterade programmet för deltagande och bedömning så att åkerområdena öster om Mellanvägen lämnades bort från planen på grund av risken för översvämning.



Planområdets läge

Planområdet avgränsat på en flygbild

Mål för planeringen

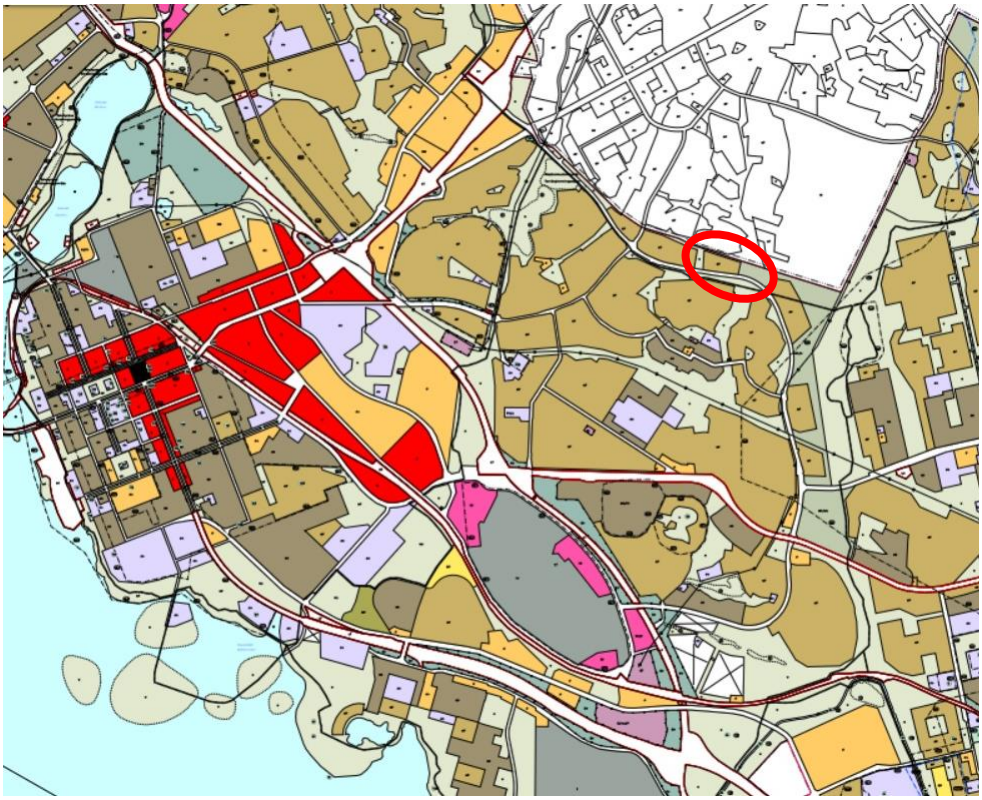
Målet är att planlägga småhustomter i enlighet med generalplanen och att förverkliga mål som ingår i grönområdesstrukturen 2030 och friluftsområdesplanen för Långfjärdens– Gamla Vasa kanals ådal i fråga om grönområden.

Anhängiggörande

Detaljplaneändringen anhängiggörs med beslut av planeringssektionen när sektionen godkänner det här programmet för deltagande och bedömning för framläggande.

Plansituation

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända och 4.9.2014 fastställda delgeneralplanen för Vasa 2030 är småhusdominerade bostadsområde (AP) och jordbruksområde/rekreationsområde (MT/V) angivna på området.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

För området finns ingen gällande detaljplan.

Utredningar

I planarbetet utnyttjas följande utredningar:

- Vasas grönområdesstruktur 2030
- Landskapsutredning och friluftsområdesplan för Långfjärdens–Gamla Vasa kanals dal

Under planarbetet görs åtminstone följande utredningar:

- Naturutredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Jordmånsutredning

Andra utredningar görs enligt behovet.

Markägoförhållanden

Planläggningsområdet ägs av Vasa stad.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, företag och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
  Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
  Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten/Miljöansvarsområdet, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, EPV Energi Ab, Teeri-Kiila ry, Korsholms kommun, Vasa Bobäck byaförening rf, Lågfjärdsbäckens Upprensningsföretag

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:

Anhängiggörandet av detaljplanen och framläggandet av beredningsmaterial meddelas i Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet samt på stadens officiella anslagstavla i Styrelsegården (Rådhusgatan 33), samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggning. Till planområdets markägare och -innehavare sänds brev.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Anhängiggörandet och programmet för deltagande och bedömning

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

Planutkastet

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

Planförslaget

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

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

När planprocessen framskrider justeras och kompletteras programmet för deltagande och bedömning vid behov.

Därtill ordnas vid behov **växelverkansevenemang** och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen. Vid behov kan dylika evenemang ordnas, också med beaktande av begränsningarna som gäller för samlingar.

Konsekvensbedömning

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

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

- samhällsekonomiska konsekvenser

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

Myndighetssamarbete

Planläggningen genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i alla planskeden. Lagstadgade myndighetssamråd hålls vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

Avtal

Det behövs inga avtal för att ändra detaljplanen, då markområdena är i stadens ägo.

Tidtabell

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2021.

Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: https://www.vaasa.fi/sv/ak1106

Kontaktuppgifter

Det är möjligt att diskutera detaljplaneändringen genom att komma överens om ett möte med planeraren.
Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 743 8149.
anne.majaneva@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn: 06 325 1160.
planlaggningen@vasa.fi
Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26, 2 vån., 65100 Vasa

Päivi Korkealaakso

Underskrift

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §, 191 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §

Välitien pientaloalue
Mellanvägens småhusområde

HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

A2 Käyttöviheralue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER 320 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 320 m²

C2 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT
AREALER 14115 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 14115 m²

B4 Avoin alue ja näkymä.
Öppet område och vy.

PINTA-ALAT
AREALER 832 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 832 m²

C3 Suojametsä.
Skyddskog.

PINTA-ALAT
AREALER 4653 m²
3251 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 7904 m²

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	**905 Vasa**	Datum för ifyllning	**05.01.2022**
Planens namn	**Mellanvägens småhusområde**		
Datum för godkännande	**15.11.2021**	Förslagsdatum	**01.09.2021**
Godkännare	**V-kommunfullmäktige**	Dat. för meddel. om anh.gör.	**14.04.2020**
Godkänd enligt paragraf	**121**	Kommunens plankod	**1106**
Genererad plankod	**905V151121A121**		
Planområdets areal [ha]	**4,6829**	Ny detaljplaneareal [ha]	**4,6829**
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**4,6829**	**100,0**	**5150**	**0,11**	**4,6829**	**5150**
A sammanlagt	1,6547	35,3	5150	0,31	1,6547	5150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,4946	31,9			1,4946	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,4858	10,4			0,4858	
E sammanlagt	1,0478	22,4			1,0478	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**4,6829**	**100,0**	**5150**	**0,11**	**4,6829**	**5150**
A sammanlagt	1,6547	35,3	5150	0,31	1,6547	5150
AP	0,5936	35,9	1900	0,32	0,5936	1900
AO	1,0611	64,1	3250	0,31	1,0611	3250
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,4946	31,9			1,4946	
VL	1,4946	100,0			1,4946	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,4858	10,4			0,4858	
Gårdsgator	0,4858	100,0			0,4858	
E sammanlagt	1,0478	22,4			1,0478	
ET-1	0,2239	21,4			0,2239	
EV	0,8239	78,6			0,8239	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						