



BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Travdalen

DETALJPLAN NR 1079



Detaljplane- och tomtindelningsändringen Travdalen berör det tidigare travbaneområdet i Vasa angränsande till Krutkällarvägen, Malmögatan, motorvägen (E12), Travgatan samt området mellan Travgatan och Skånegatan (en del av kvarter 9-33). Detaljplaneområdet omfattar ca 30,5 ha.

Vasa stad

Planläggningen 2019

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplane- och tomtindelningsändringen för Travdalen berör f.d. travbaneområdet i Vasa angränsande till Krutkällarvägen, Malmögatan, motorvägen (E12), Travgatan samt området mellan Travgatan och Skånegatan (en del av kvarter 9-33). Detaljplaneområdet omfattar ca 30,5 ha. För området gäller följande detaljplaner:

Den 13.9.1950 godkända detaljplanen **150**, den 1.9.1970 godkända detaljplanen **414** och den 18.2.2013 godkända detaljplanen **985**.

Planläggningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges,
Vasa stad, Planläggningen

Att detaljplaneändringen inleds har meddelats i Planläggningsöversikten 2015 och 2016

Planeringssektionen:	30.8.2016
Programmet för deltagande och bedömning framlagt:	8.9–21.9.2016
Planeringssektionen:	27.6.2017
Utkast framlagt:	31.8–30.9.2017
Planeringssektionen:	
Offentligt framlagd:	
Stadsstyrelsen:	
Stadsfullmäktige:	

1.2 Planområdets läge



Detaljplaneändringsområdet är beläget i stadsdel 17 i Sandviken ca en kilometer sydost om stadens torg.

1.3 Planens syfte

Målet är att få till stånd en detaljpanelösning för det gamla travbaneområdet utgående från en allmän arkitekturtävling om området år 2013 och översiktsplanen som utarbetades efter den år 2016. I samband med detaljplanläggningen av området uppdateras även detaljplanen för idrottsområdet mellan Strandlandsvägen och motorvägen och det nuvarande motorvägsområdet till den här delen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE.....	3
1.3 PLANENS SYFTE.....	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN.....	5
2 SAMMANDRAG.....	5
2.1 PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN.....	5
2.2 DETALJPLAN.....	6
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	7
3 UTGÅNGSPUNKTER.....	7
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET.....	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	7
3.1.2 Områdets naturmiljö och dagvatten.....	8
3.1.3 Miljöfaktorer i området.....	10
3.1.4 Den byggda miljön.....	10
3.1.5 Trafiken.....	11
3.1.6 Markägförhållandena.....	12
3.2 PLANERINGSSITUATION.....	12
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	12
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	16
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	16
4.2 PLANERINGSSKEDEN OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN.....	20
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE.....	20
4.3.1 Intressenter.....	20
4.3.3 Deltagande, växelverkansförfaranden och hantering av planeringsprocessen.....	20
4.3.4 Myndighetssamarbete.....	25
4.4 DETALJPLANENS MÅL.....	26
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet.....	26
4.5 DETALJPLANEUTKAST (DETLJPLANEUTKASTSKEDEN).....	27
4.5.1 Detaljplaneutkastens innehåll.....	27
4.5.2 Valet av detaljplanelösning och grunderna för valet (detaljplaneförslag).....	31
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	45
5.1 Dimensionering.....	46
5.2 Områdesreserveringar.....	46
5.2.1 Detaljplanelösningar och allmänna bestämmelser.....	46
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	52
6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	52
6.2 Genomförande och tidtabell.....	52
6.3 Uppföljning av genomförandet.....	53
7 BILAGOR.....	53

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

Underlag för detaljplanläggningen av området är följande utredningar, inventeringar och planer:

Utgångsmaterial:

Österbottens landskapsplan

Vasa generalplan 2030

Vasas grönområdesstruktur 2030

Delgeneralplanen för centrum 1995

Förslag till delgeneralplan för centrum 2016 Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Utredningen Värdefulla byggnader i Vasa 1987

Historik över Sandviken 1992

Sandviksparken, parkhistoria och istandsättningsprinciper 1992

Vasa kulturmiljöutredning 2010

Inventering av Sandvikens östra delar 2010

Utredning om naturen i Sandviken i Vasa 2008

Utredning om naturen på travbanan i Vasa 2012

Utredning om naturen på Sandvikens idrottsområde i Vasa 2012 Utredning om naturen i planeringsområdet Ansasgatan i Vasa 2014

Hietalahden-Purolan laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma – Sandvikens-Bobäcks ådal, landskapsutredning och friluftsområdesplan 2007

Hietalahden liikuntapuiston kehittäminen – Utveckling av Sandvikens idrottspark 2008

Hietalahden kehittämissuunnitelma projektisuunnitelma – Plan för utveckling av Sandviken, projektplan 2009

Byggnadshistorisk utredning om den gamla, täckta läktaren i Sandvikens fotbollsstadion, Ruusa Viljanen-Rossi 3.9.2012

Utredning om parkeringen i området Sandviken, Ramboll 12.9.2012

Utredning om naturen på Sandvikens idrottsområde i Vasa 2012

Värdefulla byggnader i Vasa 2006

Undersökning av föroreningar i marken på Vasa travbana, FCG, 13.11.2015

Utredningar som ska göras under detaljplaneändringsprocessen:

Utredning av detaljplanens konsekvenser för Matmorsvikens naturmiljö

Bedömning av detaljplanens mål och genomförande (sakkunnigbedömning enligt kvalitetshandboken)

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Inledande av detaljplaneändringen:

Ett i 63 § i MarkByggl avsett program för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt under tiden 8.9–21.9.2016 och det har sänts till planändringsområdets markägare, arrendetagare och rågrannar.

Planläggningens utgångspunkter och programmet har planerats i samarbete mellan representanter för byrån Mandaworks, som vann idétävlingen, Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och Hussektorn i samband med projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen bl.a. i anslutning till genomförandet av översiktsplanen för området. I samband med planeringen har även omfattande växelverkan bedrivits mellan såväl stadens interna sektorer som bl.a. byggföretag, föreningar och invånare bl.a. i form av temaverkstäder.

Utkast:

Målet är att ett utkast till detaljplaneändring ska godkännas av stadsstyrelsens planeringssektion sommaren 2017.

Förslag:

Strävan är att ett förslag till detaljplaneändring ska godkännas och läggas fram under hösten i slutet av år 2017. Därmed är målet en lagakraftvunnen detaljplan i början av år 2018.

Ifall man ändå vill genomföra en mera omfattande konkurrensutsättning av byggandet redan efter detaljplaneutkastskedet, kommer tidtabellen för detaljplaneförslaget att justeras så att den motsvarar denna process.

2.2 Detaljplan

Vision

När den nya stadsdelen Travdalen står klar kommer den att utgöra en fortsättning på Vasas rutplanecentrum och i framtiden erbjuda en spännande och upplevelserik levnadsmiljö för 2000–2500 nya invånare med starka och mångsidiga service- och affärslokalsmöjligheter. För huvudanvändningsändamålet, såsom bostadsbyggande och affärs-, arbets- och verksamhetslokaler som inte stör omgivningen samt servicebyggande har på området angivits utrymmen på ca 140 000 m² vy.

Travdalen är en hjärtlig, levande, mångsidig stadsdel med blandad bostadsstruktur och blandade funktioner där allt som är viktigt finns i närheten. I Travdalen trivs både barn och vuxna, gamla och unga, de som har bråttom och de som tar det lugnt, invånarna och besökarna. Travdalen är Sandvikens nya hjärta med traditionell stadsstruktur som grund och samtidigt antas både de nyaste tekniska och klimatstrategiska utmaningarna och uppfylls den moderna människans önskemål och behov i fråga om levnadsmiljön.

För att detta ska uppnås, behövs en hållbar blandad invånarstruktur, högklassig närservice, mångsidiga funktioner, målmedveten utveckling av gemenskapen och mångsidigt främjande av kulturen. På både kort och lång sikt ger dessa såväl området som hela staden ett stort mervärde genom att öka dess funktionalitet och dragningskraft i en föränderlig värld. En fungerande och mångsidig stadsstruktur främjar även i betydande utsträckning den lokala ekonomin och sysselsättningen och innebär uttryckligen främjande av en rik och mångsidig stadsstruktur i enlighet med Vasa stads strategi.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

De mångsidiga funktioner, den närservice och de levande gator och öppna platser som ska förverkligas på området uppkommer inte i nuläget av sig själva utan för att de ska skapas krävs aktiva åtgärder av staden och intelligent styrning och utveckling av byggandet samt verktyg för byggandet. Vid utvecklingen av lösningarna genomförs samarbete med ett nytt grepp och nya redskap såväl inom staden som mellan olika samarbetsparter. Ett eget konstprogram utvecklas för området, fokus ligger på att skapa ett s.k. brand, dvs. varumärke för området, ett eget mark-/bostadspolitiskt program skapas, nya hjälpmedel utvecklas för förverkligande av affärs- och verksamhetslokaler samt gemensamma utrymmen, en egen energi- och klimatstrategi och ett åtgärdsprogram bereds och extra stora satsningar görs exempelvis på byggandet av det offentliga rummet och hög kvalitet på funktionerna.

En konceptplanerings- och tomtöverlåtelseävling har hållits under tiden 25.10.2017–5.1.2018 om ett kvarter invid den centrala öppna platsen i Travdalens kärna. Tävligen vanns av Peab och Yrjö ja Hanna -säätio. Ett intentionsavtal har ingåtts med vinnarna och staden har i samarbete med dem ordnat en arkitekturtävling för inbjudna om kvarteret. Avsikten är att byggandet i kvarteret ska starta år 2021.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området där den på 1950-talet anlagda travbanan i Vasa nu finns består av gammal havsbotten, som i och med landhöjningen har blivit en låglänt dal. Dalen som steg ur havet togs småningom i bruk som mångsidigt idrotts- och parkområde med skridsko- och motorbana. Området användes mångsidigt även när det var i användning som travbana.

Numera är själva travbaneområdet nästan på samma nivå som havsvattenytan och det måste hållas torrt med hjälp av pumpning. Sydost och norr om travbanan finns ett parkområde där bl.a. flygekorrobervationer har gjorts. Parken är även en viktig biologisk korridor mellan de inre delarna i området och strandparken.

3.1.2 Områdets naturmiljö och dagvatten

Tre separata naturutredningar har gjorts beträffande planområdet:

1. Utredning om naturen på travbanan i Vasa (2012)
2. Utredning om naturen på Sandvikens idrottsområde i Vasa (2012) och
3. Utredning om naturen i planeringsområdet Ansasgatan i Vasa (2014).

Här följer sammandrag av utredningarna:

1. I fråga om planeringsområdet travbanan i Vasa gjordes en naturutredning under terrängperioden 2012. I terrängen inventerades naturtyperna, det häckande fågelbeståndet samt förekomsten av flygekorror och fladdermöss på området. I samband med terrängarbetena för naturtyps- och habitatkartläggningen uppskattades därtill förekomsten av i Europeiska Unionens habitatdirektivs bilaga IV (a) angivna dägg-, kräl- och groddjur på området. Vid inventeringen av utredningsområdet påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller livsmiljöer. I områdets östra del påträffades och avgränsades år 2008 en i den finländska naturvårdslagens 49 § avsedd plats där flygekorren förökar sig och rastar. Vid kartläggningen våren 2012 observerades sparsamt med tecken på arten på området. Arten torde förflytta sig till andra kända revir över Krutkällarvägen i östlig riktning. Området kan enligt miljöministeriets anvisningar (YM/4/50/2003, 30.6.2004) fortfarande anses vara en i naturvårdslagen nämnd föröknings- eller rastplats, och därmed bör den beaktas i den kommande markanvändningsplaneringen. I praktiken innebär det här att miljön ska bibehållas sådan att den är lämplig för flygekorror och därtill ska bevarandet av artens vandringsrutter mellan olika föröknings- och rastplatser tryggas med hjälp av planeringen.
2. En utredning av naturen på Sandvikens idrottsområde gjordes under år 2012 och i den inventerades naturtyperna, häckande fåglar, förekomsten av flygekorre och fladdermöss på området. Bakgrund till utredningarna är Europeiska Unionens habitatdirektiv (92/43/EEG), fågeldirektiv (79/409/EEG) samt den finländska skogs-, naturvårds- och vattenlagen. Därtill förpliktar 9 § i den finländska markanvändnings- och bygglagen till tillräckliga förberedande utredningar före markanvändningsplaneringen. Skogsområdena på Sandvikens idrottsområde består av färsk eller lundaktig mo. De övriga grönområdena på området består av olika typer av impediment. På utredningsområdet påträffades inga enligt skogs-, naturvårds- eller vattenlagen skyddade livsmiljöer eller naturtyper. På Sandvikens idrottsområde finns två kärnområden inom flygekorrevir. Det ena bakom s.k. Matmorsvikshuset och det andra mellan fotbollsstadion och motorvägen. De

här områdena bör bevaras sådana att de är lämpliga för flygekorror och det bör finnas nödvändiga förbindelser till dem. Flygekorrens uppskattade vandringsrutter från revirets kärnområden på området till området sydväst om motorvägen bör bevaras.

3. Planeringsområdet Ansasgatan finns i ett bebyggt kvartersområde i närheten av Vasa centrum. Under terrängperioden 2015 gjordes en naturkartläggning på området som underlag för planläggningen. Sammanfattningsvis kan konstateras att det på planeringsområdet inte fanns några i den finländska naturvårds-, skogs- eller vattenlagen avsedda skyddade naturtyper och inte några i 49 § i den finländska naturvårdslagen nämnda djurarters föröknings- eller rastplatser, som skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller -områdesavgränsningar i samband med markanvändningsplaneringen.

En dagvattenmall har gjorts upp 22.4.2015 för Sandviken och området Travdalen och den har fungerat som underlag för Kommunteknikens planering under detaljplaneprocessen.

Utgående från modellen föreslås att följande beaktas vid den fortsatta planeringen av travbaneområdet:

Det finns ingen annan lösning på problemet med översvämning på det lågt belägna parkeringsområdet mellan Malmögatan och travbanan än att höja områdets nivå. Diket invid parkeringsområdet rinner mot travbanan och vattennivån är beroende av travbanedikenas och i framtiden den nya rörlinjens uppdämning.

Genom det nya travbaneområdet bör dagvattenledning 1200B förverkligas och under Strandlandsvägen och riksväg 3 bör rören förstöras till samma nivå och även avsnitten med öppna diken bör istandsättas. Därtill bör trumman genom Matmorsvikens bank förstöras. Ifall Matmorsvikens naturvärden inte gör det möjligt att i den kommande situationen leda flödena till viken, bör möjligheten att leda dagvattnet förbi vikens inre del direkt ut i havet granskas.

Grönkoefficient

På Planläggningen har användningen av en grönkoefficient vid detaljplanläggning utvecklats. Grönkoefficienten handlar om en metod där strävan är att säkerställa tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I Travdalen utnyttjas grönkoefficienten både i de kvarter som ska bebyggas och på de allmänna områdena. Se planbestämmelserna punkt 5.2.2. Grönkoefficient

3.1.3 Miljöfaktorer i området

Vid de miljötekniska undersökningarna på planområdet år 2016 (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) påträffades inga skadliga ämnen som begränsar användningen av området i enlighet med detaljplaneförslaget. Enligt utredningen finns inget behov av fortsatta åtgärder vad gäller föroreningar i marken på området.

3.1.4 Den byggda miljön

Den bebyggda miljön på området har utretts bl.a. i följande dokument:

Värdefulla byggnader i Vasa, 1987

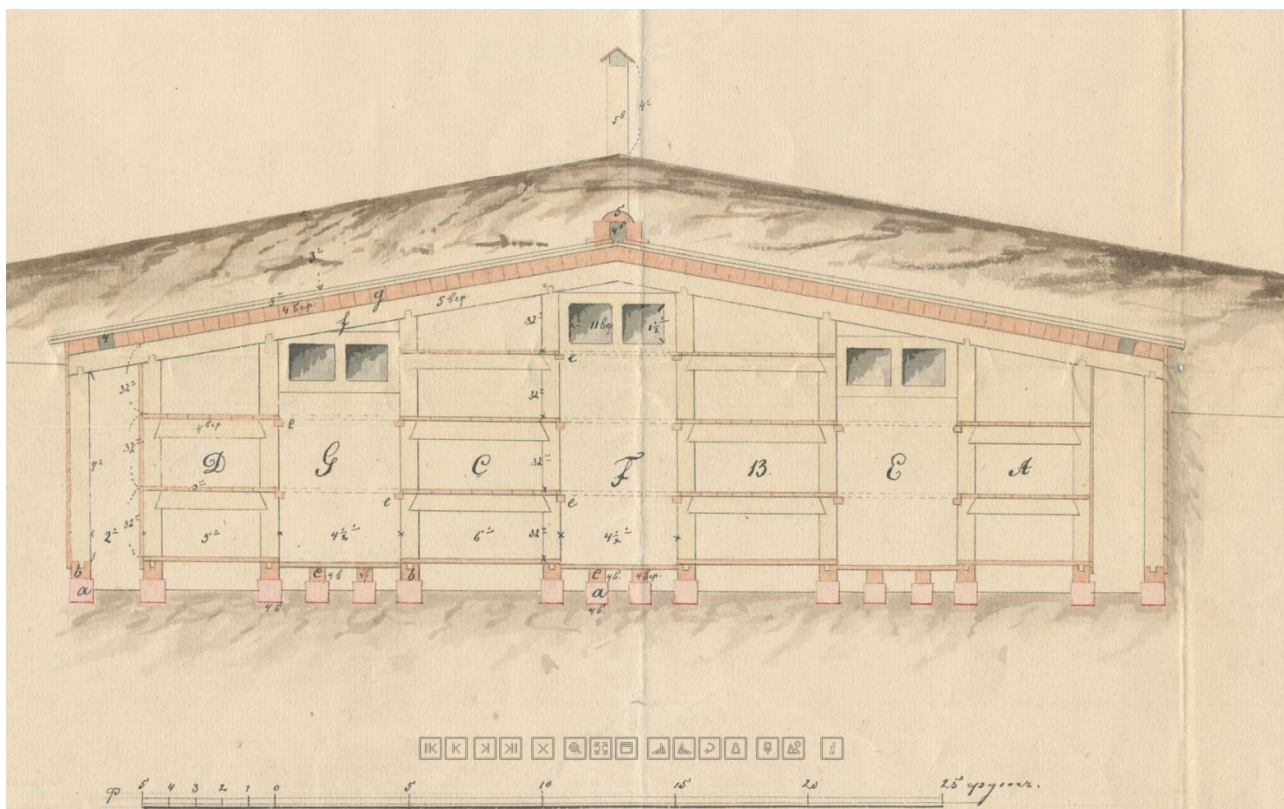
Hietalahden historiikki, 1992

Sandviksparken, parkhistoria och istandsättningsprinciper, 1992

Vasa kulturmiljöutredning, 2010

En inventeringsrapport över Sandvikens östra delar 2010

Byggnadsbeståndet på området består av en travläktarbyggnad, som i tiden brann och reparerades i begränsad omfattning. I dess nuvarande form har den inget arkitektoniskt eller funktionellt värde. Den kalla byggnaden, som till omfattande del har jordgolv, är i dåligt skick och verkar till många delar vara primitiv och tillfälligt byggd. Till hästsportverksamheten hör därtill lager- och stallbyggnader i travbanans närmiljö och de har varit i användning ända till nu. Byggnaderna är till karaktären enkla och de har under tidens gång ändrats om flera gånger och saknar särskilda arkitektoniska och funktionella värden. Däremot hör den gamla stenfoten till en byggnad vid den nordvästra kanten av travbanan till Kronans gamla krutkällare, enligt vilken såväl gatan i området som parken har fått namn. Ritningarna över Krutkällaren från år 1864 (nedan) finns i riksarkivets digitala arkiv. På området mellan Strandlandsvägen och riksväg 8 finns tennishallen, som byggdes i slutet av 1980-talet, och fotbollsstadionhelheten, vars nyaste delar blev klara 2015–16 och äldsta delar 1936. Stadions äldsta delar, den gamla läktarbyggnaden och speakertornet representerar olympiatidens idrottsbyggande och är både arkitektoniskt och kulturhistoriskt betydelsefulla och i den gällande detaljplanen skyddade enligt beteckningarna sr-5 och sr-3. En heltäckande byggnadsinventering har gjorts år 2012 beträffande fotbollsstadions område.



Genomskärning av Krutkällaren

Norr om planområdet invid Malmögatan finns flervåningshus, s.k. "Lättahattu"-hus, som är byggda 1960. Malmögatan 2, 4, 6, 8 och 10, planerare Viljo Rewell.

För byggnaderna på Travdalen 5, Malmögatan 2, 4, 6, 8, 10 och för Skånegatan 2, 4 och 6 har skyddsbeteckningen sr-5 angivits. Beteckningarna är baserade bl.a. på byggnadsskyddsrekommendationen i inventeringen av Sandvikens östra delar 2010, tidigare inventeringar samt på en sakkunnig bedömning 24.1.2019 och 29.1.2019 av tidsenligheten.

3.1.5 Trafiken

I områdets södra del går riksväg 8, som på det här stället är motorväg. Enligt förslaget ska motorvägen avbrytas med en cirkulationsplats vid Krutkällarvägen. Enligt utvecklingsplanen ändras vägen till gata. Trafikmängderna på riksvägen på planeringsområdet har under de senaste åren uppgått till ca 11 500 fordon per dygn. Utöver riksvägen ingår tre gator i planområdet: Krutkällarvägen, Travgatan, Strandlandsvägen. Krutkällarvägen och Strandlandsvägen är snabba rutter av typen ringväg runt centrum och mellan stadsdelar. Travgatan är en mindre matargata.

3.1.6 Markägoförhållandena

Vasa stad äger förutom vägområdet för riksväg 8 och två bebyggda flervåningshustomter invid Skånegatan marken i dess helhet på planeringsområdet. Vägområdet ägs av staten och flervåningshustomterna av husbolag. Staden arrenderar tomterna till sju husbolag och de outbrutna områdena till Tennis center, ett travstall och Vasa elnät för en transformatorstation. Arrendeavtalet för travstallet går ut.

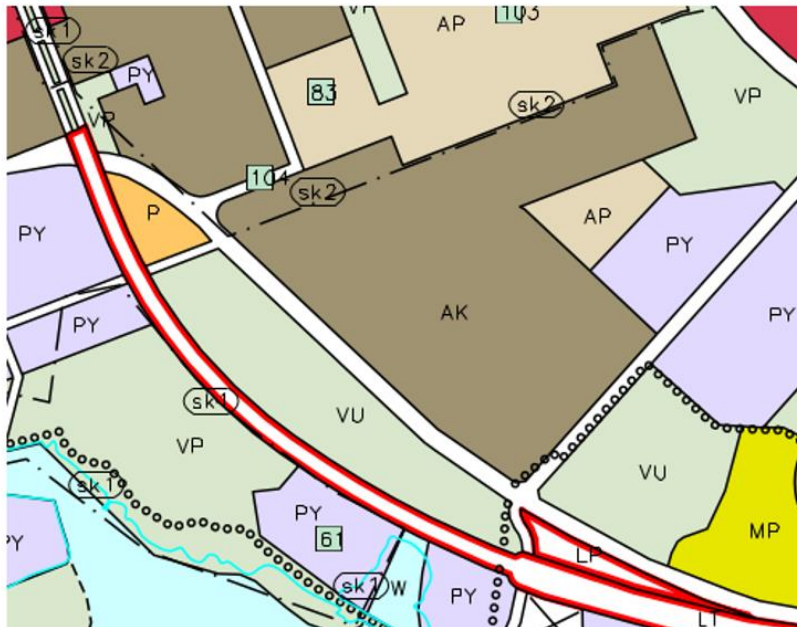
3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

I förslaget till Vasa generalplan 2030, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011, och i grönområdesstrukturen i anslutning till Vasa generalplan 2030 är det nuvarande travbaneområdet och kvarteret mellan Travgatan och Skånegatan fastställt som område för flervåningshus (AK), som till största delen är reserverat för bostadsvåningshus och där även småhus samt service- och arbetsplatsfunktioner som inte medför störningar i miljön får placeras. Området mellan Strandlandsvägen och motorvägen E12 är i generalplanen anvisat som område för idrotts- och rekreationsfunktioner (VU).



Utdrag ur grönområdesstrukturen i Vasa generalplan 2030



AK ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
 Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
 OMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS.
 Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
 Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
 BOSTADSDOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS.
 Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.

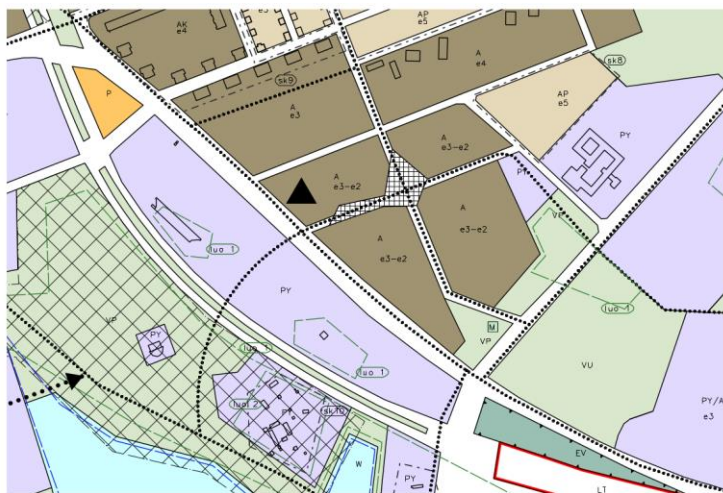
VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
 Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
 OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR.
 Området reserveras för idrottscentra och specialidrottsplatser. På området är byggande som betjänar idrotts- och rekreationsverksamhet tillåtet.

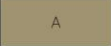
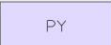
sk2 KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.
 Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmillä suunnitelmillä.
 FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE.
 Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.

ooooooooo ULKOILUREITTI.
 FRILUFTSLED.



Flygbild av planeringsområdet



	A MONIPUOLISEN KAUPUNKIMAISEN ASUMISEN ALUE Alue varataan kerrostaloille, pienkerrostaloille, kaupunkirivitaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppia, työpaikkoja ja palveluja.
	PY OMRÅDE FÖR MÅNGSIDIGT URBANT BOENDE Området reserveras för våningshus, mindre våningshus, stadsradhus och annat urbant boende. På området kan även funktioner som stöder boendet, såsom handel, arbetsplatser och service, placeras.
	VP JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE Alue varataan pääosin julkisille toiminnoille ja toimintoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Alueelle saa sijoittaa jonkin verran myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
	VP OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING Området reserveras i huvudsak för offentlig verksamhet och verksamhet med offentlig karaktär. På området får i viss mån även andra arbetsplatser och bostäder placeras.
	VP PUISTOALUE Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkailua ja virkistystä palveleva rakentaminen.
	PARKOMRÅDE Området reserveras för allmän parkanvändning. På området är byggnade som betjänar motion och rekreation tillåtet.
	PYÖRÄTIEVERKOSTON PÄÄ- TAI ALUEREITTI HUVUD- ELLER OMRÅDESLINJE I CYKELVÄGSNÄTVERKET
	M MUINAISMUISTOKOHDE Kohde on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.
	FORNMINNESOBJEKT Objektet är fredat med stöd av fornminneslagen.
	MAHDOLLINEN KORKEAN RAKENTAMISEN PAAKKA Alueelle voidaan rakentaa yli 8-kerroksisia rakennuksia.
	MÖGLIG PLATS FÖR HÖGT BYGGANDE På området kan över 8 våningar höga byggnader byggas.
	KORTTELITEHOKKUUSLUOKKA KVARTEREXPLOATERINGKLASS e1: e=1,6-2,8 e2: e=1,2-2,2 e3: e=0,8-1,6 e4: e=0,4-1,0 e5: e=0,2-0,4
	KÄVELYKATU TAI TORI GÅGATA ELLER TORG
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN ARVOKAS ALUE Alueella on havaittu lajeja, joita on suojeltava luonnonsuojelulain 49 § mukaan. Alueen luontoarvot on huomioitava alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
	OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT FÖR NATURENS MÅNGFALD På området har arter påträffats som bör skyddas enligt naturskyddslagen § 49. Områdets naturvärden bör beaktas i planering och byggande på området.
	luo 1: arvokas elinympäristö liito-oraville / värdefull livsmiljö för flygekorrar luo 2: arvokas elinympäristö lepakoille / värdefull livsmiljö för fladdermöss luo 3: arvokas elinympäristö viitasammakaille / värdefull livsmiljö för åkergrodor

Utdrag delgeneralplanen för Vasa centrum 2040

Revideringen av delgeneralplanen för Vasa centrum är i beredningsskedet. I utkastet till delgeneralplan är det nuvarande travbaneområdet i generalplaneenlig användning men det har preciserats i fråga om exploateringstal och gatsträckningar. I delgeneralplanen är kvarteren i området Travdalen angivna som kvartersområden för mångsidigt boende och

”storkvarterens” exploatering är 0,8–2,2. I delgeneralplanen är även gågatan/torget samt friluftsledernas ungefärliga läge angivet.

Följande detaljplaner gäller på detaljplaneändringsområdet:

Den 13.9.1950 godkända detaljplanen **150**, den 1.9.1970 godkända detaljplanen **414** och den 18.2.2013 godkända detaljplanen **985**. Hörnet vid Travgatan och Skånegatan är i detaljplan 150 anvisat som tomter som ska bebyggas i enlighet med de då gällande bygganvisningarna. En ändring av detaljplan 150 pågår. I detaljplan 414 är det gamla travbaneområdet angivet som idrottsområde (U) och kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet (YU-1). I detaljplan 985 är allmänna öppna platser, kvartersområden för idrottsverksamhet (YU), område för idrottsverksamhet (VU), kvartersområde för parkering (LPA) och parkområde (VP) anvisade.



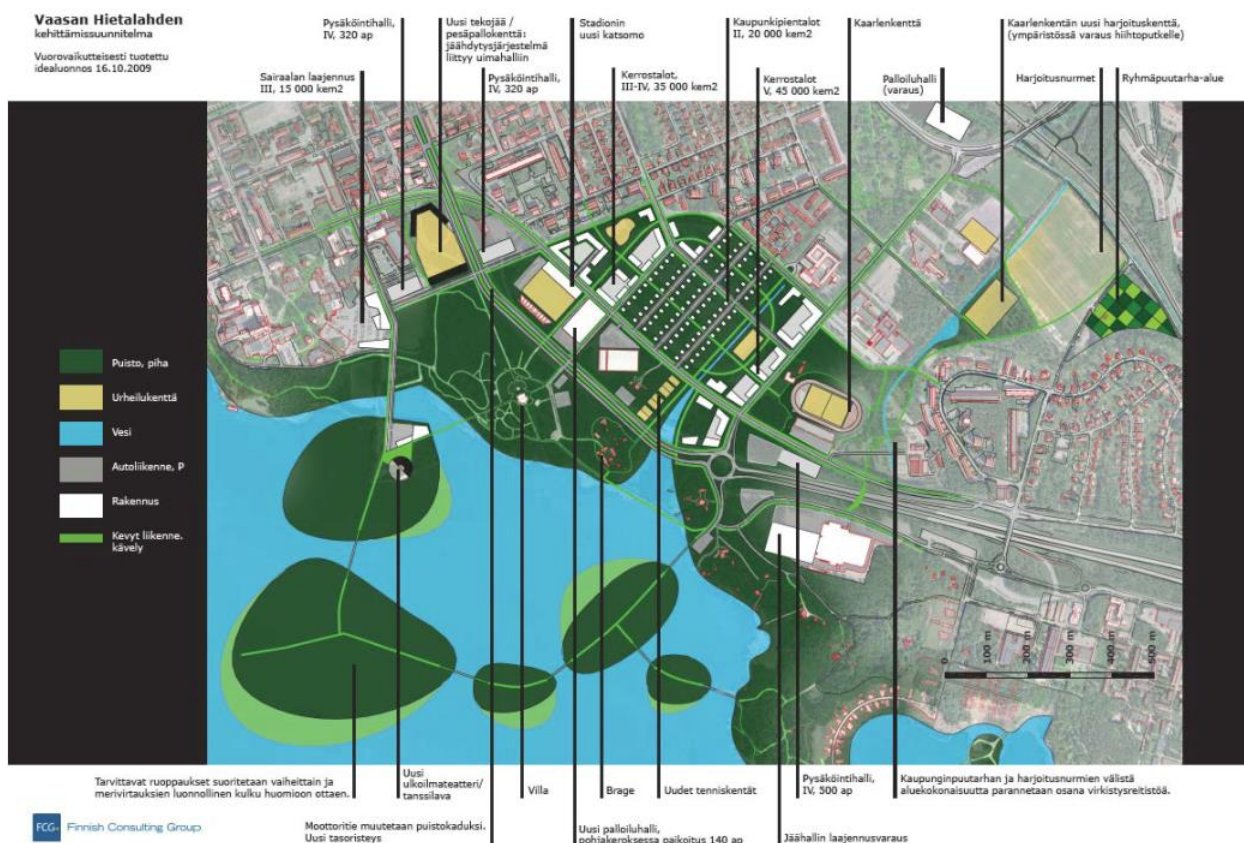
Utdrag ur detaljplanesammanställningen med det nya förslagsskedets avgränsning (orange) och det gamla utkastskedets (rött) detaljplaneavgränsning.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Travbaneområdet anlades på 1950-talet i en låglänt dal i en gammal havsvik och dess potential som ett viktigt utvecklingsområde i Vasa har redan länge varit känd och ny markanvändning för området har planerats länge. År 2008 utarbetades en översiktsplan för området som en del av arbetet med en generalplan för Vasa, och i den anvisades området för bostadsvåningshus. År 2013 ordnades en planeringstävling om markanvändningen på området och enligt det vinnande förslaget förlängdes rutplanestaden till området och där skapades en ny tät, levande stadsdel med mångsidiga tjänster och funktioner. År 2016 vidareutvecklades idéplanen av Planläggningen och byrån Mandaworks, som vann idétävlingen, i tätt samarbete med resultatområdesenheter inom stadens tekniska sektor. Översiktsplanen godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med godkännandet av programmet för deltagande och bedömning som utgångspunkt för detaljplanearbetet. Översiktsplanen har vidareutvecklats bl.a. utgående från resultaten från växelverkansevenemang under detaljplanearbetets gång, preciserade planer och idéer från delprojekt under år 2017.



Översiktsplan för Sandviken, 2009



Illustrationer av översiktsplanen från år 2016 (Mandaworks)

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Projektet har presenterats i Vasa stads planläggningsöversikt 2015 och 2016.

Att projektet inleddes kungjordes 8.9–21.9.2016 i anslutning till programmet för deltagande och bedömning.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras påverkningsmöjligheter har nämnts i programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:

- Planområdets markägare, arrendatorer och grannar
- Stadens vederbörande myndigheter och nämnder samt inrättningar
- Räddningsverket
- Vasa Vatten Ab, Vasa Elektriska Ab och Anvia Ab
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland
- Österbottens landskapsförbund
- Österbottens museum
- Museiverket
- Polisnrättningen i Vasa härad
- Brändö invånarförening
- Staben för Västra Finlands militärlän
- Posti Ab

4.3.3 Deltagande, växelverkansförfaranden och hantering av planeringsprocessen

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 8.9–21.9.2016.

Processen

Huvudprojektet

Till huvudprojektet Travdalen hör processer som även i allmänhet hör till markanvändningsutvecklingsprojekt, såsom planläggning, tomtöverlåtelse osv.

Delprojekt

Sådana projekt i anslutning till detta projekt som kräver särskild uppmärksamhet eller resurser hanteras som delprojekt med målet att bättre kunna hantera helheten, som är mera omfattande än ett traditionellt projekt.

Delprojekt inom projektet är ett bostads- och markpolitiskt program, förberedande byggande och infraplanering, "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde",

Travdalens konst, Travdalens service och funktioner, affärs- och verksamhetslokaler, Travdalens kommunikation och områdesvarumärke, dvs. det s.k. brandet, parkering och kvalitetshandbok.

Delprojekten presenteras närmare i kvalitetshandboken (bilaga 4)

I detaljplanearbetet har omfattande växelverkan genomförts.

Växelverkan i översiktsplaneskedet:

Sedan slutet av år 2016 har följande temaworkshopar ordnats om projektet:

Energi 15.11.2016, Service och funktioner 21.12.2016, Byggare 11.1.2017, Bo och leva 11.4.2017.

Resultat av temaworkshoparbetet har varit värdefull information och nya idéer, som har använts vid vidarebearbetningen av översiktsplanen från år 2016 till detaljplaneutkast.

Sammanfattning av responsen från temaworkshoparna:

Energiworkshop, Ett framtida energieffektivt och innovativt bostadsområde 15.11.2016

I evenemanget deltog en mängd olika aktörer inom energisektorn, Vasek, Vasa stad, Vasa Elektriska, Vasa universitet och bl.a. Novia. På plats var sammanlagt ca 40 deltagare.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget började med en presentation av Travdalsprojektet och fortsatte med en presentation av Vasa Elektriska.

Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 4–5 personer för att tillsammans fundera över Travdalen i första hand med tanke på byggandet. Idéerna antecknades på ett stort papper och på en karta över området gjordes anteckningar, limmades kommentarer in och ritades bilder. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från dem diskuterade man.

På workshopen diskuterades olika värmealternativ, användningen av innovationer i anslutning till eldistribution och idéer om lösningar som påverkar energiförbrukningen och möjliggörandet av innovationer på området.

Fjärrvärme konstaterades vara den billigaste och bästa lösningen men även potentialen i fråga om en hybridlösning ansågs vara värd att överväga. Energilagring och bl.a. sedimentvärme ansågs som beaktansvärda alternativ exempelvis för att stöda fjärrvärmelösningen.

På workshopen fördes idéer fram om ekologiska lösningar i anslutning till bl.a. funktionerna på området, gröna lösningar för energiproduktion kvarters- eller husvis, lokal matproduktion och solenergi.

Ett sammandrag över workshopen finns i dess helhet i det till beskrivningen bifogade dokumentet över växelverkan (ak 1079 Vuorovaikutusasiakirja).

Beaktandet av responsen i detaljplanearbetet:

I samband med beredningen av detaljplanen har samarbetet utvecklats med Vasa universitet, Novia, Vasa Elektriska och bl.a. Vasek. Energilösningarna har undersökts och planerats i samarbete med de nämnda parterna och som en del av AIKO-projektet "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde".

Workshop om service och funktioner i Travdalen 21.12.2016, växelverkansevenemang för inbjudna i Dramasalen

I evenemanget deltog en mängd olika representanter för stadens sektorer och på området verksamma föreningar, representanter för utbildning och forskning samt representanter för bl.a. olika sektorer inom affärsvärlden. Sammanlagt 55 deltagare var på plats.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget inleddes med ett antal presentationer. Först presenterade Planläggningen planerna och processen för utvecklingsprojektet Travdalen, sedan höll Österbottens museum en presentation av offentlig konst, Fastighetssektorn presenterade de mark- och bostadspolitiska målen för området och Vasa Företagare höll en presentation ur företagarnas synvinkel.

Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 5–6 personer för att tillsammans diskutera Travdalen närmast med tanke på servicen. Oliver Schulte-Tigges presentation innehöll en lista med frågor som stöd för gruppdiskussionen. Idéerna antecknades på ett stort papper och på en karta över området gjordes anteckningar, limmades kommentarer in och ritades bilder. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från det fördes en diskussion.

Idéer om bl.a. följande funktioner och service på området fördes fram:

Restauranger, en liten matbutik (åsikten framförd av en representant för handeln), en bystuga, ett seniorhus, en dansbana, en bygårdskarl, residenskonstnärsutrymmen, inomhus- och utomhusutrymmen i centrum, (en utställning, undervisningslokal för skola), lokaler för uppstartföretag, nya typer av arbetslokalsmöjligheter, gästbostäder, stadsdelen som en inlärningsmiljö, stadskonst, ett levande torg, stadsparker.

Beaktandet av responsen i detaljplanearbetet:

I samband med beredningen av detaljplanen har samarbetet utvecklats mellan olika aktörer för att göra det möjligt att förverkliga olika funktioner i Travdalen. Samarbete, växelverkan och idéer till olika genomförandemodeller har gjorts med Settlementföreningen, Vasa Företagare, Vaasa Entrepreneurship Society, kulturcentralen, biblioteket, Vasa social- och hälsosektor och bl.a. Vamia. I anslutning till ärendet har även exempelvis ett slutarbete om serviceutformning gjorts (Sara Sillanpää, Laurea).

Växelverkansarbetet har bl.a. lett till evenemang där olika aktörer och bl.a. genomförare av Travdalens välfärdskvarter har fört fram idéer om genomförande av funktioner i välfärdskvarteret. Samarbete mellan aktörerna gör det möjligt att planera och genomföra

rätt typ av lokaler i kvarteret. Extra viktigt är det att samtidigt se till att de förbindelser/avtal som är nödvändiga mellan olika parter görs i rätt tid och blir gjorda.

Workshop för byggare 10.2.2017

I workshopen deltog Vasa stad, Vasek, Vasa universitet, Novia och bl.a. en stor och varierande grupp representanter för olika byggföretag. Antalet deltagare var sammanlagt ca 50 personer.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget inleddes med Pertti Onkalos presentation av projektet Travdalen och Oliver Schulte-Tigges kompletterade planen och innehållet med målen för området.

Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 5–6 personer för att tillsammans diskutera Travdalen i första hand med tanke på byggandet. Idéerna skrevs upp på ett stort papper och anteckningar gjordes på en karta över området, kommentarer limmades in och bilder ritades. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från det fördes en diskussion.

Bl.a. följande idéer fördes fram i fråga om området:

Bilplatser och trafik

Bilplatsnormen 1 bp/200 m² vy borde övervägas, parkering borde ordnas under huvudgatan, friköp borde tillåtas, turvis parkering och smart parkering bör utvecklas, bilen på 100–200 meters avstånd från objektet för att det ska fungera, satsningar bör göras på den offentliga trafiken bl.a. med tätare turer, man ville ha bilarna längre bort och gemensamma bilar. Man ville inte ha några bilar i husets nedre våning och man ville att elcyklar ska främjas. Lättnader i fråga om parkeringen efterlystes så att affärslokalerna förverkligas, förarlösa fordon och bl.a. laddningsplatser för elcyklar och –bilar samt cyklar att hyra.

Genomförande av kvarteren

Det är realistiskt att kvarteren förverkligas i fyra olika delar under 3–5 års tid. Ett överutbud på bostäder bör undvikas. Enbart träkonstruktion som tävlingsvillkor är diskriminerande. Det är viktigt att fundera över var byggandet ska starta så att området inte är en byggarbetsplats hela tiden. Town house kan ifrågasättas (lämna spelrum) planeringstävlingar. En luftig detaljplan efterlystes. För tomtöverlåtelsen föreslogs att man tar modell av bl.a. Seinäjoki och Uleåborg. Bostäder till rimliga priser önskades. En tredje parts roll borde beaktas i byggprojektet. Varumärke, s.k. brandning, efterlystes. Flexibilitet i fråga om byggandet önskades. Föreslogs att konsortier bildas. Staden bör ha en ledande roll och en färdig modell. Ansvarsfrågorna när det gäller gemensamma projekt inger betänkligheter.

Boende

Mångfald och flexibilitet efterlystes, bl.a. flexibilitet i fråga om ändringar. Boxbostäder och bostäder i närheten av funktioner och service önskades.

Funktioner

Vid kanten av torget stenfotsbutik (restaurang, gemenskapsinriktat utrymme) och bl.a. POP-UP-lokaler med flexibla användningstider. Men man frågade också vem som ska betala dem. På området ville man ha vinterträdgård, äppelträd, bärbuskar, som alla får äta av. På gårdarna ville man ha stadsodling, bärbuskar, äppelträd, matproduktion och skyddade kvartersgårdar. Man önskade boxbostäder för seniorer bl.a. så att det finns en huvudsaklig bostad (vardagsrum, kök, sovrum) och ett bruksutrymme som kan ändras om exempelvis till arbetsrum, tonårsrum, ett rum för en mor-/farförälder eller exempelvis till ett hyresrum.

Byggföretagens representanter förde kraftigt fram att en blandad stadsstruktur med många och mångsidiga stenfotsaffärslokaler är en bra och eftersträvensvärd miljö men att det finns problem med genomförandet av dem. Ett av de största problemen berör enligt dem marknadsföringen av lokalerna. Tillräcklig beredskap/tillräckliga resurser finns inte för marknadsföringen av lokalerna. Byggföretagen blir också väldigt ensamma med den här utmaningen.

Man önskade att närbutiken ska ha ett centralt läge och att beredskap ska finnas för framtida distributionstrafik (förvaring av varor i trappuppgångar o.d.)

Energi och teknik

Havs-/sedimentvärme ansågs som en fungerande lösning för uppvärmningen av ett kvarter. Inställningen till en infratunnel var skeptisk.

Beaktandet av responsen i detaljplanearbetet:

Byggarnas uppfattning att många och mångsidiga affärslokaler borde byggas var något överraskande och mycket sporrande. Planläggningen och fastighetssektorn har satsat kraftigt på skapandet av aktiva stenfotslokaler bl.a. genom att skapa ett nät av serviceproducenter och flera växelverkansevenemang.

Fastighetssektorn och Planläggningen har också tagit den ovan nämnda utmaningen på stort allvar vid programmeringen av välfärdskvarterstävlingen. I detaljplanen har bl.a. behovet av stenfotsaffärslokaler och flexibiliteten när det gäller genomförandet av den beaktats i detaljplanen.

Workshop 11.4.2017 om att bo och leva, ett för alla öppet växelverkansevenemang i Dramasalen

Ca 60 invånare deltog i workshopen.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget inleddes med Pertti Onkalos presentation av projektet Travdalen och Oliver Schulte-Tigges kompletterade planen och innehållet med målen för området. Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 5–6 personer för att tillsammans diskutera Travdalen i första hand med tanke på byggandet. Idéerna skrevs upp på ett stort papper och anteckningar gjordes på en karta över området, kommentarer limmades in och bilder ritades. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från det fördes en diskussion.

Bl.a. följande idéer fördes fram i fråga om området på workshopen:

Torget är Travdalens och Sandvikens pulserande hjärta. Hälften av hjärtat är öppet och den andra hälften utgörs av företag osv. Man önskade att framtiden ska utvecklas med hjärta. I Travdalen ville man ha restauranger, caféer, platser för uppträdanden, interaktiva dörrar, närmotionsplatser, goda förbindelser till centrum, främjande av cykling, satsningar på skola och idrottsplatser, flyttning av motorvägen, goda förbindelser, parkeringshus, arbetspunkthotell på en central plats, en allmän verkstad, en ungdomslokal och ett daghem. Man önskade att området ska användas som inlärningsmiljö och område där konsten är närvarande i olika former. Man önskade nya typer av arbetsutrymmen, gemensamma lokaler/boxbostadslösningar och lokaler bl.a. för livsmedel och andra förnödenheter som transporteras hem. Konstaterades att det i framtiden finns nya typer av bostadsbehov och att många olika boendeformer behövs och exempelvis lokaler som gör det möjligt att förena arbete med boende. Ett önskemål var att byggnaderna i kvarter 65 ska vara lägre än det som är tillåtet enligt utkastet och att det ska finnas mera grönt i närheten av daghemmet. Konstaterades att det redan nu uppstår trafikstockningar på Krutkällarvägen!

Beaktande av responsen i detaljplanearbetet: Idéer från mötet för allmänheten har tillämpats på området och presenterats bl.a. i planen för allmänna områden.

För att säkerställa att verksamhet uppkommer har även samarbete mellan dem som ska erbjuda verksamhet och dem som ska bygga och förvalta lokaler beretts.

Se punkten Workshop om service och funktioner i Travdalen 21.12.2016, växelverkansevenemang för inbjudna i Dramasalen, s. 22

Växelverkan i detaljplaneutkastskedet: finns i punkt 4.5.2 Val av detaljpanelösning och grunderna för valet (detaljplaneförslag)

Växelverkan kommer även i fortsättningen att genomföras i enlighet med det som angivits i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Översiktsplanen för Travdalen har presenterats för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Östergötten vid en arbetsförhandling 8.12.2016. Närings-, trafik- och miljöcentralen lyfte fram behovet av att inbegripa hela motorvägen (e12) i planområdet. Närings-, trafik- och miljöcentralen lyfte även fram vikten av bedömning av byggandets konsekvenser för naturmiljön. Exempelvis Matmorsvikens åkergrödor och flygekorrförekomsterna på området bör beaktas i planarbetet.

Myndighetssamarbete kommer att genomföras i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Detaljplanens mål är angivna i punkt 2.2

Sammandrag av åsikterna som berör programmet för deltagande och bedömning:

Österbottens räddningsverk

Enligt räddningsverksamhetens planeringsanvisning hör området för närvarande till riskruta 2. I och med byggandet på området kommer riskklassen sannolikt att höjas till 1, varvid räddningsverkets aktionsberedskapstid beträffande området ska vara kortare. Räddningsfordonen ska alltså i framtiden ta sig snabbare till området som nu planläggs (riskrutan) än vad den tidigare riskrutan förutsatte, eftersom olycksriskerna ökar när den byggda våningsytan och personmängden på området ökar. I områdets och omgivningens utrymmes-, trafik- och parkeringslösningar bör räddningsfordonens behov av att nå området inom sex minuter, vilket vederbörande planeringsanvisning förutsätter (första enheten) beaktas.

Stora människomassor rör sig tidvis samtidigt från idrottsplatserna i området när olika publikevenemang tar slut. I plan-, parkerings- och trafiklösningarna bör det beaktas att människomassorna ska kunna röra sig tryggt.

På Malmögatan på avsnittet Stationsgatan-Klemetsögatan och på Egnahemsgatan har det enligt räddningsväsendets resurs- och olycksstatistik PRONTO förekommit översvämningar under och efter störtregn (åren 2011–2016). Området har anknytning till "Travdalen" och därför bör uppmärksamhet fästas vid hur ytvattnet rinner.

Vasa Hussektor

Detaljplaneområdet kompletterar stadsstrukturen på ett finkänsligt sätt. Ett mål är att aktivera området och bra planering skapar förutsättningar för det. Området stöder sig på idrottsmiljön och skolnässtrukturen och gör det möjligt att beakta behoven inom dagvården.

Reserveringar för servicebyggande på området. Placeringen av ett daghem på detaljplaneområdet har beaktats i utkastskedet. Mängden våningsyta som ska reserveras preciseras under planarbetets gång. Vid fastställandet av utrymmesbehoven för skolenheten är det skäl att reda ut hur Hietalahden koulus område räcker till. Möjligheten att utvidga detaljplaneområdet så att det även omfattar Hietalahden koulus område och det område där byggnaden för idrottsverksamhet i anslutning därtill finns borde övervägas.

Byggrätten för stadion

Vid justeringen av detaljplanen för stadion beaktas även det behov av våningsyta som den gamla läktaren medför.

Privatperson x

Önskar att omfattande idrottsverksamhet ska utvecklas på området. Allt från bollhallar till vattensportfunktioner. Enligt honom rymms de på området utöver byggandet. Han föreslår att de omgivande stora hallarna ska utnyttjas i energilösningarna.

4.5 Detaljplaneutkast (Detaljplaneutkastskedet)

4.5.1 Detaljplaneutkastens innehåll

Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar totalt ca 30,5 ha.

Enligt detaljplanen föreslås nytt byggande på området Travdalen enligt följande:

Cirka 140 000 m² vy utrymme enligt huvudanvändningsändamålet, såsom bostadsbyggande, som till 40 % får bestå av icke miljöstörande affärs-, arbets- och verksamhetslokaler samt servicebyggande, och ca 10 000 m² som stöder huvudanvändningsändamålet har angivits på området.

Det här innebär att det är möjligt att bygga ca 1600–1800 nya bostäder på området, dvs. hem för 2000-2500 nya invånare. Utöver det kan ett starkt och mångsidigt serviceutbud förverkligas på området.

I detaljplanen uppdateras detaljplanen för idrottsområdet, dvs. området mellan motorvägen och Strandlandsvägen, varvid följande uppdateringar görs i fråga om området:

För kvartersområdet för fotbollsstadion, idrottsbyggnader (YU) föreslås ytterligare byggrätt på 5000 m² vy, behovet av våningsyta för förverkligade fotbollsstadion var avsevärt större än uppskattningarna i det tidigare detaljplanearbetet. Den nuvarande höjda byggrätten gör det också möjligt att utnyttja återstående byggrätt i kvarteret.

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

AK

Kvartersområde för bostadshus, där 40 % får utgöras av affärs- och verksamhetslokaler som inte medför störningar i miljön

P	Kvartersområde för servicebyggnader
lt 25 %	Minimimängden affärs- och verksamhetslokaler av byggnadernas bottenyta i kvarteret i procent av byggnadens bottenyta.
VI	Talet anger det största tillåtna antalet våningar i byggnad, riktgivande läge. Det största tillåtna antalet våningar är ovillkorligt.
3200	Den största tillåtna våningsytan i byggnad. Byggrätter som är angivna på riktgivande byggnadsyta kan även förverkligas någon annanstans på en byggnadsyta i kvarteret. Det anvisade våningsantalet är ovillkorligt.
ap 1/105	Mängden bilplatser för bostads- och affärslokaler
ol / le	Lek- och vistelseområden
hu	Dagvatteninfiltrationsområde i form av en planteringsbassängkonstruktion
0	Träd som ska planteras
....	Tomtdel som ska planteras
#	Torg
VP	Park/öppen plats
YU	Kvartersområde för idrottsbyggnader
VU	Idrottsområde
LPA	Kvartersområde som är avsett för fordonsförvaring
(51-69)	Numren på de kvarter vilkas obligatoriska bilplatser får förläggas på området
a III	Byggnadsyta för bilförvaringsplats på vilken parkering får anläggas högst till den våning/nivå som talet anger.
uk	Riktgivande läge för sportplan
p/ma	Parkering under marken eller däck
sr-3	Skyddad lämning efter byggnad. Konstruktionerna får inte förstöras.
et	Byggnadsyta för samhällstekniskt byggande

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Parkeringsplatskrav

För bostadsbyggande 1 bp/105 m² vy, 2 cp/bostad

För affärs- och verksamhetslokalsbyggande 1 bp/70 m² vy, 1 cp/affärs-/verksamhetslokal

För servicebyggande (exempelvis stödd äldreomsorg, daghem, allmännyttiga servicelokaler och funktioner) 1 bp/200 m² vy, 1 cp/70 m² vy

En kvartersbil i gemensam användning kan ersätta sex bilplatser

Gemensamma utrymmen

Bostadshusen ska ha följande gemensamma utrymmen:

Vistelse-/fritidsutrymme

Lösöresförråd 3 m²/bostad

friluftsförråd 2 m²/bostad

Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/bostad

Fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m²/fastighet

Avsikten är att de gemensamma utrymmena ska utvecklas så att de betjänar invånarna i deras vardag samt deras och hela områdets välfärd. De utrymmen som är avsedda för vistelse kan användas för utförande av arbete, hobby- och klubbverksamhet av både husets och kvarterens invånare samt även mera omfattande. I utrymmena kan möten och klubbverksamhet också ordnas exempelvis som en del av föreningars och läroinrättningars verksamhet. Verksamheten kan organiseras mera centraliserat exempelvis via en allmännyttig förening. Aktör kunde exempelvis Settlementföreningen vara.

Planområdets naturmiljö

Mål för utvecklingen av planområdets naturmiljö är att öka människornas trivsel, att öka funktionaliteten bl.a. med hjälp av matväxter, att öka naturmiljöns hållbarhet och diversitet. Strävan är att maximera diversiteten i naturen på hela området.

Dagvattnet

Dagvattensystemet i området ska förverkligas enligt en separat plan. Strävan är att fördröja dagvattnet från både de offentliga utrymmena och kvarteren med konstruktioner som är integrerade i stadsstrukturen, såsom regnträdgård, av följande orsaker:

- Regnvattenkonstruktionerna skyddar byggnaderna mot regnstormsskador
- Smart hantering av regnvattnet bidrar till att ordna tillgång till vatten för planteringarna på gårdsdäck, gårdar och i offentliga rum och till förverkligande av diversitet i naturen på området
- Regnvattenkonstruktionerna är i sig viktiga estetiska element i stadsmiljön
- Korrekt planerade konstruktioner renar regnvattnet innan det hamnar i havet och framför allt i Matmorsviken, som är en känslig vik där åkergröda förekommer
- Regnvattenkonstruktionerna fördröjer stormvattnet så att dagvattnet inte förorsakar onödiga olägenheter för regnvattenstrukturen och bl.a. den känsliga åkergrödsviken Matmorsviken.

Kvartersgårdar

Kvarterens innergårdar bör planteras så att de blir grönskande, parklika miljöer. På kvartersgårdarna ska minst ett träd per 200 m² planteras. På kvartersgårdarna ska med parkstrukturen bildas trivsamma "funktionella rum", som lockar invånarna att tillbringa tid

där utan att de känner att de befinner sig i ett alltför offentligt rum och iakttas av andra eller iakttar andra. På kvartersgårdarna bör vistelsekonstruktioner förverkligas för människor i alla åldrar, såsom lekområden och –redskap, grillplats, sittplatser, grönsaksland osv. På varje kvartersgård bör det också finnas fruktträd och bärbuskar.

Offentliga områden

Torgen i området planeras som högklassiga rum att vistas i för invånare och besökare. Den offentliga gatumiljön planeras i första hand på fotgängarnas och lättrafikens villkor, dock utan att bilismen isoleras från området. Bl.a. på grund av affärlivets förutsättningar på området är det viktigt att området är tillgängligt även med personbil. Invid gatorna i området finns parkeringsplatser för korttidsparkering för områdets företagare och besökare som stannar en kortare tid. Miljön styr och lockar dock till promenader och vistelse på området, vilket i sin tur understöder näringslivet i området i betydande omfattning. I och med skapandet av denna trivsamma promenadmiljö ändrar även en del av de 300 000–400 000 personer som årligen besöker de omgivande funktionerna sina beteendemönster så att de tillbringar mera tid på området och utnyttjar servicen i området.

Kvalitetskrav på byggnaderna

Flervåningshusen

Byggnaderna bör vad gäller den allmänna framtoningen vara arkitektoniskt högklassiga och både funktionellt och estetiskt varierande. Den totala längden på flervåningshusen i kvarteren bör inte överskrida 28 meter. Intilliggande byggnader bör avvika från varandra till färgen och gärna på något sätt även till arkitekturen och utformningen. Byggnaderna bör i första hand ha sadeltak eller grön-/solpaneltakslösning. Konst bör ha en viss roll i byggnadernas fasader. I de centrala kvarteren bör i flervåningshusens första våning anvisas den mängd affärslokaler som är angiven i detaljplanen med beteckning (lt 25 %) och affärslokalerna bör placeras på de områden som är angivna i kvalitetshandboken. Därtill bör det finnas gemensamma utrymmen i alla byggnader och av dem ska högklassiga gemensamma utrymmen för vistelse och hobbyverksamhet placeras på gatunivå i byggnaderna, där de även kommer att ge gaturummet och stadslivet mera liv. Bostädernas genomsnittliga storlek bör vara 55 m². Bostadsfördelningen styrs även av det mark- och bostadspolitiska program som görs upp separat och vars principer ska följas i fråga om tomtöverlåtelse.

Stadssmåhusen

Stadssmåhusen är småhus som tangerar varandra med fasader och arkitektur som avviker från varandra. Byggnaderna får även finnas på samma tomt och bilda kedjehus och en helhet i bolagsform. Även som kedjehus bör bostadsenheterna avvika från varandra på samma sätt som när de är fristående hus som är förbundna med varandra.

Konst

Konsten bör beaktas i allt byggande och i all funktionell planering i enlighet med ett separat konstprogram.

4.5.2 Valet av detaljplanlösning och grunderna för valet (detaljplaneförslag)

Elva utlåtanden har givits om detaljplaneutkastet till 30.9.2017 av följande:

NTM-centralen, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Vasa Elnät Ab, Vasa Vatten, Vasa Hussektor, Bostads Ab Darius Oy, Invånarföreningen i centrala Vasa/Aimo Nyberg, person A, person B

NTM-centralen anför i sitt utlåtande följande:

De mål beträffande planeringens och genomförandets kvalitetsnivå som har ställts upp för detaljplaneändringen har beaktats bra.

Områdesanvändningen är baserad på Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, och som har preciserats i delgeneralplanen för centrum 2040, vilken är under beredning.

Detaljplanens innehåll

Avsikten dimensionsmässigt är att planeringsområdet, som stöder sig på befintlig stadsstruktur i Sandviken, ska bli ett stadsdelscentrum med olika typer av service för ca 2500 invånare och det kommer enligt detaljplanebeskrivningen att erbjuda ca 110–300 arbetsplatser i anslutning till service och handel.

I detaljplanebeskrivningen har konstaterats att planeringsområdet är nästan på samma nivå som havet och det hör till ett mera omfattande stadsområdes avrinningsområde, som hålls torrt genom pumpning. I planbestämmelserna har föreslagits dagvattenlösningar för tomterna och konstateras att dagvattensystemet på området bör genomföras enligt en separat plan. I utkastet har inte närmare anvisats några eventuella system på park- och gatuområdena för att hålla kvar dagvatten och inte heller markytans kommande höjdnivå.

Planutkastet för Travdalen inklusive kvalitetsdokument ställer upp ambitiösa mål för planeringen av området och förverkligandet av dem ger stadsbyggandet helt klart nytt innehåll och fogar sociala och gemenskapsinriktade element till planeringen av den fysiska miljön. Eftersom projektet ännu till många delar är i utkastskedet, kan NTM-centralen inte ta ställning till det förutom till begränsade delar.

Dagvatten, bebyggbarhet och naturvärden

Den största utmaningen för det tekniska genomförandet av området innebär dess grundförhållanden och topografi samt funktionen som avrinningsområde för dagvattnet från ett mera omfattande stadsområde. Utfyllnadsarbetena på området ändrar dagvattnets strömningsriktningar och byggandet minskar markens naturliga absorberingsförmåga väsentligt. För bedömningen av konsekvenserna och genomförandet av dagvattenregleringarna bör redan i samband med planläggningen en dagvatten- och bebyggbarhetsutredning göras i fråga om området, i vilken ställning tas till sättet att genomföra däck-/källarparkering och styrningen av fördröjningen av dagvatten samt eventuellt reningsbehov.

Travparken fungerar som ekologisk korridor mellan strandzonen och Sandviken och Travparkens östra del är i delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 angiven som särskilt

värdefullt område med tanke på naturens mångfald (luo), vilket bör beaktas som en särskild bestämmelse för VP-området.

Parkeringsregleringar

Vid utarbetandet av planen bör det verkliga parkeringsbehovet och möjligheterna att ordna parkeringen utredas närmare. I detaljplaneändringsutkastet har för en del av kvartersområdena anvisats möjlighet till däck-/källarparkering men det område som är reserverat för tomtspecifik parkering är med hänsyn till det totala behovet otillräckligt och reservering har inte anvisats för alla fastigheter.

Ifall man i fråga om parkeringslösningen går in för ett mindre parkeringsplatskrav än normalt, borde man bereda sig på eventuellt senare kompletterande byggande på nybyggnadsområdet. I fråga om detaljplaneutkastets beredningsmaterial hänvisas till den av Ramboll år 2012 utarbetade parkeringsutredningen beträffande området Sandviken. Enligt den utredning som har gjorts för kartläggning av behovet av parkeringsplatser i anslutning till idrottsområden är det med nuvarande arrangemang inte möjligt att på området ordna de parkeringsplatser som behövs i anslutning till idrottsevenemang och byggande på travbaneområdet i den föreslagna omfattningen har inte beaktats i den.

I centrumområdena kommer de s.k. gemensamma bilarna i något skede att ändra behovet av parkeringsplatser. Eftersom användningen av gemensamma bilar inte har beaktats i markanvändnings- och bygglagen är det inte möjligt att i detaljplanen ange permanent servitut för dem annat än via parkeringsnormen.

Överensstämmelse med generalplanerna

Enligt Vasa generalplan 2030 är Vasas Sato-kvarter och flervåningshusen vid Malmögatan i Sandviken i kvarter 9-34 angivna som skyddsobjekt, och utöver det ingår i delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 en skyddsbeteckning för flervåningshusen i kvarter 33 i Sandviken och den bör beaktas i detaljplanen.

Kvartersexploateringarna i utkastet till detaljplaneändring varierar $e=1,4-2,5$ och talen antingen överskrider kvartersexploateringsklasserna i delgeneralplanen eller är vid den övre gränsen av dem. Byggrätterna bör justeras enligt detta eller så bör särskilda grunder anges för dem.

I det här skedet har NTM-centralen i övrigt inget att anmärka på projektet. Med beaktande av projektets omfattning och betydelse föreslår NTM-centralen att ett arbetsmöte ordnas om det före förslagsskedets framläggande.

Planläggningens bemötande av NTM-centralens utlåtande:

En dagvattenutredning har gjorts beträffande området, konsekvenserna har bedömts och för principen har redogjorts i stycke 5.3 PLANENS KONSEKVENSER. Beteckningen LUO har lagts till för Travparken. Ordandet av parkeringen och dess konsekvenser har kompletterats och ändrats i detaljplaneförslaget. För parkeringssystemet har redogjorts i stycke 5.3 Trafik och parkering i beskrivningen. Detaljplaneutkastet har utökats med skyddsbeteckningen sr-5 för byggnaderna på Travgatan 5, Malmögatan 2, 4, 6, 8 och 10 och för byggnaderna på Skånegatan 2, 4 och 6. Kvartersexploateringen har motiverats i stycke 3.2 Planeringssituation/3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet i beskrivningen. Kvartersindelningen i delgeneralplanen är riktgivande, eftersom den har avgränsats före detaljplaneringen av området i motsats till delgeneralplanen i övrigt. Kvartersexploateringen i delgeneralplanen tolkas enligt hela områdets exploatering så att

den sammanlagda kvartersexploateringen för alla kvarter på området förblir av den storleksklass som anges i delgeneralplanen.

Österbottens förbund anför i sitt utlåtande följande:

Landskapsplanen

Detaljplaneutkastet stämmer överens med den gällande landskapsplanen, där det finns på ett område för centrumfunktioner C.

Österbottens förbund utarbetar Österbottens landskapsplan 2040, och avsikten är att den ska läggas fram i december och ett planförslag hösten 2018, så att landskapsfullmäktige kan godkänna den i början av år 2019. I planutkastet är motorvägen anvisad som gata ända till Högbacken.

Generalplan

Detaljplanutkastet stämmer överens med gällande Vasa generalplan 2030.

Detaljplaneutkast

Österbottens förbund anser att en bra sak i planlösningen är att Vasas rutplan fortsätter på området.

Målet för detaljplanen är att huvudsakligen anvisa bostadsbyggande i 4–6 våningar och affärs-, arbets- och verksamhetslokaler som inte förorsakar störningar i miljön samt servicebyggande på det gamla travbaneområdet.

Enligt Österbottens förbund är det bra att motorvägen har inbegripits i planområdet, där den ändras till gatuområde, såsom den även anges i utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040.

En brist i planlösningen är gatunamnen, där bl.a. historiska skikt kunde ha synts. Enligt detaljplanebeskrivningen bör områdets dagvattensystem förverkligas i enlighet med en separat plan. Österbottens förbund anser att en separat plan borde ha anvisats redan i planutkastskedet.

En infiltrationsbassäng för dagvatten har anvisats endast på VU-området mellan Strandlandsvägen och Handelsplanaden.

Österbottens förbund har inget annat att yttra om detaljplaneutkastet än det som har anförts ovan.

Planläggningens bemötande:

Gatunamnen är uttryckligen härledda ur områdets historia. Namnen har anknytning till mångsidiga möjligheter till upplevelser på området. I Finland används sällan sådana namn på gator som anknyter till sinnesintryck och känslor. Det här kom fram vid en diskussion med finska språkbyrån och språkbyrån rekommenderade också mera traditionella namn. Planläggningen anser emellertid inte att det skulle vara skäl att ändra namnen på grund av rekommendationerna. Namnen har fått mycket positiv respons av invånarna och enligt Planläggningens uppfattning passar namnen utmärkt ihop med områdets uppkomsthistoria, karaktär och helhetsvision. Det är dock skäl att överväga olika sätt att förtydliga namnens uppkomsthistoria exempelvis genom att utnyttja konstlösningar i det offentliga rummet på området, så att namnens betydelse och relation till området blir lättare att uppfatta.

En dagvattenplan har gjorts upp för Travdalen i anslutning till gatuplanerna och områdesbyggnadsplanerna för området av Kometekniken. I detaljplaneförslaget har nödvändiga utrymmesreserveringar och beteckningar för att möjliggöra planen presenterats.

Österbottens landskapsmuseum föreslår i sitt utlåtande följande:

Planeringsområdet är beläget söder om Vasa centrum och består av gammal havsbotten, som man har börjat bebygga på 1950-talet. Även när en travbana var i användning på området användes området mångsidigt. Travbaneverksamheten upphörde småningom efter att travbanans huvudläktare brann.

Tre naturutredningar har gjorts beträffande området. Flera kulturhistoriska utredningar har gjorts och de borde nämnas på samma sätt som naturutredningarna. I utredningen om den byggda kulturmiljön tas områdets historia upp från nuläget med den stympade huvudläktaren vid travbanan tillbaka ända till krutkällarskedena, för vilka källarritningar från år 1864 har sökts fram i Riksarkivet.

På området mellan Strandlandsvägen och riksväg 8 finns tennishallar och -planer som är byggda på 1980-talet och en fotbollsstadionhelhet, där de nyaste delarna är byggda under åren 2015–2016. Den gamla fotbollsstadionhelheten, som är ritad av Serenius, och speakertornet från år 1936, som är angivna som kulturhistoriskt värdefulla, har i detaljplanen beteckningarna sr-5 och sr-3 i samband med plan 985. Inventeringarna bör beaktas och behovet av skydd bör utredas i fråga om de gamla byggnaderna vid Malmögatan och Skånegatan. Som nya skyddsobjekt (sr-10 konstruktion som ska skyddas) har föreslagits krutkällarruinerna från 1860-talet.

De grundläggande utredningarna för plan 985 i anslutning till de kultur- och byggnadshistoriska värdena är tillräckliga även beträffande detaljplaneändring 1079.

Museet har inget annat att anmärka på utöver komplettering av uppgifterna. Museet har gett utlåtande om den gamla fotbollsstadionhelheten på planområdet (Lausunto purkamislupahakemuksesta koskien Hietalahden jalkapallostadionin katsomoa 16.3.2012) och har inget att anmärka på de nu gällande planbeteckningarna. Huvudläktaren är värdefull på riksnivå och det skulle vara ytterst önskvärt att den renoveras på lämpligt sätt så att den igen kan användas som läktare.

Planläggningens bemötande av landskapsmuseets utlåtande:

I planbeskrivningen kompletteras källmaterialet med de kulturhistoriska utredningar som har gjorts och kompletteras beskrivningens utredning om den kulturhistoriska miljön. För byggnaderna på Travgatan 5, Malmögatan 2, 4, 6, 8 och 10 och Skånegatan 2, 4 och 6 har skyddsbeteckningen sr-5 angivits utgående bl.a. från byggnadsskyddsrekommendationen i inventeringen av Sandvikens östra delar 2010, tidigare inventeringar och bl.a. Planläggningens och Österbottens museums gemensamma bedömningar 24 och 31.2.2019 av tidsenligheten.

Österbottens räddningsverk anför i sitt utlåtande följande:

Räddningsverket har lämnat in sina åsikter om planprojektet per e-post i samband med att projektet anhängiggjordes. Åsikterna gällde en höjning av områdets riskklass, publikmängderna vid allmänna evenemang och översvämningar vid störtregn på områdena vid Stations-/Klemetsö-/Malmögatan/Egnahemsgatan. Åsikterna beaktas i planbeskrivningen.

Reservutgångsarrangemangen för bostadsvåringshusen är för det mesta baserade på att räddningsverket med sin hävare som är utrustad med integrerad stege genomför (nöd)räddning från balkonger som är anvisade som reservutgång. Möjlighet att agera ska ordnas för hävaren, i praktiken handlar det om en 4 meter bred räddningsväg och 6 meter

breda s.k. lyftplatser. Det är bra att i detaljplanen styra placeringen av räddningsvägarna och lösningarna exempelvis med planbestämmelser. Räddningsverkets utryckningsfordon ska därtill även i allmänhet nå byggnadernas utgångar och det bör finnas möjlighet att agera vid byggnadens ena långa fasad och ena korta fasad.

Planläggningens bemötande av Österbottens räddningsverks utlåtande:

Uppmärksamhet har fästs vid planeringen av räddningsvägarna vid detaljplaneberedningen samt i tomtöverlåtelseälvningen och tävlingen för inbjudna arkitekter efter den.

Vasa Elnät anför i sitt utlåtande följande:

Där Klemetsögatan och Travgatan möts finns en fjärrvärmepumpstation och en transformatorstation som betjänar den. Om pumpstationen flyttas, bör även transformatorstationen som finns i samma byggnad flyttas nära den nya platsen. Platsen och flyttningskostnaderna bör avtalas i god tid.

Den transformatorstation som betjänar den nuvarande travbanan och Ansasgatan finns också enligt utkastet på gatuområde och en ny placering bör hittas för den. Byggnad av en transformatorstation antingen i kvarter 59 eller i norra spetsen av VP-området bredvid kvarter 59 borde göras möjligt. Kostnadsfördelningen bör avtalas på förhand. (Bild 2) Sannolikt blir det laddningsplatser för elbilar på bilplatserna i området och elproduktion som är utspridd i byggnader och därför är det svårt att förutse behovet av eleffekt. Därför kan vi i det här skedet inte närmare ange transformatorstationernas eventuella placering på AK-områdena utan byggandet av transformatorstationer borde med planbestämmelser möjliggöras på alla områden.

Förslag till planbestämmelse:

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen (såsom transformatorstationer).

Utöver det borde en riktgivande byggnadsyta läggas till på valda platser på VP-områdena. Platserna är angivna på bild 1–4. (Bild 1–4)

Planläggningens bemötande av Vasa Elnäts utlåtande:

Detaljplanebeskrivningen har utökats med den av Vasa Elnät föreslagna möjligheten att bygga en transformatorstation i kvarteren utöver byggrätten. På VP-områdena har en riktgivande byggnadsyta angivits och bestämmelserna har utökats med en bestämmelse som tillåter användning av våningsyta för samhällstekniska funktioner med beaktande av Vasa Elnäts förslag.

Vasa Vatten anför i sitt utlåtande följande:

Vid områdets kant mot Strandlandsvägen går Vasa Vattens 500 mm:s stomvattenledning och dess existens bör tryggas genom att ett servitutområde bildas. Genom området går även en stomvattenledning via vilken vatten distribueras bl.a. till Tennis Center och Villa Sandviken. Vattenledningen bör flyttas, utan att kunderna störs, före de förberedande byggarbetena på området och vatten- och avloppsledningarna på området byggs i samband med gatuarbetena. Vasa Vatten anser att det planerade energiröret inte är ekonomiskt förnuftigt.

Planläggningens bemötande av Vasa Vattens utlåtande:

Detaljplanen har utökats med det av Vasa Vatten föreslagna servitutet för avloppsvattenledningslinjen. De kommunaltekniska planerna och förverkligandet har koordinerats av Vasa Vatten, Kommuntekniken och Planläggningen.

Vasa Hussektor anför följande i sitt utlåtande:

Det offentliga byggandet i stadsdelen är relativt begränsat i detaljplanen för Travdalen. För ett daghem har ett tomtområde reserverats i närheten av Hietalahden koulu. Tillräckligt med byggrätt bör reserveras för skola och daghem för att även de mest omfattande servicenätsutredningar som är under beredning ska kunna genomföras vid behov.

Det bör säkerställas att verksamhetsförutsättningarna säkerställs sådana som de är för närvarande eller förbättras för användargrupperna på Krutkällarvägen 2 och 4 VAMIA samt för Karlsplanens del.

Naturlig och hinderfri anknytning av våningarna på markplanet till gatuområdet samt till kvartersgården gör uppkomsten av gemensamma lokaler och affärslokaler möjlig. Vid arrangemangen bör man komma ihåg att även service- och hjälputrymmen i anslutning till verksamheten behöver vara i förbindelse med marken.

Nya modeller utvecklas för parkeringen och då bör även servicetrafiken till småbutikerna och fotgängarområdena beaktas. Servicetrafikens säkerhet bör garanteras exempelvis med tidsbegränsningar.

Det finns behov av kortvarig hämtparkering invid gatorna i synnerhet med tanke på tillgängligheten.

Det offentliga byggandet (daghem och skola) och trafiken i anslutning till det bör beaktas i trafikregleringarna.

De för dagvattenhantering anvisade områdesreserveringarna för infiltrations-/vattenansamlingsområden borde ännu preciseras i detaljplanen.

Förverkligandet av vassa kilformiga hörn i kvarterens byggmassor har säkerställts med byggnadspil som anger att gränsen ska tangeras. Kilarnas betydelse för områdets framtoning är inte så avgörande som gatunätets och därmed torde det vara tillåtet med hörnbalkonger och indragningar i stommen.

Tomtöverlåtelseävnings villkor, som anknyter till stadsdelens eftersträlvade framtoning, borde vara bindande. I Arkitekturtävling bör man enligt kvalitetshandboken bereda sig på en promenadbetonad miljö i centrumområdet.

Med tanke på användningen av stadion är den gamla läktarens skyddsbeteckning sr-5 en belastning och motstridig, beroende på evenemang som ordnas i stadion. Beteckningen borde strykas. Ett alternativ för att säkerställa antalet läktarplatser kunde vara att ersätta läktardelen med nybyggnader och att integrera läktaren i nybyggnaden som en del av den. (Bild, bilaga 1)

Planläggningens bemötande av Vasa hussektors utlåtande:

Vamias och Karlsplanens verksamhetsförutsättningar förblir oförändrade enligt detaljplaneförslaget. Servicen som berör lokalerna på gatuplanet bör beaktas vid

byggande i enlighet med detaljplaneförslaget. Parkering har planerats invid gatorna. Daghemmets trafikregleringar har planerats i samarbete med Hussektorn och Kommuntekniken. Systemet för hantering av dagvatten preciseras i planen för allmänna områden och gatuplanerna. Byggnadernas fasader kan till mindre delar vara längre bort från den gräns som de enligt bestämmelserna ska tangera. Byggsättet har preciseras i detaljplanen för att befästa uppnåendet av den eftersträvade kvalitetsnivån på byggandet.

I den färskta detaljplanen ak 985 har skyddet av den gamla läktaren bedömts mycket heltäckande. Planläggningen har inga uppgifter om förändrade förhållanden eller någon så betydande ny information som skulle ändra grunderna för skyddet av byggnaden. Byggnaden bör dock vara användbar och kunna underhållas och den borde istandsättas på ett värdigt sätt.

Bostads Ab Darius anför följande i sin åsikt:

Innan bygnads- och sprängningsarbetena i Travdalen inleds, borde fastigheterna i den omedelbara närheten granskas och verifieras för förebyggande av eventuella skador på grund av sprängning. Olägenheterna av byggandet på området bör minimeras och de tunga jordtransportarbetena borde ske på huvudvägar. Travgatans anslutning till Klemetsögatan skulle stängas av och Ansasgatan skulle knytas an till den nya Mielenkiinnonkatu-Intressegatan, på grund av vilken trafiken på Ansasgatan och Travgatan kommer att öka. På de här gatorna bör uppmärksamhet fästas vid trafiksäkerheten. Husbolaget föreslår att det nuvarande avloppet på tomt 36-2 öster om Travgatan ansluts till stadens avloppsnät under den tid det byggs i Travdalen. För närvarande är en del av husbolagets avlopp beroende av avloppspumpbrunnar. (*Bild som bilaga*):

Planläggningens bemötande av Bostads Ab Darius åsikt:

Planläggningen kan inte ta ställning till detaljer som berör jordbyggnad på området men har vidarebefordrat uppgifterna i utlåtandet till både Kommuntekniken och Fastighetssektorn för kännedom.

Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf anför i sin åsikt följande:

Undertecknad, som är ordförande för, samt medlemmar i vår förening var på plats på gatufesten i Travdalen 21.9 och fick höra i vilket skede planeringen är i nuläget. Det var ett fint evenemang som visade att Planläggningen, planerna framskrider målmedvetet och för projektet framåt på ett mångsidigt sätt i enlighet med nutida krav. Tack till stadens tjänstemän för detta och uppmuntran att fortsätta till kommande genomförande.

Planläggningens bemötande av Invånarföreningens i centrala Vasa utlåtande:

Planläggningen har målmedvetet och mångsidigt fortsatt föra planen framåt.

Privatperson A anför följande i sin åsikt:

Tack för gatufesten i Travdalen!

Mitt förslag i fråga om planutkastet är att ni beträffande kvarter AK 59 gör en justering så att byggplatsen för fyravåningshuset flyttas längre bort från den befintliga byggnaden på AK 33 tomt 14, dvs. Travgatan 5. Därtill föreslår jag att byggnaderna i kvarteret sänks så att de har högst tre våningar för att minska skuggningen. Dessutom skulle sikten förbättras och korsningen Ansasgatan–Intressegatan och Travgatan, där en betydande mängd

skolelever rör sig, skulle vidgas. Placeringen av byggnaderna i kvarter AK 56 med en lösning där kvarterets hörn är sneddat (spegelbild) kunde användas som mall.

Travbaneområdets karaktär och naturvärdena på området borde beaktas bättre. Utmaningar när det gäller byggandet på området är att marken är lågt belägen och att det finns risk för översvämning på området på grund av höjning i havsvattennivån eller väderförhållandena. Därför ifrågasätter jag utnyttjandet av området för tätt våningshusdominerat byggande.

Mera uppmärksamhet borde fästas vid översvämningsskyddet för de befintliga byggnaderna på planområdet i det här planläggningsskedet, i synnerhet i fråga om gårdarna och källarna i de gamla flervåningshusen invid Malmögatan.

Planläggningens bemötande av privatperson A:s åsikt:

Planläggningen har undersökt byggandet i kvarter ak 59 och strukturerat det riktgivande byggandet i kvarteret så att det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna vid kvarterets sida mot Travgatan är 3. Dagvatten- och naturlösningarna för Travdalen har vidareutvecklats i detaljplaneförslaget till en högklassig nivå. Området framför byggnaderna vid Malmögatan har beaktats i den redan genomförda saneringen av Tasapainonkatu-Balansgatan och situationen har förbättrats.

Privatperson B anför följande i sin åsikt:

Personen önskar i sin åsikt att grusgångar ska anläggas i Travdalen. Enligt honom gör enbart asfalterade stråk Travdalen mindre trivsamt och mindre hälsosamt att motionera i. Människor tappas enligt honom lusten och möjligheterna att motionera i området. Han önskar granhäckor runt hela Travdalen som skydd för fotgängare och insynsskydd för boende i dalen. Byggnaderna bör enligt honom ha högst 3 våningar och vara byggda av trä. Betonghus är enligt honom ohälsosamma och andas lite. Han önskar att tillräckligt med friluftsutrymme ska lämnas mellan tomterna. Han önskar ljudskydd runt hela motorvägen så att miljön blir lugnare att motionera i. Han önskar att barrträd planteras på området, eftersom det är för lite av dem i området, t.ex. enbuskar. Han önskar även klätterställningar och grönområden för barn att leka och röra sig i. Han önskar att utsikten till havet mellan husen bevaras. Huvudpointen enligt honom är att bevara promenadmöjligheterna/friluftsmiljön som existerar på området i dag och att inga asfaltpromenader anläggs.

Planläggningens bemötande av privatperson A:s åsikt:

Vid planeringen av de allmänna områdena i Travdalen och gatuplaneringsarbetet kommer det i åsikten föreslagna genomförandet av grusgångar att undersökas. Som promenadunderlag är grus också tekniskt en utmaning, därmed är det osannolikt att det är lämpligt på andra ställen än i parkerna.

Även en webbenkät genomfördes i anslutning till detaljplaneutkastet för Travdalen (Maptionnaire)

De som svarade på enkäten tog upp bl.a. följande:

Man befarade att torget ska kännas för tomt för det mesta. Man önskade rimligt pris på tomterna. Gatustrukturen ansågs vara bra men kvarteren alltför förortsaktiga. Man önskade att de skulle vara mera urbana och mera av typen slutna kvarter. Fler parker och grönområden efterlystes. I närheten av stadion önskades en park med en springbrunn. Det föreslogs att Travdalen inte ska bebyggas, eftersom den är så lågt belägen. Glesare bebyggelse efterlystes. En centralpark önskades på området. Man uppgav att man vill flytta till området om det byggs radhus/fristående hus med en liten gård och bilplats eller bilhallsplats.

I Travdalens utkastskede ordnades ett evenemang för allmänheten och gatufesten Förälska dig i Travdalen 21.9.2017

I evenemanget deltog drygt 100 personer. Evenemanget inleddes med en presentation av planprojektet och fortsatte med att kommentarer skrevs upp på frågeblanketter och med fri diskussion.

Vid evenemanget gavs följande respons:

Som bra saker i planerna ansågs bl.a. byggnadernas färggrannhet, mångfalden och olikheterna, den relativt låga byggnadshöjden, grönområdena, luftigheten, beaktandet av olika åldrar, bärbuskarna, daghemmen, bevarandet av trädbeståndet.

Som utvecklingsidéer framfördes följande:

Ett torg kantat av butiker skulle vara fantastiskt. Det borde finnas fler grönområden, en fågeldamm vid Matmorsviken, i mitten en staty med en springbrunn och omkring dammen bänkar, solcellspaneler på tak och väggar, vindkraft och havsvattenvärme och värmeåtervinning av frånluften. Det borde göras enklare att cykla, använda rollator och gå med barnvagn på området. Säkerheten borde ställas i främsta rummet. Beredskap för översvämningar bör finnas. En livsmedelsbutik måste finnas, god service, goda trafikarrangemang behövs. Området är för tätt bebyggt och platser för barn har glömts bort. För färggrann och för tivoliaktig. Tillräckligt rymliga rum behövs och inga platta tak önskas. Beläggningen på promenadstråken åtminstone delvis grus. Asfalt är ohälsosam. Mera affärsbyggnader, planera trivsamma grönområden för alla åldrar. En hundpark behövs, travbanan har varit en mötesplats för hundar och hundägare.

Annat:

Man frågade om en plats borde reserveras för en bollhall och var en stor konstisbana finns? Ett friluftsbad skulle vara en pärla. Man påminde om att pensionärerna bör beaktas och man efterlyste gemenskap.

Färdig beredskap i köksutrustningen → äldres muskelkraft försvagas. Utdragbara lådor, utdragbara korghyllor behövs. Undvik "döda hörn" i skåpen. Krutkällarparken skulle få förbli i det nuvarande relativt naturliga tillståndet. Även i övrigt skulle natur få lämnas kvar så att det inte blir enbart planterad växtlighet. En promenad- och cykelrutt skulle få gå runt Travdalen och där borde en 40 cm:s grusgång lämnas. Asfalt är hal på vintern. Hoppas att Sandviken är lugnt om 10 år.

Beaktande av den respons som gavs vid evenemanget i detaljplanearbetet

De inlämnade åsikterna har beaktats vid beredningen av detaljplanen och flera idéer har vidareutvecklats och föreslagits för området. Exempelvis lösningarna för grönområdena, såsom en ankdamm och mångsidiga parker samt trafikarrangemangen har utvecklats i detaljplanen och den därtill anknutna planen för allmänna områden. Även byggnadernas mångsidighet och färggrannhet har främjats ytterligare och genomförandet av funktionerna på området har främjats genom att detaljplanebestämmelserna har utvecklats så att de bättre motsvarar de verkliga behoven. För att säkerställa att funktioner uppkommer har även samarbete mellan dem som ska erbjuda verksamhet och dem som ska bygga och förvalta lokalerna beretts i delprojektet service och funktioner. Stora idrottsfunktioner är inte lämpliga på själva planområdet men omkring det finns ännu utvecklingsmöjligheter och bl.a. byggrätt och utrymme för en bollhall.

För Travdalen övervägda utvecklingsidéer, arbetsgruppens för offentliga områden möte 15.12.2017

I mötet deltog representanter för Planläggningen, Fastighetssektorn och Mandaworks. På mötet presenterades planeringsläget och det fortsatte med att deltagarna indelades i två grupper som förde fram idéer om karaktären på och lösningarna för de allmänna områdena i Travdalen. Man gick sedan gemensamt igenom idéerna och bedömde dem.

För området fördes bl.a. följande idéer fram:

Överskottsmassor, samling av ytjord på ett par platser med miljökonst/design som idé. En "infotavla" borde förverkligas på området. På det centrala torget borde en förhöjd scen, fasta sittplatser i olika nivåer/ett sittområde, områdets huvudkonstverk, en lekpark/ett antal redskap som avviker från det traditionella, exempelvis ett miljökonstverk som innehåller en lekpark förverkligas. Inte något sådant som redan finns på andra ställen. Fasaden på parkeringshuset på området kunde vara något som väcker intresse och är lockande, områdets visitkort. Parkmotiven kunde anknyta till kvarterens teman och en plan över belysningen är viktig. Möjlighet att förlänga torgområdet till gatuområdena, till ett vintertorg. Allt är tillräckligt nära. Bör planeras så att man klarar sig utan egen bil. I fråga om gårdsgatorna är det viktigt att överväga teman och att ha körhastigheterna under kontroll och planera exempelvis en lekplats, spelområden, gröna platser, körhinder och så vidare där. Man övervägde om cyklingen och biltrafiken klart borde skiljas åt från varandra. En motionspunkt och gymredskap vid esplanaden. Sommartid en spelplan på torget, vintertid en skridskobana. Området kräver en tillgänglig rullstolslekpark, ett multisensoriskt konstverk, en äventyrsbana, som erbjuder ett konstmotionsäventyr. På området kunde även bl.a. skejtutrymme, en parkourbana, "gårdsspel", ett stort schackbräde, petanque m.m. utvecklas. Vintertid kunde det finnas en skridskobana och andra vinterfunktioner på torget. Försäljningsstånd och terrassområden kunde provas på området genom att områdena fritt och gratis ställs till företagares förfogande. Idéer om motionskedjor fördes fram. Bättre sammanjämkning av cykling och busstrafik borde utvecklas. Ett infrarör kunde förverkligas så att gator och parker inte är uppgrävda under en lång tid.

Responsen från idémötet har direkt utnyttjats i beredningen av planen för allmänna områden.

Utkastet till detaljplan för Travdalen, en plan för de allmänna områdena i Travdalen och illustrationsmaterial över utkastet till detaljplan för Travdalen presenterades och nya idéer fördes fram i form av ett travspel under Konstens natt i Vasa 9.8.2018. Travspelet är ett nytt verktyg för växelverkan och utveckling av idéer och det har utvecklats av Karolina Kopecká från Tammerfors tekniska högskolas arkitektavdelning som diplomarbete. I travspelet föreslår deltagarna, förbipasserande (under Konstens natt), funktioner i Travdalen, placeringen av dem och deras förhållande till andra på området föreslagna och färdigt fastslagna tjänster och funktioner. Spelet sporrade människor att föra fram idéer om funktioner på området på ett annat sätt än vid traditionella växelverkansevenemang. Dryftandet av funktionernas gemensamma konsekvenser i processen fick spelarna att fundera på hela områdets funktion som ett system där olika funktioner stöder varandra. Den som för fram en åsikt/idé koncentrerar sig i stället för på sin egen idé på vad som verkligen passar på området och vad som kunde vara framgångsrikt där och ge invånarna, de anställda och besökarna ett mervärde. Det här skapar fungerande idéer som stöder helheten och tankar om deras positiva inverkan på varandra och området.

Travspelet testades också på byggmässan i Vasa 28.10.2018. På evenemanget skräddarsyddes tillämpningen för idéer om tillfällig användning av området.

Projekt för utveckling av markanvändningen i Travdalen

Markanvändningsutvecklingsplaneprocessen i fråga om Travdalen har beskrivits separat i Travdalens projektplan. Projektplaneuppgiften är att fastställa och styra planeringen och förverkligandet av området mera omfattande än vad traditionella markanvändningsplaner såsom detaljplanen, tomtöverlåtelse och exempelvis infraplanering ensam skulle göra.

I projektplanen är projektet indelat i ett huvudprojekt och delprojekt. Huvudprojektet innehåller markanvändningsutvecklingsprojektens väsentligaste och nödvändigaste processer, såsom detaljplanläggning, tomtöverlåtelse samt infrastruktur och genomförande.

Delprojekten åter inbegriper fristående projekt som stöder huvudprocesserna. Delprojekten består av temaområden med exempelvis särskilda resursbehov eller innehållsmässiga krav som är mångsidigare eller mera omfattande än vanligt.

Travdalens utvecklingsprojekt innehåller följande delprojekt:

Delprojekt 1, Markpolitiska programmet

Målet för bostads- och markpolitiska programmet är att styra till en så mångsidig och blandad bostads- och invånarstruktur som möjligt i Travdalen i så bra överensstämmelse som möjligt med framtida bostadsbehov och i enlighet med stadens strategi.

Med de bostadspolitiska målen för Travdalen styrs fördelningen av lägenhetstyper i områdets bostadsproduktion så att den motsvarar efterfrågan på bostäder så bra som möjligt såväl inom den närmaste framtiden som på lång sikt. Med målet för bostadsproduktionens besittnings- och finansieringsformer tryggas en så mångsidig blandning som möjligt av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder, ARA-hyresbostäder, servicebostäder för seniorer och äldre, bostäder för andra specialgrupper samt nya bostadsformer, såsom gemenskapsboende. Ett rimligt pris på boendet säkerställs med en lämplig mängd ARA-hyresbostadsproduktion. Den övriga bostadsproduktionen i området styrs till så rimliga priser som möjligt med hjälp av markpolitiska genomförandemedel. I Vasa finns det ett stort behov av boende till rimligt pris i synnerhet på grund av den kraftiga ökade befolkningen med andra språk som hemspråk i staden.

Metoderna för genomförande av markpolitiken inbegriper bland annat huvudprinciperna för tomtreservering och -överlåtelse, medel för tryggande av boende till rimligt pris, en preliminär tidtabell och en plan för stegvis förverkligande av området samt fastighetstekniska och -rättsliga lösningar som kräver förverkligande. Avsikten är att tomtöverlåtelseävtävlingar ska ordnas kvartersvis, i vilka de för området uppställda bostadspolitiska målen säkerställs. Den första tomtöverlåtelseävtävlingen i fråga om området kommer att beröra det gemenskapsinriktade servicekvarteret i Travdalen.

Delprojekt 2, Byggnad av infra

Till det inledande byggandet på området och infraplaneringen anknyter såväl tidtabellsmässigt som tekniskt från det traditionella avvikande utmaningar på grund av den låga höjdnivån och markförhållandena. Utgångspunkt för detaljplaneutkastet är bl.a. en långt bearbetad trafikplan och en plan för jordbyggnad på området. Till områdesbyggandet anknyter även bl.a. planering av tillfällig användning av obebyggda områden.

Delprojekt 3 "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde"

Huvudmål för projektet är att främja genomförandet av Vasa stads energi- och klimatprogram via förbättrad energieffektivitet, ökad användning av förnybar energi samt energitjänster för bostadsområdena. I projektet skapas beräkningsmodeller och arbetsredskap med hjälp av vilka en energilösning för det bostadsområde som planeras på det f.d. travbaneområdet i närheten av Vasa stads stadskärna, för bl.a. 2000–2500 invånare, kan förverkligas i enlighet med målen i stadens energi- och klimatprogram.

Målet är att med olika aktörer utreda, utveckla och skapa nya verksamhetsmodeller samt system för produktion och användning av förnybar energi. Via projektet strävar Vasa stad efter att utveckla verksamhet som stöder innovationer inom planläggning, planering, tomtöverlåtelse, vid utarbetandet av avtal, anläggandet av kommunalteknik samt utveckla delaktighetsinriktad elektronisk växelverkan med olika parter.

I projektet har man gått in för att vidare utreda förverkligandet av ett vad beträffar lagringseffektiviteten stort bergsenergiförråd på området. Energiförrådet laddas genom att värme matas in i hål som är borrarade i berget, med spillvärmeenergi som uppkommer

sommartid på Westenergy via fjärrvärmenätet. I teorin är det möjligt att lagra så mycket energi i värmelagret att det räcker till för hela Travdalens uppvärmningsbehov året runt. Det här skulle i praktiken innebära att hela Travdalens behov av värme fås från energi som för närvarande är helt outnyttjad och som kommer från avfallsförbränningsverksamhet. När det genomförs är lösningen ett betydande projekt som främjar Vasa stads klimatstrategi och ett exceptionellt framstegsvänligt projekt i Finland med tanke på klimatet.

Delprojekt 4, Konst

Avsikten med delprojektet konst är att konst ska användas för att öka områdets dragningskraft och värde, bidra till att skapa områdets identitet, berättelse och stämning, föra med sig överraskningselement på området, främja möten mellan invånarna, växelverkan och stöda dem i egen evenemangsproduktion, bidra till skapandet av en djärv och häftig stadskultur samt kreativ galenskap.

Konstprogrammets mål:

Skapa ramar för bildandet av en helgjuten helhet och förverkligande av konst i enlighet med visionen för Travdalen, skapa en konstkarta för området, styra placeringen av konstverken och ange spetsobjekten, fastställa hur kvarterets konst placeras i förhållande till byggnaderna och tomterna samt till vad de medel som samlas in för konst i kvarteret ska användas.

I konstprogramarbetet anges tillvägagångssätten för hanteringen av enskilda projekt samt spelreglerna för aktörerna, tidtabellen för genomförandet, användningen av konstbudgeten, principerna för konstens underhåll.

Konstprogramarbetet fortsätter i samarbete med konstarbetsgruppen och en professionell på konstprogrammering i form av beredning av ett mera konkret konstprogramarbete.

Delprojekt 5 och 6, Funktioner, service och affärslokaler

De mångsidiga funktioner, den närservice och de levande gator och öppna platser som ska förverkligas i den nya stadsdelen Travdalen i enlighet med visionen för den uppkommer inte i nuläget av sig själva utan för att de ska skapas krävs aktiva åtgärder av staden och intelligent styrning och utveckling av samt verktyg för byggandet. En hållbar, blandad invånarstruktur, högklassig närservice, mångsidiga funktioner, målmedveten utveckling av gemenskapen och mångsidigt främjande av kulturen ger på både kort och lång sikt såväl området som hela staden ett stort mervärde och ökar dess funktionsduglighet och dragningskraft i en föränderlig värld. En fungerande och mångsidig stadsstruktur främjar även i betydande omfattning den lokala ekonomin och sysselsättningen och innebär uttryckligen främjande av en rik och mångsidig stadskultur i enlighet med Vasa stads strategi. Målet för delprojektet Travdalens service och funktioner är att utveckla redskap för skapandet av funktioner på området. När det gäller att skapa funktioner är det viktigt att rätt typ av styrmedel används, såsom detaljplan, engagemang via konkurrensutsättning, tomtöverlåtelsevillkor och exempelvis aktiv instruering i byggnadsskedet.

I projektet Travdalen används i princip alla de ovan angivna metoderna.

I detaljplanen anges bl.a. en ambitiös norm för de gemensamma utrymmena och den överskrider betydligt den allmänt tillämpade. Utrymmena skapar en förutsättning för

uppkomsten av en mångsidig multifunktionslokal som vid behov även kan ändras till affärslokal.

Extra viktigt är det att skapa nätverk och idémodeller mellan dem som genomför servicen och dem som förverkligar verksamhetslokalerna för att det i genomförandeskedet ska vara möjligt att basera planerna på ett verkligt behov och vid behov förbinda dem som behöver utrymmen och dem som förverkligar utrymmena med varandra.

Strävan är att fästa särskild uppmärksamhet vid upprätthållandet av gemensamma lokaler i Travdalen och en smart och mångsidig användning av lokalerna på området. Enligt de preliminära idéerna kunde en allmännyttig förening, såsom Settlementföreningen, ha en aktiv roll i förvaltningen av de gemensamma utrymmena. Det här skulle också vara en stor potential när det gäller att på området skapa den gemenskap som så väl behövs i både nya och gamla bostadsområden.

För att säkerställa att funktioner uppkommer har även samarbetet mellan dem som erbjuder verksamhet och dem som bygger och förvaltar lokalerna bearbetats.

Se punkten Workshop om servicen och funktionerna i Travdalen 21.12.2016, växelverkansmöte för inbjudna i Dramasalen, s. 22

Delprojekt 7. Travdalens kommunikation och områdesvarumärke

I olika delar av Finland och världen har allt mera uppmärksamhet fästs vid nya stadsdelars kommunikation och varumärke, det s.k. brandet. Potentialen anses vara stor i fråga om satsningen på kommunikation och ett brand när det gäller utvecklingen av nya områden. Med en personlig framtoning och karaktär samt bra kommunikation kan området få mervärde från många håll, såväl byggare och utvecklare som framtida invånare och aktörer. En stark personlig framtoning och områdets själ och berättelse är också en process som ger näring åt sig själv. Uppnåendet av målen för området är inte längre enbart beroende av bestämmelser och anvisningar på någon tjänsteinnehavares papper utan alla delaktiga och alla som är intresserade av området och dess brand skapar det tillsammans. Människor som inspireras och längtar efter något som kunde uppkomma på området kommer att skapa det. På det här sättet fungerar även byggarna och staden själv.

Brandet för Travdalen syns redan nu i presentationerna av området, fastställandet av visionen och det visuella bildmaterialet. Brandet för Travdalen är samtidigt Travdalens vision.

Kommunikationen som berör Travdalen utvecklas för närvarande och den syns mera eller mindre i alla skriftliga publikationer om projektet. Under arbete för närvarande är Travdalens internetsidor, som kommer att vara i funktion i projektets planeringsskede, byggnadsskede och när området står klart. Avsikten med sidorna är att informera om projektet och skapa möjligheter till växelverkan, möten och nätverkande. Av sidorna framgår det i vilket skede planeringen eller byggandet av Travdalen är, vad som händer på området och exempelvis hur områdets energiprojekt eller klimatmål ska förverkligas. Det kommer att finnas sidor för såväl Travdalsborna som dem som är intresserade av Travdalen. Projektsidan fungerar även som pilot för planeringen av ett mera omfattande brandningsförsök beträffande områden.

Resultaten av arbetet med ett brand och ny inlärdd praxis utnyttjas i fortsättningen i mån av möjlighet även i andra planläggningsprojekt och i hela staden.

Delprojekt 8, parkering

Parkeringslösningarna för området utvecklas i ett separat delprojekt, eftersom det anses att både nya typer av parkeringslösningar för kvarteren, potentialen hos parkeringsområdena i allmänna kvarter omkring det här området och utveckling av parkeringsarrangemangen i anslutning till stora publikevenemang är nödvändiga. Exempelvis ibruktagandet av kvartersbilar kommer att beaktas i parkeringsarrangemangen för kvarteren. Den i detaljplanen angivna parkeringsnormen mildras ifall lösningen med kvartersbil utnyttjas. Även ett utvecklingsprojekt med turvis parkering pågår, där nya sätt söks att effektivare utnyttja redan befintliga parkeringsområden bl.a. för idrottsevenemang och evenemang på idrottsstadion. I området Sandviken finns många parkeringsplatser som används lite under en del av dagen. Bl.a. med hjälp av nya intelligenta applikationer vill man kunna dirigera dem som kommer med bil till stora evenemang till tomma parkeringsplatser på vettigt gångavstånd från evenemangsplatsen. Med systemet eftersträvas främjande av promenader, kollektivtrafik och cykling utöver inbesparingar på grund av att verkligt betydande bilplatser inte förverkligas.

Välfärdskvarterstävling och utvecklingsarbete

I fråga om kvarter 58 invid torget i Travdalen (i detaljplaneutkast ak 1079) ordnades en planerings- och tomtöverlåtelseävling år 2018 om ett koncept med ett gemenskapsinriktat välfärdskvarter i Travdalen. Staden har tillsammans med tävlingens vinnargrupper Peab Oy och Yrjö ja Hanna –säätio ordnat en arkitekturtävling för inbjudna om en arkitektonisk helhetslösning för välfärdskvarteret. Tävlingen avgjordes i mars 2019. Det vinnande arbetet används som utgångspunkt för planen för genomförande av kvarteret. Resultaten av tomtöverlåtelse- och koncepttävlingen beträffande kvarteret samt arkitekturtävlingen har använts för precisering av detaljplaneförslaget. Med hjälp av tävlingarna kunde detaljplaneförslagens funktion bedömas i praktiken och dess innehåll kunde påverkas så att genomförandet av kvarterslösningarna underlättas och de i beredningen av detaljplanen uppställda målen uppnås.

I samband med planeringen av välfärdskvarteret har intressentgruppsarbete genomförts bl.a. med olika instanser inom Vasa stad, Settlementcentret och Vasa kyrkliga samfällighet.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Bakgrunden till detaljplaneförslaget är detaljplaneutkastet, som är baserat på en idéävling som ordnades år 2014 och en översiktsplan år 2016.

Ändringar i detaljplanen efter utkastskedet:

- Kvarteren och gatornas sträckningar har preciserats bl.a. på grund av kommunaltekniska lösningar

- Placeringen av byggnaderna och utformningen av byggnadsmassorna i AK-kvartersområdena har preciserats en aning
- Byggrätten har inskränkts med ca 7 %
- Byggnadsytor har sökts för transformatorstationerna
- Parkeringsanläggningen har utvidgats
- Endast ca 1/3 av behovet av parkeringsplatser anges i kvarteret. Resten bör placeras i en parkeringsanläggning.

5.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar ca 31 610 m².

Kvarterområdenas storlek och våningsytor

AK (gamla travbanan) 51–69, yta 66 592 m², byggrätt ca 131 622 m² vy

AK 34 (Malmögatan), yta 13 345 m², byggrätt 8700 m² vy

AK 33 (Travgatan), yta 10 276 m², byggrätt 5900 m² vy

P Kvartersområde för närservicebyggnader 6 633 m², byggrätt 3 426 m² vy

LPA, yta 12 673 m², byggrätt 15 000 m² vy

LP, yta 3 580 m²

Gatuområden, yta 99 798 m², (ET-byggnadsyta) 195 m² vy

VU, yta 9 477 m², byggrätt 300 m² vy

YU, yta 4 209 m², byggrätt 19 600 m² vy

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Detaljpanelösningar och allmänna bestämmelser

Parkeringslösning och parkeringsplatskrav

För bostadsbyggande 1 bp/105 m² vy/bostad, 2 cp/bostad.

En tredjedel av bilplatserna för kvarteren 51-61 och 63-69 i stadsdel 9 bör anvisas i kvarteret och resten kan ordnas genom friköp. Bilplatser för kvarteren 10:7, 8 kan också ordnas genom friköp.

För affärs- och verksamhetslokalsbyggande 1 bp/70 m² vy, 1 cp/50 m² vy affärs-/verksamhetslokal

För servicebyggande (exempelvis stödd äldreomsorg, daghem, allmännyttiga servicelokaler och funktioner) 1 bp/200 m² vy, 1 cp/70 m² vy

Idrottsbyggande 1 bp/100 m² vy, 1 cp/25 m² vy

Sex bilplatser kan ersättas med en kvartersbil i gemensam användning.

Bilplatser för kvarteret kan också placeras i LPA-kvartersområdena på planområdet.

GEMENSKAPSRIKTADE GEMENSAMMA UTRYMMEN

I kvarteren 51-61 och 63-69 bör gemensamma utrymmen på minst 6 % av den totala våningsytan i kvarteret anges.

De gemensamma utrymmena kan exempelvis bestå av

- invånarkök
- utrymme för musicerande
- bastuavdelning(ar)
- utrymme för tekniskt arbete, hobby- och fritidsverksamhet
- reparationsverkstad (cyklar o.d.)

totalt 6 % av kvarterets totala våningsyta

ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN

- lösöresförråd 3 m²/bostad
- friluftskapsförråd 2 m²/bostad
- utrymme för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/bostad
- fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m²/fastighet.

Avsikten är att de gemensamma lokalerna ska utvecklas så att de betjänar invånarna i deras vardag samt deras och hela områdets välfärd. De utrymmen som är avsedda för vistelse kan användas för utförande av arbete, hobby- och klubbverksamhet både bland husets och kvarterets invånare och även mera omfattande. I utrymmena kan sammanträden och klubbverksamhet också ordnas exempelvis som en del av föreningars och läroinrättnings verksamhet. Verksamheten kan organiseras mera centraliserat exempelvis via en allmännyttig förening. Aktör kunde exempelvis Settlementföreningen vara.

Planområdets naturmiljö

Mål för utvecklingen av planområdets naturmiljö är att öka människornas trivsel, att öka funktionaliteten bl.a. med hjälp av matväxter, att öka naturmiljöns hållbarhet och mångfald. Strävan är att maximera naturens mångfald på hela området.

Dagvattnet

Dagvattensystemet i området ska förverkligas enligt en separat plan. Strävan är att fördröja dagvattnet från både de offentliga utrymmena och kvarteren med konstruktioner som är integrerade i stadsstrukturen, såsom regnträdgård, av följande orsaker:

- Regnvattenkonstruktioner skyddar byggnaderna mot regnstormsskador.

- Smart hantering av regnvattnet bidrar till att ordna tillgången till vatten för planteringar på gårdsdäck, gårdar och i offentliga rum och till förverkligande av diversitet i naturen på området.
- Regnvattenkonstruktionerna i sig är viktiga estetiska element i stadsmiljön.
- Korrekt planerade strukturer renar regnvattnet innan det hamnar i havet och framför allt i Matmorsviken, som är en känslig vik där åkergröda förekommer.
- Regnvattenstrukturen fördröjer stormvattnet så att dagvattnet inte medför onödiga olägenheter för regnvattenstrukturen och bl.a. den känsliga åkergrödsviken Matmorsviken.

Grönkoefficient

I Trasdalen används en grönkoefficient. Grönkoefficienten handlar om en metod inom planläggningen enligt vilken strävan är att säkerställa att det finns tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I praktiken innebär det här närmast vattengenomsläppliga ytor och växtlighet. Det är viktigt att tillräckligt med grönyta bildas bl.a. eftersom ytor med växtlighet minskar risken för översvämning och värmeöeffekten, binder koldioxid, förbättrar luftkvaliteten och ökar trivselen i stadsrummet, estetiken och de positiva hälsoeffekterna.

Grönkoefficienten användes i samband med tävlingen som berörde det första kvarteret. I planerna visades en lösning för den fastslagna grönkoefficienten och att den medför en bra miljö. Till följd av det har en minimigrönkoefficient angivits i detaljplanen för kvarteren. Avsikten är att grönkoefficienten också ska användas som ett arbetsredskap vid planeringen av allmänna områden.

Kvartersgårdar

Kvarterens innergårdar bör planteras som grönskande och parklika miljöer. På kvartersgårdarna ska minst ett träd per 200 m² planteras. På kvartersgårdarna ska bildas trivsamma "funktionella rum", som lockar invånarna att tillbringa tid utan att de känner att de befinner sig i ett alltför offentligt rum och iakttas av andra eller iakttar andra. På kvartersgårdarna ska vistelsestrukturer, såsom lekområden och –redskap, grillplats, sittplatser, grönsaksland o.s.v. förverkligas för människor i alla åldrar. På varje kvartersgård bör det också finnas fruktträd och bärbuskar.

Offentliga områden

Torgen i området planeras som högklassiga utrymmen för invånare och besökare att vistas i. Den offentliga gatumiljön planeras i första hand på fotgängarnas och lättrafikens villkor, dock utan att bilismen isoleras från området. Bl.a. på grund av affärlivets förutsättningar på området är det viktigt att området är tillgängligt även med personbil. Invid gatorna i området finns parkeringsplatser för korttidsparkering för områdets företagare och kortvariga besökare. Miljön styr och lockar dock till promenader på området

och det i sin tur bidrar till näringslivet på området på ett betydande sätt, såsom konstateras exempelvis i undersökningen *The effect of pedestrianisation and bicycles on local business, Case studies for the Tallinn High Street Project*. I och med skapandet av denna trivsamma promenadmiljö ändrar även en del av de 300 000-400 000 besökare som årligen besöker de omgivande funktionerna sina beteendemönster så att de tillbringar mera tid på området och utnyttjar servicen i området.

Kvalitetskrav på byggnaderna

Flervåningshusen

Byggnaderna bör generellt sett vara arkitektoniskt högklassiga och både funktionellt och estetiskt varierande. Den totala längden på flervåningshusen i kvarteren bör inte överskrida 28 meter. Intilliggande byggnader bör avvika från varandra till färgen och gärna även till arkitekturen och utformningen på något sätt. I första hand bör byggnaderna ha sadeltak. Grön-/solpaneltakslösningar är önskvärda. Konsten bör ha en viss roll i byggnadernas fasader. I fråga om de centrala kvarteren bör i flervåningshusens första våning anvisas den mängd affärslokaler som är angiven i detaljplanen med beteckningen (It 25 %) och affärslokalerna bör i första hand placeras invid huvudgatorna och de öppna platserna. Därtill bör det finnas gemensamma utrymmen i alla byggnader och av dem ska högklassiga gemensamma utrymmen för vistelse och hobbyverksamhet placeras i byggnaderna på gatunivån, där de även kommer att fungera som funktioner som vitaliserar gaturummet och stadslivet. Bostädernas genomsnittliga storlek bör vara 55 m² i kvarteren med stadssmåhus och 50 m² i de kvarter där sådana inte finns. De gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena kan inberäknas i beräkningen av bostädernas genomsnittliga storlek. Bostadsfördelningen styrs också av det mark- och bostadspolitiska programmet, som görs upp separat, och vars principer kommer att iaktas i fråga om tomtöverlåtelse.

Stadssmåhus

Stadssmåhusen är småhus som tangerar varandra med fasader och arkitektur som avviker från varandra. Byggnaderna kan också finnas på samma tomt och bilda kedjehus och en helhet i bolagsform. Även som kedjehus bör bostadsenheterna avvika från varandra på samma sätt som när de är fristående hus som är fasta i varandra.

Konst

Konsten bör beaktas i allt byggande och i all funktionell planering i enlighet med det separata konstprogrammet. Konstprogrammet har förverkligats i den första tomtöverlåtelseävlingen och den tävling för inbjudna arkitekter som följde på den, där i tävlingsförslagen förutsattes att ett konstkoncept och en principiell idé för genomförande av en konstlösning presenteras.

5.3 PLANENS KONSEKVENSER

Bedömning av de ekonomiska konsekvenserna

De kommunaltekniska kostnaderna för planområdet har uppskattats till ca 16 M€.

Planområdets direkta och indirekta ekonomiska inverkan är mycket betydande. Överlåtelsen av tomter på området genomförs huvudsakligen genom arrendering (70 %) och ca 30 % av de fritt finansierade bostadstomterna kan säljas. Den uppskattade ökningen i markarrendeinkomsterna är årligen ca 140 000 € och med en byggtidtabell på ca 10 år stiger arrendeinkomsterna till totalt ca 1 200 000 €. Försäljningsinkomsterna uppskattas till ca 6,4 M€ med en byggtidtabell på ca 10 år. Därtill har fastighetsskatteinkomsterna när området är bebyggt uppskattats till ca 740 000 €/år.

	1–5 år	5–10 år	10–15 år	Totalt 1–15 år
Försäljningsinkomst	3 018 750 €	3 018 750 €	577 500 €	6 615 000 €
Arrendeinkomst	707 750 €	1 415 500 €	2 123 250 €	4 246 500 €
Fastighetsskatt	366 000 €	732 000 €	1 098 000 €	2 196 000 €
Totalt	4 092 500 €	5 166 250 €	3 798 750 €	13 057 500 €

Områdets byggnadsrättsliga värde är ca 37 M€. Priserna på byggrätten i området är baserade på den s.k. III prissättningszonen (AK, APR) och de gällande priserna har trätt i kraft 1.4.2019 enligt följande:

användningsändamål	AK	APR
försäljningspris	345 m ² vy	365 m ² vy
arrendepreis	276 m ² vy	292 m ² vy
ARA-pris	180 m ² vy	200 m ² vy

Investeringskostnaden för bostadsbyggandet på området är ca 286 M€ (2200 €/ m² vy *130 000 m² vy) och sysselsättningskonsekvenserna och de övriga indirekta konsekvenserna under byggnadstiden är betydande.

Service

Enligt detaljplanen har i Travdalen möjliggjorts och är målet service som är uppenbart viktig för invånarna och ökar boendetrivseln, såsom en liten matbutik, apotek, restauranger och caféer, välfärdsservice, sociala tjänster och bl.a. gym. Servicen placeras huvudsakligen i byggnadernas stenfot och skapar en levande stadsbild, där servicen framför allt är lättillgänglig för dem som rör sig till fots.

Trafik och parkering

Bebyggandet av Travdalsområdet inverkar på många olika sätt på den omgivande stadsstrukturen. Trafikmängderna ökar på de gator som omger området men deras kapacitet är tillräcklig.

Parkering

De största utmaningarna när det gäller parkeringen i området Sandviken berör idrottsevenemang och det tillfälligt stora behov av parkeringsplatser som de medför.

De mest betydande ändringarna på området kommer det ökade antalet invånare på området att medföra. Både fordons- och lätttrafiken på området ökar. Enligt en utredning möjliggör dock de trafikmässiga lösningarna på området ökad trafik utan problem.

Den sociala miljön

Med en klart större satsning än vanligt på en mångsidig stadsstruktur samt gemenskap och förutsättningar till jämlik mobilitet minskas de för en stadsstruktur typiska sociala problemen, såsom isolering, ojämlikhet, ensamhet, våld och exempelvis det att man blir utan service.

Kulturhistoriska värden

De kulturhistoriskt betydelsefulla byggnaderna och konstruktionerna på planområdet skyddas och bl.a. krutkällarruinerna integreras på ett sätt som är lämpligt med tanke på deras värde som en del av Krutkällarparkens evenemangsplats.

Se punkt 3.1.4

Naturmiljön och dagvatten

Bebyggandet av området har inga betydande miljökonsekvenser trots den stora mängden och tätheten. Det före detta travbaneområdet finns på en jämn tjock lerbädd för närvarande nästan på havsytenivå och dagvatten måste pumpas bort maskinellt från området. Det finns mycket lite grön natur på före detta travbaneområdet och naturen i travbanans omgivning bevaras nästan helt. Ny grön miljö skapas på området i form av rikligt med parker och esplanader.

Se punkt 3.1.2

Miljön

I de miljötekniska undersökningarna på planområdet år 2016 (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) påträffades inga skadliga ämnen som skulle begränsa användningen av området i enlighet med detaljplaneförslaget. Enligt utredningen finns inget behov av fortsatta åtgärder på området med anledning av förorenad mark.

Grönkoefficient

Användningen av en grönkoefficient vid detaljplanläggning har utvecklats på Planläggningen. Grönkoefficienten handlar om en metod enligt vilken strävan är att säkerställa att det finns tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I Travdalen utnyttjas grönkoefficienten både i kvarter som ska bebyggas och på allmänna områden. Se planbestämmelserna punkt 3.1.3.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Utöver av detaljplanen styrs planeringen av kvalitetshandboken (bilaga 4) i anslutning till detaljplanen.

6.2 Genomförande och tidtabell

Byggandet i Travdalen har redan startat med förberedande jordbyggnadsarbeten. De här arbetena fortsätter under de kommande två-tre åren. Byggandet i de första kvarteren på området startar år 2020. Målet är att områdets centrala kvarter ska bebyggas inom 3–5 år och att de första invånarna ska kunna flytta till området 2022–2023. Byggandet fortsätter etappvis under de påföljande 10–15 åren så att den mängd lägenheter som årligen blir klar (ca 100) täcker ca 20–25 % av det årliga behovet.

På Travdalens område byggs huvudsakligen fritt finansierade ägo- och hyresbostäder. Målet är att till området även få ARA-hyresbostadsproduktion, serviceboende för specialgrupper samt nya boendeformer, såsom gruppbyggande och gemenskapsboende.

Vid byggandet i Travdalen tillämpas olika förfaranden för konkurrensutsättning av kvarter och tomter, med vilka strävan är att samtidigt få till stånd både funktionellt och arkitektoniskt högklassiga lösningar. Lämpliga konkurrensutsättningsmetoder i fråga om kvarteren och kvalitetskriterierna för detaljplanen och byggandet presenteras i kvalitetshandboken, som fungerar som dokument som styr förverkligandet av området.

För byggandet av bostäderna svarar huvudsakligen privata byggföretag via olika tävlingar för utveckling av tomter och kvarter. För säkerställande av kvarterens funktionella helhetskvalitet kommer i kvartersutvecklingstävlingar en sådan sammanslutning att

efterlysas som kan ansvara för genomförandet av den i kvarteret föreslagna servicen och hög kvalitet på byggandet.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp i enlighet med allmän uppföljningspraxis som överenskommits mellan Detaljplanläggningen och Fastighetssektorn. Genomförandet av byggandet följs därtill upp i enlighet med separat angivna principer i anslutning till avtalen. Projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen fortsätter aktivt även efter detaljplanearbetet och en av dess uppgifter är att följa med och reagera på frågor i anslutning till förverkligandet av området.

7 BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplaneförslag med beteckningar

Bilaga 2. Illustrationer

Bilaga 3. Uppdaterat program för deltagande och bedömning

Bilaga 4. Kvalitetshandbok (kompletterande material)