



DETALJPLANEBSKRIVNING

UTVIDGNING AV PRÄSTGÅRDSBACKEN

DETALJPLAN NR 1128

DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

26. stadsdel 26
icke-detaljplanerat område, trädgårds-, park- och gatuområde

Planläggningen 15.9.2025

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplan och tomtindelning

26. Stadsdel 26

Icke-detaljplanerat område, trädgårds-, park- och gatuområden

Planen är utarbetad av Juha-Matti Linna.

Anhängiggörandet meddelades:	25.4.2023, § 21/2023
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut:	25.4.2023, § 21/2023
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut:	7.11.2023, § 46/2023
Stadsmiljönämnden:	1.10.2025, § 109/2025
Stadsstyrelsen:	x.x.2025, § x/2025
Stadsfullmäktige:	x.x.2025, § x/2025

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken gäller det icke-detaljplanerade området samt trädgårds-, park- och gatuområden i stadsdel 26 och ligger cirka 5,5 km sydost om stadens centrum. I norr och öster gränsar detaljplaneområdet till Roparnäsvägen, i väster till ett dike som rinner ut i Gamla Vasa kanal och i söder till Prästgårdsbackens bostadsområde. Detaljplaneområdet omfattar cirka 23,3 hektar.



Bild 1. Detaljplaneområdet.

1.3 Planens namn och syfte

Med detaljplanen undersöks reservering av skogsområdet mellan Roparnäsvägen och Prästgårdsbackens bostadsområde som kvartersområde för stads småhus och som grönområde. Syftet med planen är att stödja principerna för hållbar utveckling genom att förtäta samhällsstrukturen och skapa en trivsamt och naturnära boendemiljö. Planområdet stöder sig på servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget. Planarbetet inleds våren 2023 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan i 2025.

1.4 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	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	5
2 SAMMANDRAG	5
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	5
2.2 GENOMFÖRANDE 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 Byggd miljö	6
3.1.3 Naturmiljö	10
3.1.4 Markägoförhållanden	19
3.2 PLANERINGSSITUATION.....	19
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	19
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	21
4.1 BEHOV AV DETALJPLANERING.....	21
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	21
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	21
4.3.1 Intressenter.....	21
4.3.2 Myndighetssamarbete	21
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN	24
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer	24
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	26
4.5.1 Program för deltagande och bedömning	26
4.5.2 Detaljplaneutkast	31
4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede	37
4.5.4 Förslag till detaljplaneändring.....	48
4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem	53
4.5.6 Ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	53
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	54
5.1 DETALJPLANENS STRUKTUR.....	54
5.1.1 Dimensionering.....	54
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	54
5.2.1 Kvartersområden	54
5.2.2 Gatuområden	54
5.2.3 Park- och grönområden.....	55
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	56
5.3.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö.....	56
5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	56
5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna.....	57

5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt för trafiken.....	58
5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.....	58
5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.....	59
5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	60
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	61
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	61
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	61
BILAGOR.....	61

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Skötselklassificeringskarta

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplaneändringen:

Detaljplaneprojektet för utvidgning av Prästgårdsbacken har tagits upp i planläggningsöversikten 2023 och anhängiggjorts genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut 25.4.2023, § 21/2023. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har varit offentligt framlagt 11.5–24.5.2023 och sänts till de intressenter som berörs av detaljplanen. Framläggandet har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats (www.vaasa.fi).

Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet OAL 62 §, MBF 30 §:

Detaljplaneutkastet har varit offentligt framlagt 16.11–29.11.2023, varvid intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under den tid utkastet var framlagt inkom åtta utlåtanden och tre åsikter.

Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden OAL 65 §, MBF 27–28 §:

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt 15.10–13.11.2025, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under den tid förslaget var framlagt inkom x utlåtanden och x anmärkningar.

Lagakraftvunnen detaljplan OAL 188 §, Kommunallagen 63 §:

Vasa stadsfullmäktige fastställer detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken.

2.2 Genomförande av detaljplanen

Strävan är att planförslaget ska läggas fram för stadsfullmäktige för godkännande i slutet av 2025. Efter att planen har vunnit laga kraft är det möjligt att genomföra planområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken är beläget cirka 5,5 sydost om stadens centrum. På planeringsområdet växer en välskött björkskog och området stöder sig på Prästgårdsbackens bostadsområde i söder. Prästgårdsbackens bostadsområde är ett tättbebyggt småhusområde som utformats enligt typritningar. Området har planlagts och bebyggt i början av 1970-talet. År 2018 hade Alkulaområdet (Prästgårdsbacken, Alkula och Kråklund) 2 061 invånare. Åren 2010–2018 minskade invånarantalet med 127. År 2017 fanns det 181 arbetsplatser inom Alkulaområdet. Det finns goda förbindelser till de omgivande grönområdena från planeringsområdet. Vad gäller service stöder sig området för utvidgningen av Prästgårdsbacken till Roparnäs, Melmo, Korsnäs-tåget, Gamla Vasa och Liselund.

3.1.2 Byggd miljö

Det finns inga byggnader på planeringsområdet. I de östra delarna av området kan fortfarande urskiljas rester av byggnaders stenfötter och av gårdar. På Lantmäteristyrelsens baskarta från 1960 finns det två bondgårdar inom området för en lägenhet som hette Björknäs. På baskartan från 1981 finns dessa byggnader inte längre.

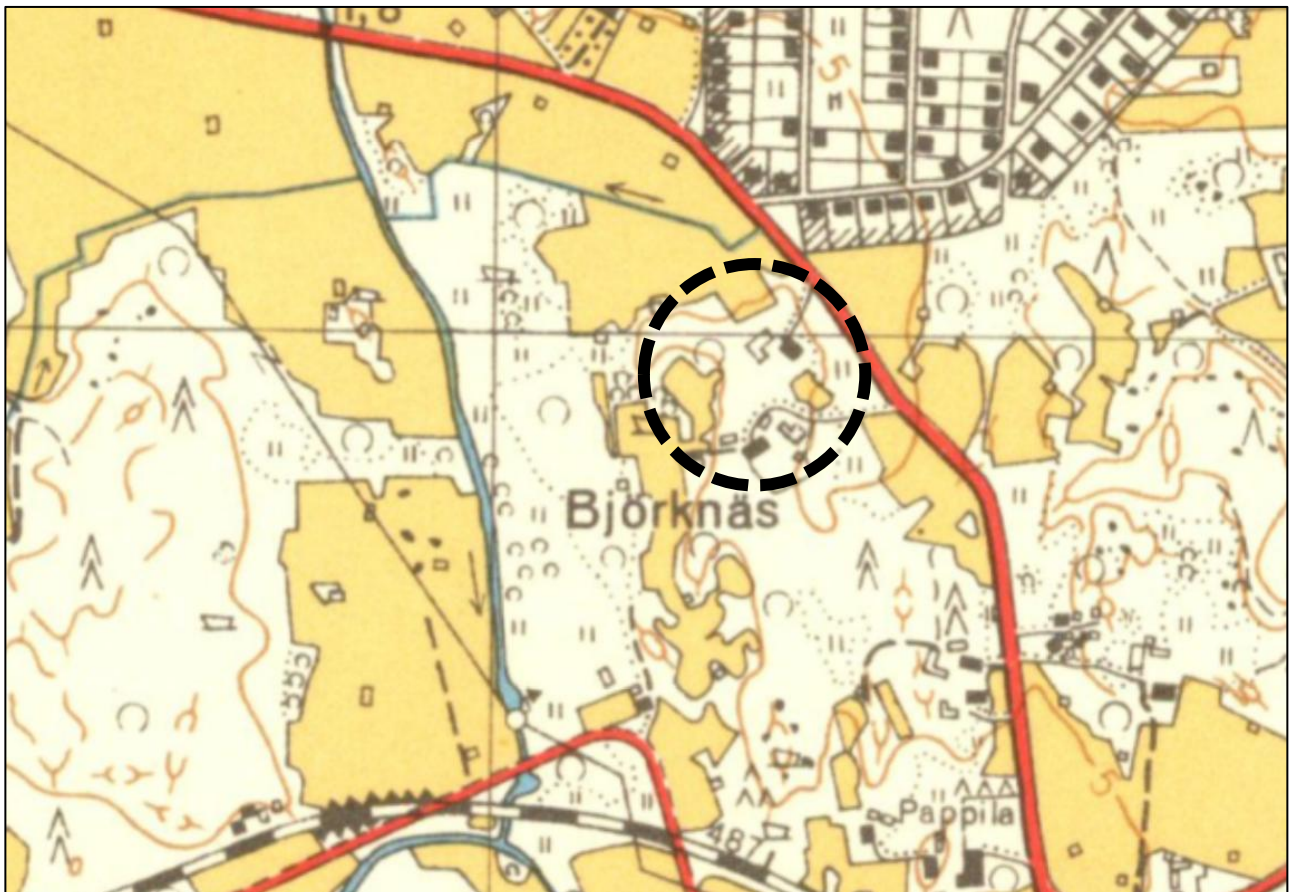


Bild 2. Gammalt byggnadsbestånd på planeringsområdet på 1960-talet. (Källa: Lantmäteristyrelsens baskarta 1960)

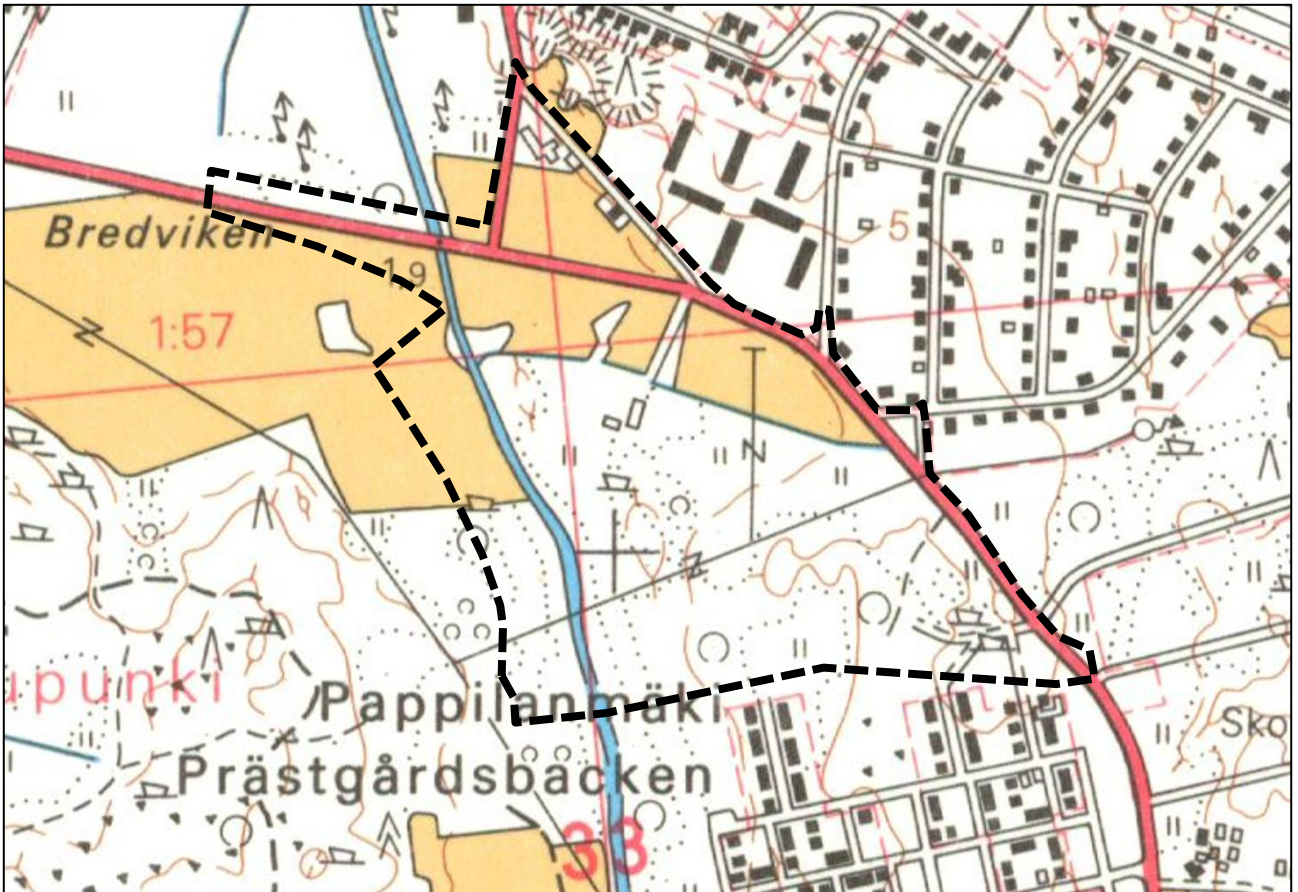


Bild 3. Planeringsområdet på en baskarta från 1981. (Källa: Lantmäteristyrerelsens baskarta 1981)



Bild 4. Rester av en stenfot våren 2023.

Bild 5. En gammal stenfot.



Bild 6. En gammal granhäck.

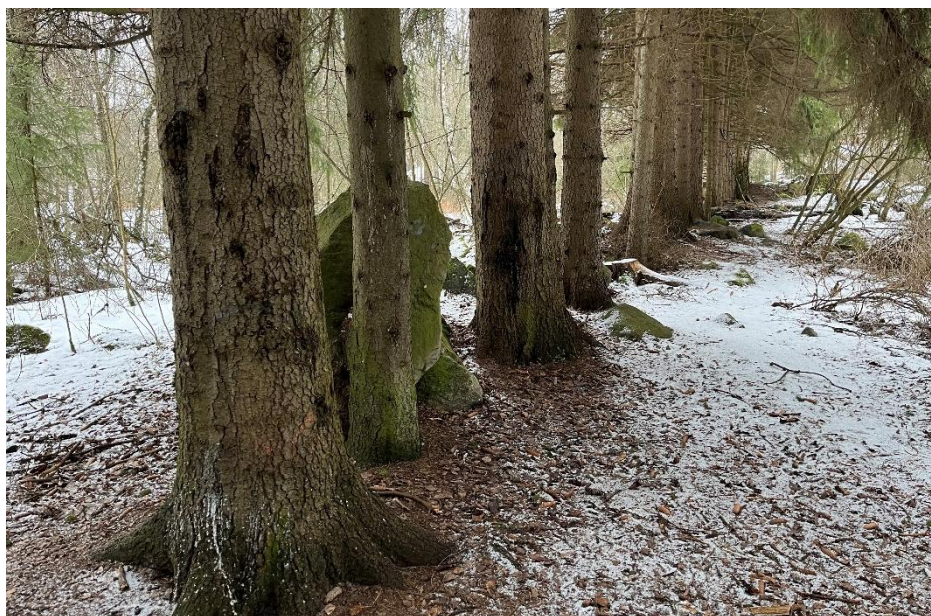


Bild 7. En gammal infartsväg.





Bild 8. Prästgårdsbackens byggnadsbestånd på Proststigen.



Bild 9. Prästgårdsbackens byggnadsbestånd på Kyrkoherdegatan.

3.1.3 Naturmiljö

Planeringsområdet består delvis av en stenig och lerig före detta havsstrand. Trädbeståndet består huvudsakligen av björkar, men även granar och aspar trivs på området.



Bild 10. På detaljplaneområdet växer huvudsakligen björkdominerad blandskog.



Bild 11. En stenig lövträdsdominerad blandskog i planområdets södra del hösten 2022.



Bild 12. Diken på detaljplaneområdet våren 2023.



Bild 13. Våtmarken i planområdets östra del våren 2023.



Bild 14. Ett flyttblock i detaljplaneområdets östra del.



Bild 15. En gammal äng i detaljplaneområdets södra del.

Naturkartläggning 2022

Det gjordes en naturkartläggning på planeringsområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken under terrängsåsongen 2022. Naturtyperna på området inventerades av en biolog och det gjordes separata utredningar om de häckande fåglarna samt om förekomsten av flygekorror, fladdermöss och åkergrödor på området. En del av de fåglar som häckar i Finland hör till de skyddade arterna enligt bilaga I till EU:s fågeldirektiv. Flygekorre, åkergröda och olika fladdermöss hör i sin tur till de strikt skyddade arterna enligt bilaga IV (a) till EU:s naturdirektiv (art- och habitatdirektiv). Naturutredningen är en av de bakgrundsutredningar som görs under detaljplaneprocessen.

Norra sidan av utredningsområdet består huvudsakligen av ett obebyggt skogsområde med lundartade moar. Söder om utredningsområdet finns ett bostadsområde med småhus och väster om området löper Lågfjärdsbäckskanalen där det strömmar stora mängder vatten. Skogarna på utredningsområdet används i stor utsträckning för rekreation såväl i norr som i söder. Tvärs genom området löper en gång- och cykelled i öst–västlig riktning. Utredningsområdets läge invid ett bebyggt område syns i terrängen i form av att skogskanterna gränsar till bebyggelse, gator, gång- och cykelleder sam till järnvägen.

Vid inventeringen av naturtyper hittades inga naturtyper som skyddas enligt lag eller andra särskilt viktiga habitat. Naturtypsfigurerna på området består huvudsakligen av lundartade moar samt av två figurer med frisk mo.

Häckfågelbeståndet omfattade totalt 40 arter, varav 34 uppskattades häcka på området. På området påträffades som häckande inga skyddade arter enligt bilaga I till EU:s fågeldirektiv. Av arterna enligt förteckningen över de hotade arterna i Finland påträffades på området tornseglare och grönfink, som klassificeras som starkt hotade (EN), samt sädesärta, törnsångare, skata och rosenfink, som klassificeras som nära hotade (NT).

På utredningsområdet hittades inga tecken på platser där flygekorren förökar sig och rastar eller tecken på flygekorrens habitat. Flygekorren rör sig förmodligen i södra delen av området invid järnvägen. I övrigt uppskattas ändringarna i markanvändningen inte ha några skadliga konsekvenser för flygekorrens flyttningsstråk.

Vid fladdermuskartläggningen påträffades inga sådana platser där fladdermössen förökar sig eller rastar som avses i 49 § i naturvårdslagen. Vid kartläggningen av rutter observerades fem nordiska fladdermöss, två mustaschfladdermusarter och en läderlappsart. Utifrån ljudupptagningarna som gjordes med en passiv inspelningsapparat uppskattades omgivningen kring en våtmark norr om utredningsområdet vara ett viktigt område för fladdermöss, där de fångar sin föda.

Åkergrödans lekområden hittades kring våtmarken norr om området. Med den passiva inspelningsapparaten observerades dessutom en spelande åkergröda vid Lågfjärdsbäckskanalen.

Utifrån terrängobservationerna under naturkartläggningen bör våtmarken väster om korsningen mellan Roparnäsvägen och Aspnäsvägen, som tolkats

vara en plats där åkergrödan förökar sig och rastar, beaktas vid planeringen av detaljplanen.

Utredning om flygekorror 2024

Vid flygekorrrkartläggningen våren 2024 påträffades inom utredningsområdet, på för arten lämpliga områden, ett ställe med spillning (över 100 spillningskolor) som tyder på en plats där flygekorren förökar sig och rastar. I den sydöstra delen av utredningsområdet hittades glest utspridd spillning (1–30 spillningskolor/träd), men inget tydligt boträd. I den sydöstra delen har tidigare observationer av flygekorre gjorts 2023 och området är fortfarande lämpligt för arten. Det kan därför anses vara en plats där flygekorren förökar sig och rastar. Två hålaspar påträffades inom det av flygekorren bebodda området, men ingen spillning observerades under dem.

Vid terrängbesöket våren 2024 påträffades i den sydöstra delen av utredningsområdet ett område med spillning som tyder på en plats där flygekorren förökar sig och rastar. Enligt 78 § i naturvårdslagen ska området i fråga beaktas i den fortsatta planeringen genom att man sparar tillräckligt med gamla granar och aspar som kan fungera som bo- och skyddsträd för flygekorror, särskilt hålaspar, samt lövträd som föda. Trädbevuxna ekologiska korridorer som är lämpliga för flygekorren för förflyttning mellan områden ska bevaras.

Naturkartläggning 2024

På planeringsområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken genomfördes en kartläggning av naturtyperna och växtligheten under terrängperioden 2024. Det gjordes totalt 6 terrängbesök i området 6.6–22.7.2024. Baserat på terrängkartläggningen har följande observationer gjorts kring områdets naturförhållanden:

- Största delen av naturtypsfigurerna i utredningsområdet utgörs av lund, vilken i naturtillstånd eller naturenligt tillstånd är en hotad naturtyp, en naturtyp enligt EU:s habitatdirektiv samt en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen.
- Lundarnas naturtillstånd i utredningsområdet försämras av den stora mängden invasiva arter och trädgårdsflyktingar.
- I utredningsområdet förekommer blåtry och skogsalm som är fridlysta växtarter i hela landet enligt 69 § i naturvårdslagen. Borttagning av dessa arter från planområdet kräver ett undantagstillstånd beviljat av NTM-centralen.
- De mest värdefulla områdena i fråga om naturvärden är figur 6 med gammelskog och våtmarksområdet i figur 3.
- Andra naturvärden värda att beakta är de fullvuxna asparna i figurerna 13 och 11, aspbeståndet i figur 16, de olika epifytiska mossarterna i figur 9 samt moss- och rötsvamparterna som växer på murkna träd i den västra delen av figur 9 och de östra delarna av figurerna 11 och 10.
- I samband med naturutredningen påträffades inga svamp- eller mossarter som är hotade i hela landet eller som kräver särskilt skydd, och det finns inte heller några tidigare kända observationer av sådana arter inom utredningsområdet.

- I den östra delen av figur 11 identifierades möjlig förekomst av lövviolticka som konstaterats vara regionalt hotad i sydvästra Finland och längs Österbottens kust.
- Det rekommenderas att stående och liggande murkna träd bevaras i tillräcklig mängd och med mångsidig artsammansättning som en del av den kommande markanvändningen så att livsmiljöerna för den mångfald av arter som lever på murkna träd inom utredningsområdet förblir så gynnsamma som möjligt även i framtiden. För närvarande finns det rikligt med murkna träd av olika arter inom utredningsområdet i flera olika figurer.
- I den framtida markanvändningen av utredningsområdet bör spridningen av invasiva arter, som förekommer rikligt på vissa platser, förhindras till nya områden.
- Det rekommenderas att verksamhet som förändrar markanvändningen koncentreras till de områden där invasiva arter förekommer i störst mängd så att områden i naturtillstånd kan bevaras i så stor omfattning som möjligt.

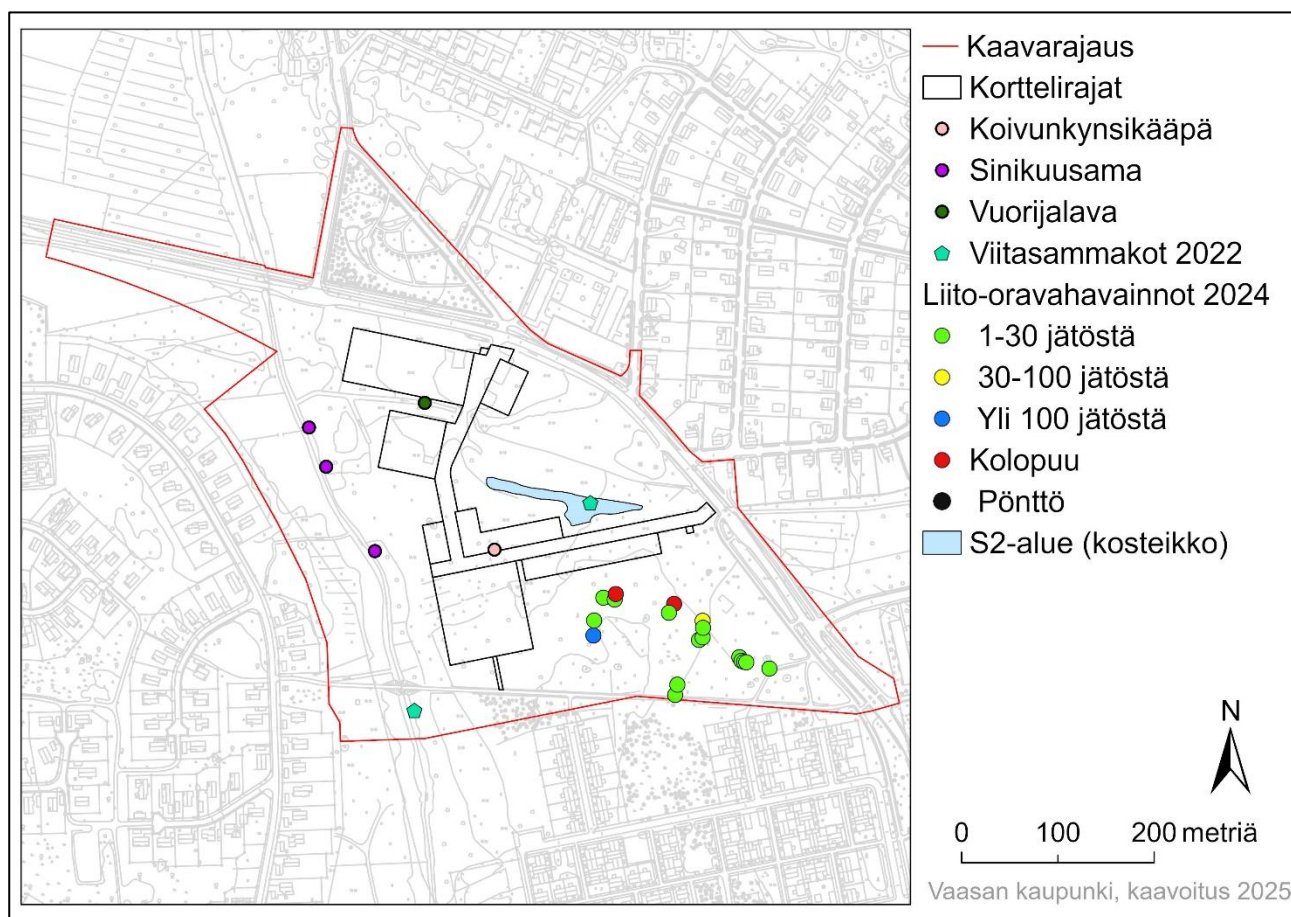


Bild 16. Naturvärden i utredningsområdet.

Dagvattenutredning 2023

Det gjordes en dagvattenutredning på Prästgårdsbacken år 2023 som lärdomsprov åt Vasa stad. I utredningen granskades hur markanvändningen i förändring enligt detaljplanen påverkar dagvatten på området. I utredningen räknades ut genomsnittliga avrinningskoefficienter för de områden där markanvändningen enligt detaljplaneutkastet ska ändras. Dagvattenmängderna och flödena på delavrinningsområdena räknades ut utifrån de fastställda avrinningskoefficienterna. Som dimensioneringsregn användes ett regn på 146 l/s*ha som varar i 15 minuter och återkommer en gång på fem år, ett regn på 64 l/s*ha som varar i 60 minuter och återkommer en gång på tio år och ett regn på 77 l/s*ha som pågår i 60 minuter och återkommer en gång på tio år.

Den planerade markanvändningen ökade mängden asfalt med 166 procent, mängden takyta med 917 procent och mängden parkliknande gård med 279 procent inom delavrinningsområdena G och H. Ändringen i markanvändningen minskade mängden grus med 26 och mängden skog med 28 procent. Vid den planerade markanvändningen ökade takytan med tre, asfalten med sju och mängden parkliknande gårdsyta med tre procent. Den planerade ändringen i markanvändningen ökar avrinningen med 94,6 procent inom delavrinningsområde G och med 78,7 procent inom delavrinningsområde H.

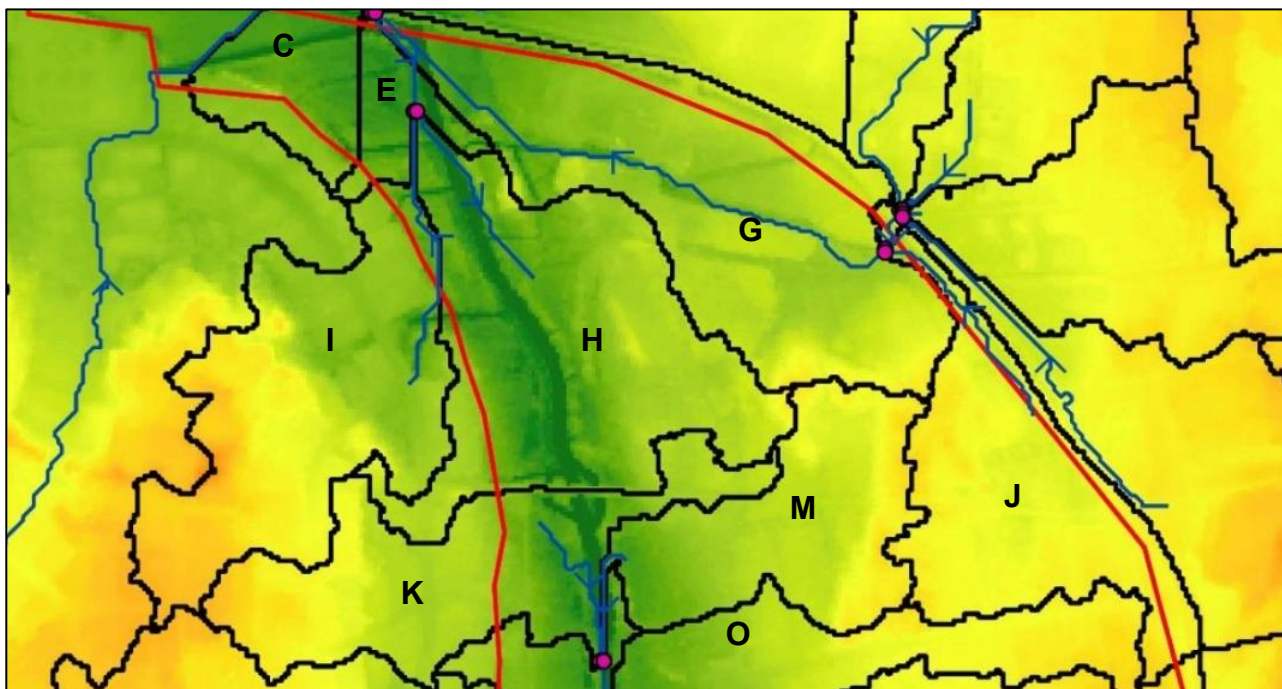


Bild 17. Delavrinningsområdena och den huvudsakliga strömningsriktningen på utredningsområdet.

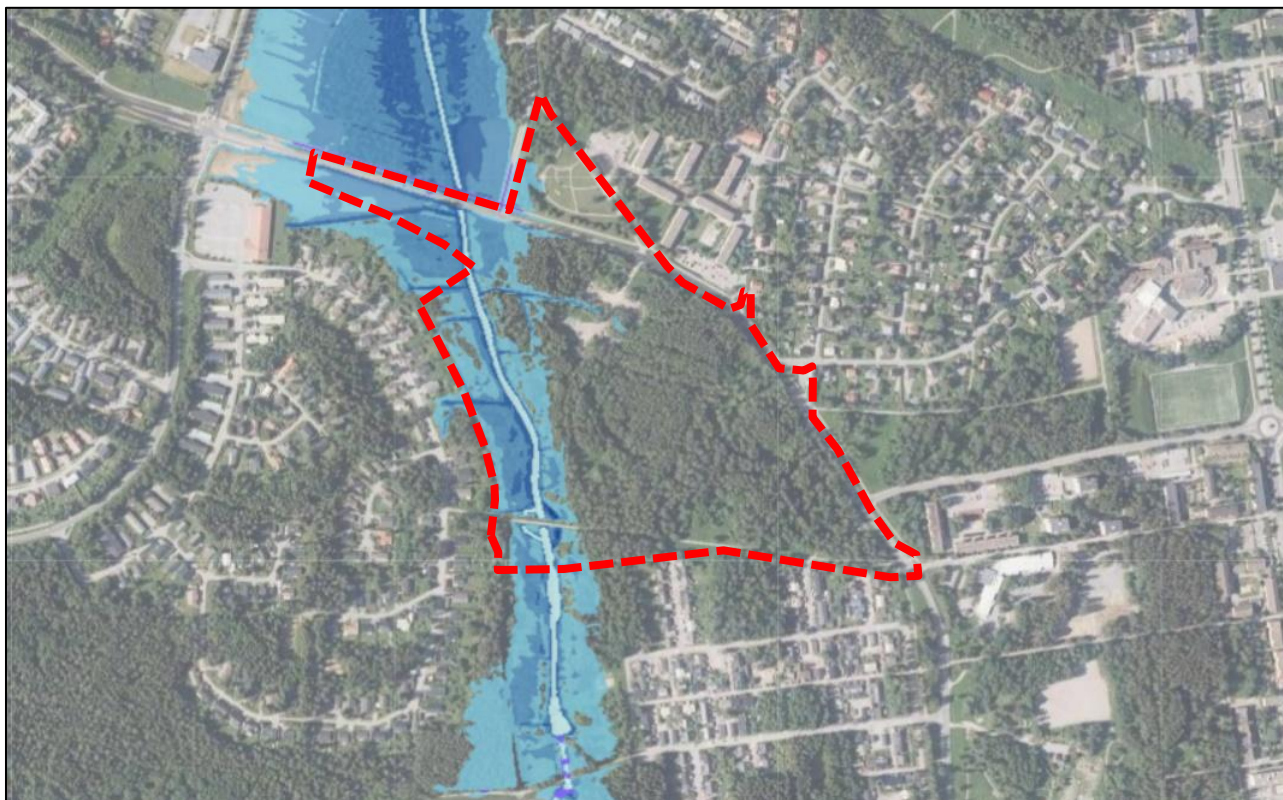


Bild 18. Influensområdet för en havsöversvämning som återkommer en gång per hundra år på detaljplaneområdet.



Bild 19. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna).

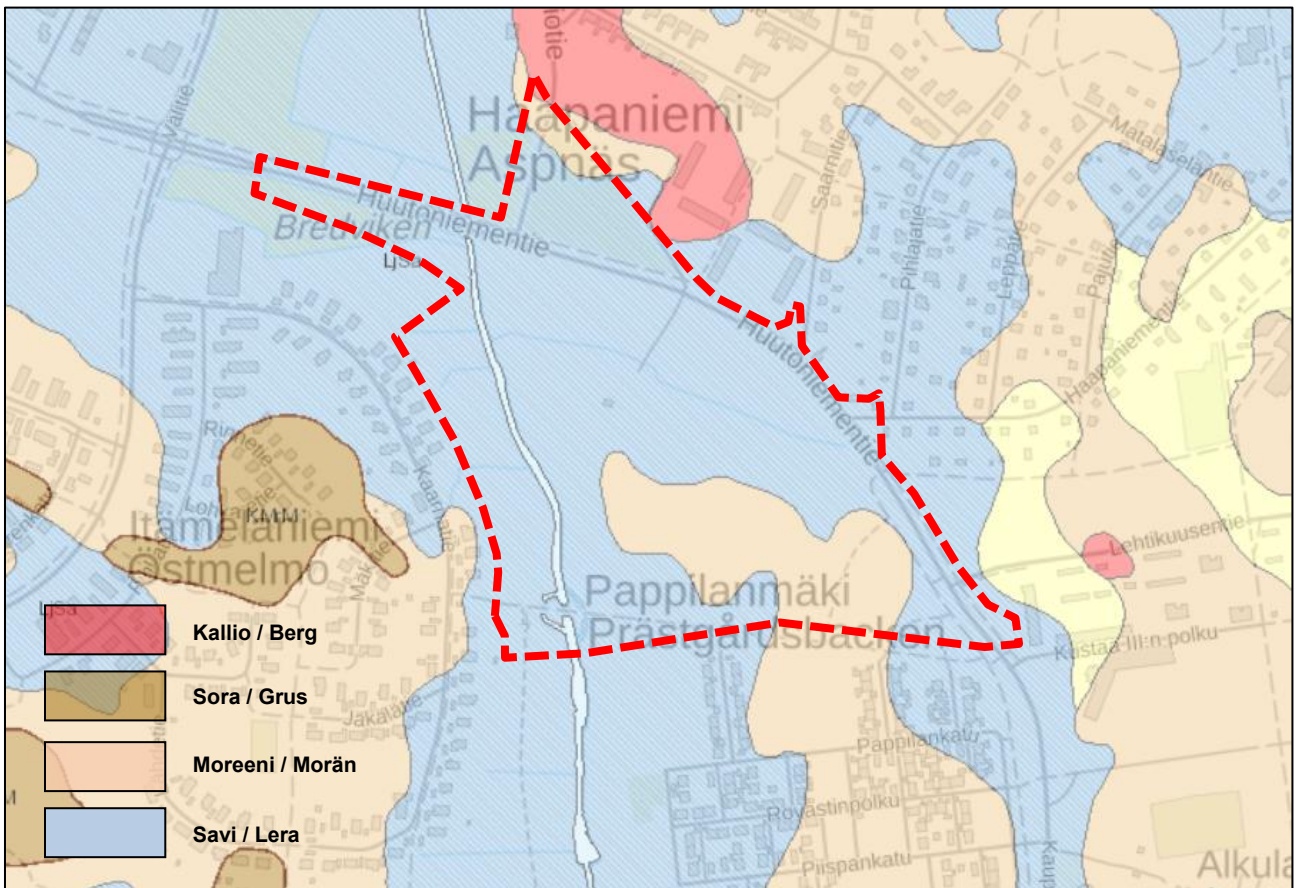


Bild 20. Jordmån.

3.1.4 Markägoförhållanden

Marken på det område som detaljplaneändringen gäller ägs av Vasa stad. Ett outbrutet område på cirka 3 000 m² är utarrenderat till en privatperson.

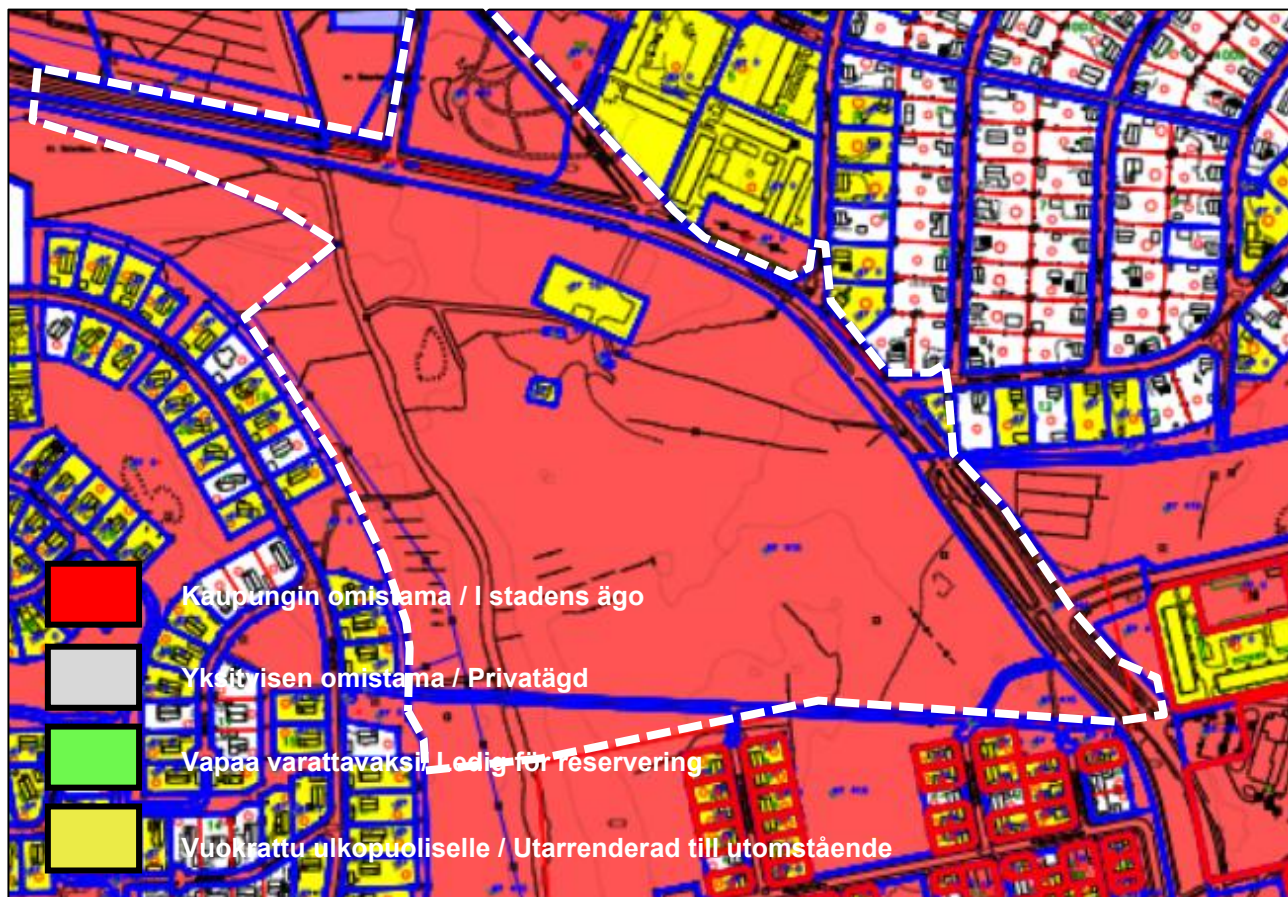


Bild 21. Markägoförhållandena på det område som detaljplaneändringen gäller.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

I Österbottens landskapsplan 2050, som trädde i kraft i juni 2025, har planeringsområdet märkts ut som område för tätortsfunktioner (*bild 21*). Vasa generalplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014 (*bild 22*). Planeringsområdet saknar detaljplan.

På bild 23 finns ett utdrag ur detaljplanesammanställningen för området kring detaljplaneområdet.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

Tomtindelning och -register:

Det finns inga tomter på planeringsområdet.

Baskartan över området som detaljplaneändringen gäller har reviderats 1.3.2023.

Området är inte belagt med byggförbud. Det finns inga enligt byggnadsskyddslagen eller detaljplanen skyddade objekt på planeringsområdet.

Tidigare utredningar, inkl. inventeringar, som gjorts på området:

- Naturkartläggning för utvidgningen av Prästgårdsbacken, Vasa stad 2022.
- Dagvattenutredning för Prästgårdsbacken, Vasa stad 2023.
- Utvidgning av Prästgårdsbacken, flygekorrtutredning, Vasa stad 2024
- Utvidgning av Prästgårdsbacken, naturtyps- och växtlighetsutredning 2024

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

Området för utvidgningen av Prästgårdsbacken saknar detaljplan. I Vasa generalplan 2030 anvisas området för boende. Eftersom planeringsområdet ligger relativt nära servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget är det motiverat att området planläggs för boende. Förtätning av samhällsstrukturen minskar energiförbrukningen per boendeenhet och invånare, vilket är i linje med stadens mål om klimatneutralitet. Det är möjligt att på planeringsområdet planlägga naturnära boende med gemenskapsanda som stöder servicens livskraft inom de närliggande områdena. Ovan nämnda grunder genomför Vasa stads strategi för åren 2022–2025.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsmiljönämnden har vid sitt sammanträde 30.11.2022 godkänt planläggningsöversikten för 2023, varvid detaljplaneändringen har anhängiggjorts.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras möjligheter att påverka framgång av programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

markägarna och invånarna samt de företag och samfund som är verksamma på området

Myndigheter och andra organisationer: NTM-centralen, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens välfärdsområde/Österbottens räddningsverk, polisinrättningen i Vasa härad, Regionförvaltningsverket, Försvarsmakten, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Korsholms kommun, Oy Vaasa Parks Ab, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Loihde Abp, Elisa Abp, Posti Ab och Vasa miljöförening rf

Vasa stads förvaltningar och affärsverk: Vasa stads förvaltningar: Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Stadsutvecklingen, Miljösektorn, Vasa hussektor och Vasa Vatten.

4.3.2 Myndighetssamarbete

Eftersom detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken inte har verkningar som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå, är något myndighetssamråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen inte nödvändigt. Detaljplanen avviker från den gällande generalplanen på så sätt att den så kallade Lillkyros vägsträckning som anvisas i Vasa generalplan 2030 inte behöver anläggas. Då kan området som reserverats för vägsträckningen bebyggas med bostäder och användas för rekreation.

Det inledande mötet om detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken hölls med de olika förvaltningarna 28.4.2023. Förvaltningarna hade följande åsikter om detaljplanläggningen av Prästgårdsbacken:

Vasa Vatten:

Vatten- och avloppslinjerna har beaktats i de preliminära planerna. Om områdets allmänna höjdläge förblir på över +4 meter, torde det räcka med gravitationsavlopp och inga pumpstationer behövs. Det skulle vara bra med en bom eller port utanför pumpstationen.

Vasa Elektriska/Fjärrvärme:

Det löper en fjärrvärmelinje i södra delen av detaljplaneområdet, under cykelvägen som leder från Prästgårdsbacken till Östra Melmo. Det är möjligt med en anslutning till planområdet via den. I Aspnäs räcker fjärrvärmenätets kapacitet inte till att också betjäna området för utvidgningen av Prästgårdsbacken.

Vasa Elnät:

Det anvisas ett elservitut från Roparnäsvägen endast till den nuvarande pumpstationen. Platserna för de transformatorstationer som anges i de preliminära planerna är bra. Det kunde emellertid räcka med en transformatorstation som betjänar hela planområdet, om den kunde placeras så centralt som möjligt på området, exempelvis i närheten av pumpstationen.

Kommuntekniken:

Gatulinjerna är mycket tydliga i de preliminära planerna och liknar gårdsgator. Höjdläget för det område som ska bebyggas är ganska bra i förhållande till Roparnäsvägen och till gatunivåerna på området överlag. Dagvatten kan ledas till befintliga diken. Om det ska anläggas ett gatunät som är av högre kvalitet än vanligt, är kostnadsnivån upp till 2 500 euro per en meter gata. Om gatorna anläggs utan plattläggning och dikeskonstruktionerna används för dränering kan kostnaderna vara cirka 1 500 euro per gatumeter som anläggs. Gatornas tvärsektionsprofiler kan utvecklas under planläggningsarbetet. Det skulle vara optimalt med en gatuanslutning till Roparnäsvägen.

Kommuntekniken/Grönområdesenheten:

Det område i planområdets östra del som omfattar en gammal granhäck och gårdar anvisas som område för plockhuggning i skogsplanen. Det har inte vidtagits några sådana skogsvårdsåtgärder på området med vilka kulturmiljön på riktigt hade utvecklats. Cirka 30 procent av träden i granhäcken är döda. Landskapet på Prästgårdsbacken behöver stärkas bland annat vad gäller kontinuiteten av gamla ängar. En bra lösning kunde vara plantering av ädelträd. Våtmarken har behandlats för ungefär fem år sedan. Det löper en snöskoterled genom området. För dem som rör sig på området är det viktigt med förbindelser mot grillen i Aspnäs och mot Variska. Det skulle vara bra om pumpstationens omgivning snyggades upp. Det finns två lekplatser nära detaljplaneområdet. Därmed behövs det inga nya lekplatser på själva planområdet.

Fastighetssektorn:

Småhusen har blivit mindre. Därmed vore det bra att planlägga fler tomter med en liten byggrätt (80–150 m² vy). Det finns tomter på upp till 300 m² på Prästgårdsbacken. Vad gäller stadssmåhus är små byggfirmor närmast intresserade av lägenheter med en våning, eftersom de är lättare att marknadsföra. När

programmet för genomförande av markanvändningen uppdateras borde man fundera på byggrätter och genomförandeskyldigheten, som för närvarande är 50 procent för småhus och 85 procent för radhus.

Planläggningen/Grönområdesteamet:

Eventuella luktolägenheter från den nuvarande pumpstationen och stationens avstånd till de närmaste tomterna gör oss betänksamma. Granhäcken är inte nödvändigtvis långlivad. I så fall kunde markanvändning också komma i fråga där häckarna står idag. Det skulle vara bra att få ytterligare kvartersområde från planområdet för att göra samhällsbyggandet mera lönsamt.

Enligt en naturutredning från 2022 finns det ett område där åkergrodan förökar sig på detaljplaneområdet. I de preliminära planerna har de högsta punkterna på området, våtmarkerna samt förbindelserna mellan grönområdena beaktats. Vid närmare planering kan ledningen av dagvatten och placeringen av eventuella överskottsmassor preciseras. När friluftsleder planeras bör säkerheten bland annat med tanke på snöskoterleder beaktas.

Österbottens välfärdsområde/Österbottens räddningsverk:

Planeringsområdet finns delvis inom ett område med översvämningsrisk, vilket är något som bör beaktas vid den fortsatta planeringen. Det har skett ett flertal trafikolyckor kring Prästgårdsbacken/Alkula, i synnerhet på Köpmansgatan. Det bör fästas uppmärksamhet vid trafiksäkerheten i den fortsatta planeringen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

I landskapsplanen 2040 samt i Österbottens landskapsplan 2050, som godkändes av Österbottens förbunds landskapsfullmäktige 7.4.2025, anvisas detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken som område för tätortsfunktioner (A). Eftersom det för området finns en ikraftvarande generalplan med rättsverkan, styrs detaljplaneringen på området inte av landskapsplanen.

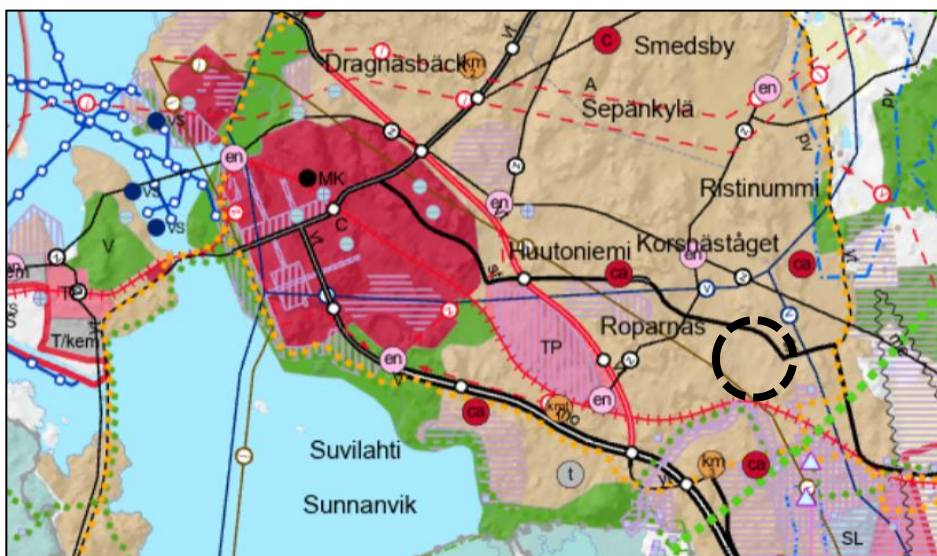


Bild 22. Utdrag ur förslaget till Österbottens landskapsplan 2050.

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och som vann laga kraft 18.9.2014, anvisas planeringsområdet som område för bostadsvåningshus (AK), som småhusdominerat bostadsområde (AP) och som område för service, handel och förvaltning (P).



Bild 23. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

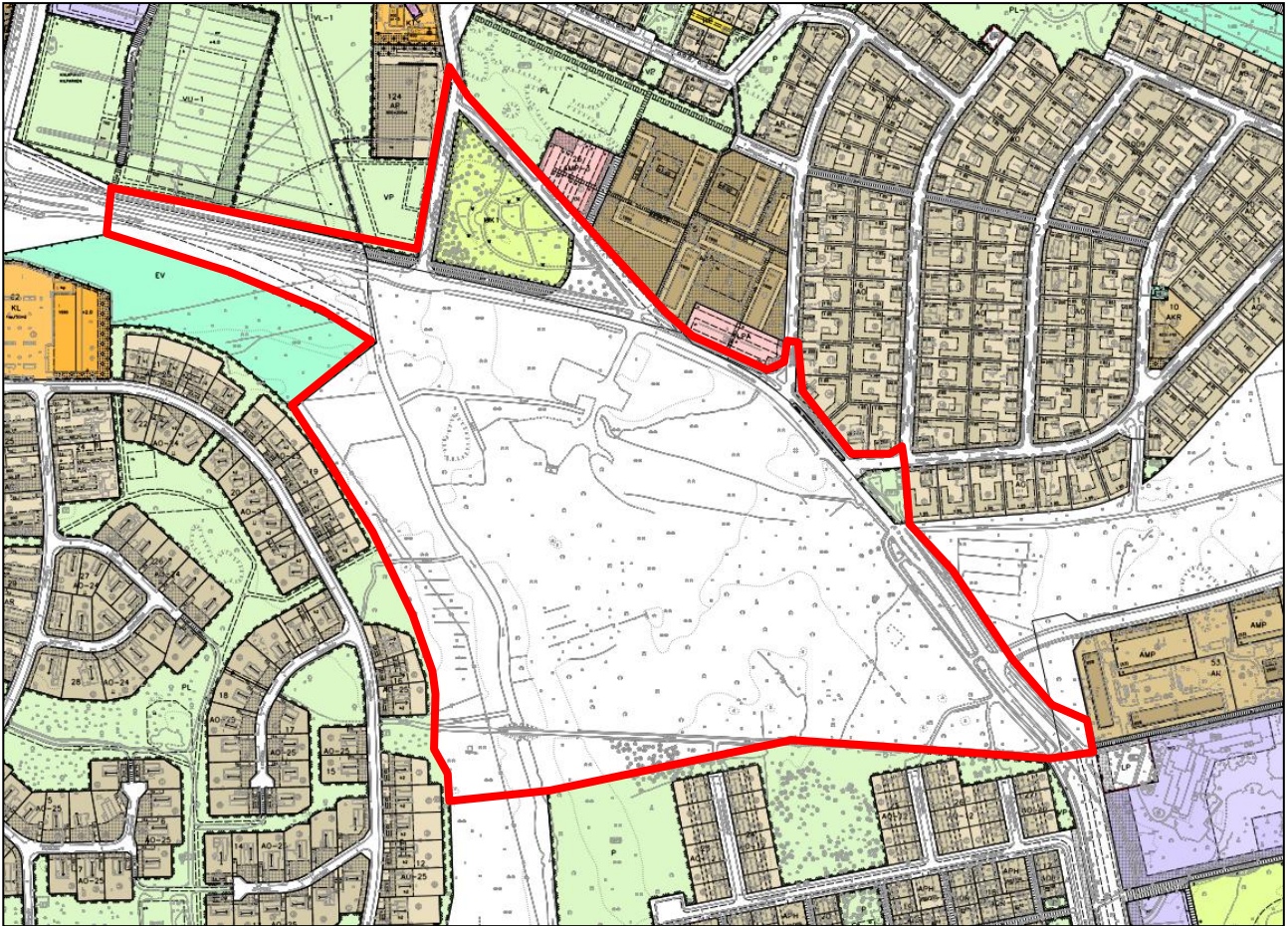


Bild 24. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Merparten av planeringsområdet är utan detaljplan. I de norra delarna av området gäller detaljplanen ak563, där den nuvarande parken anvisas som trädgårdsområde (MK-1). I västra delen av området gäller detaljplanen ak230, där området för grillen i Aspnäs anvisas som park.

4.5 Detaljplanelösning

4.5.1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 11.5–25.5.2023. Nedan följer ett sammandrag av de åsikter som lämnades in om programmet:

1. *Telia Finland Oyj* 3.5.2023 (inkom 3.5.2023):

Telia har inga nät på det aktuella planområdet. Vad gäller anläggning av eventuella s.k. beredskapsrör önskar vi att vi kontaktas i god tid innan vägarna enligt planen anläggs. Det skulle vara bra att installera beredskapsrören i samband med att vägarna anläggs.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

2. *Österbottens förbund* 10.5.2023 (inkom 10.5.2023):

Österbottens förbund ger inte något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning men medverkar gärna i planeringsskedet.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

3. *Vasa Elnät* 11.5.2023 (inkom 11.5.2023):

Vasa Elnät har kabelrutter nedgrävda i marken på området. Kartorna över servitut har lämnats in till Vasa stads Planläggning 27.1.2023, i samband med servitutförfrågan.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4. *Vasa Vatten* 15.5.2023 (inkom 15.5.2023):

Vatten- och avloppslinjerna har beaktats i de preliminära planerna. Om områdets allmänna höjdläge förblir på över +4 meter, torde det räcka med gravitationsavlopp och inga pumpstationer behövs. De befintliga vattentjänstlinjerna bör tryggas genom att servitutområden bildas för dem. På grund av grundförhållandena på området bör servitutområdet sträckas till minst 15 meter från det yttersta röret mot tomtgränsen och/eller de fastigheter som ska byggas. Grundförhållandena på området är utmanande, vilket bör beaktas när nya vattentjänstlinjer anläggs eller när de befintliga linjerna saneras. Vattentjänsterna på området byggs i samband med att gatorna anläggs.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

5. *Vasa Miljöförening* 22.5.2023 (inkom 22.5.2023):

Skogarna på Prästgårdsbacken har betydande värden som hänför sig till områdets läge (= ett ytterst viktigt kärnområde inom ett ekologiskt nätverk), naturtyper, murkna träd och träarter, och därför borde området hållas obebyggt även i fortsättningen. Vid sidan om naturvärden stöder även den redan nu aktiva rekreatiansanvändningen av området detta mål om bevarande. De vik-

tigaste naturvärdena hänför sig framför allt till skogsområdets södra och sydöstra delar, där det finns mångsidiga, fullvuxna och äldre blandskogar som till betydande del har utvecklats naturligt.

I skogarna på Prästgårdsbacken kan den gamla kulturhistorien med skogbevuxna platser där det stått hus, före detta ängar och skogssoptippar urskiljas. De sistnämnda har sedermera delvis redan snyggats upp. Trädbeståndet har emellertid länge fått utvecklas naturligt på området utan några betydande vårdåtgärder. Därför bör området idag betraktas som ett mångsidigt naturområde där människans tidigare inverkan som fortfarande kan urskiljas närmast bidrar med mervärde och inte försvagar området naturvärden som helhet.

I södra och sydöstra delen av området finns olikåldriga blandskogar med 7–8 arter som växer på lundgrund. I dessa skogar finns murkna träd, som huvudsakligen är olika lövträd. Värda att beakta är även de talrika, betydligt grova (diameter vid brösthöjd uppskattningsvis 70–90 cm) granarna samt några nästan lika grova tallar på vilka det bildas sköldbark. Det särskilt värdefulla skogsområdet sträcker sig ända till den nuvarande bosättningen på Prästgårdsbacken söder om planområdet. Även backen söder om depåområdet som karakteriseras av gamla aspar (i flera av dem finns hål som grävts av större hackspett och som lämpar sig för flygekorre) ska betraktas som en betydelsefull skogsdunge.

I de övriga skogarna på området är trädbeståndet lite mera ensidigt. Dessa skogar är vårt- eller glasbjörkdominerade lövskogar som utvecklats på gamla odlingsmarker, där det som blandträd växer några andra lövträd, granar och på vissa ställen även tallar. I synnerhet i björkskogarna i planområdets västra del nära kanalen finns idag redan synliga mängder murkna björkar. I de relativt unga–fullvuxna björkskogarna längs Roparnäsvägen är mängden murkna träd emellertid huvudsakligen ännu ganska knapp. Ett undantag utgör det glasbjörkdominerade skogsområdet på våt mark invid Roparnäsvägen i ostnordostliga delen av planområdet. Där har det till följd av att översvämnings- och strandängseffekten ökat bildats en betydlig mängd högstubbar. Granskat på lite längre sikt bildar de nuvarande värdefulla skogarna samt de lövskogar längs vägen och kanalen som så småningom blir allt mångsidigare i alla fall i Vasas förhållanden en till ytan betydelsefull helhet av lövträdsdominerade lummiga skogar. Med tanke på skyddet av löv- och blandskogar skulle det vara viktigt att denna helhet bevaras i dess nuvarande omfattning.

I systemet laji.fi finns registrerade observationer av flygekorror som gjorts i skogen på Prästgårdsbacken, vid planområdets södra gräns och något söder om det åren 2016 och 2017. Vasa miljöförening utredde våren 2023 flygekorrens förekomst i skogarna i områdets södra och mellersta delar. I planområdets södra och sydöstra delar upptäcktes ett ganska omfattande skogsområde med en stark flygekorrepopulation och flera hålträd. Skogen som används av flygekorror fortsätter även på södra sidan av planområdet (åtminstone till Prästgårdsgatan). I bilaga 1 finns information om träd som används av flygekorror och andra hålträd som observerats på Prästgårdsbacken.

Information om andra värden vad gäller artrikedomen i skogarna på Prästgårdsbacken har samlats in närmast tack vare naturentusiaster som vandrat runt på området. Även om de nuvarande uppgifterna är bristfälliga verkar området vara relativt mångsidigt åtminstone vad gäller antalet olika svamparter på de

murkna träden. Det finns gott om observationer från olika år av trollhand på området (sporsäcksvamp, flera observationer i laji.fi, två observationer även från våren 2023). Det är en av arterna som tyder på naturvärden. Därtill har det på området observerats valkticka (våren 2023), tallticka (laji.fi), lysticka (laji.fi) och slingerticka (våren 2023). På de gamla asparna på området upptäcktes under ett terrängbesök i maj 2023 även naturvärdesarten bårdlav. Uppgifterna om observationer av olika arter under terrängbesöket 18.5.2023 (Olli Manninen & Keijo Savola) har sammanställts i bilaga 2. De observerade arterna, skogarnas mångsidiga struktur och den på vissa ställen rikliga förekomsten av murkna träd tyder på att en mera noggrann sakkunnigutredning som görs i rätt årstid skulle kunna visa att skogarna på området har tydliga skyddsvärden i Vasas förhållanden, i synnerhet vad gäller krävande rötsvamparter på murkna träd i lundar och på murkna lövträd.

Fortsatta förslag:

Planområdets betydelse för de krävande rötsvamparterna (närmast tickor, corticoid- och taggsvampar) bör utredas innan planen framskrider till förslagsskedet. Det är skäl att i planområdets södra och sydöstra delar avgränsa ett värdefullt naturobjekt på minst sex (6) hektar i planen. Det täcker de områden som flygekorren för närvarande använder, övriga lövskogar med grova aspar (i synnerhet kända hålträd) norr om det aktuella området samt området med blandskogar på lummig mark som huvudsakligen är överlappande med flygekorreområdet och där det förekommer gott om olika slags murkna träd. Det värdefulla naturobjektet i fråga bör i första hand anvisas med beteckningen SL i planen och i andra hand med beteckningen VL/luo. Om planbeteckningen enbart är VL/luo, bör planbestämmelserna vara tillräckligt strikta och tydliga förutom med tanke på skyddet av flygekorror också för att en naturlig utveckling av trädbeståndet ska kunna garanteras. Framför allt föreslår vi att hela det nuvarande skogsområdet ska avgränsas utanför byggandet så att den värdefullaste delen avgränsas med beteckningen SL eller VL/luo och de minst värdefulla skogarna med beteckningen VL. Om man emellertid inte helt vill avstå från att bygga på området, är det skäl att endast nöja sig med att granska möjligheterna att bygga i björkdungen alldeles intill Roparnäsvägen. Även i detta fall bör det värdefulla skogsområdet i de södra och sydöstra delarna samt de skogar i planområdets nordnordvästra del som är viktiga med tanke på den ekologiska förbindelsen i nord-sydlig riktning avgränsas utanför allt byggande i tillräcklig omfattning.

Bemötande: Marken som reserveras för byggande preciseras i planutkast- och planförslagsskedena. Målet är att bevara grönområdet i så stor utsträckning som möjligt och se till att den yta som bebyggs hålls så liten och effektiv som möjligt. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

6. *Närings-, trafik- och miljöcentralen 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):*

NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i markanvändnings- och bygglagen samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna på följande sätt: i beredningsarbetet har beaktats projektets verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå samt markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på vård av kulturmiljön och naturens mångfald samt med tanke på nyttjande och vård av vattentillgångarna.

Naturskydd

I PDB-planen för detaljplan ak1128, utvidgning av Prästgårdsbacken, konstaterades att det har gjorts en naturutredning för området 2022. Utredningen i fråga fanns inte som bilaga till PDB-planen och därmed kan dess tillräcklighet inte bedömas i det här skedet. En utredning enligt anvisningarna i Finlands miljöcentrals rapport 47/2021 om naturutredningar och bedömning av naturkonsekvenser bör bifogas till detaljplanehandlingarna i utkastskedet och lämnas in till NTM-centralen senast i samband med utlåtandebegäran. Materialet som erhållits genom naturutredningarna borde också lagras i artdatabasens system.

De tillgängliga materialen visar att det i områdets nordöstra del har gjorts flera observationer av spillningar av flygekorre, senast denna vår. Vid planeringen av området bör man följa handlingsmodellen för Vasa stad och NTM-centralen i Södra Österbotten vad gäller beaktande av olika direktivarter vid planering av markanvändningen.

Översvämningsskydd och dränering

En del av detaljplanen avser nyttoområdet för Lågfjärdsbäckens dikningssammanslutning (förrättning 1503va1). Sammanslutningen har i uppgift att hålla fårorna inom dikningssammanslutningens område i planenligt skick. I karttjänsten för dikningssammanslutningar finns information om dikningssammanslutningarnas nyttoområden, namn och förrättningsnummer. Med dessa uppgifter kan man vid behov begära handlingar av NTM-centralen i Södra Österbotten genom att lämna in en informationsbegäran.

Området kring Lågfjärdsbäcken är låglänt och beläget inom ett område för havsvattenöversvämningar. Kartor över vattnets utbredningsområden vid olika översvämningssituationer finns i tjänsten med kartor över översvämningar på <https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/>. Vid behov kan ett utlåtande om den lägsta byggnadshöjden begäras av NTM-centralen i Södra Österbotten.

Områdesanvändning

I samband med den fortsatta beredningen av planen bör man vid planeringen beakta hanteringen av dagvatten och förekomsten av sura sulfatjordar. I kapitlet "Utgångsuppgifter" i programmet för deltagande och bedömning konstateras att det i västra delen av området gäller detaljplan ak230, där platsen för grillen i Aspnäs anvisas som park. Det är skäl att kontrollera om man med detta ändå avser detaljplan ak230 som gäller i östra delen av området.

För ett utlåtande i utkast- respektive förslagsskedet bör man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider. Gamla utredningar kan användas i tillämpliga delar. I det här skedet har NTM-centralen i övrigt inget att anmärka på projektet.

Bemötande: I samband med planeringen i utkastskedet bedöms naturkonsekvenserna i förhållande till de områden som reserveras för byggande. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet bevaras oförändrade. De direktivarter som enligt utredningarna observerats på området beaktas vid planeringen av detaljplanen. Byggnadshöjden på de områden som i den fortsatta planeringen av området fastställs att ska byggas kommer att vara omkring +4 meter. Därmed är översvämningsskeden väldigt liten. I planbestämmelserna beaktas vid behov beredskap inför hantering av sura

sulfatjordar till den delen de gäller de områden som reserveras för byggande. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

7. *Österbottens museum* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

Österbottens museum nämns under Vasa stads förvaltningar i avsnittet "Intressenter". Som regionalt ansvarsmuseum har Österbottens museum emellertid rollen som myndighet i planläggningsprocessen och ska därmed anges under rubriken "Myndigheter och andra organisationer".

Bemötande: Programmet för deltagande och bedömning har reviderats. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

8. *Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

Pappilanmäen Omakotiyhdistys förhåller sig positivt till utvidgningen av Prästgårdsbackens detaljplan där målet är att stödja hållbar utveckling genom att förtäta samhällsstrukturen så att det bildas kvartersområden för stadssmåhus och fristående småhus samt ett område för närrecreation. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry ber att man i planläggningsarbetet ska fästa särskild uppmärksamhet vid planeringen av trafikfrågorna på området och undvika en betydlig ökning av trafikmängderna på den nuvarande Prästgårdsbacken till följd av det nya området. Därför föreslår vi att det ska anläggas en egen anslutning från Roparnäsvägen till det nya området på Prästgårdsbacken. Strävan för trafikplaneringen inom hela Prästgårdsbacken bör vara planering av typen gårdsgator. Därtill framför Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry som sitt önskemål att grönområdet i norra delen av området ska bevaras i den nya planen. Vid planeringen av de övriga grönområdena på området bör hållbar utveckling beaktas så att planteringarna blir tillräckligt mångsidiga mot framtida växtsjukdomar.

Bemötande: Ett nytt bostadsområde kräver en ny anslutning till Roparnäsvägen. Detta preciseras i den fortsatta planeringen. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet ska bevaras. På grund av dålig bebyggbarhet och för att naturen ska kunna bevaras kommer det markområde som reserveras för byggande att hållas så litet som möjligt. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

9. *Person A* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

I ljust av de observationer som gjorts denna vår finns det många tecken på ett aktivt flygekorrehabitat åtminstone på figur 1697. Det finns gott om spillningar såväl under grova granar och aspar som under en grov björk. Mängden spillningar har minskat redan jämfört med april, vilket brukar ske i takt med att våren/sommaren framskrider. En del bryts ned, en del används i övrigt som resurs och dessutom blir det svårare att hitta dem när växtligheten blir högre. Men fortfarande finns de att hitta, exempelvis under den grova gran som finns avbildad på bild 9 i bilagan till naturutredningen.

Figur 1697 är också i övrigt intressant tack vare det mångsidiga trädbeståndet och den mångsidiga skogsstrukturen. Där finns ju bland annat tiotals gamla och grova överståndartallar som inte alls nämns i figuruppgifterna!? Det nämns inte heller att det på figuren finns flera aspar av olika åldrar, en del till och med grova

och en del hålträd. Även murkna träd av många arter börjar så småningom bildas både som rotstående och som lågor. De är viktiga för naturens mångfald.

Figuruppgifterna ger även i övrigt en lite blek bild av områdets naturvärden, vilket i och för sig är förståeligt i och med att uppgifterna härstammar från en skogsplan som inte grundar sig på några egentliga inventeringar av naturvärden.

Bemötande: I samband med planeringen i utkastskedet beaktas naturkonsekvenserna i förhållande till de områden som reserveras för byggande. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet bevaras oförändrade. De direktivarter som enligt utredningarna observerats på området beaktas vid planeringen av detaljplanen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

10. *Person A* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

Jag skickar ännu ett foto av en hålas (på figur 1697) under vilken det fortfarande finns spillningar. Det finns flera grova aspar, varav en del är hålträd, också på figur 1695. Det är fråga om en till och med mycket potentiell del av ett flygkorrehabitat.

Enligt naturutredningen har man hört åkergrodans läte från våtmarken i norra delen av området. Våtmarken verkar till sin karaktär vara till och med en mycket lämplig plats för åkergrodan att föröka sig och rasta på.

Det är skäl att vid utarbetandet av planen ha bevarandet av de ovan nämnda naturvärdena som ett viktigt rättesnöre. Samtidigt kunde man fundera på hur de enklare kunde användas för rekreation och undervisning.

Bemötande: I samband med planeringen i utkastskedet beaktas naturkonsekvenserna i förhållande till de områden som reserveras för byggande. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet bevaras oförändrade. De direktivarter som enligt utredningarna observerats på området beaktas vid planeringen av detaljplanen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4.5.2 Detaljplaneutkast

Strävan med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt bostadsområde som blir så tätbebyggt som möjligt och som uppförs på ett sätt som sköter naturen i möjligaste mån. Detaljplanen främjar också lönsamheten av kommunaltekniska investeringar samt av servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget.

Det har presenterats två alternativa detaljplaneutkast. I det alternativ som till byggrätten är lite mera effektivt anvisas sju kvartersområden för stadssmåhus (AR-1) och i det andra förutom ett AR-1-kvarter också sju kvarter för småhus (AP) med 33 tomter.

A1. Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1):

Planområdet består av sju kvartersområden för stadssmåhus (AR-1) med totalt 9 832 m² vy byggrätt för boende och 1 744 m² vy för ekonomibyggnader. På området anvisas tre separata områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) med 300 m² vy byggrätt på vardera. För invånarna på området reserveras ett litet område för avfallshantering (EJ-1). Öster om Roparnäsvägen anvisas ett relativt litet kvartersområde för affärsbyggnader där det är möjligt att bygga 100 m² vy. Största delen av planområdet anvisas som område för närrekreation (VL). Norr om Roparnäsvägen finns en park (VP). Alternativ 1 gör det möjligt att över 200 nya invånare bosätter sig på planområdet.

A2. Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1) och kvartersområden för småhus (AP):

Planområdet består av ett kvartersområde för stadssmåhus (AR-1) och sju kvartersområden för småhus (AP) med totalt 8 390 m² vy byggrätt för boende och 1 368 m² vy för ekonomibyggnader. På området anvisas tre separata områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) med 300 m² vy byggrätt på vardera. För invånarna på området reserveras ett litet område för avfallshantering (EJ-1). Öster om Roparnäsvägen anvisas ett relativt litet kvartersområde för affärsbyggnader där det är möjligt att bygga 100 m² vy. Största delen av planområdet anvisas som område för närrekreation (VL). Norr om Roparnäsvägen finns en park (VP). Alternativ 2 gör det möjligt att cirka 170 nya invånare bosätter sig på planområdet.

På tomterna bör följande bil- (bp) och cykelplatser (cp) anläggas:

- bostadslokaler 1 bp/bostad, 3 cp/bostad
- affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/50 m² vy, 1 cp/50 m² vy

För de förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

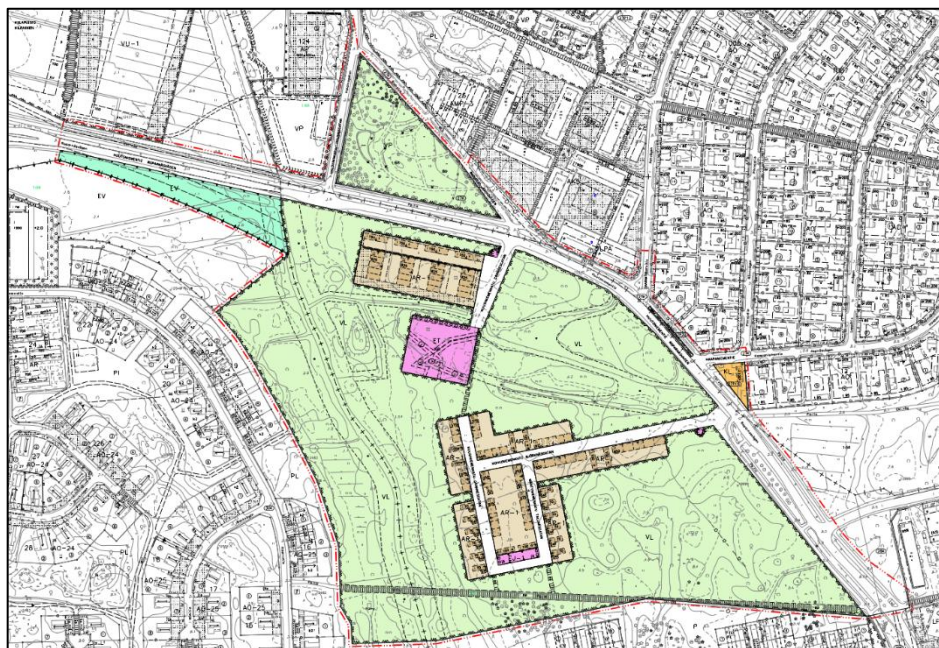


Bild 25. Alternativ 1 till detaljplaneutkastet består av kvarter med stadssmåhus.



Bild 26. Alternativ 2 till detaljplaneutkastet består av kvarter med småhus.



Bild 27. Illustration av alternativ 1 till detaljplaneutkastet.



Bild 28. Illustration av alternativ 2 till detaljplaneutkastet.



Bild 29. Björknäsgatan (alternativ 1 till detaljplaneutkastet).



Bild 30. Björknäsgatan (alternativ 2 till detaljplaneutkastet).



Bild 31. Gatudimensionering på Björknäsgatan (alternativ 2 till detaljplaneutkastet).



Bild 32. Grannäsgatan kan avskäras och gatuavsnitten förenas med en cykelväg.



Bild 33. Grannäsgatan kan fortsätta till Roparnäs om genomfart tillåts på detaljplaneområdet.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid utkastet till ändring av detaljplanen har varit offentligt framlagt 16.11–29.11.2023 har åtta utlåtanden och tre åsikter kommit in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena:

1. *Telia Finland Oyj 13.11.2023 (inkom 13.11.2023):*

Telia har ingen infrastruktur inom det område som det aktuella detaljplaneutkastet berör. Telia kan ha behov av att anlägga fiber i ET-kvartersområdet.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

2. *Vasa Elnät Ab 14.11.2023 (inkom 14.11.2023):*

Vasa Elnät har inga anmärkningar vad gäller begäran om utlåtande.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

3. *Byggnadstillsynen 15.11.2023 (inkom 15.11.2023):*

Målet med detaljplanen för utvidgning av Prästgårdsbacken är att möjliggöra små- och radhusbyggande samt att förtäta den befintliga samhällsstrukturen. Genom planläggningen vill man stödja principerna för hållbar utveckling och skapa en trivsam samt naturnära boendemiljö. Området stöder sig på servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget.

Det har tagits fram två alternativ till detaljplan, med AR- eller AP-betoning, medan den övriga strukturen i planen är enhetlig. Området är beläget mitt i ett skogsområde och är helt omgivet av grönområde. Vid placeringen beaktas områdets våtmarker och det kopplas samman med den äldre delen av Prästgårdsbacken genom reserveringar för gång- och cykeltrafik.

När skogsområdet planläggs och det i planerna framläggs att en relativt stor del av gatuområdet ska bebyggas, behöver byggandet även vara effektivt. På så sätt bevaras även den befintliga naturen bättre. Björkuddsgatan skulle kunna bebyggas mer effektivt, till exempel genom att radhusens gavlar i den södra delen av gatan vänds mot gatan, vilket gör att bostädernas gårdar vetter mot väst och mer byggnadsyta fås längs gatan. Lite på samma sätt som i AR-1-kvartersområdet i den norra delen. Behövs den del av gatan som gränsar till EJ-1-området på Björkuddsgatan? Båda de nord-sydliga delarna av gatan skulle kunna upphöra och vid behov kopplas samman med en gång- och cykelväg? På så sätt är det fortfarande möjligt att köra till EJ-1-området och underhålla gatan, men eventuell övrig genomfartstrafik försvinner.

AR-1-kvartersområdet i den norra delen är detsamma i båda alternativen och har en hög exploateringsgrad tack vare en gemensam anslutning, men är också bra för de boende så att alla gårdsområden blir fria från bilar. När det är fråga om ett småhusområde kan en förbindelse mellan den norra och södra delen som en gång- och cykelled vara motiverad för att minska genomfartstrafiken.

Det finns säkert efterfrågan på små småhus, men är det nödvändigt att begränsa byggrätten till 70 eller 80 m² vy? Och kan man hitta en byggherre för fristående hus på 70 m² vy på samma tomt? I fråga om små byggnader skulle jag möjliggöra att det även vid byggande i ett plan kunde uppföras en byggnad på 100 m² vy och med en partiell andra våning ännu lite större, i 1½- eller II våningar. Det faktum att området skulle bestå av relativt små byggnader av lite olika storlek skulle ge en lämplig variation till området. Även garagen och förråden är onödigt små. Det är nödvändigt med förrådsutrymme för att området ska hållas mer städat och så att saker inte förvaras bara på gårdarna.

När man tittar på planen väcks också frågan om det verkligen är det bästa alternativet att placera bostadsområdet mitt i skogsområdet? En placering närmare befintliga vägar skulle bevara ett större område med intakt skog.

Det är fint att gamla områden förnyas och som här kompletteras, för att bibehålla områdenas livskraft och samtidigt förhindra att de marginaliseras. Samtidigt är det skäl att se över förhållandet mellan byggnadsvolymen och gatuumrådena, samt att säkerställa gång- och cykelförbindelser till service, vilket också främjar en hållbar utveckling.

Bemötande: I båda alternativen till planutkast har kvarters- och tomtstorlekarna minimerats för att bevara naturmiljön. Att vända byggnadsytorna längs Björkuddsgatan i nord-sydlig riktning påverkar inte tomtexploateringen. Behovet av gatuförbindelsen och genomfartstrafiken för personbilar bredvid EJ-1-området kommer att övervägas i planförslagsskedet. En höjning av de minsta byggrätterna kan granskas i planförslagsskedet. Förrådsutrymmen kan placeras i anslutning till de täckta bilplatserna. Placeringen av de områden som ska bebyggas har optimerats så att naturvärden, trivsel och kommunaltekniska ledningar har beaktats.

4. Vasa Vatten 21.11.2023 (inkom 21.11.2023):

Då området planläggs bör planläggaren beakta den vattentjänstinфраstruktur som redan finns. Dess förekomst bör tryggas genom servitutsområden. När gator och tomtindelningar upprättas ska planläggaren ta hänsyn till att vattentjänsterna måste kunna byggas och utnyttjas från den befintliga vattenförsörjningsinfrastrukturen i området. Fastigheternas höjdnivåer och lägsta avloppsnivåer bör vara så högt belägna som möjligt. På området finns också en av Vasa Vattens största pumpstationer för avloppsvatten (Haapaniemi jvp 23), vars underhåll och skötsel samt eventuella luktolägenheter ska beaktas vid upprättandet av tomtindelningen.

Bemötande: Det nuvarande vattentjänstnätet har beaktats i planförslaget. Fastigheternas höjdnivå är i genomsnitt +4,0 meter, vilket innebär att de lägsta avloppsnivåerna borde vara tillräckligt högt upp. Avståndet från de närmaste byggnadsytorna till pumpstationen är minst 50 meter. Ingen inverkan på planutkastet.

5. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry 26.11.2023 (saapunut 26.11.2023):

Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry förhåller sig positivt till utkastet till detaljplanen för Prästgårdsbacken. Planförslaget har utarbetats mångsidigt med hänsyn

till en hållbar utveckling. Av de två alternativen i planutkastet valde vi alternativ 2 på grund av brandsäkerheten, även om alternativ 1 är mer likt husen i den gamla delen av Prästgårdsbacken.

Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry ber att det i planlägningsarbetet fästs uppmärksamhet vid ifall det är nödvändigt med genomfartstrafik i området enligt alternativ 2. I planutkastet för utvidgningen av Prästgårdsbacken framläggs att trafikplaneringen i området ska inriktas på lågfartstrafik. Enligt oss stöder inte genomfartstrafik från ett område till ett annat denna tanke.

Bemötande: Byggande av stadssmåhus (alt. 1) kräver redan enligt brand-skyddslagstiftningen brandsektionering av bostadslägenheterna, vilket detaljplanen naturligtvis möjliggör. Behovet av genomfart i området kommer att övervägas i planförslaget. Trafiken i det nya bostadsområdet kommer dock i huvudsak att utgöras av boende i området, vilket innebär att det inte uppstår något ytterligare behov av genomfartstrafik. Ingen inverkan på planutkastet.

6. *Österbottens förbund 27.11.2023 (inkom 28.11.2023):*

På planområdet gäller Vasa generalplan 2030, där området har anvisats som område för bostadsvåningshus, småhusdominerat bostadsområde och område för service, handel och förvaltning samt som rekreationsområde.

I planbeskrivningen konstateras att detaljplaneutkastet avviker från generalplanen på så sätt att den s.k. vägsträckningen för Lillkyro har tagits bort som onödig. Det innebär att det område som i generalplanen reserverats för vägområde kan anvisas för bostadsbyggande och rekreation. I planbeskrivningen bör det också motiveras varför detaljplaneutkastet avviker från målen i generalplanen även när det gäller byggandet av våningshus.

Österbottens förbund har i övrigt inget att anmärka på i fråga om detaljplaneutkastet.

Bemötande: Under detaljplaneprocessen har det konstaterats att beaktandet av vatten- och avloppsnäten samt våtsänkorna i planområdet begränsar användningen av den mark som ska bebyggas jämfört med de möjligheter som generalplanen ger. Dessutom anses det inte finnas något behov för det flervåningshusbyggande som generalplanen möjliggör på planområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken, eftersom det finns betydligt mer attraktiva tomter för sådant byggande närmare centrum och dess service. Ingen inverkan på planutkastet.

7. *Person A 29.11.2023 (inkom 29.11.2023):*

Vid utarbetandet av planutkastet har man inte alls i tillräcklig utsträckning beaktat behovet av att skydda områdets naturvärden och biologiska mångfald och inte heller behovet av att främja användningen av naturen för rekreation. De södra och östra delarna av området, inklusive platsen där åkergrödan förökar sig och rastar, bör lämnas helt utanför byggåtgärderna. De mest värdefulla delarna med tanke på skogsnaturens mångfald och arterna bör tydligt anvisas som SL-områden eller åtminstone som VL/s- eller VL/luo-områden med tillräckligt tydliga skyddsbestämmelser som tryggar en naturlig utveckling. Den här områ-

deshelheten bör inte splittras med projekt som förändrar miljön. Det planerade bostadsbyggandet lämpar sig bäst enbart i omedelbar närhet av Roparnäsvägen.

Innan planeringen av området fortsätter bör en uppdaterad naturkartläggning genomföras, där man förutom att kartlägga situationen i fråga om flygekorren och åkergrödan även fokuserar på att utreda åtminstone förekomsten av krävande rötsvamparter. Naturkartläggningen från 2022 är i ljuset av nuvarande kunskap tydligt föråldrad och bristfällig. Vid naturkartläggningen påträffades exempelvis inga tecken på platser där flygekorren förökar sig och rastar eller på dess habitat, trots att det under innevarande år har observerats flera träd med riklig förekomst av spillning samt hålträd lämpade som bon/boendemiljö.

Vid utarbetandet av detaljplanen bör även befintliga stigar som är viktiga för rekreatiansanvändningen av naturen kartläggas noggrannare, och det bör alltid undvikas att dessa stigar bryts.

På plankartan har ett privat (Vasa Snowmobile) snöskoterspår vilseledande märkts ut med benämningen snöskoterled.

Bemötande: En ny naturtyps- och växtlighetsutredning samt en flygekorrrkartläggning har genomförts inom planområdet 2024, och resultaten från dessa har beaktats i detaljplaneförslaget. Den våtmark som fungerar som lek- och rödmark för åkergrödan och som födoområde för fladdermusen har avgränsats som ett S2-område i planen. Planläggningen anser att den aktuella avgränsningen är tillräcklig för att säkerställa våtmarkens naturvärden. Det planerade byggandet på planområdet bedöms inte ha någon betydande inverkan på områdets rötsvamparter, eftersom en tillräcklig mängd murkna träd av god kvalitet bevaras inom de naturområden som lämnas utanför byggandet. Snöskoterleden som löper i riktning med stamdiket ingår i detaljplanekartan och utgör en fortsättning på snöskoterleden i området norr om Roparnäsvägen. Ingen inverkan på planutkastet.

8. Österbottens museum 29.11.2023 (inkom 29.11.2023):

Museet anser att de två alternativen till detaljplan som framlades i utkastskedet är genomförbara med tanke på kulturmiljön. Museet har inget att anmärka på detaljplaneutkastet.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

9. NTM-centralen 29.11.2023 (inkom 29.11.2023):

NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i markanvändnings- och bygglagen samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna på så sätt att det i beredningsarbetet har beaktats projektets verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå samt de markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på vård av kulturmiljön och naturens mångfald och även med tanke på nyttjande och vård av vattentillgångarna.

NTM-centralen har gett ett utlåtande 24.5.2023 i beredningsskedet. I sitt utlåtande har NTM-centralen framfört synpunkter gällande inlämningen av natur-

utredningen, beaktandet av flygekorren, nyttoområdet för dikningssammanlutningen, den lägsta byggnadshöjden samt beaktandet av hanteringen av dagvatten och sura sulfatjordar samt utgångsuppgifterna för detaljplanläggningen.

Översvämningsskydd och dränering

I utkastet till detaljplanekarta finns följande bestämmelse i de allmänna bestämmelserna: "Konstruktioner som är känsliga för översvämningsskador ska placeras minst på höjden +2.80." NTM-centralens grupp för översvämningsskydd och dränering begär att plankartan kompletteras även med uppgifter om höjdsystemet och enheten.

Naturskydd

NTM-centralens enhet för naturskydd anser att det i naturutredningen kunde kombineras observationsmaterial i en sammanfattande karta och därigenom identifieras koncentrationer av biologisk mångfald, vars livsmiljöer det skulle vara viktigt att bevara. Vidare anser enheten för naturskydd att det i planbeskrivningen på ett åskådligt sätt bör presenteras de värden som konstaterats i naturutredningen samt de ekologiska förbindelserna. Strävan med planläggningen är (enligt 5 § i markanvändnings- och bygglagen) att uppnå ett ekologiskt hållbart slutresultat som bevarar den biologiska mångfalden. Därför kunde naturutredningen ge sammanfattande rekommendationer som beaktar de ekologiska förbindelserna i området, även om inga arter eller naturtyper som är direkt skyddade enligt lag påträffas i området.

Utifrån naturkartläggningen identifierades våtmarken i den norra delen som ett eventuellt viktigt födoområde för fladdermusen och som lekområde för åkergrodan. Området har inte avgränsats i utkastet till plankarta eller i naturutredningen. NTM-centralens enhet för naturskydd anser att området bör tas med i planförslaget som luo-område, där livsmiljöerna måste bevaras, även med hänsyn till bevarandet av fuktighetsförhållandena. Den nuvarande planen måste vid behov anpassas, ifall bostadsområdet har planerats överlappande eller har en betydande inverkan på avrinningsområdet. Utifrån det insända materialet går det inte att fastställa hur våtmarken i den norra delen placeras i förhållande till de planlagda konstruktionerna.

Åkergrodan är en art enligt bilaga IV till habitatdirektivet, och platser där den förökar sig och rastar får inte förstöras eller försämrats. Skadliga förändringar i åkergrodans livsmiljö inkluderar byggande som påverkar vattenbalansen, försurning av mark och vattendrag, uttorkning samt kemikalisering. Obehandlat dagvatten bör inte ledas direkt till ett vattendrag där åkergrodan eventuellt lever. NTM-centralens enhet för naturskydd anser att det i planen, utöver bevarandet av våtmarksområdets vattenbalans, även skulle vara viktigt att bevara den ekologiska förbindelsen mellan det norra våtmarksområdet och Lågfjärdsbäcken.

Områdesanvändning

I utkastet till planbeskrivning (och även i programmet för deltagande och bedömning) har det konstaterats att detaljplan ak230 gäller i den västra delen av området. I planen har platsen för grillkiosken i Aspnäs anvisats som park. NTM-centralen anser fortfarande att det är skäl att kontrollera om man med detta ändå avser detaljplan ak230 som gäller i den östra delen av området. Därtill konstaterar NTM-centralen att programmet för deltagande och bedömning

samt planbeskrivningen bör kompletteras till den del de gäller Österbottens landskapsplan 2050, som är under beredning, och vid behov bör de markanvändningsmål som anges i landskapsplanen beaktas.

NTM-centralen konstaterar att man vid planeringen bör följa anvisningarna i den nationella guiden om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar och att detta även bör redogöras för i planbeskrivningen. Förekomsten av sura sulfatjordar och ett eventuellt behov av att hantera dem bör klarläggas redan i samband med planläggningen.

Därtill anser NTM-centralen att det i planbeskrivningen skulle vara bra att närmare redogöra för användningen av och syftet med ET- och EJ-1-områdena. Om EJ-1 är avsett som område för gemensam avfallshantering för fastigheterna bör man hellre använda en beteckning som bättre beskriver användningen av området.

NTM-centralen konstaterar vidare att den riktgivande vattenområdesbeteckningen w kanske lämpar sig bättre för vattenområdenas randområden som är avsedda att hållas som öppna vattenytor eller omvandlas till sådana. Områdena i fråga skulle i detta fall kunna anvisas som våtmarker eller områden för dagvattenhantering i områdets inre delar, och själva huvuddiket exempelvis som vattenområde, eftersom det rör sig om en öppen fåra där vattenytan består året runt.

För ett eventuellt utlåtande i förslagsskedet ska man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider. Till övriga delar anser NTM-centralen att det som den tidigare tagit upp har beaktats, och den har inget övrigt att anmärka på i detta skede.

Bemötande: I planbestämmelserna läggs det till ett höjdsystem (N2000) för den lägsta höjden för konstruktioner som är känsliga för översvämningsskador. En sammanfattande karta med de värden som konstaterats i naturutredningen samt de ekologiska förbindelserna läggs till i planbeskrivningen. Den våtmark som fungerar som födoområde för fladdermusen och som lekområde för åkergrödan har avgränsats som S2-område i planen. Eftersom byggandet enligt planutkastet är så småskaligt, kan man anse att vattenförhållandena i våtmarksområdet knappast alls förändras, förutsatt att man säkerställer att vattenavrinningen mot Lågfjärdsbäcken inte hindras. På vissa av våtmarkerna finns numera stadens vatten- och avloppsledningar, som vid behov måste kunna underhållas och repareras.

I den numera gällande detaljplanen har platsen för grillkiosken i Aspnäs anvisats som park. I detaljplaneutkastet har platsen för grillkiosken anvisas som kvartersområde för affärsbyggnader (KL) med en byggrätt på 100 m² vy. En hänvisning till Österbottens landskapsplan 2050, som är under beredning, läggs till i planbeskrivningen till nödvändiga delar. Planläggningen anser att eftersom byggandet som möjliggörs genom detaljplanen är relativt småskaligt, är planbestämmelsen om sura sulfatjordar tillräcklig. Området för avfallshantering (EJ-1) tas bort från planen. Planläggningen anser att det är motiverat att anvisa ett riktgivande vattenområde (w) även i våtmarksområdet i den östra delen av området, eftersom området är väldigt blött och inte egentligen avsett för hantering av dagvatten.

10. Vasa miljöförening rf 29.11.2023 (inkom 13.11.2023):

Synpunkt på utkastet till detaljplan för utvidgningen av Prästgårdsbacken (plan nr 1128). Vasa miljöförening har kommenterat planprojektets PDB-skede i maj 2023 och i samband med det lämnat in iakttagelser från föreningens terrängbesök samt information om artobservationer till staden, t.ex. om flygekorrsituationen i området. Vi måste tyvärr upprepa huvuddelen av de synpunkter som vi framförde tidigare gällande områdets naturvärden samt möjligheterna till byggande.

Allmänt om planområdet

Skogarna på Prästgårdsbacken har betydande värden till följd av sitt läge (=ett centralt viktigt kärnområde i ett ekologiskt nätverk), sina naturtyper, mängden murkna träd samt sina arter. På grund av detta bör området även fortsättningsvis hållas utanför byggandet. Förutom naturvärdena stöds bevarandet av området också av dess betydande rekreationsanvändning redan i nuläget.

De viktigaste naturvärdena hänför sig framför allt till skogsområdets södra och sydöstra delar, där det finns mångsidiga, fullvuxna och äldre blandskogar som till betydande del har utvecklats naturligt.

I skogarna på Prästgårdsbacken syns gammal kulturhistoria med långt igenvuxna husplatser, tidigare ängar samt delvis numera röjda avstjälningsplatser i skogen. Trädbeståndets huvudsakligen naturliga utveckling har dock fortsatt i området under en lång tid utan betydande skötselåtgärder. Därför bör området numera betraktas som ett mångsidigt naturområde, där den tydliga gamla mänskliga påverkan främst tillför mervärde och inte försvagar områdets samlade naturvärden.

I de södra och sydöstra delarna av området finns till största delen blandskogar på lundbotten med 7–8 trädslag och en olikåldrig struktur. I dessa skogar förekommer synligt och på många ställen rikligt med murkna träd, huvudsakligen bestående av lövträd. Värda att beakta är även flera väldigt grova granar (med en brösthöjdsdiameter på uppskattningsvis 70–90 cm) samt några nästan lika grova tallar med begynnande pansarbark. Det särskilt värdefulla skogsområdet sträcker sig söder om planområdet ända fram till den nuvarande bosättningen på Prästgårdsbacken.

Även backen söder om depåområdet, som kännetecknas av gamla aspar (flera med håligheter som gjorts av hackspetten och som lämpar sig för flygekorren) bör betraktas som en betydande skog.

Övriga skogar inom området är något mer enformiga vad gäller trädbestånd och består av lövskog dominerat av glas- eller vårtbjörkar, som har utvecklats på gammal jordbruksmark. I skogen växer som blandträd inslag av andra lövträd, gran samt ställvis även tall. Särskilt björkdungarna i den västra delen av planområdet, i närheten av kanalen, innehåller redan i nuläget synligt murkna björkar. Däremot är de yngre-fullvuxna björkdungarna längs Roparnäsvägen fortfarande till största delen relativt fattiga på murkna träd. Ett undantag utgörs av ett glasbjörksdominerat skogsområde på våt mark i den nordostliga delen av

planområdet längs Roparnäsvägen, där det har bildats ett betydande antal högstubbar till följd av ökad översvämning- och madpåverkan.

Vid en granskning på lite längre sikt bildar de nuvarande värdeskogarna samt de lövskogar längs vägar och kanaler som så småningom blir mer mångsidiga hur som helst en helhet av frodiga lövträdsdominerade skogar som till ytan är betydande i Vasas förhållanden. Med tanke på skyddet av löv- och blandskogar skulle det vara viktigt att denna helhet bevaras i dess nuvarande omfattning.

Om den genomförda naturutredningen

De största bristerna i den genomförda naturutredningen är tydligt kopplade till den svaga identifieringen av värdefulla naturtyper och METSO-livsmiljöer. Huvudproblemet utgörs av att det som bakgrundsinformation i samband med definieringen av skogsvegetationen har använts ett utkast till skogsbruksplan utarbetat av skogsvårdsföreningen, vilket till många delar har konstaterats vara av låg kvalitet när det gäller naturdata och mönster. Den aktuella planen för 2020–2030 är fortfarande ett utkast i slutet av 2023. Den väntar, delvis på grund av den hårda kritik den fått, på en ny omgång av deltagande och beslutsfattande under våren och försommaren 2024. Att i planläggningen stödja sig på ett sådant här planutkast som är avsett för skötsel av ekonomiskogar är dåligt övervägt och leder till att felaktig information förs vidare från en process till en annan.

I skogsbruksplanen, liksom i naturutredningen som i detta avseende citerar planen utan källkritik, påstås det att största delen av planområdet utgörs av lundartad mo, som kompletteras av två små figurer med frisk mo. I verkligheten är en betydande del av skogarna inom planområdet (ungefär hälften) lundar i olika beskogningsskeden, och de kompletteras av lundartad mo. Karaktären på lundarna som förekommer på olika håll av området är uppenbar baserat på den centrala definitionsfaktorn –mull som jordmån. Det samma indikerar också den rikliga förekomsten av hägg i varierande storlek samt på vissa ställen också gråal, även om dessa arter också växer på lundartade moar.

Vid värderingen av skogarna i naturutredningssammanställningen har man inte alls använt de naturvetenskapliga urvalskriterierna i METSO-programmet (Syrjänen m.fl. 2016). Detta är olyckligt, eftersom dessa kriterier har tagits fram som ett expertarbete för att underlätta värderingen av olika skogbevuxna naturområden.

Det är i sig positivt att staden har utrett fladdermössens rörelsemönster inom planområdet, både genom kartläggningar av rutten och med hjälp av ultraljudsdetektorer ute i terrängen. Problemet med tanke på beaktandet av naturvårdslagen är dock att dessa metoder i praktiken inte kan påvisa huruvida det inom området faktiskt finns (eller inte finns) egentliga skyddsobjekt enligt lagen, det vill säga platser där fladdermusen förökar sig och rastar. I skogsområden utgörs sådana platser av olika slags hålträd eller fågelholkar.

Om det föreslagna byggandet

Vi anser att det föreslagna kvartersområdet med stadssmåhus i mitten av planområdet, samt de tillhörande gatuförbindelserna, är mycket skadligt för naturvärdena och i sin nuvarande form splittrar det en enhetlig helhet. Vi föreslår därför att de tas bort.

Om beaktandet av värdefulla naturområden

Vi föreslår vidare att det till trädbeståndet mångsidiga och till största delen även rötträdsrika området med frodig skog i den södra, sydöstra och centrala delen av planområdet i planen anvisas med endera SL-beteckning, eller åtminstone med VL/luo- eller s-beteckning. De sistnämnda beteckningarna förutsätter tillräckligt specificerade planbestämmelser, där det krävs att skogens naturliga utveckling tillåts (med undantag för säkerhetsrelaterad fällning av enstaka träd till döda liggande träd) samt att flygekorrens skyddsbehov beaktas.

I den något speciella planbestämmelsen för VL-området erkänns att det inom området "eventuellt" finns en livsmiljö/livsmiljöer för flygekorren och deras kärnområden. Den föreslagna hänsynsskyldigheten innebär i praktiken dock i stort sett det samma som skyddsskyldigheten för flygekorren enligt naturvårdslagen, så som den tillämpas även på andra håll. Vi föreslår att det viktigaste kärnområdet för flygekorren i den fortsatta beredningen avgränsas på plankartan på samma sätt (särdragsbeteckningen s) som man har gjort för platsen där åkergrödan förökar sig och rastar.

Om områdets artvärden

I planens naturutredning har det konstaterats att området har ett ganska mångsidigt skogsfågelbestånd. Därtill har det inom planområdet avgränsats ett område där åkergrödan förökar sig och rastar.

Även detaljplaneområdets eventuella värde för flygekorren erkänns, om än onödigt diffust. Från skogen på Prästgårdsbacken vid södra gränsen av planområdet samt strax söder om den, finns i systemet laji.fi observationer av flygekorre från åren 2016 och 2017. Vasa miljöförening undersökte våren 2023 förekomsten av flygekorre i skogarna i den södra och mellersta delen av området. I planområdets södra och sydöstra delar upptäcktes ett ganska omfattande skogsområde med en stark flygekorpopulation och flera hålträd. Skogen som används av flygekorren fortsätter även på södra sidan av planområdet (åtminstone till Prästgårdsgatan). I PDB-skedet har information sänts om träd som används av flygekorren och andra hålträd som observerats på Prästgårdsbacken.

Information om andra artvärden i skogarna på Prästgårdsbacken har huvudsakligen samlats in genom friluftsentusiasters utflykter. Området verkar även med de tydligt bristfälliga nuvarande uppgifterna vara ganska mångsidigt, åtminstone när det gäller svamparter på murkna träd. Från detaljplaneområdet finns det många observationer från olika år av arter som indikerar naturvärden: trollhand (sporsäcksvamp, flera observationer på laji.fi, även två observationer från våren 2023) samt observationer av valticka (våren 2023), talticka (laji.fi), lysticka (laji.fi) och luddticka (våren 2023). På de gamla asparna i området har dessutom naturvärdesarten bårdlav lokaliserats vid ett terrängbesök i maj 2023. I PDB-skedet har uppgifter sänts om artobservationer under terrängbesöket 18.5.2023 (Olli Manninen & Keijo Savola).

På grund av de observerade arterna, skogarnas mångsidiga struktur samt den på vissa ställen rikliga mängden murkna träd är det troligt att en noggrannare sakkunnigutredning som görs vid rätt årstid skulle visa att skogarna i området

har ett tydligt skyddsvärde i Vasas förhållande vad gäller krävande rötsvamparter på murkna lund- och lövträd.

Vid ett terrängbesök 25.11.2023, genomförd av representanter för Vasa miljöförening, påträffades på den västra sidan av det skogsområde som våren 2023 konstaterats vara flitigt använt av flygekorren två grova hålbjörkar, nämligen en björk med en omkrets på 35 cm (ETRS-TM35FIN 7008715:3233110) samt en björk med en omkrets på 45 cm (ETRS-TM35FIN 7008701:3233115). Dessa bedömdes vara lämpliga habitat för flygekorren. De nya hålträden ligger i det område som i planutkastet föreslås för byggande.

Fortsatta förslag

1) Planområdets betydelse för de krävande rötsvamparterna (närmast tickor, corticioid- och taggsvampar) bör utredas innan planen framskrider till förslagsskedet. Det lönar sig även att genomföra en ny utredning om flygekorren våren 2024.

2) I det södra och sydöstra delen av detaljplaneområdet bör i planförslaget avgränsas ett cirka 6 hektar stort värdefullt naturobjekt (Bilaga 1), som omfattar de områden som flygekorren för närvarande använder, övriga lövskogar med grova aspar på den norra sidan av området, hålbjörkarna väster om området som specificeras i denna åsikt samt det område med blandskogar med lummig botten och rikligt med olika typer av murkna träd, vilket till stor del överlappar flygekorrområdet. Det skulle också vara värt att överväga att det viktiga området för åkergrödan skulle inkluderas i sin helhet i det aktuella värdeområdet. Detta värdefulla naturobjekt ska i planen i första hand anvisas med SL-beteckning, i andra hand med VL/luo- eller s-beteckning. Om planbeteckningen enbart blir VL/luo, ska planbestämmelserna vara tillräckligt strikta och tydliga, inte bara för att skydda flygekorren utan också för att säkerställa trädbeståndets naturliga utveckling.

3) I planen bör man nöja sig med att bebygga endast det norra depåområdet. Vi föreslår att kvartersområdet för stadsmåhus som föreslagits i den södra-mellersta delen av planområdet samt de tillhörande gatuförbindelserna tas bort från planen.

Bemötande: En ny naturtyps- och växtlighetsutredning samt en flygekorrrkartläggning har genomförts inom planområdet 2024, och resultaten från dessa har beaktats i vidareutvecklingen av detaljplaneutkastet. I detaljplaneutkastet är de kvartersområden som anvisats för byggande mycket små i förhållande till den mängd som styrs av generalplanen. Dessutom har områdena som ska bebyggas i sin helhet placerats i sådana delar av terrängen där den omgivande naturen förorsakas så små olägenheter som möjligt. Enligt utredningarna har det inom de kvartersområden som reserverats för bebyggelse i detaljplaneutkastet inte observerats sådana naturvärden som skulle kräva en planenlig skyddsbestämmelse. Den våtmark som fungerar som lekområde för åkergrödan och som födoområde för fladdermusen har avgränsats som S2-område i planen. Planläggningen anser att den aktuella avgränsningen är tillräcklig för att säkerställa våtmarkens naturvärden. På vissa av våtmarkerna finns numera stadens vatten- och avloppsledningar, som vid behov måste kunna underhållas och repareras. Det planerade byggandet på planområdet bedöms inte ha någon betydande inverkan på områdets rötsvamparter, eftersom en tillräcklig mängd murkna träd av god kvalitet bevaras inom de naturområden som lämnas utanför byggandet.

11. Fastighetssektorn 16.1.2024 (inkom 16.1.2024):

Vasa stads fastighetssektor har bekantat sig med de två olika alternativen till planutkast och lämnar utlåtandet nedan om planutkasten.

Fastighetssektorn anser att områdets läge och behovet av småhustomter talar för alternativ 2. Enligt fastighetssektorns uppfattning finns det ingen efterfrågan på stadssmåhus i det aktuella området. Enligt planutkastet ska byggandet i kvarter 26 ske i två våningar enligt planbestämmelserna, men enligt fastighetssektorns erfarenhet är det svårt att överlåta sådana tomter, eftersom efterfrågan är låg. I nuläget finns det efterfrågan på radhus-, parhus- och egnahemstomter i en våning. Detta bör beaktas i planläggningen.

Detaljplanen bör justeras så att de smala områdena för närrecreation mellan AP-kvarteren tas bort, eftersom de är svåra att underhålla och ofta tas i privat bruk, vilket kan leda till avtalsmässiga problem med tanke på stadens markanvändning. Det skulle vara bättre att förstora tomterna så att staden kan få intäkter från tomtmarken.

I det sydvästra hörnet av planområdet finns en pumpstation, för vilken det kunde vara ändamålsenligt att ange en egen byggnadsyta/planbeteckning.

De cykelvägar som syns på baskartan i den södra delen av planområdet har inte beaktats i planutkastet.

Bemötande: Kaupunkipientalojen rakentaminen kaksikerroksiseksi on perusteltua riittävän tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja asukasmäärän saamiseksi alueelle. Tällöin kunnallisten investointien yksikkökustannukset (€/uusi asukas) ovat edullisemmat kuin kaavoittamalla pelkästään yksikerroksisia rakennuksia tai omakotitaloja. AP-korttelien välissä olevien lähivirkistysyhteyksien tarvetta tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaava-alueella olevaa pumppaamoa varten on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m². Kaavan jatkotyöstämisessä voidaan harkita, josko rakennusala tulisi määritellä tarkemmin. Kaava-alueen eteläosassa pohjakartassa näkyvä pyörätie on merkitty pyörätienä kaavakarttaan.

4.5.4 Förslag till detaljplaneändring

Ett centralt mål i detaljplanen är att stödja principerna för hållbar utveckling genom att förtäta samhällsstrukturen utan att glömma värdena i en trivsam boendemiljö. Det är klart att investeringar i samhällsstrukturen måste vara så lönsam verksamhet som möjligt med tanke på den kommunala ekonomin. Därför har effektiva stadssmåhus- och minihuskvarter valts som utgångspunkt i planförslaget, med möjlighet att bygga bostäder för cirka 284 invånare. Den sammanlagda byggrätten för bostadsbyggnaderna inom planområdet skulle vara 12 400 m² vy. För ekonomibyggnader har totalt 2 244 m² vy byggrätt reserverats. På kvartersområdet för affärsbyggnader finns en byggrätt på 100 m² vy.

Utgående från de utlåtanden och preciseringar som kommit in under detaljplanens beredningsskede har plankartan och planbestämmelserna reviderats enligt följande:

- I detaljplanen anvisas fem kvarter med stadssmåhus (AR-1) och ett kvartersområde för småhus (AP). Byggrätten i kvarteren med stadssmåhus är totalt 12 100 m² vy och i småhuskvarteren 300 m² vy.
- Gatunätet har förkortats med totalt cirka 300 meter genom att ta bort Taluddsgatan och en del av Granuddsgatan.
- Området för avfallshantering (EJ-1) tas bort från planen.
- Området för närrekreation (VL) i den sydöstra delen av planområdet har kompletterats med områdesbeteckningen s-1, där det enligt 49 § i naturvårdslagen finns en plats där flygekorren förökar sig och rastar.
- För pumpstationen inom planområdet har ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) bildats med en byggrätt på 300 m² vy på den fastställda byggnadsytan.
- I planbestämmelserna har bestämmelsen om den lägsta höjden för konstruktioner som är känsliga för översvämningsskador preciserats genom att höjdsystemet N2000 har lagts till.
- En sammanfattande karta med de värden som konstaterats i naturutredningen samt de ekologiska förbindelserna läggs till i planbeskrivningen.
- En hänvisning till Österbottens landskapsplan 2050, som är under beredning, läggs till i planbeskrivningen till nödvändiga delar.
- Bil- och cykelplatsnormen för AR-1- och AP-kvarteren har ändrats enligt följande: bostadslokaler 1,5 bp/bostad och 1 cp/30 m² vy.

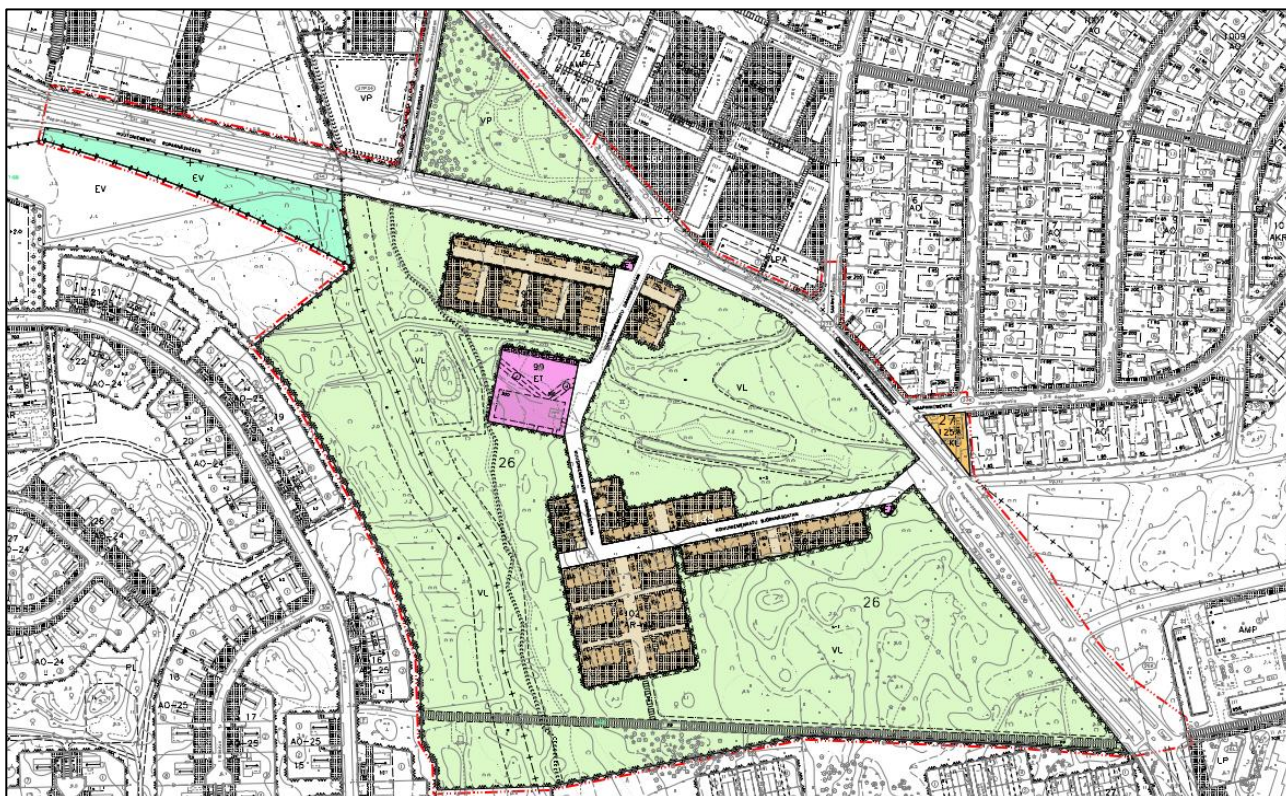


Bild 34. Detaljplanförslag.



Bild 35. Björknäs enligt detaljplanförslag.



Bild 36. Stadssmåhus.



Bild 37. Stadssmåhus.



Bild 38. Stadssmåhus.



Bild 39. Stadssmåhus.



Bild 40. Stadssmåhus längs Roparnäsvägen.



Bild 41. Småhus längs Grannäsvägen.

Bild 42. Rekreatiionsled längs kanalen.



Bild 43. Rekreatiionsled längs kanalen.



Bild 44. Rekreatiionsled längs kanalen.



4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem

Under den tid förslaget till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt 15.10–13.11.2025 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkningar kommit in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena:

1. *Myndighet x.x.2023 (inkom x.x.2025)*

xx

Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

4.5.6 Ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt:

- xx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- xx

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Detaljplanens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken omfattar cirka 23,5 hektar. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

Användningsändamål	Areal m ²	Byggrätt m ² vy
Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)	817	100
Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1)	23388	14644
Kvartersområde för småhus (AP)	966	300
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)	3704	300
Skyddsgrönområde (EV)	6512	
Park (VP)	12720	
Område för närrecreation (VL)	143560	
Rekreatiomsområde (V)	204	
Gatuområde	41278	
TOTALT	233150 m²	15344 k-m²

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken har man med bestämmelser om byggande strävat efter att garantera uppkomsten av ett tättbebyggt, naturnära och trivsamt bostadsområde. Fönsteröppningarna i byggnaderna ska i regel vara vertikala och öppna sig mot gatan/ingångsfasaden och mot trädgårdsgården. Fasaderna mot gatan/ingångsfasaden i angränsande byggnader eller lägenheter bör variera till det yttre i fråga om färgsättning. Användning av svart och vit färg på fasaderna är förbjuden. Byggnaderna ska ha sadeltak med en takvinkel på minst 18 grader. Stråken på tomtdelen mot gatan bör beläggas med sten/plattor. Asfaltering av gården är förbjuden.

Stadssmåhusen är en ny byggnadstyp på planområdet. De bildar ett urbant utrymme när byggnadsmassorna placeras nära gatugränsen. Byggandet i liten skala gör gaturummet trivsamt och möjliggör individuella fasader på byggnadsmassorna. Varje stadssmåhus har en egen ingång från gatan samt en liten trädgård.

5.2.2 Gatuområden

Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Kvarters- och tomternas gårdar ska utanför bilplatserna och rutterna föras med planteringar och finslipas så att de blir högklassiga.

5.2.3 Park- och grönområden

Största delen av planområdet anvisas som område för närrekreation (VL). Norr om Roparnäsvägen finns en park.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Sociala konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen stöder servicen inom de närliggande områdena i och med att invånarantalet ökar. Det att stadsstrukturen görs tätare stöder en samhällsstruktur med låga emissioner. Stadssmåhusen är en ny bostadstyp på området. Tillsammans med att områdena för närrecreation görs bättre tillgängliga bidrar de till boendetrivselsn på området.

Konsekvenser för barn

Byggandet av området med stadssmåhus enligt detaljplanen möjliggör en trivsam livsmiljö även för barnfamiljer. Småskaligheten i kvarter med stadssmåhus, fasadernas variation, närheten till naturen och känslan av gemenskap ger barn möjlighet att växa upp i en trygg och stimulerande boendemiljö som stöder samhörighet och en stark lokal identitet. En småskalig bostadsgata fungerar som en mötesplats i grannskapet, där sociala färdigheter utvecklas när barn möter andra barn och vuxna. En liten trädgård som hör till den egna bostaden möjliggör avkoppling, egentid och en plats för samvaro med familjen. Den omgivande naturen erbjuder omedelbara naturupplevelser och stärker barnets relation till naturen. Detaljplaneområdet har goda gång- och cykelförbindelser till närliggande daghem och skolor. Detta stödjer att barn kan röra sig på egen hand. Kollektivtrafikhållplatserna är belägna precis intill området.

5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Natur och naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen kräver att det fälls träd på ett område på cirka tre (3) hektar. De träd som ska fällas för att de står i vägen för byggande motsvarar under 20 procent av det totala trädbeståndet på planområdet. Skogstypen är gles blandskog. Skogen är relativt ung.

Dagvatten

De nuvarande gatuområdena, det vill säga mängden bebyggd markareal, motsvarar cirka 16 procent av hela detaljplaneområdet. När kvarters- och gatuområdena enligt den nya planen räknas med motsvarar arealen som ska bebyggas cirka 33 procent av hela planområdet. Andelen gatuasfalt, takytor och beläggningar som inte släpper igenom vatten uppskattas till cirka 27 procent av hela planområdets areal, vilket kan anses vara ganska lite på ett stadsområde. I detaljplanen finns bestämmelser om beläggingsmaterialen och hanteringen av dagvatten på tomterna. Takvattnet leds genom fördröjning och filtrering till dagvattenavlopp.

Jordmån

Det nya byggande som planen möjliggör kräver en del massabyten, pålningar och markfyllningar. Området som ska bebyggas är gammal havsbotten, vilket gör att man oundvikligen är tvungen att schakta lerig jord. Innan byggprojektet inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem på byggplatsen utredas. Schaktmassor kan användas vid utformning av grönsystemer på området. Strävan bör vara att den befintliga markytan sparas i möjligaste mån.

Vattenförhållanden på området

Lågfjärdsbäcken, som fungerar som utloppsdike, löper tvärs genom Prästgårdsbacken i nord-sydlig riktning. De öppna fårorna leder dagvatten till Lågfjärdsbäcken som delar området. Vattenförhållandena beaktas på det bästa möjliga sättet när planeringen utgår från terrängen och landskapsstrukturen. Terrängen på området är helt eller delvis vattenpermeabel, men alven består huvudsakligen av gyttjelera som dåligt släpper igenom vatten. Då betonas förebyggande av och olika metoder för fördröjning av dagvatten. Uppkomsten av dagvattenproblem kan förebyggas genom att mängden beläggningar som inte släpper igenom vatten, det vill säga asfalt, minimeras och genom att det används semipermeabla eller permeabla ytor, exempelvis stenbeläggning eller grus, samt genom att det anläggs gröna tak. Dagvatten kan fördröjas och hanteras med hjälp av öppna fåror och diken, anlagda våtmarker, bassänger, pölar och svackor samt med andra motsvarande metoder. Med hjälp av grönsänkor och olika slags rännor kan ytavrinningen styras till planteringar och våtmarker samt in i pölar och bassänger. I våtmarker, bassänger, pölar och motsvarande bör helst finnas växtlighet som renar och fördröjer sediment. Användningen av växtlighet på grönområden som används för hantering av dagvatten gör området trivsammare och bidrar till naturens mångfald.

Luft och klimat

Genomförandet av detaljplanen har ringa konsekvenser för mikroklimatet på Prästgårdsbacken. Träd behöver fällas för att de står i vägen för byggandet på ett område på cirka tre hektar. Detta gör området ljusare och förminskar skogens svalkande effekt en aning. Fällningen av träd minskar i någon mån områdets förmåga att binda koldioxid, men den återställs på några år, eftersom största delen av trädbeståndet på planområdet ska bevaras och i takt med att träden växer kan de också binda koldioxid allt bättre.

5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna

Växt- och djurarter

Genomförandet av detaljplanen har bara en liten inverkan på levnadsvillkoren för de befintliga växt- och djurarterna inom planområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken. Fällningen av träd minskar de lokala växt- och djurarternas revir bara en aning. Det finns välplanerade grönförbindelser i detaljplanen. I praktiken äventyrar detaljplanen inte djurarternas möjligheter att förflytta sig inom området. Planlösningen minskar inte naturens mångfald eller äventyrar den regionala gynnsamma skyddsstatusen för hotade växt- eller djurarter.

Naturens mångfald och naturtillgångar

Om det byggande som planändringen möjliggör genomförs fullskaligt innebär det att mindre än 20 procent av trädbeståndet på planområdet avlägsnas för att ge rum för byggande. Observationerna i terrängen enligt naturkartläggningen visar att man vid detaljplaneringen bör beakta den våtmark väster om korsningen av Roparnäsvägen och Aspnäsvägen som tolkats vara en plats där åkergrödan förökar sig och rastar. Ett annat till naturvärdet värdefullt område är den gamla tallskogen i den sydöstra delen av utredningsområdet, där det äldsta trädbeståndet i området finns.

5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt för trafiken

Samhällsstruktur

Kvarteren på detaljplaneområdet ligger ganska nära de befintliga kommunal-tekniska ledningslinjerna, vilket gör att investeringarna i infrastrukturen i samband med kompletterande byggande är rimliga. Med detaljplanen möjliggörs en tätare stadsstruktur, som främjar hållbar utveckling. Planområdet ligger invid goda kollektivtrafikförbindelser, vilket minskar behovet av privatbilism. Kostnaderna för anläggande av gator och för byggande av vatten- och avloppslinjer till följd av genomförandet av detaljplaneändringen är relativt låga. Det måste anläggas ungefär 800 meter nya gator. Kostnadskalkylen för anläggandet av gator uppgår till cirka 750 000 euro. Kostnadskalkylen för vatten- och avloppssystemet är cirka 400 000 euro. Utarrenderingen av tomter uppskattas ge cirka 1,85 miljoner euro i avkastning under en kalkylmässig period på 20 år.

Energiekonomi och trafik

Planen gör det möjligt att placera 80 nya bostäder på planområdet. Den energiekonomiskt klokaste lösningen skulle vara att bygga kopplade stadssmåhus, för det minskar behovet av uppvärmningsenergi jämfört med fristående småhus. Alla nya byggnader ska uppfylla de nyaste energikraven, vilket gör att energiförbrukningen per bostadsenhet och invånare är betydligt lägre än exempelvis i de äldre småhusen inom de närliggande områdena.

Genomförandet av planen möjliggör 280 nya invånare på planområdet. Om varje bostadsenhet har tillgång till 1,2 bilar, uppgår totalantalet bilar till 84–96, beroende på antalet bostadsenheter. Om det i genomsnitt görs tre avgångar per dag och per bil, ökar det trafikmängden på Roparnäsvägen med 504–576 fordon per dygn. Detta kan betraktas som en ringa ökning jämfört med de nuvarande trafikmängderna på Roparnäsvägen. Kollektivtrafikens närmaste hållplats finns på Roparnäsvägen.

5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Konsekvenser för stadsbilden och landskapet

Genomförandet av planändringen har en positiv inverkan på stadsbilden, eftersom kompletterande byggande på Prästgårdsbacken på det sätt som detaljplanen möjliggör gör området trivsammare och stöder den privata och offentliga servicen inom de närliggande områdena. Strävan är att med hjälp av detaljplanen åstadkomma ett särpräglad, naturnära och omtyckt bostadsområde som skapar en känsla av rum för invånarna. Målet för planen är att skapa en tät gatumiljö i liten skala där bostadsenheternas fasader kan vara individuella, dock så att de bildar en helhet. Strävan är att varje bostadsenhet öppnar sig mot en egen liten trädgård som gränsar till en skog.

Kulturarvet och den byggda miljön

På planområdet kan urskiljas två stenfötter, varav den ena torde härstamma från huvudbyggnaden till en gård som hette Björknäs. Stenfötterna har emellertid inga sådana kulturvärden som skulle göra att de behöver skyddas. De behöver emellertid inte heller avlägsnas, eftersom de i detaljplanen ligger inom ett område för närrekreation där de gärna får finnas kvar och påminna om det förflutna.

I södra delen av planområdet finns en gammal äng som varit en del av Björknäs gård. Ängen öppnar sig mot cykelvägen som förenar Prästgårdsbacken och Östra Melmo.

På planområdet finns några flyttblock utan skyddsstatus. Flyttblocken finns på områden som i planen anvisas som områden för närrekreation.

5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet

Kommersiella konsekvenser

Planändringen möjliggör en byggrätt om 100 m² vy inom kvartersområdet för affärsbyggnader (KL). På platsen finns en konstruktion av typen kiosk. Förutsättningarna att utveckla den blir bättre när man med detaljplanen bildar en tomt i stället för den nuvarande beteckningen park. Genomförandet av detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken ökar efterfrågan på service inom de närliggande områdena.

Konsekvenser för företag

Genomförandet av planen möjliggör en ny typ av bostadsbyggande för byggföretagen och ökar deras affärsverksamhetsmöjligheter. Genomförandet ökar stadens attraktionsfaktorer genom att erbjuda nya och attraktiva bostäder för dem som flyttar till området. Det gör det i sin tur enklare för företag att få arbetskraft. Utvecklingen och byggandet av stadsmåhus är öppet för alla planerare och företag inom byggbranschen, vilket ökar konkurrensen mellan företagen när det gäller att erbjuda nya boendeformer på bostadsmarknaden. Därtill främjar genomförandet av planen nätverkandet bland företag och har en positiv effekt på den lokala ekonomin.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna framgår av detaljplanekartan (bilaga 1).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplanen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft blir det möjligt att bygga kommunalteknik på området. Byggnad på de tomter som bildas genom planen är möjligt först efter att nödvändiga gator, vatten- och avloppsledningar samt elkablar har anlagts på området.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplanedokumentet tjänar som grund för utvecklingen av området. I samband med byggloven säkerställs att byggprojekten är i linje med målen i detaljplanen.

BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Skötselklassificeringskarta