

Kyrkoesplanaden 4
ak 1078

14.6.2018

Detaljplanebeskrivning



Anne Majaneva

Vasa stad, Planläggningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	1
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	3
1.1. Idenfikationsuppgifter.....	3
1.2. Planområdets läge.....	3
1.3. Planens namn och syfte	4
1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.5. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2. SAMMANDRAG	5
2.1. Planprocessens olika skeden	5
2.2. Detaljplanen.....	5
2.3. Genomförandet av detaljplanen.....	5
3. UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.1.1. Allmän beskrivning av området.....	5
3.1.2. Naturmiljön.....	5
3.1.3. Den byggda miljön	5
3.1.4. Markägförhållanden	9
3.2. Planeringssituation	9
3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	13
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	13
4.1. Behovet av detaljplanering	13
4.2. Planeringsstart och beslut som gäller den	13
4.3. Deltagande och samarbete.....	14
4.3.1. Intressenter	14
4.3.2. Inledande av detaljplaneändringen.....	14
4.3.3. Deltagande och växelverkansförfaranden	14
4.3.4. Myndighetssamarbete	14
4.4. Detaljplanens mål	15
4.4.1. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	15
4.5. Redogörelse för detaljplaneutkastet	15
4.5.1. Motiveringar till detaljplaneutkastet	16
4.5.2. Detaljplaneutkastets konsekvenser	16
4.6. Åsikter och beaktandet av dem.....	16
4.7. Ändringar efter det offentliga framläggandet av planförslaget	24

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	24
5.1. Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	24
5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	25
5.3. Planens konsekvenser	26
5.4. Störande faktorer i miljön	37
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	37
6.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet	37
6.2. Genomförande och tidtabell	37
6.3. Uppföljning av genomförandet	37
BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbeteckningar	
BILAGA 2. Illustrationer av detaljplanen	
BILAGA 3. Programmet för deltagande och bedömning	
BILAGA 4. Statistikblankett	

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Idenfikationsuppgifter

Kommun: 905 Vasa
 Stadsdel: 2
 Kvarter: 1007
 Tomt: 4
 Allmänna områden: 9903-4 (del)

Planeringstyp: Detaljplaneändring
 Planens namn: Kyrkoespianaden 4
 Planens nummer: 1078

Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen
 Planläggningsarkitekt Anne Majaneva
 Kyrkoespianaden 26 A, 2:a våningen
 PB 3, 65101 VASA
foramn.efternamn@vasa.fi
 040 743 8149

Behandling:	Meddelande om inledd behandling	2.2.2017
	Hörande i beredningsskedet	15.6.2017–7.7.2017
	Stadsstyrelsens planeringssektion	28.11.2017
	Offentligt framlagt	14.12.2017–26.1.2018
	Stadsstyrelsen	16.4.2018
	Stadsfullmäktige	11.6.2018

1.2. Planområdets läge



1.3. Planens namn och syfte

Med detaljplanen justeras detaljplan nummer 859, som vann laga kraft 20.3.2000, och detaljplan nr 960, som vann laga kraft 1.2.2011, för tomt 1007-4 (Kyrkoeshplanaden 4) och ett allmänt område 9903-4 (en del av Museiparken) i stadsdel 2. På planeringsområdet finns Vasa Elektriskas f.d. kontorsbyggnad och s.k. Hallsténska huset.

Namnet på detaljplaneändringen är Kyrkoeshplanaden 4 och numret ak1078. Målet för detaljplaneändringen är att anvisa ytterligare bostadsbyggande med lämplig arkitektur på den centrala, synliga och kulturhistoriskt värdefulla platsen samt ett nytt användningsändamål för Hallsténska huset.

1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplaneutkast och planbeteckningar
- BILAGA 2. Illustrationer av detaljplanen
- BILAGA 3. Programmet för deltagande och bedömning
- BILAGA 4. Statistikblankett

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

- **Värdefulla byggnader i Vasa**, Viljanen och Vuolteenaho, 1986
- **Värdefulla byggnader II**, Österbottens museum och Stadsplaneringen, 1999
- **Hallsténska huset, byggnadshistorisk utredning**, Österbottens museum, 2010
- **Utredning om buller i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015**, SITO Oy, 2015
- **Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys 2015**, SITO Oy 2015 – Utredning om trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum
- **Vaasan Sähkö Oy, Kirkkopuistikko 4/väestönsuoja**, Pohjanmaan museo, 2015 - Vasa Elektriska Ab, Kyrkoeshplanaden 4/skyddsrummet, Österbottens museum, 2015
- **Kyrkoeshplanaden 4, kulturhistorisk utredning**, Planläggningen, 2017
- **Vasa stads parkeringspolitik, tekniska sektorn**, 2017

2. SAMMANDRAG

2.1. Planprocessens olika skeden

Den 13.9.2016 daterade planändringen har inletts på ansökan av markägaren. Avtal om inledande av planläggningen godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2016. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 2–15.2.2017. Planutkastet var i enlighet med planläggningsdirektörens beslut framlagt för hörande i beredningsskedet under tiden 15.6.2017–7.7.2017. Förslaget till detaljplaneändring var framlagt offentligt under tiden 14.12.2017–26.1.2018 i enlighet med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion.

2.2. Detaljplanen

I detaljplanen anvisas ytterligare byggrätt på tomten som är planlagd för bostads- och affärsbyggande samt anges ett nytt användningsändamål för Hallsténska huset. Utöver de byggnader som redan är skyddade enligt den nuvarande detaljplanen skyddas enligt detaljplaneändringen skyddsrummet mitt på tomten Kyrkoesplanaden 4.

2.3. Genomförandet av detaljplanen

Det är möjligt att börja genomföra detaljplanen när den har vunnit laga kraft och markanvändningsavtalet har godkänts av stadsfullmäktige.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

På Kyrkoesplanaden 4 finns Vasa Elektriskas f.d. kontorsbyggnad, som har stått tom sedan början av år 2015 och där en renovering av lokalerna för nya användare startade år 2016. De övriga byggnaderna på tomten (bostadshuset invid Museigatan, ekonomibyggnaden och skyddsrummet) är delvis i användning, delvis föremål för iståndsättning.

Hallsténska huset invid Lillagatan används av Österbottens museum men avsikten är att avstå från det.

Brandgatan används för parkering och som lätttrafikrutt.

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet finns i närheten av stadskärnan på en stadsbildsmässigt betydelsefull plats. Området är beläget på en sluttning, som vetter mot Brändö bro. Planeringsområdet gränsar till en brandgata och Kyrkoesplanaden, som båda två hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse. På tomterna finns flera enligt detaljplanen skyddade byggnader. Därtill är gårdsmiljön på granntomten (Kyrkoesplanaden 2) kulturhistoriskt värdefull och skyddad enligt byggnadsskyddslagen.

3.1.2. Naturmiljön

Naturmiljön i området består av planteringarna vid brandgatan, på gårdsplanen och i parkområdet.

3.1.3. Den byggda miljön

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Befolknings- och arbetsplatsutvecklingen i Vasa har varit positiv på 2000-talet. Urbaniseringen är en kraftig trend och utvecklingen och tillväxten väntas i framtiden allt kraftigare hänföra sig till regionernas och landskapens centralstäder, såsom till Vasa. Centrumområdena har under den senaste tiden också blivit allt attraktivare som bostadsområden och folk söker i allt större utsträckning en bostad för sig i tät stadsmiljö. Vasas roll som regionens och landskapets största stad och centrum kommer därmed i framtiden att vara allt viktigare.

Invånarantalet i storområdet centrum är 14 474 (31.12.2015). Under de senaste sex åren har folkmängden i storområdet centrum ökat med i genomsnitt ca 90 invånare per år. Enligt stadens befolkningsprognos storområdesvis kommer folkmängden i centrumområdet att öka med ca 2000 invånare till år 2025. Om utvecklingen i centrumområdet fortsätter på samma sätt skulle det innebära ca 4500–5000 nya invånare till år 2040.

Trots befolkningsökningen kommer minskningen i hushållens genomsnittliga storlek och den kraftiga ökningen i enpersonshushållen att fortsätta. Samtidigt ökar även boenderymligheten, även om den är något måttligare än under tidigare år. I praktiken innebär det här att ifall några nya bostäder inte byggs, börjar befolkningen i centrumområdet minska. Det här kan till och med ses som ett hot mot områdets utveckling och livskraft.

Den största åldersgruppen i storområdet centrum är 20–29-åringarna. Det är också den åldersgrupp som har ökat mest i området under 2000-talet. Åldersgruppen torde även i fortsättningen växa kraftigt. Även antalet 30–39-åringar kommer att öka i framtiden i och med att 20–29-åringarna blir äldre. En del av dem torde dock flytta bort från områdena bl.a. när de bildar familj. Andra åldersgrupper som har ökat i områdena är 0–6-åringarna, 60–69-åringarna och personerna i åldern 80+. Befolkningen har minskat mest i åldersgrupperna 40–49-åringar och 50–59-åringar.

Stadsbilden

Planeringsområdets och dess närmiljöes stadsbild är tidsmässigt skiftad och mångsidig. På tomten Kyrkoeshplanaden 2 finns gamla bostads- och ekonomibyggnader av trä uppförda under 1860-talet och skyddade enligt byggnadsskyddslagen år 1994. Byggnaderna ägs av Stiftelsen Vasa studiebstäder. Byggnadsgruppen är ett representativt exempel på byggsättet under 1800-talet i Vasas rutplanecentrum. På andra sidan om Kyrkoeshplanaden finns ett rappat bostadshus i två våningar, som är ritat av Setterberg och uppfört år 1862 samt skyddat enligt detaljplanen. Det omges av en gårdsmiljö med tegelbekladda bostadshus i 2–3 våningar från 2000-talet, vilka passar bra in i skalan. Invid Kyrkoeshplanaden finns flera bostadshus i 7–8 våningar, uppförda i enlighet med en modernistisk detaljplan från 60-talet med garage och affärslokaler i bottenvåningarna. Väster om brandgatan på planeringsområdet finns ett loftgångshus i sex våningar som färdigställdes år 1970 och representerar modernismen. Bredvid det finns ett bostadsvåningshus i åtta våningar som färdigställdes år 1975.



Byggt kulturmiljö

I fråga om byggnaderna på Kyrkoeshplanaden 4 har under planprocessens gång en byggnadshistorisk utredning gjorts och i den finns närmare uppgifter om byggnadernas historia. Den f.d. kontorsbyggnaden invid Kyrkoeshplanaden ritades av stadsarkitekt Carl Schoulz och blev klar i början av 1930-talet. Den utgörs av ett rappat tegelhus i tre våningar, representerar stilmässigt 1920-talets klassicism och planerades ursprungligen som kontor för elverket. Utöver kontorslokaler fanns det fyra bostäder i byggnadens andra våning och senare även en på vinden. En del ändringar har

gjorts i byggnaden, exempelvis en ny ingång mot Museigatan ganska snart efter det att byggnaden stod klar. År 1979 ändrades bostäderna i andra våningen till kontorslokaler och år 1986 vindsbostaden likaså. Under åren 2016–17 renoveras lokaler i byggnaden till kontor. I vindsvåningen byggs små bostäder.

Invid Museigatan omedelbart intill kontoret finns ett äldre rappat stockhus i två våningar som har använts som bostad. Vasa Elektriska (dåvarande namn Elektriska Aktiebolaget) köpte först tomtens norra del år 1927 och tre år senare tomtens södra del inklusive byggnader. Några ursprungliga ritningar över det gamla bostadshuset har inte hittats på byggnadstillsynen men i Vasa Elektriskas arkiv finns ritningar från år 1881. Carl Schoulz planerade ett nytt stenhus i två våningar på platsen år 1930 men planen har inte förverkligats. Tidigare har det funnits tre bostäder i byggnaden och i dem har anställda hos Vasa Elektriska bott. För närvarande är antalet bostäder sex.

På tomten finns därtill en ekonomibyggnad i två våningar och mitt på tomten ett skyddsrum av betong delvis på marknivå, bägge enligt fastighetsregistret från 1940-talet. Ritningarna över ekonomibyggnaden har uppdaterats 1930 (Carl Schoulz) och i byggnaden fanns utöver verkstadsutrymmen garage, kabelrum, transformatorrum samt måltidslokal. Ekonomibyggnaden ska enligt planerna ändras till bostad.

Skyddsrummet av betong togs i bruk år 1945. Det är planerat av Vasa Elektriskas egen planerare Verner Bengs. Bombskydd byggdes för kontorspersonalen, enligt dimensioneringen för ca 50–60 personer. Byggnadens mera detaljerade historia har utretts av Österbottens museum år 2015. I och med att den delvis finns på marknivå är den en lokalt, för landskapet och nationellt sällsynt lösning och bör bevaras.

Byggnaderna omfattar totalt ca 2370 m² vy, befolkningsskyddet ca 130 m² vy.



En byggnadshistorisk utredning om Hallsténska huset blev klar år 2010. Huset är en gulmålad träbyggnad i en och en halv våning, och det representerar senempire. Det byggdes ursprungligen år 1855 efter Gamla Vasa brand och flyttades till nya Vasa år 1862 till adressen Rådhusgatan 19 (numera Skolhusgatan). Till dess nuvarande plats invid Lillagatan flyttades det när det fick ge rum för ett flervåningshus i början av 1950-talet, varvid Österbottens museum fick börja använda det. Det fanns planer på att grunda Hallsténska skolmuseet i byggnaden men detta förverkligades inte. I stället har byggnaden använts som träverkstad, utrymme för konservering av konst och textilier, delvis som bostad och kontorslokaler samt lagerutrymmen.



Hallsténska huset

Arbetsplatser, näringsverksamhet

I Vasa ökade antalet arbetsplatser med ca 5 300 under åren 2000–2013. Totalt finns det ca 38 000 arbetsplatser i Vasa, varav ca 12 000 finns i storområdet centrum. Arbetsplatsstrukturen i storområdet centrum är mycket mångsidig och antalet arbetsplatser har ökat kraftigt under 2000-talet. De största branscherna är hälso- och socialservice, offentlig förvaltning, landsförsvar och obligatorisk socialförsäkringsverksamhet samt parti- och detaljhandel.

Rekreation

På planeringsområdet finns inga egentliga rekreationsområden men strandparkerna och strandrutterna i dem finns i närheten. I brandgatans mellersta del är en lekpark angiven i planen men den består närmast av planterat område.

Trafik

Planeringsområdet avgränsas av Kyrkoeshplanaden och Museigatan. Kyrkoeshplanaden är av typen matargata, där trafikmängderna är större än på Museigatan. Enligt den trafikutredning som har gjorts i anslutning till delgeneralplanen för centrum är de genomsnittliga trafikmängderna vid planeringsområdet på Museigatan ca 3100 och på Kyrkoeshplanaden över 5000 fordon per dygn. Enligt prognosen i utredningen skulle trafikmängderna på det här stället öka med några hundra fordon till år 2040.

Parkering

Största delen av parkeringsplatserna i Vasa centrum finns inom kvarteren, antingen på marknivå eller i centraliserade parkeringsanläggningar. Typiskt för Vasa centrum är även brandgatorna inne i kvarteren och vid dem en betydande mängd parkeringsplatser. Innan byggnadslagen (1958) och under 1960-talet utarbetade s.k. Kråkströms detaljplan trädde i kraft krävdes inte i bygglov att parkeringsplatser skulle ordnas. Efter det har bilplatserna på bebyggda tomter huvudsakligen förverkligats i samband med bygglov i enlighet med gällande detaljplaner.

Parkeringen i Vasa centrum har under tidigare år (2001 och 2006) granskats på ett område som är fastslaget i enlighet med de kommersiella funktionerna i centrum. Enligt 2006 års parkeringsutredning fanns det 2580 privata bilplatser och 2675 bilplatser i allmän användning, dvs. totalt 5255 bilplatser i Vasa affärscentrums område. Det finns både offentliga och privata parkeringsanläggningar på området.

Enligt den trafikutredning som har gjorts upp (2015) för delgeneralplanen för centrum är belägningsgraden på platserna invid gatan i planeringsområdet och närmiljön högst kvällstid, då

den invid Museigatan är 40–59 % och i början av Skolhusgatan och vid Lillagatan 20–39 %. Vid andra tidpunkter är belägningsgraden mindre.

På planändringsområdet och i dess omedelbara närhet finns inga parkeringsanläggningar. Parkeringsplatserna finns på tomter, brandgator och invid gator. Parkeringsplatserna för kvarteren 2-1007 och 2-2007 utreddes på platsen och utgående från byggloven. I byggloven är parkeringsplatserna för tomterna anvisade så att ca 20 av parkeringsplatserna på fastigheten Skolhusgatan 3–5 fattas, eftersom en del av parkeringsplatserna för Skolhusgatan 1 är anvisade på tomten Skolhusgatan 3–5. På brandgatan finns det inga angivna platser för invånarna men sannolikt parkerar de som bor i Skolhusgatan 1 och 3-5 på brandgatan. Vid gatorna omkring kvarteret parkeras ganska mycket bilar, framför allt i ändan av Skolhusgatan mellan museet och bostadshuset.

Teknisk försörjning

Planeringsområdets tekniska försörjning är koncentrerad under gatuområdena. I det nordvästra hörnet av tomten Kyrkoesplanaden 4 har en transformatorstation på 7 m² byggts år 2016. Från Vasa Elektriskas kraftverksområde går en fjärrvärmehuvudledning till Hallsténska husets tomt.



Fjärrvärmelinjen

Miljövård och miljöstörningar

Enligt den bullerutredning som gjordes i anslutning till delgeneralplanen för centrum överskrider bullret från trafiken invid Kyrkoesplanaden och Museigatan 65 dB dagtid och 55 dB nattetid. Dessa värden överskrider riktvärdena för allmänna bostadsområden och konsekvensen av dem bör beaktas vid utarbetandet av detaljplaneändringen.

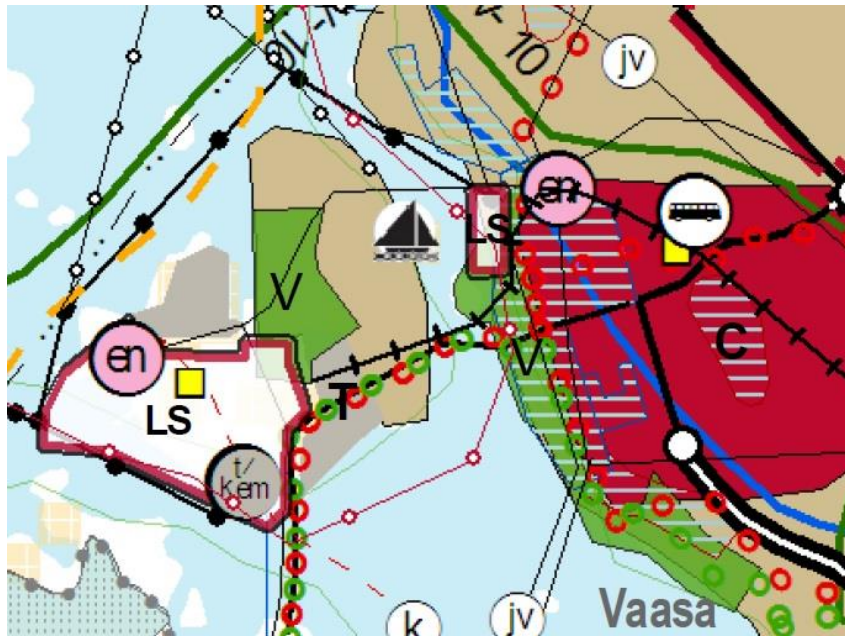
3.1.4. Markägförhållanden

Tomten är privatägd. Hallsténska husets tomt ägs av Vasa stad.

3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller den av miljöministeriet 21.12.2010 fastställda landskapsplanen för Österbotten. Enligt planen hör planeringsområdet till ett område för centrumfunktioner (C), vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett kommersiellt attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs.

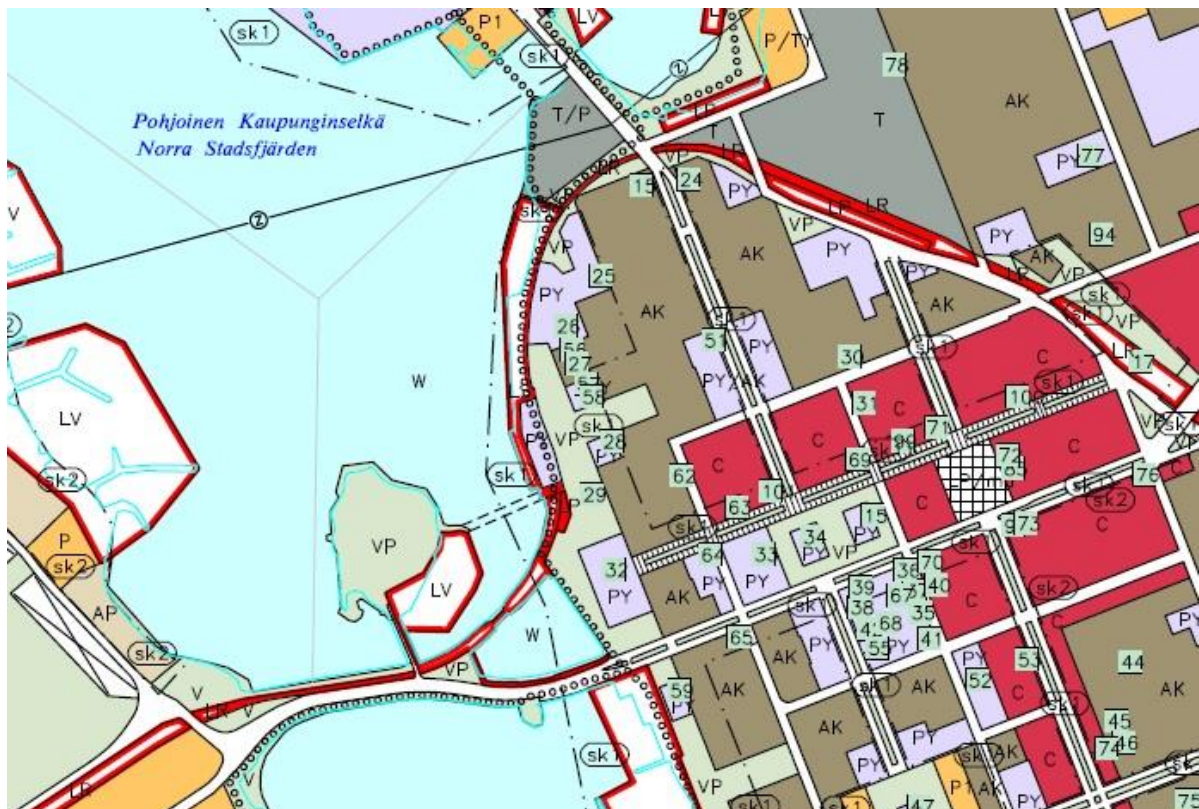


Utdrag ur landskapsplanen

Generalplan

Vasa generalplan 2030 fastställdes 18.9.2014. Enligt planen är planeringsområdet område för bostadsvåringshus (AK). På området får också små bostadshus och service- och arbetsplatsfunktioner som inte medför miljöstörningar placeras.

Granne med planändringsområdet är en enligt byggnadsskyddslagen skyddad gårdsgrupp, Kyrkoeshplanaden 2, som i generalplanen har objektsnummer 15. Planeringsområdet gränsar till en brandgata och Kyrkoeshplanaden, som båda två hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse.



Utdrag ur generalplanen

Delgeneralplan

Utkastet till delgeneralplan för centrum var framlagt våren 2016. Enligt utkastet finns planeringsområdet Kyrkoesplanaden 4 på ett område för små våningshus och annat urbant boende (A), där en kvartersexploatering på 0,4–1,2 eftersträvas. Därtill ingår i delgeneralplaneutkastet en bestämmelse enligt vilken byggandet på rutplaneområdet ska anpassas till den befintliga skalan. I förslagsskedet har planeringsområdets kvartersexploatering preciserats till mellan 0,4 och 1,0. Delgeneralplaneförslaget var framlagt under tiden 1.6–3.7.2017.



Utdrag ur förslaget till delgeneralplan för centrum

Detaljplan

För planeringsområdet gäller den 20.3.2000 fastställda detaljplanen nr 859. Tomten Kyrkoesplanaden 4 är enligt planen kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). På tomten finns en byggrätt på sammanlagt 3770 m² vy. Kontorsbyggnaden är skyddad med beteckningen sr-3 och bostadshuset och ekonomibyggnaden med beteckningen sr-4. Utöver dem kan enligt detaljplanen på tomten byggas ett hus i två våningar och en transformatorstation invid brandgatan. Byggnaderna ska ha sadeltak med 28 graders lutning. Tomten bör inhägnas på sidorna mot gatuområde.

Minimimängden bilplatser för de skyddade byggnaderna är 1 bp/100 m² vy och för bostadsvåningsytan 1 bp/85 m² vy, dock minst en bilplats per bostad.

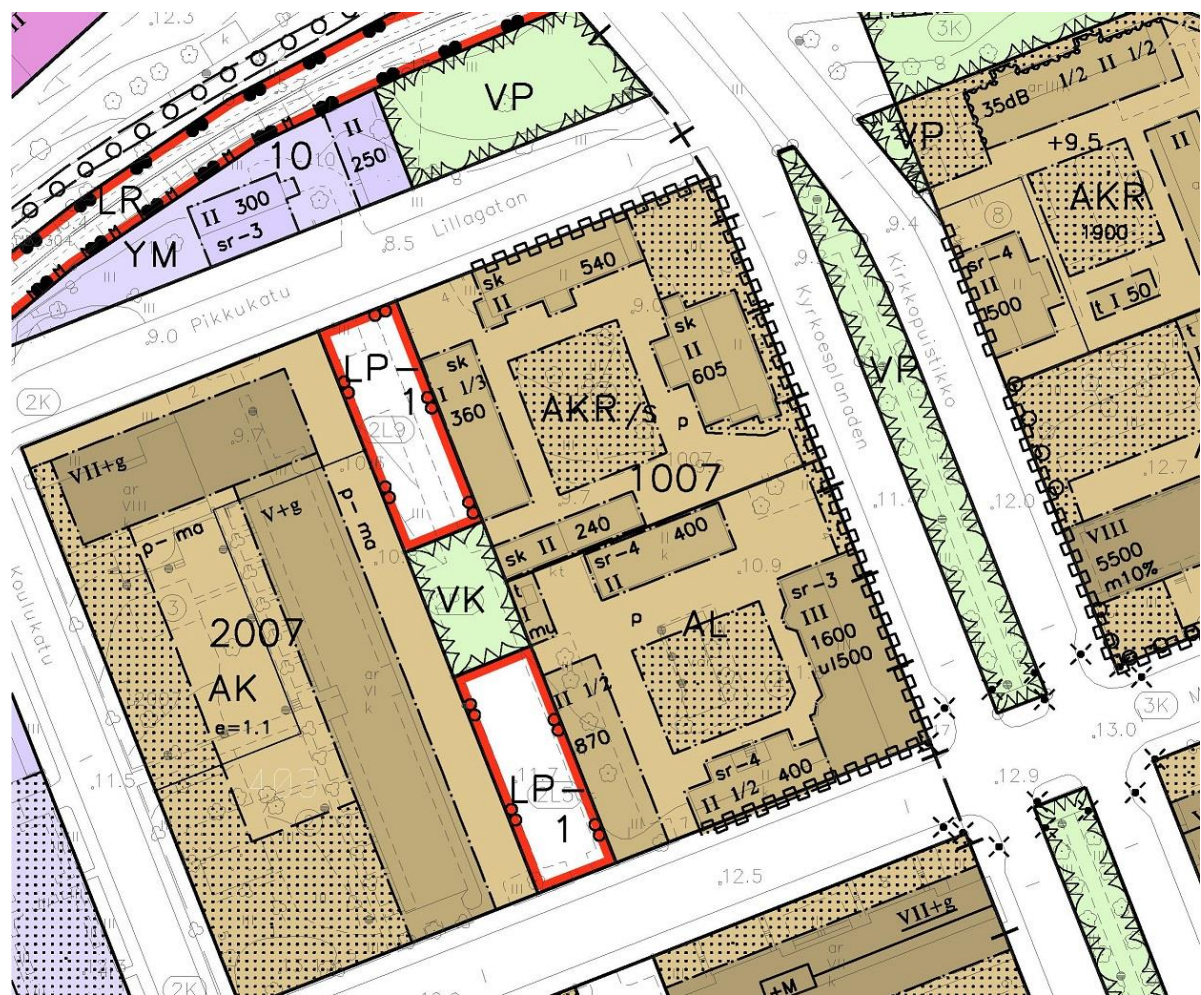
Början av brandgatan är allmänt parkeringsområde (LP-1), via vilket körförbindelse får ordnas till de angränsande tomterna. Av bilplatserna på området får högst 50 procent användas för bilplatser för kvarteren 2-1007 och -2007.

Den mellersta delen av brandgatan är enligt planen lekområde (VK).

Skyddsbeteckningen sr-3 avser: Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I den får sådana utbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har utförts i byggnaden, bör man sträva efter att i samband med reparationsarbetena i byggnaden reparera byggnaden på ett sätt som passar bra ihop med stilen.

Skyddsbeteckningen sr-4 avser: Byggnad som ska skyddas. Byggnad som är arkitektoniskt värdefull eller värdefull med tanke på bevarandet av stadsbilden. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras.

Därtill gäller på planeringsområdet detaljplan nr 960, som fastställdes 1.2.2011. Användningsändamålsbeteckningen för Hallsténska husets kvarter är YM, kvartersområde för museibygnader. Hallsténska huset är skyddat med beteckningen sr-3 och dess byggrätt är 300 m² vy. Därtill har en byggrätt på 250 m² vy anvisats på tomten för en annan byggnad.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen

3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Värdefulla byggnader i Vasa, Viljanen och Vuolteenaho 1986

I utredningen konstateras att den år 1930 färdigställda kontorsbyggnaden invid Kyrkoesplanaden är en rappad byggnad i tre våningar som representerar 1920-talets klassicism och är arkitektoniskt eller byggnadshistoriskt värdefull eller intressant samt med tanke på miljövärdet betydelsefull och bör bevaras oförändrad. Byggnaden invid Museigatan konstateras vara äldre än kontoret. Några andra byggnader nämns inte.

Värdefulla byggnader II, Österbottens museum och Stadsplaneringen, 1999

Den nyare utredningen Värdefulla byggnader i Vasa har utökats med rekommendationen att kontorsbyggnaden ska skyddas enligt detaljplanen.

Byggnadshistorisk utredning om Hallsténska huset, Österbottens museum, 2010

Byggnadskonservatorstuderande Tuula Helins utredning beskriver Hallsténska husets olika skeden och historia och innehåller även detaljerad information om olika rums uppbyggnad och fasta inredning. Utredningen är gjord med tanke på en ändring av byggnadens användningsändamål och reparation av byggnaden.

Vasa Elektriska Ab, Kyrkoesplanaden 4/skyddsrummet, Österbottens museum, 2015

I utredningen redogörs kort för historien och plansituationen i fråga om samtliga byggnader på Kyrkoesplanaden 4 samt utreds skyddsrumbyggnadens historia närmare. I utredningen konstateras att skyddsrumbyggnaden är lokalt, för landskapet och nationellt sällsynt och bör bevaras.

Byggnadshistorisk utredning om Kyrkoesplanaden 4, 2016-17

På Planläggningen görs under detaljplanearbetets gång en kulturhistorisk utredning om byggandet och byggnaderna på tomten som underlag för planläggningen.

Kyrkoesplanaden 4, naturutredning, 2016

År 2016 gjordes på Planläggningen en utredning om naturen på planeringsområdet. Hela planeringsområdet är mycket litet och det är beläget i stadsstrukturen, naturutredningen innehöll enbart en fladdermuskartläggning. Några fladdermöss påträffades inte och därmed har ingen rapport över naturutredningen gjorts upp.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Behovet av detaljplanering

Planändringen har inletts med anledning av en 13.9.2016 daterad ansökan av markägaren. Markägarens motivering till ansökan om planändring är ett allmänt ökat behov av bostäder på området och effektivisering av tomtanvändningen. Under planprocessens gång blev det aktuellt att även finna en lösning på en ändring av användningsändamålet för Hallsténska huset, eftersom staden har för avsikt att avstå från byggnaden.

4.2. Planeringsstart och beslut som gäller den

Ett avtal om inledande av planläggning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2016. Enligt markpolitiska programmet innehåller avtalet om inledande av detaljplanläggning överenskommelse om bland annat kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen, avtalsparternas mål gällande markanvändningen samt överenskommelse om ingående av eventuellt markanvändningsavtal och andra avtalsvillkor i anslutning till inledandet av detaljplanläggningen.

4.3. Deltagande och samarbete

4.3.1. Intressenter

Intressenter är områdets och grannområdenas markägare, arrendatorer och invånare, stadens och statens sakkunnigmyndigheter samt föreningar i den omfattning som programmet för deltagande och bedömning anger.

4.3.2. Inledande av detaljplaneändringen

Att planändringen inleds och att programmet för deltagande och bedömning läggs fram kungjordes enligt myndighetsbeslut av planläggningsdirektören. Kungörelsen publicerades 2.2.2017 i Pohjalainen, Vasabladet och på stadens webbplats. Information om beslutet gavs i Planläggningens förteckning över behandlade ärenden 25.1.2017 (Dnr VAASA/1076/10.02.03/2016 § 9: Godkännande av program för deltagande och bedömning för framläggande, Kyrkoesplanaden 4).

4.3.3. Deltagande och växelverkansförfaranden

Informationen om detaljplanläggningens framskridande sker med kungörelse, brev och på stadens webbplats. Åsikter och utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning, utkasten och förslaget till detaljplaneändring har begärts av intressenterna. Intressenterna har möjlighet att kommentera skriftligt, elektroniskt och muntligt.

I planändringens beredningsskede ordnades ett möte för allmänheten i Vasa Elektriskas f.d. kontorsbyggnad 20.6.2017. Invånarnas kommentarer och frågor gällde till största delen parkeringsplatser, trafiken i anslutning till parkeringen och skalan på nybyggandet. Enligt invånarna råder det brist på parkeringsplatser i området och trafiken i anslutning till parkeringen stör användningen av brandgatan, bl.a. tömningen av de avfallskärl som hör till fastigheten Skolhusgatan 3-5. Nybyggandet ansågs till största delen vara för storskaligt. Byggnaden invid brandgatan skymmer utsikten och tornet invid Kyrkoesplanaden passar inte in i kvarterets skala.

Med den som ansökt om planändringen förhandlas enligt behovet under planläggningens framskridande.



Möte för allmänheten 20.6.2017

4.3.4. Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete ordnas enligt behovet. I samband med detaljplaneändringen för Kyrkoesplanaden 4 ordnas inga myndighetssamråd. Stadens interna inledande möte hölls 2.5.2017.

En arbetsförhandling med Närings-, trafik- och miljöcentralen hölls 3.11.2017. Närings-, trafik- och miljöcentralen förde vid förhandlingen fram samma omständigheter som i sitt utlåtande om planutkastet.

4.4. Detaljplanens mål

Med detaljplaneändringen utökas byggrätten på den för bostads- och affärsbyggande anvisade, privatägda tomten. Motiveringen till detaljplaneändringen är ett allmänt ökat behov av bostäder i området och effektiviserad användning av tomten. Planeringsområdet finns i närheten av stadskärnan på en stadsbildsmässigt betydelsefull plats. Planeringsområdet gränsar till en brandgata och Kyrkoeshplanaden, som båda hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse. På tomten finns flera enligt detaljplanen skyddade byggnader. Därtill är gårdsmiljön på granntomten (Kyrkoeshplanaden 2) kulturhistoriskt värdefull och skyddad enligt byggnadsskyddslagen. På grund av de ovan nämnda faktorerna är de stadsbildsmässiga målen för planeringsområdet höga. Med detaljplaneändringen bör arkitektur eftersträvas som är lämplig på den centrala, synliga och kulturhistoriskt värdefulla platsen.

Målet för planändringen i fråga om Hallsténska huset är att anvisa byggnaden en lämplig användningsändamålsbeteckning och att bibehålla skyddsbebyggelsen.

4.4.1. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Under växelverkansprocessen med intressenterna har målen preciserats så att uppmärksamhet fästs i synnerhet på parkerings- och trafiklösningarna i planförslaget. Därtill justeras och preciseras skyddsbebyggelsen och bestämmelserna om nybyggnadernas omfattning och arkitektur.

4.5. Redogörelse för detaljplaneutkastet

I planen anvisas mera byggrätt på den befintliga AL-tomten. Den nya byggrätten är förlagd till två nybyggnader. Av dem utgör den ena en tornliknande byggnad invid Kyrkoeshplanaden i åtta våningar (1500 m² vy) som ska uppföras så att den tangerar det gamla kontoret och den andra en lägre byggnad i tre våningar invid brandgatan (900 m² vy). De nuvarande skyddsbebyggelsen i detaljplanen kvarstår. Därtill skyddas skyddsrumbyggnaden mitt på tomten med beteckningen sr-5. I skyddsrumbyggnaden kan ett gemensamt utrymme i anslutning till boendet förläggas och för det behöver ingen parkering anvisas.

Parkeringen förläggs i dess helhet på tomtytan så att största delen av bilplatserna anvisas i underjordisk parkering. Den underjordiska parkeringen kan inte byggas under brandgatan och inte under de skyddade byggnaderna. Resten av bilplatserna kan förläggas i våningen på marknivå i nybyggnaden invid brandgatan och på gården. Bilplatskraven stämmer överens med den parkeringsstrategi som för närvarande utarbetas och är 1 bp/100 m² vy för bostadslägenheter och 1 bp/120 m² vy för skyddade byggnader. Bilplatskravet enligt den totala byggrätten på tomten är 24 + 24, totalt 48 bilplatser. En bil som är reserverad för tomtens invånare för gemensam användning berättigar till en minskning av antalet bilplatser med fyra stycken. Målet för parkeringslösningarna är att bevara en tillräcklig mängd gårdsutrymme som ska planteras för skapande av ett trivsamt vistelseområde.

Nybyggnadernas formspråk och arkitektur bör anpassas till den byggda kulturmiljön och stadsbilden. Tornet bör anknyta till kontorsbyggnaden, vars arkitektur är klassisk. Till detta styr planbestämmelsen om en rappad, slät och ljus fasad och en lodrät symmetrisk fönsterindelning. Nybyggnaden invid brandgatan kan ha ett modernt formspråk, med hänvisning till näromgivningens modernistiska arkitektur.

Av bilplatserna på LP-1-området på brandgatan får högst 50 % användas för bilplatser för kvarteren 2-1007 och -2007.

Som användningsändamålsbeteckning för Hallsténska huset anvisas kvartersområde för skyddade byggnader SR. Användningsändamålet bör stämma överens med byggnadens skyddsvärden. Den i den nuvarande detaljplanen anvisade andra byggnadsytan lämnas bort, eftersom den finns på samma plats som fjärrvärmehuvudledningen.

4.5.1. Motiveringar till detaljplaneutkastet

Utökning av boendet och förtätning av byggandet i centrum stämmer överens med både centrumstrategin och delgeneralplanen för centrum som för närvarande utarbetas. Förtätningen får emellertid inte medföra orimliga olägenheter för de nuvarande invånarna. Därför ska planeringsområdets samtliga parkeringsplatser anvisas på tomterna och nybyggnadernas volym och arkitektur styrs i planen så att de passar i omgivningen.

4.5.2. Detaljplaneutkastets konsekvenser

Detaljplaneändringen medför fler invånare på tomten. Ökningen i antalet bostäder är uppskattningsvis 57 st, varav 14 redan är byggda i de skyddade byggnaderna. De nya invånarna medför mera trafik och parkering i området. Största delen av parkeringen förläggs under markplanet och infarten till parkeringen blir från Museigatan.

Den tornliknande nybyggnaden bildar en lång skugga över gårdsplanen till Kyrkoesplanaden 2 under morgonen. Kvällstid är skuggan riktad mot Kyrkoesplanaden.

De nya byggnaderna kompletterar den gamla gårdsmiljön och bildar ett nytt tidsmässigt skikt där. Den tornliknande nybyggnaden är höjdmässigt jämförbar med våningshusen i 7-8 våningar invid Kyrkoesplanaden. Arkitekturmässigt utgör den dock en fortsättning på kontorsbyggnadens klassicism. Nybyggnaden invid brandgatan är anpassad till brandgatans mindre skala. Till formspråket är byggnaden modern och den passar ihop med den stadsmiljö som detaljplanen från 1960-talet skapat i näromgivningen.

4.6. Åsikter och beaktandet av dem

Planläggningen fick in rekordmånga åsikter av invånarna i närmiljön redan innan planprocessen startade. Invånarna har framför allt varit bekymrade över parkeringsplatserna, som det redan nu råder brist på, och över nybyggandets konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Åsikterna har beaktats i planarbetet på så sätt att särskilt uppmärksamhet fästs på de här frågorna. Parkeringsplatserna ska helt placeras på tomten så att de inte tar utrymme invid gatorna. Planbestämmelserna övervägs noga för att styra nybyggandet så att det så ändamålsenligt som möjligt anpassas till omgivningen. Ett möte för allmänheten ordnas på platsen för att ge så många som möjligt en chans att delta och konkret se planeringsområdet.

Beträffande programmet för deltagande och bedömning erhöles fem åsikter och tre meddelanden om att det inte finns behov av att ge utlåtande i ärendet. Åsikterna i original finns i planändringsakten. Nedan följer sammandrag av åsikterna och Planläggningens bemötanden av dem:

Asunto Oy Hallinpuisto: redan nu råder det brist på bilplatser och därför måste man ställa sig kritisk till en utökning av byggrätten. Vem äger, hur stor blir byggrätten, kommer markanvändningsavtal att ingås?

Bemötande: bilplatserna placeras helt på tomten. Till hörandet i beredningsskedet kompletteras programmet för deltagande och bedömning i fråga om markanvändningsavtal. Mängden byggrätt avgörs under planprocessens gång.

Österbottens räddningsverk: det bör beaktas att byggnaden på Kyrkoesplanaden 2 invid gränsen till tomten Kyrkoesplanaden 4 har fönster mot gränsen. Åtminstone en del av de nuvarande fönstren finns vid en plats där det på tomten Kyrkoesplanaden 4 för närvarande

inte finns någon byggrätt. För detaljpanelösningen bör de nuvarande konstruktionernas brandklasser, behov av byggnadsyta på ifrågasättande plats och eventuella brandmursbehov och lösningsmöjligheter beaktas/utredas. Behovet av en räddningsväg till gårdsområdet bör beaktas i detaljpanelösningen (från Museigatan eller brandgatan).

Bemötande: *De här beaktas i planen.*

Österbottens museum: de utredningar som utnyttjas kunde utökas med utredningen Industribyggnader i Vasa II (1991). Inventeringarna av byggnaderna på fastigheten bör uppdateras till nödvändiga delar och i samband med uppdateringen bör även inomhusutrymmena och hur välbevarade de är samt bevarandet av dem bedömas. Konsekvenserna för nationellt värdefulla objekt och områden bör beaktas, utöver att konsekvenserna för den övriga byggda omgivningen och stadsbilden bedöms.

Bemötande: *inventeringarna uppdateras och en bedömning görs av hur välbevarade inomhusutrymmena är. En omfattande konsekvensbedömning görs.*

Invånarföreningen i centrala Vasa: S.k. frimärkesplanläggning kan ifrågasättas i och med att delgeneralplanen för centrum ännu är under beredning. Objektet finns på en stadsbildsmässigt viktig plats. Nybyggandet bör vara mycket återhållsamt och hållas inom de gränser som de nuvarande byggnaderna medger.

Bemötande: *En del nybyggande kommer att vara tillåtet enligt planen men de stadsbildsmässiga konsekvenserna beaktas.*

Vasa Elektriska, fjärrvärme: Fjärrvärmehuvudledningar finns vid brandgatan och Museigatan. Ändringsarbetena blir dyra om man har för avsikt att placera parkeringen under brandgatan.

Bemötande: *underjordisk parkering anvisas inte under brandgatan.*

Följande meddelade att de inte har behov av att ge något utlåtande: Museiverket, Österbottens polisinrättning, Österbottens förbund.

Planutkastet var framlagt under tiden 15.6–7.7.2017 och nio utlåtanden och fyra åsikter om det lämnades in. Utlåtandena och åsikterna i original finns i akten över detaljplaneändringen. Nedan presenteras sammandrag av utlåtandena och åsikterna samt Planläggningsens bemötanden av dem:

Närings-, trafik- och miljöcentralen: Det är inte möjligt att ta ställning till om skyddsbestämmelserna är tillräckliga, eftersom någon byggnadshistorisk utredning inte ännu står till förfogande. Det punkthus som ingår i utkastet är till skalan för tungt och knyter inte heller stadsbildsmässigt an till det nyare byggnadsbeståndet vid Kyrkoesplanaden. Den omfattande byggrätten medför problem för parkeringslösningen för fastigheten och försvagar samtidigt den allmänna tillgången på parkeringsplatser i hela storkvarteret. Det är inte möjligt att tillämpa en ny parkeringsnorm i enlighet med parkeringsstrategin för centrum, eftersom den inte är baserad på utredningar av eller beslut om parkeringsbehovet i staden. Ifall man med planen vill säkerställa bostadsbyggnadsmålen för objektet, borde affärsbyggandets andel av byggrätten anges med planbeteckningar eller beteckningen kvartersområde för bostadsvåningshus användas (AK). För att säkerställa boendetrivseln borde markplansvåningen reserveras för affärs- och kontorsbyggande i samtliga byggnader mot Kyrkoesplanaden.

Bemötande: *Planlösningens stadsbildsmässiga grunder preciseras i planförslagsskedet. Byggrätten justeras nedåt så att den i delgeneralplaneförslaget angivna kvartersexploateringen 1,0 förverkligas. Den nya parkeringsstrategin har framskridit långt i stadens beslutsfattande och enligt planläggningsdirektören kan den redan tillämpas i fråga om det här planprojektet. Planbeskrivningen har utökats med den nya parkeringsstrategins motiveringar. Affärsbyggandets andel av byggrätten anges i planförslaget och markplansvåningen reserveras för affärs- och kontorsbyggande i samtliga byggnader mot Kyrkoesplanaden.*

Österbottens museum: Utvidgningen av planeringsområdet till Hallsténska tomten bör beaktas bättre även i planeringsarbetets utgångsuppgifter och bedömningen av konsekvenserna. Hallsténska tomten är en del av en byggd miljö av riksintresse: *Vasa strandparkszon med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn*. Den föreslagna SR-kvartersbeteckningen är lämplig för Hallsténska tomten och möjliggör ny användning av byggnaden, dock så att den styr bevarandet av området och byggnaden. Byggrätten för en nybyggnad på tomten har strukits och det är en positiv sak för den trånga tomten. På fastigheten borde dock en byggnadsyta för en ekonomibyggnad anvisas. Beträffande fastigheten Kyrkoesplanaden 4 är det ytterst viktigt att ändringsbehoven anpassas till fastighetshelheten samt till miljön och det värdefulla byggnadsbeståndet där. Bestämmelserna om byggnadernas form och arkitektur styr byggandet i rätt riktning. Nybyggandets konsekvenser för den angränsande, enligt byggnadsskyddslagen skyddade fastighetens byggnader och gårdsmiljö samt de skyddade byggnaderna på fastigheten Kyrkoesplanaden 4 är emellertid oroväckande. Någon konsekvensbedömning har inte ännu gjorts i detaljplanens utkastskede. En byggnadshistorisk utredning är gjord men värderingsandelen är inte ännu klar. Vid värderingen bör beträffande Vasa Elektriskas f.d. kontorsbyggnad eventuellt behov av skydd av värdefulla inomhusutrymmen beaktas. Via värderingen bör de skyddsbestämmelser som är angivna i utkastet granskas och vid behov preciseras. Preciseringsar bör övervägas i synnerhet i fråga om huvudbyggnaden, bostadshuset mot Museigatan och det gamla skyddsrummet.

Bemötande: *För Hallsténska husets del har en befintlig utredning utnyttjats och den har refererats med tillräcklig noggrannhet i planbeskrivningen. Placering av en ekonomibyggnad på Hallsténska husets tomt undersöks men tomtens form och ledningsservitutet för fjärrvärme begränsar byggandet. En konsekvensbedömning har gjorts i utkastskedet men den kompletteras i förslagsskedet. Planläggningen har inlett bildandet av en särskild värderingsgrupp och värderingsfrågorna kommer att behandlas av denna grupp.*

Österbottens förbund: Brandgatorna och esplanaderna i centrum av Vasa hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse och deras karaktär bör bevaras. Brandgatorna används som lätttrafikleder och det är viktigt att deras fortbestånd garanteras så att de även i fortsättningen smidigt kan användas av lätt trafik. Enligt Österbottens förbund är det bra att detaljplanebestämmelserna innehåller en planbestämmelse beträffande fasaden och formspråket hos både den nybyggnad som ska byggas så att den tangerar den skyddade byggnaden invid Kyrkoesplanaden och den nybyggnad som placeras invid brandgatan.

Bemötande: *Brandgatan förblir lätttrafiked även i fortsättningen.*

Österbottens räddningsverk: Planförslaget beaktar i huvudsak de kommentarer som framfördes vid det inledande mötet. De brandtekniska lösningarna för förbindelsepunkten mellan den gamla kontorsbyggnaden och den nya högre byggnaden är det bra att reda ut redan i detta skede så att man inte vid genomförandet måste gå in för lösningar som exempelvis försvagar arkitekturen.

Bemötande: *De brandtekniska lösningarna utreds tillsammans med projektets planerare.*

Byggnadstillsynen frågar i sitt utlåtande om bestämmelsen LP-1-område innebär att en del av de allmänna bilplatserna kan anges som reserverade. Detaljplaneändringen förverkligar på ett bra sätt stadens strategi med ett centrumområde som kompletteras och förtätas och ställer upp goda mål för uppnående av ett högklassigt slutresultat. Beträffande brandgatan borde i planerna behoven av utveckling av brandgatorna och brandgatornas karaktär beaktas. Grönzoner och träd bör bevaras. Anvisande av ett förrådsutrymme på 4 m² oberoende av bostadens storlek är ett hårt krav. Ifall bostäder inte är tillåtna i nybyggnadernas markplansvåningar, bör slutenhet undvikas i fråga om fasaderna och de bör vara en naturlig del av den gårdsmiljö som bildas. Ljudisoleringskravet 35 dBA avviker från den s.k. Flickisplanen, i vilken 37 dBA används, och det är skäl att ändra det. Tornbyggnaden är ett vackert och intressant element. Byggnaden borde lösgränsas från den gamla byggnaden med en liten indragning, stupränna e.d.

Bemötande: Bestämmelsen LP-1-område ingår i den gällande detaljplanen och den har inte ändrats i planutkastet. Till tomten Kyrkoesplanaden 4 hänförs ett stort behov av byggande, och därmed är det inte möjligt att bevara trädplanteringarna invid brandgatan. I tomtens mellersta del kvarstår ett område som ska planteras. Bestämmelserna för markplansvåningarna justeras. Ljudisoleringskravet justeras. Lösgörande av tornbyggnaden från den gamla byggnaden har diskuterats med projektplaneraren.

Vasa Vatten: Brandgatan bör bibehållas som s.k. ledningsservitutområde, dvs. underjordisk parkering kan inte byggas där utan omfattande flyttningar av ledningar. Byggnads- och ändringsarbetena ska bekostas av fastighetsförädlaren. Vasa Vatten understöder tätt stadsbyggande.

Bemötande: Beaktas.

Vasa Elnät: Transformatorn på tomten har beaktats i planutkastet genom att ett mu-område har reserverats för den. I samband med noggrannare planering bör fritt tillträde för lastbilar i närheten av transformatorn säkerställas så att den ca 2,5 t tunga transformatorn vid behov kan bytas ut. Byte av transformatorn sker via dörren på gårdssidan. Servitutområden bör reserveras för kablarna från brandgatan till transformatorn.

Bemötande: Beaktas.

Anvia Telecom/Elisa: Anvia Telecom har kablar på området och de bör beaktas. Eventuella flyttnings- och skyddsåtgärder finansieras av den part som har lämnat in ansökan om planläggning.

Bemötande: Beaktas.

Suomen Turvallisuusverkko Oy: Inga kommentarer.

Styrelsen för bostadsaktiebolaget Antellinpuisto: Den invid brandgatan planerade byggnaden i fyra våningar avviker från det i den nuvarande planen angivna våningsantalet två, som invånarna har kunnat vara beredda på. Därtill avviker höjden från höjden på de skyddade träbyggnaderna i samma kvarter. Obegränsad genomfart borde inte vara tillåten på brandgatan. Fordonstrafik till tomten Kyrkoesplanaden 4 via Museigatan är ett godtagbart förslag. Servicekörning och räddningsvägen kan gå via brandgatan.

Bemötande: Höjden på byggnaden invid brandgatan är nästan densamma som på den gamla kontorsbyggnaden. Den är också lägre än i s.k. Flickiskvarteret, där det för närvarande uppförs byggnader i 2–6 våningar invid brandgatan. Genomfart blir inte tillåten på brandgatan förutom för lätt trafik.

Asunto Oy Hallinpuisto: Husbolaget förhåller sig kritiskt till en utökning av byggrätten på tomten som redan nu är effektivt bebyggd. Det föreslagna tornhuset kommer att se ut som en spets i miljön. Den underjordiska parkeringen och platserna på gården kommer förhoppningsvis även i praktiken att hålla borta bilarna från gatuområdet och körningen till tomten från den nuvarande platsen. Rätten för kvarter 2007 att använda bilplatser på brandgatuplatser som är angivna med beteckningen LP-1 bör förbli i kraft. Husbolaget understöder strykningen av oanvänd byggrätt på tomten för Hallsténska huset invid Lillagatan men frågar om tomten behöver gå ända till Skolhusgatan.

Bemötande: Det finns behov av byggande i området. Höjden på tornhuset är densamma som höjden på flervåningshusen invid Kyrkoesplanaden och det finns redan flera tornmotiv i närmiljön. Rätten för kvarter 2007 att använda bilplatser på brandgatuplatser som är angivna med beteckningen LP-1 förblir oförändrad. Tomten för Hallsténska huset är i enlighet med den nuvarande tomtindelningen men den justeras.

Asunto Oy Vaasan Kirkkokuistikko 1 Bostads Ab: Eventuellt nybyggande på området bör absolut anpassas till närmiljöns skala och planeras så att det stöder områdets kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Det föreslagna punkthuset i åtta våningar passar inte i områdets stadsbild, skala eller byggsätt. Det står i strid med områdets historiska

värden och är landskaps- och stadsmässigt konstigt placerade på en sluttning, mitt i kvarteret. Därtill skulle det komma att skugga omgivningen på ett mycket omfattande område, och i och med det minska boendetrivseln i området. Rimlig utbyggnad på tomten skulle enligt vår åsikt vara tre våningar invid brandgatan och fyra våningar invid Kyrkoeshplanaden. Arkitekturmässigt borde utbyggnaden passa ihop med byggnaderna på tomten så att en vacker och helgjuten helhet bildas. Därtill önskar vi att områdets parkeringssituation beaktas i planarbetet liksom även gällande parkeringsnormer och övriga allmänna dimensioneringsnormer.

Bemötande: Planlösningens stadsbildsmässiga grunder preciseras i planförslagsskedet. Höjden på tornhuset är densamma som höjden på flervåningshusen invid Kyrkoeshplanaden och det finns redan flera tornmotiv i närmiljön. Enligt skuggningsundersökningarna är den skugga som tornet medför inte orimlig. Planen innehåller många bestämmelser som styr arkitekturen.

Åsikt 1: Detaljplaneutkastet beaktar inte områdets och närmiljöns byggnadshistoriska och stadsbildsmässiga värden utan siktar på en så stor exploatering och ekonomisk vinning som möjligt. Byggnad i enlighet med utkastet försvagar miljöns estetiska och kulturhistoriska värden. De skuggande inverkningarna är betydande i hela kvarteret och närområdet. Därmed drar planen ner på boendemiljöns kvalitet och orsakar besvär för områdets invånare. Detaljplaneutkastet stämmer inte heller överens med delgeneralplanen för centrum. Detaljplanen borde följa de nu gällande parkeringsnormerna, eftersom det redan nu råder brist på bilplatser i området och även flera andra byggprojekt pågår. Tilläggsbyggandet borde planeras så att det skapar en balanserad och vacker helhet tillsammans med de andra byggnaderna i kvarteret. Nu tar tilläggsbyggandet endast fasta på omgivningens lamell- och punkthus men inte på de byggnader som finns i samma kvarter och som är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla. Tilläggsbyggandet borde i första hand planeras utifrån byggnaderna på samma tomt och i samma kvarter. De nya byggnaderna borde planeras så att de passar ihop med de gamla, dvs. ha ljusa rappade fasader och ett neutralt utseende. Höjdmässigt borde det maximalt bli tre våningar vid brandgatan och fyra våningar vid Kyrkoeshplanaden.

Bemötande: Planlösningens stadsbildsmässiga grunder preciseras i planförslagsskedet. Höjden på tornhuset är densamma som höjden på flervåningshusen invid Kyrkoeshplanaden och det finns redan flera tornmotiv i närmiljön. Enligt skuggningsundersökningarna är den skugga som tornet medför inte orimlig. Planen innehåller många bestämmelser som styr arkitekturen.

Vid beredningen av planförslaget har åsikterna och utlåtandena beaktats i mån av möjlighet. Byggrätten har justerats nedåt så att den i delgeneralplaneförslaget angivna kvartersexploateringen 1,0 förverkligas. Bestämmelserna som berör stadsbilden och motiveringarna till dem har precisats. Den kulturhistoriska utredningen är klar och skyddsbestämmelserna har justerats och precisats utgående från den.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 14.12.2017–26.1.2018 och 10 utlåtanden och 8 anmärkningar lämnades in om förslaget. Utlåtandena och åsikterna i original finns i akten över detaljplaneändringen. Nedan presenteras sammandrag av utlåtandena och åsikterna samt Planläggningens bemötanden av dem:

Närings-, trafik- och miljöcentralen

Den byggnadshistoriska utredningen har kompletterats och skyddsrekommendationerna i utredningen har beaktats i planförslaget men i det har ställning inte tagits till nybyggandets konsekvenser för objektets landskapsmässiga värden. I fråga om kontorsbyggnadens vind konstateras att små bostäder byggs där men i planen tas inte ställning till fasad- och takändringar. Den kombinerade byggrätten försvårar bedömningen av planens konsekvenser för nybyggnadernas del. I plankartans våningsantal och byggrätt beaktas inte kontorsbyggnadens vindsvåning. I detaljplaneförslaget har inte närmiljöns stadsbildsmässiga

särdrag beaktats tillräckligt, inte heller har parkeringsnormens konsekvenser för grannfastigheterna utretts. Därtill borde man utreda om det funktionellt och stadsbildsmässigt vore bättre att nybyggandet och den underjordiska parkeringen genomförs genom att ekonomi-/verkstadsbyggnaden ersätts med en nybyggnad.

Bemötande:

I den byggnadshistoriska utredningen tas inte ställning till nybyggandet utan det görs i planbeskrivningen. Vindsbostäderna i kontorsbyggnaden är redan byggda i enlighet med den gällande planen och skyddsbestämmelserna. Skyddsbestämmelserna kommer att styra vindsbyggandet även i fortsättningen. Plankartan kompletteras med kontorsbyggnadens vindsvåning.

Närmiljöns stadsbild och nybyggnadernas konsekvenser har utretts i detaljplanebeskrivningen och den kompletteras. Parkeringsplatsnormen stämmer överens med den nya parkeringspolitiken. Utredningen som berör parkeringen kompletteras i beskrivningen. Ekonomi-/verkstadsbyggnaden har i samarbete med Österbottens museum konstaterats vara så värdefull att det inte ersätts med någon nybyggnad.

Österbottens museum

I detaljplaneförslaget har museets tidigare utlåtande beaktats vad gäller preciserade skyddsbestämmelser och bestämmelserna som styr nybyggandet. En bedömning av planens konsekvenser för den byggda kulturmiljön av riksintresse borde ännu göras.

Bemötande: *Konsekvensbedömningen kompletteras.*

Österbottens förbund

Ger inget utlåtande.

Tekniska nämnden

Detaljplaneändringen förutsätter markanvändningsavtal. Planbestämmelsen LP-1 bör justeras så att den stämmer överens med parkeringsstrategin. I planbeskrivningen har inte tillräckligt ingående utretts hur man har kommit fram till ifrågavarande bestämmelse och hur det allmänna parkeringsbehovet eller parkeringsbehovet och möjligheterna till parkering i ifrågavarande kvarter har utretts. Bestämmelsen är även delvis motstridig när det gäller tomt 1007-4, där parkeringen huvudsakligen ska ordnas i en underjordisk parkeringshall och nybyggnadens markplansvåningar, resten av bilplatserna bör anläggas på gården på de platser som är anvisade på detaljplanekartan. Ifall en viss mängd av ett allmänt parkeringsområde anvisas för tomter, ska separat avtalas med staden om användningen av området och planen berättigar inte direkt vissa i planen angivna kvarter att ta en del av området i egen användning. Fastighetssektorn har inte något nyttjanderättsavtal beträffande parkering på ifrågavarande område.

Bemötande:

Bestämmelsen LP-1 är angiven i den nu gällande detaljplanen, som fastställdes år 2000, och grunden för den har varit det allmänna behovet av parkering i området. Parkeringsplatserna för kvarteret utreddes på platsen och utgående från byggloven. I byggloven är parkeringsplatserna för tomterna anvisade så att ca 20 av parkeringsplatserna för fastigheten Skolhusgatan 3–5 fattas, eftersom en del av parkeringsplatserna för Skolhusgatan 1 är anvisade på tomten Skolhusgatan 3–5. På brandgatan finns det inga angivna platser för invånarna men sannolikt parkerar de som bor i Skolhusgatan 1 och 3-5 på brandgatan. Vid gatorna omkring kvarteret parkeras ganska mycket bilar, framför allt i ändan av Skolhusgatan mellan museet och bostadshuset. Vid Lillagatan finns mera ledigt utrymme. Förslaget till ändring av detaljplanen justeras så att brandgatan lämnas bort från planen. Ifall man vill ändra bestämmelsen för brandgatan, borde hela brandgatuområdet inbegripas och planen borde läggas fram på nytt. Avtal mellan bostadsaktiebolag och fastighetssektorn fastställs inte i detaljplanen.

Hussektorn

Det är en utmaning att passa in bostadsbyggnader på tomten och enligt illustrationerna har det lyckats någorlunda. Det kompletterande byggandet i kvarteret är en avslutning på de höga byggnadsmassorna invid Kyrkoesplanaden i enlighet med principerna för rutplanen. Någon direkt förbindelse från det tornliknande huset till parkeringshallen har inte angivits i planen. Utgångsarrangemangen i anslutning till parkeringshallen påverkar i form av utrymmesreservering även på markytan. Tomtens grönområden, lekområden och andra områden för gårdsfunktioner i anslutning till boendet är enligt illustrationerna anspråkslösa. Cykelutrymmen o.d. lagerutrymmen på marknivå ska anvisas antingen i ekonomibyggnaden eller i nybyggnadernas markplansvåningar. För att skyddsrumbyggnaden, sr-4, för vilken skydd har föreslagits, på marknivån ska kunna anvisas för gemensam användning krävs ändringsarbeten i fråga om skyddsrummets ingångar och säkerställande av att man tryggt kan ta sig ut därifrån samt fullständigt förnyande av VVSE-tekniken. Omorganiseringen av Hallsténska husets tomt är sakenlig.

Bemötande: kommentarerna vidarebefordras till objektets planerare, påverkar inte planen.

Österbottens räddningsverk

Det tidigare utlåtandet har beaktats.

Elisa

Elisa har markförda kablar på planändringsområdet (karta).

Vasa Elnät

Det tidigare utlåtandet har beaktats.

Österbottens handelskammare

Det är lönsamt att förtäta stadsstrukturen. En byggnad i åtta våningar passar bra på den här platsen (havsutsikt). I fråga om behovet av bilplatser bör utvecklingen beaktas, dvs. i fortsättningen kommer inte alla att behöva egen bil och det kommer att bli vanligare med gemensamma bilar även i Vasa.

Invånarföreningen i centrala Vasa

Förnyar sin åsikt från utkastskedet (s.k. frimärkesplanläggning kan ifrågasättas i och med att delgeneralplanen ännu är på slutrakan, det är inte skäl att gå in för nybyggande av stadsbildsmässiga orsaker)

Bemötande:

Förtätning av centrum genom byggande ökar antalet bostäder och affärslokaler och är stadens mål, detta görs för att bibehålla servicenivån. Beredningen av delgeneralplanen för centrum är så långt framskriden att detaljplanen kan ändras i enlighet med den.

Suomen Turvallisuusverkko

Ger inget utlåtande.

TUKES

Inget att anmärka på detaljplaneändringen. Man borde undvika att placera sådana anläggningar på planeringsområdet som det går långsamt att tömma vid olyckor.

As Oy Antellinpuisto

Utökningen av byggrätten ändrar tomtens karaktär och strukturella utseende betydligt. Även mycket grönt försvinner från planändringsområdet. Nybyggnaderna överskrider klart höjderna på byggnaderna på tomten och tomten Kyrkoesplanaden 2. Invid brandgatan bör endast en byggnad i två eller tre våningar tillåtas. Nybyggnaden invid Kyrkoesplanaden borde höjdmässigt harmoniseras med kontorsbyggnaden. Brandgatan bör bibehållas som serviceväg (avfallsservice) och räddningsväg (Kyrkoesplanaden 4), övrig fordonstrafik från Museigatan.

Bost Ab Vaasan Kirkkopuistikko 1

Enligt vår åsikt bör eventuellt nybyggande på området anpassas till skalan på byggnaderna i 1–4 våningar på området. Invid Kyrkoesplanaden passar en byggnad med högst sex våningar.

Privatperson A

En byggnad i åtta våningar är för hög och passar inte i miljön. Det är inte bra att trädbeståndet minskar. Det nya tornhuset kommer att skymma nuvarande invånares vy mot Metviken och pylonen Illusionen. Det byggs redan tillräckligt med bostäder i närheten och det är svårt att få hyresgäster till affärslokaler.

Privatperson B

I beskrivningen anges 4600 m² vy som byggrätt, på plankartan 4930 m² vy. Nybyggnaderna är för höga, skalan avviker för mycket från de skyddade byggnadernas höjd. Tornet skuggar Skolhusgatan 3–5 på morgonen och är ett betydande sikthinder. Fyra våningar invid brandgatan är inte lämpligt i miljön och ändrar brandgatans karaktär. Jämförelsen med Flickiskvarteret är dålig och för långsökt. Ändringen medför att träden försvinner och gör det inte möjligt att plantera nya träd. Konsekvenserna för parkeringen har inte undersökts. Ett underdimensionerat parkeringskrav leder till allt mera parkering invid gatan. Byggrätten bör inskränkas väsentligt: Invid Kyrkoesplanaden högst fyra våningar, invid brandgatan högst tre våningar. Därtill bör nybyggnadernas höjdnivåer anges så att de inte överskrider höjden på kontorsbyggnaden och på bostadshuset invid Museigatan. Bilplatskraven bör justeras så att de motsvarar efterfrågan, dvs. 1 bp/bostad och för affärslokaler 1 bp/50 m² vy.

Privatpersonerna C och D

Den nuvarande byggrätten är tillräcklig. En byggnad i åtta våningar passar inte invid skyddade, låga byggnader. En byggnad i högst tre våningar kan godkännas längs brandgatan. Infarten till parkeringskällaren borde planeras via brandgatan, eftersom det annars blir flera anslutningar tätt inpå varandra. Att öka byggrätten vid Hallsténska byggnaden lämpar sig väl, dit kunde man senare flytta en annan gammal byggnad.

Privatpersonerna E och F

En byggnad i åtta våningar avviker för mycket från de skyddade byggnaderna i närmiljön och från skalan på de nya byggnaderna i fyra våningar (Kyrkoesplanaden 1). Invid Kyrkoesplanaden borde byggnadshöjden begränsas till max 5–6 våningar och 3 våningar invid brandgatan.

Gemensamt bemötande av grannarnas och invånarnas anmärkningar:

Förtätning av centrum genom byggande av fler bostäder och affärslokaler är stadens mål, som främjas för att göra centrum mera levande, öka invånarmängden och förbättra servicenivån.

Stadsbildsmässigt bör området granskas mera omfattande än i fråga om ett enda kvarter. Tornet ska jämföras med husen i 7–8 våningar invid Kyrkoesplanaden och tornmotiven i närmiljön (Academills elevatortorn och de gamla silorna, landshövdingshusets torn, Österbottens museums torn, tornet i hörnhuset Skolhusgatan 7, f.d. Vasa läns telefons torn, pylonen Illusionen). Vid en granskning av de stadsbildsmässiga egenskaperna kan inte en sådan slutsats dras att en enhetlig byggnadshöjd skulle vara ett tecken på en harmonisk stadsbild. Tvärtom, varierande byggnadshöjder skapar en stadsbildsmässigt intressant och levande miljö, som är mera tilltalande för åskådarna än jämnhögt byggande. En harmonisk stadsbild påverkas väldigt mycket av andra strukturelement, såsom byggnadsmaterial, ytbehandlingen av fasader, takformer, färger och öppningar. I detaljplaneändringsbestämmelserna fästs uppmärksamhet vid dem och med hjälp av dem styrs arkitekturen så att den anpassas till formspråket och skalan hos de skyddade byggnaderna i närmiljön.

Tornet invid Kyrkoesplanaden är smalt och skymmer inte vyerna, inte heller skuggar det omgivningen i någon betydande utsträckning. Ett torn i 6 våningar skulle ha ofördelaktiga proportioner och invid kontorsbyggnaden skulle det se oproportionellt ut. Det är inte ekonomiskt lönsamt att bygga en utvidgning i fyra våningar. Då skulle det inte löna sig att bygga parkeringsplatser under jorden, inte heller skulle de alla rymmas på marknivå på tomten. Ett torn i sju våningar och ett torn i åtta våningar jämfördes med varandra med hjälp av vybilder och skuggmodeller. Vid jämförelsen observerades inga betydande gynnsamma konsekvenser, som skulle ha talat för ett torn i sju våningar. Utgående från skuggningsundersökningarna och illustrationerna kan konstateras att skuggningen inte är orimlig och att en byggnad i åtta våningar inte är exceptionellt hög i omgivningen.

Invid brandgatan är även byggnader i fyra våningar lämpliga. Lämpliga exempel finns exempelvis på andra sidan av Kyrkoesplanaden vid brandgatan mellan Museigatan och Biblioteksgatan samt på många ställen i centrum. Höjden på byggnaden invid brandgatan (ca 13–14 m) överskrider inte höjden på kontorsbyggnaden (15 m), varvid kontorsbyggnaden även i fortsättningen kommer att fungera som huvudbyggnad på tomten.

En del trädbestånd faller bort på grund av planändringen men trädbeståndet utökas också en aning. Den mellersta delen av tomten Kyrkoesplanaden 4 är angiven som område som ska planteras och detta område är i planen något större än det är i verkligheten för närvarande. Därtill finns ett område som ska planteras i tomtens norra del.

Bilplatskraven stämmer överens med den nya parkeringspolitiken och motiveringar till det ingår i planbeskrivningen. Bilplatserna för de tomter som detaljplaneändringen berör rymms på tomterna. På grund av trafikljusen vid Museigatan och antalet anslutningar måste fordonstrafik även styras till brandgatan. Fordonstrafiken är emellertid inte särskilt stor. Fordonsanslutning till tomten från Museigatan är tillåten endast via parkeringskällaren.

I den svenskspråkiga beskrivningen över planförslaget hade fel byggrätt smugit sig in (4600 m² vy), vilket korrigeras.

4.7. Ändringar efter det offentliga framläggandet av planförslaget

Bedömningen av planens konsekvenser och parkeringsutredningen kompletteras. Bestämmelserna för tornet utökas med en lättare framtoning för/användning av glasmaterial i översta våningen. I kontorsbyggnadens våningsantal beaktas vinden (IIIu2/3). Brandgatans kvartersområde lämnas utanför planändringsområdet. De nuvarande parkeringsbestämmelserna för brandgatuområdet förblir i kraft och invånarparkeringen bör avtalas med stadens fastighetssektor. Beteckningen för bullerbekämpningen korrigeras 37 dB -> 35 dB på basis av en noggrannare tolkning av bestämmelsen och närmare granskning av bullerutredningen. Anslutningsförbudet vid Museigatan utvidgas så att enbart körning till parkeringskällaren är tillåten från Museigatan.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

Centrumstrategin och förslaget till delgeneralplan för centrum är baserade på förtätning av centrum och utökning av centumboendet. Med dessa omständigheter motiveras även utökningen av byggrätten på tomten Kyrkoesplanaden 4. Dimensioneringen av byggrätten har undersökts i samarbete mellan planeraren och olika myndigheter under planarbetets gång.

I planen anvisas tomten Kyrkoesplanaden 4 för bostads-, affärs- och kontorsbyggande (AL), byggrätten på den är 4925 m² vy. Affärsbyggandets andel av byggrätten ska vara minst 30 %. Exploateringen av kvarter 2-1007 blir därmed 1,0. Nybyggnadsytor anvisas i ett torn i åtta våningar

invid Kyrkoeshplanaden som en förlängning av den gamla kontorsbyggnaden och i 3¼ våningar invid brandgatan. Sammanlagt ska minst 10 m² per bostad lek- och vistelseområden samt gemensamma utrymmen förverkligas. Bostädernas genomsnittliga storlek ska vara minst 50 m² tomtvis. För varje bostad ska minst 4 m² lagerutrymme anvisas. Bostäder får inte placeras i byggnadernas markplansvåningar.

Den tomt där Hallsténska huset finns anvisas som kvartersområde för skyddade byggnader (SR), och byggrätten där är 300 m² vy + ekonomibyggnad 50 m² vy.

För cyklar ska platser anvisas både på gården och i förrådsutrymmen som är skyddade mot väder och vind. Dimensioneringsnormer för cykelplatser (i enlighet med den nya parkeringspolitiken):

Bostadshus	1 cp/30 m ² vy + lika mycket mot väder och vind skyddat förvaringsutrymme
Kontors- och affärslokaler	1 cp/50 m ² vy

Avsikten med Vasa stads nya parkeringsriktlinjer är att förtydliga och styra parkeringen så att markanvändningen kan effektiviseras och en trivsammare fotgängarmiljö samtidigt skapas. Vasa strävar på det här sättet efter att nå riksomfattande trafikpolitiska mål, enligt vilka man övergår från en bilfokuserad lösningsmodell till en människofokuserad lösningsmodell, med beaktande av såväl fotgängare, cyklister som bilister. De nya riktlinjerna för Vasas parkeringspolitik framskrider till beslutsfattande i årsskiftet 2017-18.

De nuvarande parkeringsnormerna motsvarar parkeringsnormerna i andra finländska städer av samma storlek. I flera städer har man emellertid under de senaste åren övervägt och prövat på mildare parkeringsnormer. I Vasa kunde det åtminstone i centrum (delgeneralplaneområdet centrum) vara möjligt att tillämpa en mildare parkeringsnorm. I trafikutredningen år 2015 i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum föreslogs att parkeringsnormen för bostadsbyggande i centrum kunde vara 1 bp/100 m². I utredningen har även föreslagits att parkeringsnormen kunde vara mildare om bilplatserna koncentreras till parkeringsanläggningar. En koncentration av parkeringsplatserna till större, allmänna parkeringsanläggningar möjliggör gemensam och turvis användning av parkeringsplatser. Enligt trafikutredningen borde inte mildare parkeringsnormer leda till problem när det gäller att ordna invånar- och kundparkering, eftersom normernas inverkan på den totala mängden bilplatser är så pass liten.

Nya parkeringsnormer för centrumområdet:

Bostadsvåningshus	1 bp/100 m ² vy (inklusive gästparkering)
Kontor och affärer	1 bp/70 m ² vy
Offentliga byggnader	1 bp/100 m ² vy
Servicehus	1 bp/200 m ² vy
Skyddade byggnader	1 bp/120 m ² vy
Totalareal av detaljplaneändringen	4419 m ²
AL	3196 m ²
SR	1223 m ²

5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Med planbestämmelserna styrs anpassningen av nybyggnaderna till den värdefulla byggda kulturmiljön.

Samtliga fasader på den utbyggnad som kommer att tangera den skyddade byggnaden i AL-kvartersområdet och fasaden mot gården på byggnaden invid brandgatan bör förverkligas så att de passar ihop med de gamla byggnadernas formspråk. Fönstren ska vara vertikala och fasaden ska ha samma ton på rappningen som de gamla byggnaderna. Nybyggnadernas takform bör vara sadeltak eller valmat tak. Huvudsakligt fasadmateriäl bör vara rappning. Nybyggnaden invid Kyrkoeshplanaden ska vara indragen med ca 10–15 cm från gatulinjen och den översta våningen

ska ha en lätt och glasaktig framtoning. Slutenhet bör undvikas i fråga om fasaderna i markplansvåningarna och de bör vara en naturlig del av gårdsmiljön.

Parkering ordnas huvudsakligen i den underjordiska parkeringshallen (ca 30 platser) och i markplansvåningarna i nybyggnaderna (ca 12 platser). Resten av bilplatserna anläggs på gården på de platser som är angivna på detaljplanekartan. Infarten till den underjordiska parkeringen på tomten Kyrkoesplanaden 4 blir från Museigatans sida. Servicetrafik och räddningsväg kan ordnas från brandgatans sida. Genomfart är inte tillåten på brandgatan förutom för lätt trafik.

Mittersta delen av AL-kvartersområdets gård är område som ska planteras. I det gamla skyddsrummet kan gemensamma utrymmen eller förråd för husbolaget placeras. Avfallskärnen är redan byggda intill det underjordiska skyddsrummet.

På transformatorns sida mot gården ska det gå att köra med stora fordon.

I SR-kvartersområdet kan affärs-, kontors- och servicelokaler samt boende placeras. Ekonomibyggnaden ska ha sadeltak och vara av trä samt till dimensioner och färgsättning passa ihop med huvudbyggnadens arkitektur.

5.3. Planens konsekvenser

Planändringen ändrar inte stadsstrukturen och gatuvyerna väsentligt, eftersom förtätningen sker inne på tomten i enlighet med rutplanepinciperna. Den tornliknande nybyggnadens höjd är av samma storleksklass som höghusen i 7–8 våningar invid Kyrkoesplanaden samt bostadstornet vid Skolhusgatan 1. I närmiljön finns utöver de höga bostadsvåningshusen flera tornmotiv (f.d. Anvias gamla kontor och länktorn, hörntornhuset Skolhusgatan 7, landshövdingshusets torn, Academill och elevatortornet, Österbottens museums torn, punkthuset Skolhusgatan 1), och tornet på Kyrkoesplanaden 4 kommer att bli ett tillskott till dem. Arkitekturmässigt anpassa det till kontorsbyggnadens klassicism.

Nybyggnaden invid brandgatan är en dimensionsmässigt förmedlande länk mellan den gamla låga brandgatumiljön vid Kyrkoesplanaden 2 och det högre nybyggandet i Flickiskvarteret, och sett från andra sidan även mellan det gamla bostadshuset invid Museigatan och loftgångshuset på Skolhusgatan 3-5. Till formspråket är byggnaden modern och den passar in i den stadsmiljö som detaljplanen från 1960-talet skapat i närmiljön. Med formspråket i fasaden mot gården eftersträvas dock en anpassning till den gamla gårdsmiljön.

Detaljplaneändringen medför fler invånare på tomten. Antalet bostäder ökar med uppskattningsvis 50 st, varav 14 redan före planändringen är byggda i de skyddade byggnaderna. De nya invånarna medför mera trafik och parkering på området. Största delen av parkeringen (30 bilplatser) förläggs under markplanet och infarten till parkeringen blir från Museigatan. Den övriga fordonstrafiken styrs till tomten via brandgatan. Resten av parkeringsplatserna (ca 12 platser) är placerade i nybyggnadernas markplansvåningar och på gården. Fordonstrafiken är jämförelsevis liten.

Den tornliknande nybyggnaden bildar en lång skugga, som skuggar byggnaden på Skolhusgatan 3–5 tidigt på morgonen och gårdsplanen till Kyrkoesplanaden 2 på förmiddagen. Kvällstid är skuggan riktad mot Kyrkoesplanaden. Skuggningen har undersökts via modeller. Olägenheterna av skuggan är störst under hösten och vintertid på morgonen och förmiddagen. Under övriga årstider samt dag- och kvällstid medför skuggningen inga orimliga olägenheter för bostäderna i närmiljön. Tornet är till dimensionen så smalt att skuggnings- och vyolägenheterna är små.

De nya byggnaderna kompletterar den gamla gårdsmiljön och bildar ett nytt tidsmässigt skikt där. Gårdsmiljön närmar sig ett slutet kvarter och byggnaderna skyddar gården mot trafikbuller bättre än i nuläget.

På nedanstående bilder presenteras undersökningar av skuggningen under olika tider av året och dygnet samt stadsbildsvyer från olika håll. På en del av bilderna jämförs ett torn i sju våningar med ett torn i åtta våningar. I fråga om gatufasaderna presenteras ett torn i åtta våningar och byggnaderna i närmiljön i samma skala.



19 mars kl. 12



19 mars kl. 17



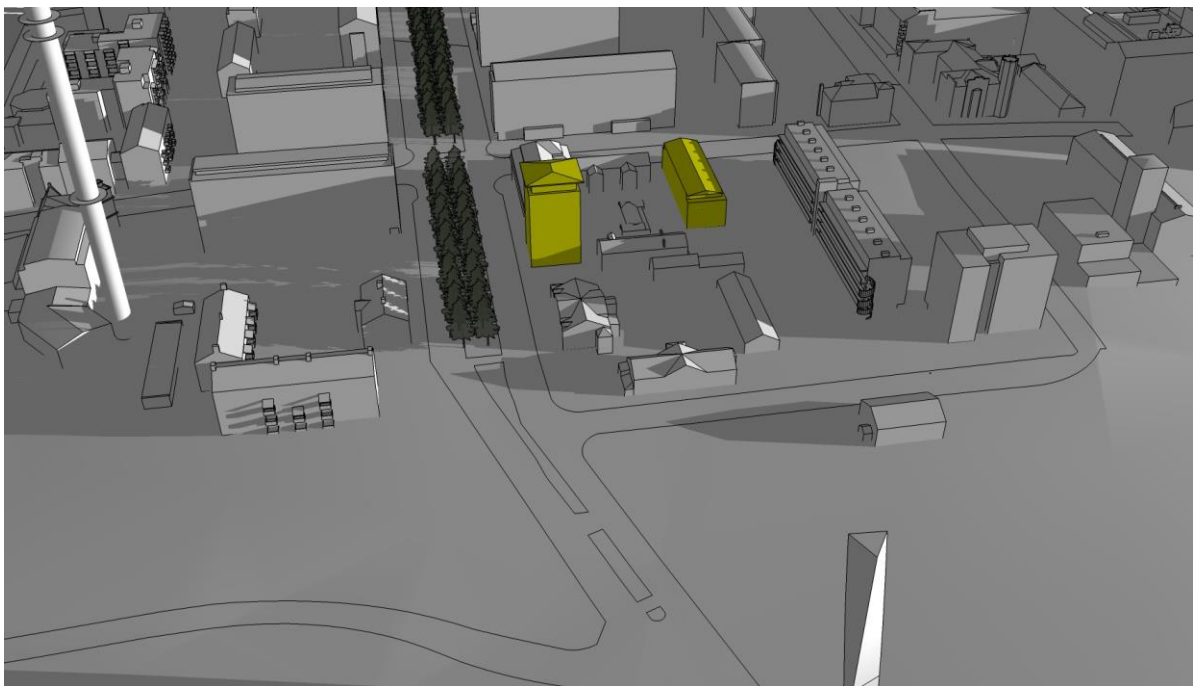
19 juni kl. 12



19 juni kl. 16.50



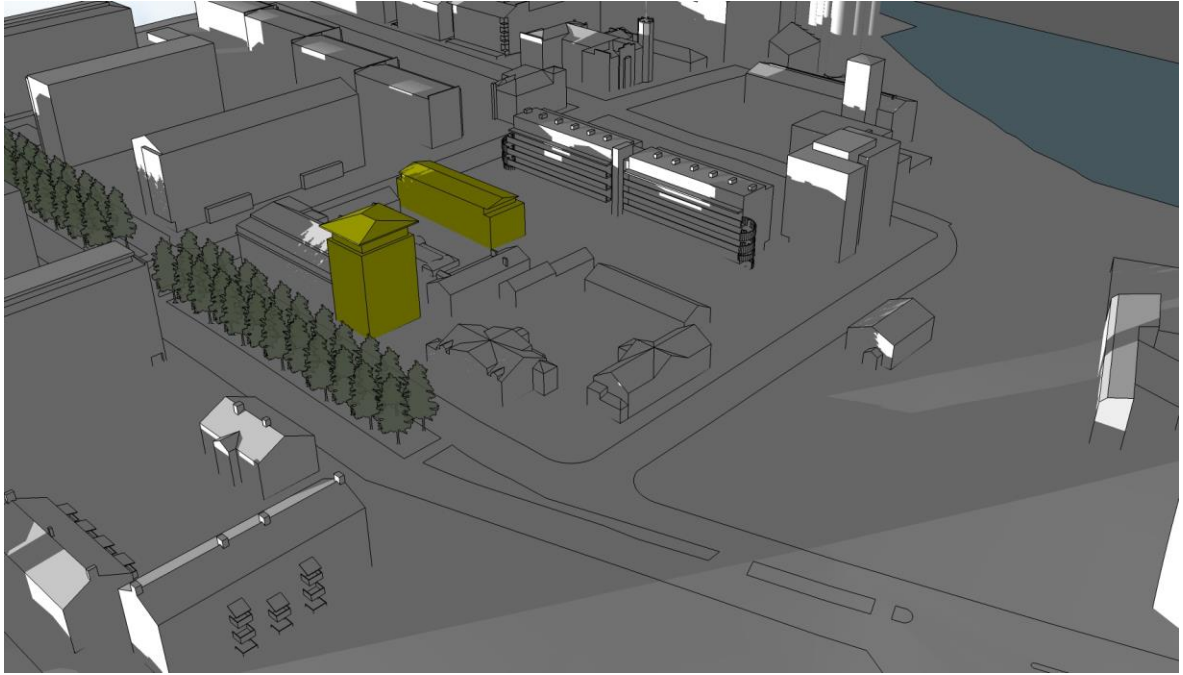
10 september kl. 12.00



10 september kl. 16.50



20 juni kl. 07 (7 vån. och 8 vån.)



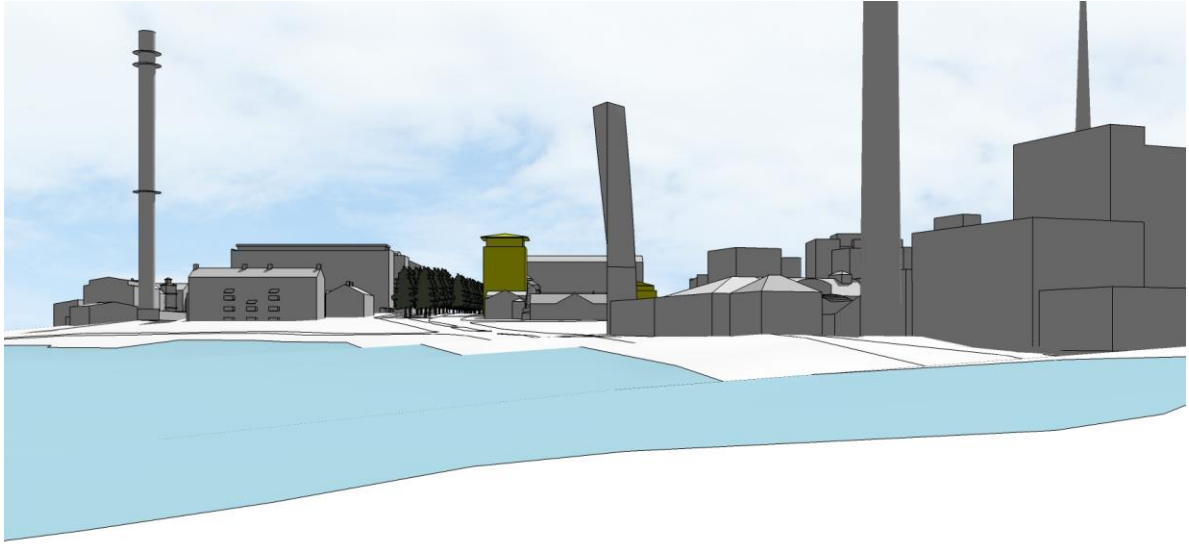
20 september kl. 06 (7 vån. och 8 vån.)



20 september kl. 06.20 (7 vån.)



20 september kl. 06 utan torn



Vy från Metviksstranden



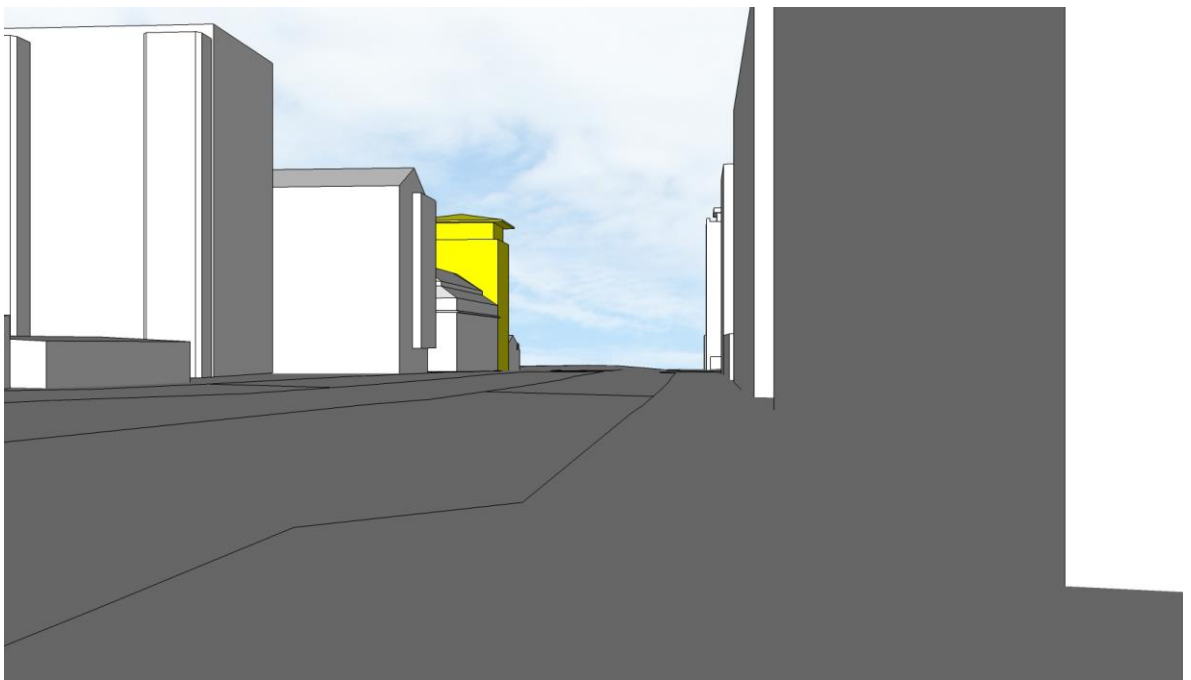
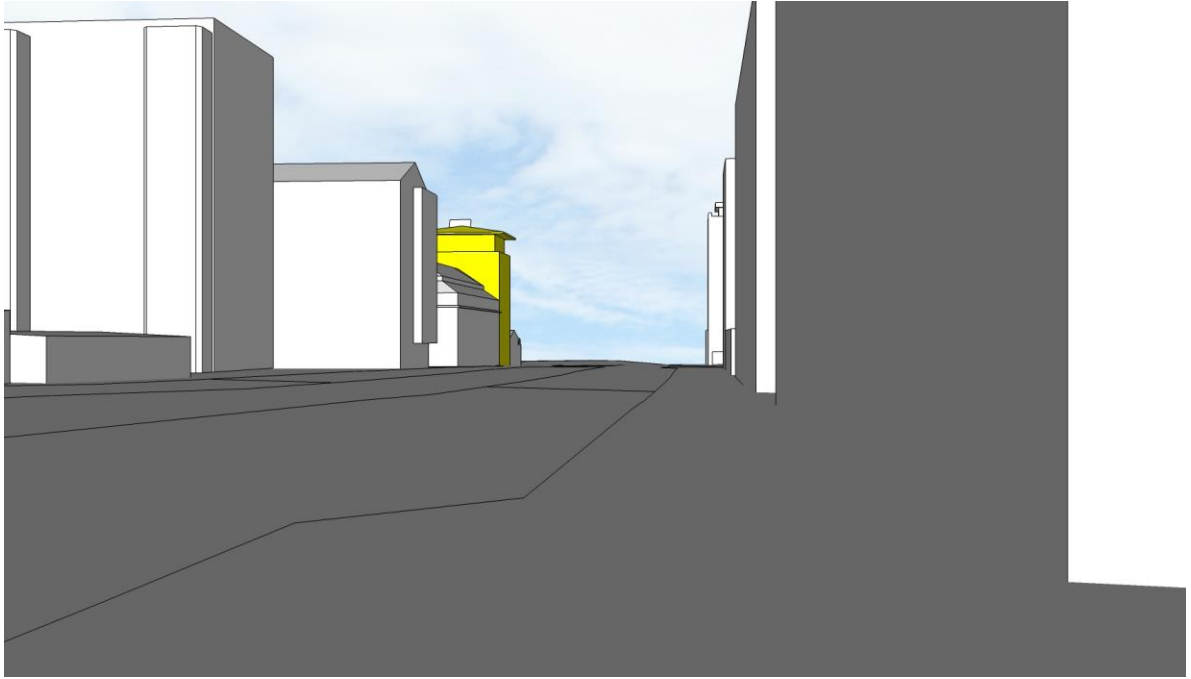
Vy från Brändöbron



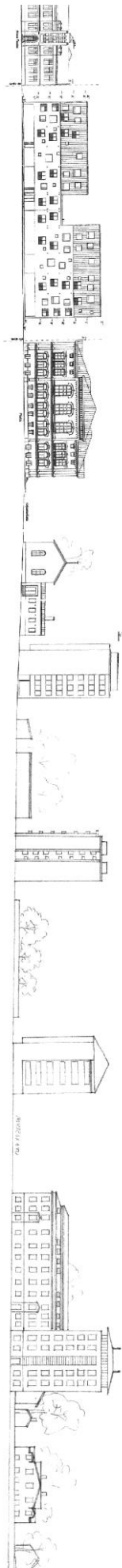
Vy från Brändöbron

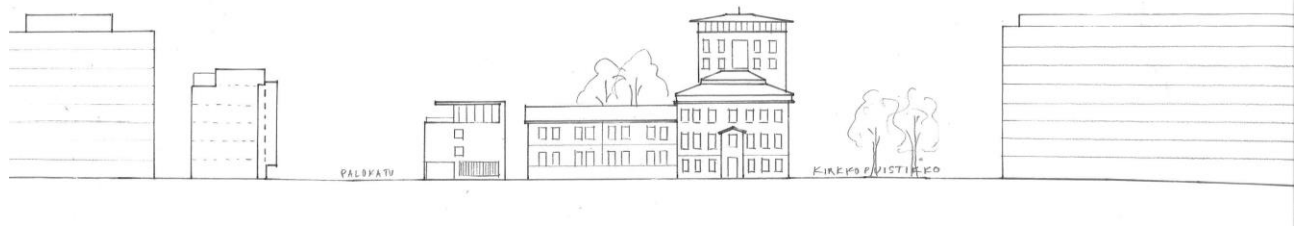


Vy från Kyrkoesplanadens och Museigatans korsning



Vy längs med Kyrkoesplanaden (7 vån. och 8 vån.)





Gatufasad mot Museigatan

5.4. Störande faktorer i miljön

Enligt den bullerutredning som gjordes i anslutning till delgeneralplanen för centrum överskrider bullret från trafiken invid Kyrkoesplanaden och Museigatan 65 dB dagtid och 55 dB nattetid. De här värdena överskrider de allmänna riktvärdena för bostadsområdena. Nybyggnaden invid Kyrkoesplanaden skyddar gården mot buller. Bullerinvärkningarna har beaktats i planbestämmelserna så att ljudisoleringen i nybyggnadernas ytterväggar i fasaderna mot gatan samt fönstren och andra konstruktioner ska vara minst 35 dBA.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

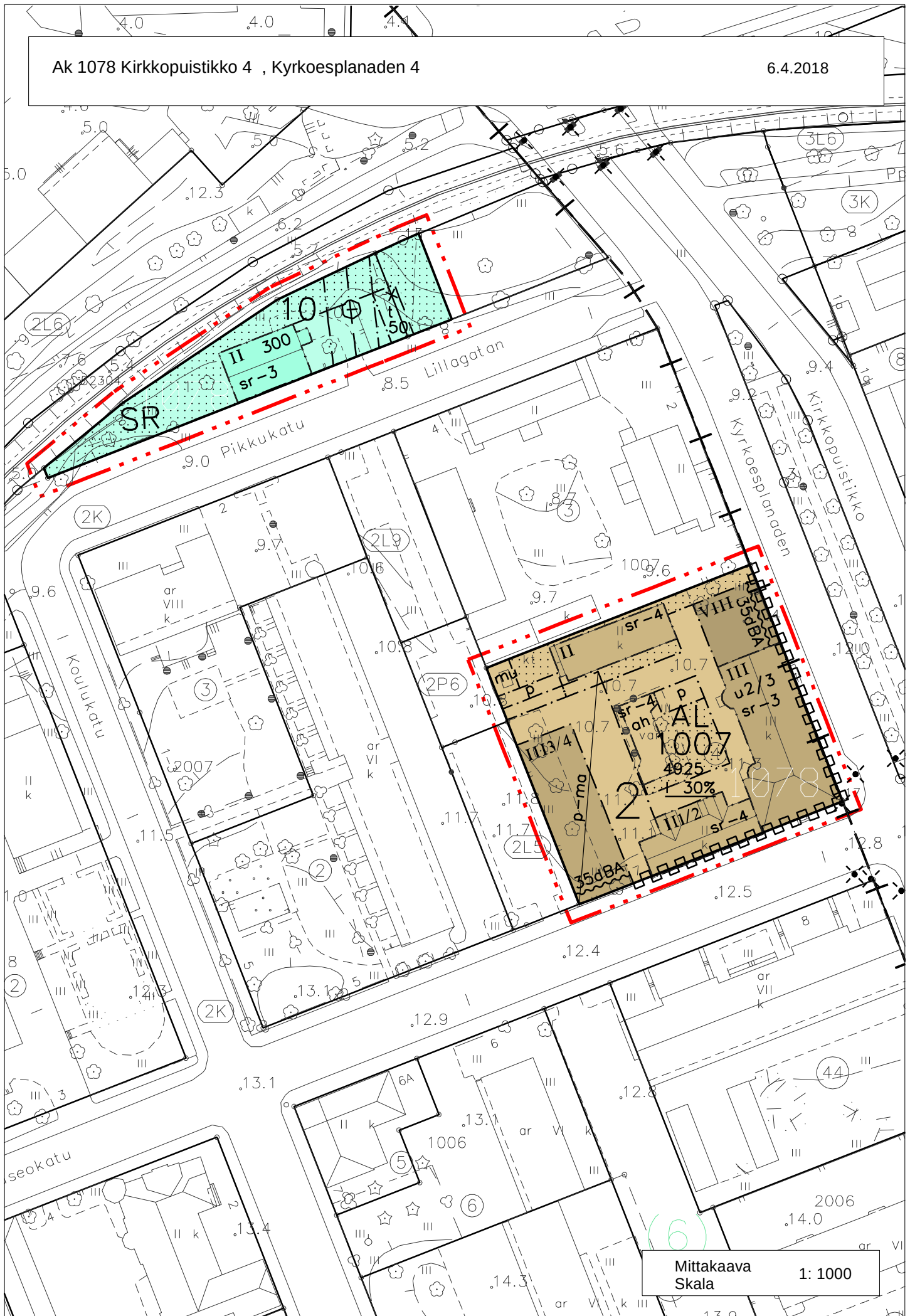
De till beskrivningen bifogade illustrationerna, som är gjorda av Arkitektbyrå Aitoaho & Viljanen, styr genomförandet av projektet.

6.2. Genomförande och tidtabell

Det är möjligt att börja genomföra detaljplanen när den har vunnit laga kraft och markanvändningsavtalet har godkänts av stadsfullmäktige.

6.3. Uppföljning av genomförandet

I samband med beviljandet av bygglov bör säkerställas att planerna följer målen i detaljplaneändringen om förverkligande av en stadsbildsmässigt högklassig miljö.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Leikki- ja oleskelualueita ja yhteistiloja tulee toteuttaa yhteensä vähintään 10 m²/asunto.

Asuntojen keskikoko on oltava tonttikohtaisesti vähintään 50 m². Uudisrakennusten maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Suojeltavaan rakennukseen kiinni tulevan laajennuksen kaikki julkisivut sekä palokadun varren rakennuksen pihanpuoleinen julkisivu on toteutettava pihapiirin vanhojen rakennusten muotokielelle sopivaksi. Ikkunoiden on oltava pystysuuntaisia ja julkisivu rapattava saman sävyiseksi kuin vanhoissa rakennuksissa. Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus.

Varastotiloja on osoitettava 4 m² asuntoa kohden.

Maantasokerrosten julkisivujen tulee välttää umpinaisuutta ja olla luonteva osa pihapiiriä.

Kirkkopuistikon varrella uudisrakennus on vedettävä sisään katulinjasta n. 10-15 cm.

Uudisrakennusten ylimmän kerroksen tulee olla ilmeeltään kevyt ja lasimainen.

Tontti on aidattava katualueen vastaisilta sivuiltaan.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Sammanlagt minst 10 m² lek- och vistelseområden samt gemensamma utrymmen per bostad ska förverkligas. Bostädernas genomsnittliga storlek ska vara minst 50 m² tomtvis. I nybyggnadernas våningar på marknivån får inga bostäder förläggas.

Samtliga fasader på den utbyggnad som kommer att tangera den skyddade byggnaden och fasaden mot gården på byggnaden invid brandgatan bör förverkligas så att de passar ihop med gårdsplanens gamla byggnaders formspråk. Fönstren ska vara vertikala och fasaden ska ha samma ton på rappningen som de gamla byggnaderna. Nybyggnadens takform bör vara sadeltak eller valmat tak. Huvudsakligt fasadmateriäl bör vara rappning.

Per bostad ska 4 m² förrådsutrymme anvisas.

Slutenhet bör undvikas i markplansvåningarnas fasader och de bör vara en naturlig del av gården.

Nybyggnaden invid Kyrkoessplanaden ska vara ca 10–15 cm indragen från gatulinjen.

Översta våningen i nybyggnaderna bör ge ett lätt och glasaktigt intryck.

Tomten ska inhägnas på sidorna mot gatuområde.

SR

Rakennussuojelualue. Rakennushistoriallisesti arvokas alue.

Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Talousrakennuksen on oltava puurakenteinen, harjakattoinen ja mittasuhteiltaan ja väreilykseltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopiva.

Byggnadsskyddsområde. Byggnadshistoriskt värdefullt område.

På området kan förläggas affärs-, kontors- och servicelokaler samt boende. Vid planeringen av ändringar ska museimyndigheten kontaktas.

Ekonomibyggnaden ska vara av trä, ha sadeltak och till proportion och färgsättning passa ihop med huvudbyggnadens arkitektur.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

2

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

1007

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4925

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VIII

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

III3/4

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä, vajaassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

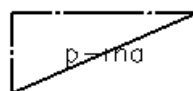
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan för byggnadens största våning man i byggnadens första, i slutningen belägna våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan för byggnadens största våning man i byggnadens översta, knappa våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.

IIIu2/3

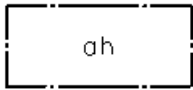
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme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



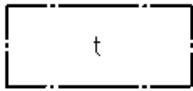
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil .



Rakennusala, jolle tulee toteuttaa korttelin yhteistiloja.
Byggnadsyta där gemensamma lokaler för kvarteret bör förverkligas.



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



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

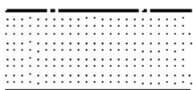
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.



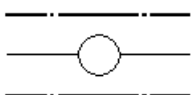
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



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



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



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



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta on vähintään käytettävä liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som minst måste användas för affärsutrymmen.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.
Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.
Porrashuoneet ja julkisluonteiset sisätilat on säilytettävä.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden bör man sträva efter att i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen. Vid planeringen av ändringar ska museimyndigheten kontaktas. Trapphusen och de inomhusutrymmen som är av offentlig karaktär ska bevaras.

sr – 4

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu säilyy.

Byggnad som ska skyddas.

Arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt viktig byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att de bevarar byggnadens utseende.

AUTOPAikkojen Vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1ap/100 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/50k-m²
- suojeltavat rakennukset 1ap/120 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varastotiloja ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

BILPLATSER MINIMIALTAL

- bostadsvåningsyta 1 bp/100 m² vy
- affärs- och kontorsutrymme 1 bp/50 m² vy
- byggnader som bör skyddas 1 bp/120 m² vy

Bilplatser behöver inte anvisas för lagerutrymmen och gemensamma utrymmen som är inberäknade i våningsytan.

PYÖRÄPAikkojen Vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1 pp / 30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

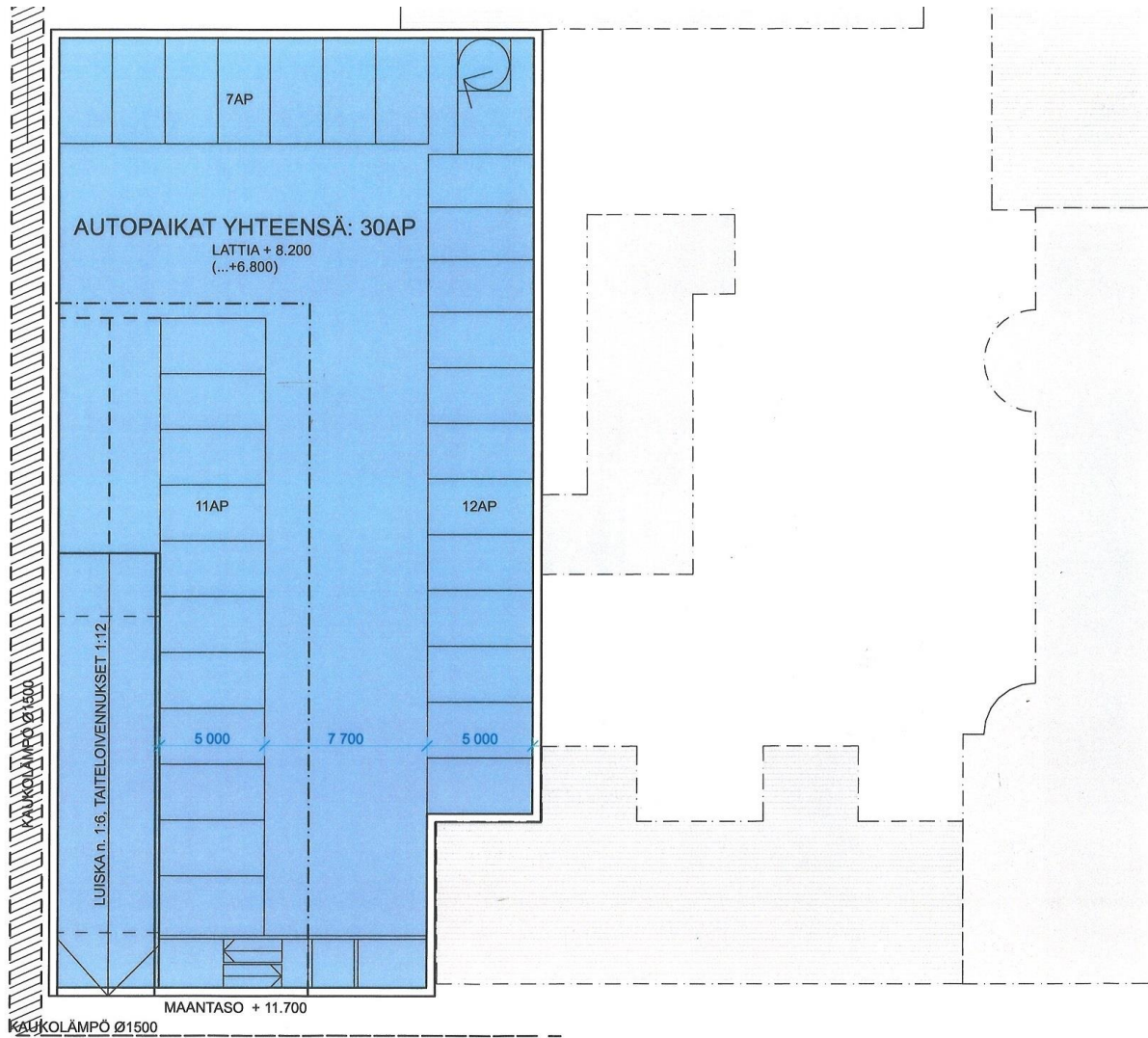
MINIMIALTAL CYKELPLATSER:

- bostadsvåningsyta 1 cp/30 m² vy + lika mycket förvaringsutrymme som är skyddat mot väder och vind
- affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy

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

HAVAINNEKUVIA – ILLUSTRATIONER / Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen
Ei mittakaavassa / Inte i skala







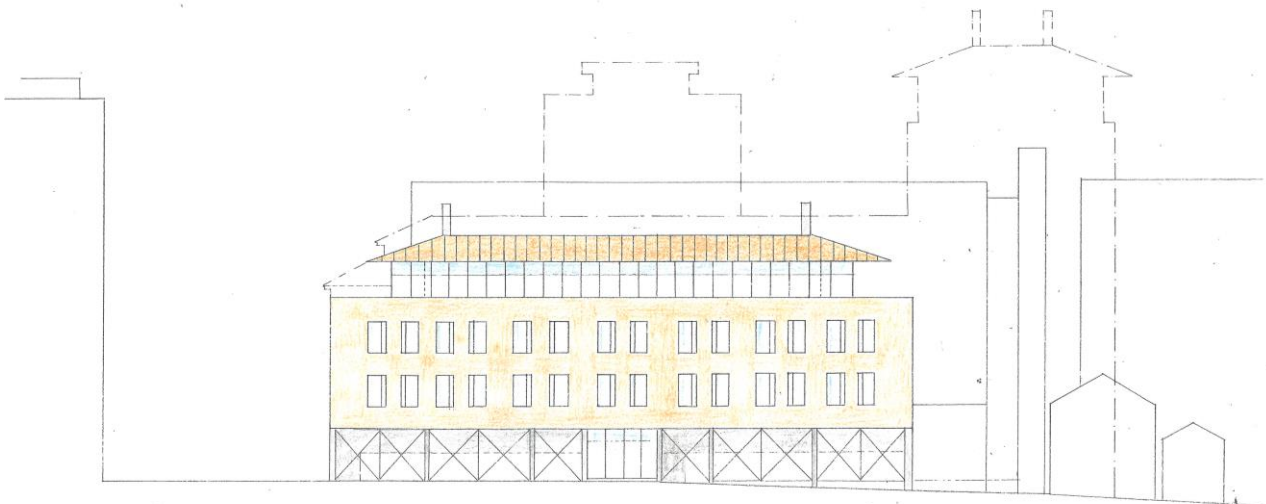
ARKKITEHTITOIMISTO AITOAHO & VILJANEN
Wolffintie 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610, ark@aitoahoviljanen.fi





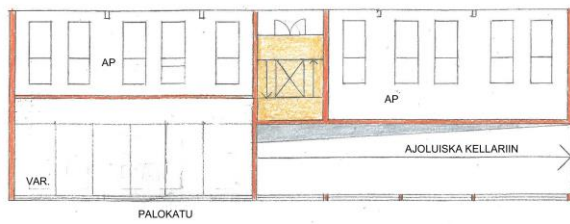


Julkisivuluonnos palokadulle / Skiss av fasaden mot brandgatan

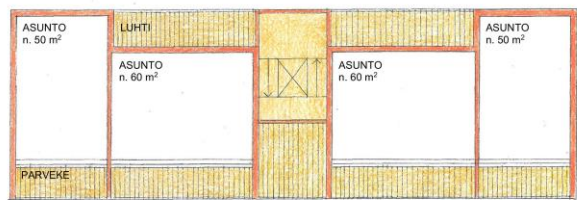


Julkisivuluonnos pihan puolelle / Skiss av fasaden mot garden

1.KERROS



3.KERROS



2.KERROS



TERASSIKERROS



tuostettu mallista/työsk. ul. från modellen: 15.4.2017



1



*Planområdets läge och
avgränsning av det*

Mål för planeringen

Med detaljplaneändringen utökas byggrätten på den för bostads- och affärsbyggnader anvisade, privatägda tomten. Målet för detaljplaneändringen är att anvisa ytterligare bostadsbyggande med lämplig arkitektur på den centrala, synliga och kulturhistoriskt värdefulla platsen samt ett nytt användningsändamål för Hallsténska huset. Motiveringen till detaljplaneändringen är ett allmänt ökat behov av bostäder på området och en effektivisering av tomten, och stadens avsikt att avstå från Hallsténska huset. Planeringsområdet finns i närheten av stadskärnan på en stadsbildsmässigt betydelsefull plats. Planeringsområdet gränsar till en brandgata och Kyrkoesplanaden, som hör till de byggda kulturmiljöerna av riksintresse. På tomten finns flera enligt detaljplanen skyddade byggnader. Därtill är gårdsplanen på granntomten (Kyrkoesplanaden 2) kulturhistoriskt värdefull och skyddad enligt byggnadsskyddslagen. På grund av de ovan nämnda faktorerna är de stadsbildsmässiga målen för planeringsområdet höga. Med detaljplaneändringen bör arkitektur eftersträvas som är lämplig på den centrala, synliga och kulturhistoriskt värdefulla platsen.

Utgångsuppgifter

Nuvarande markanvändning

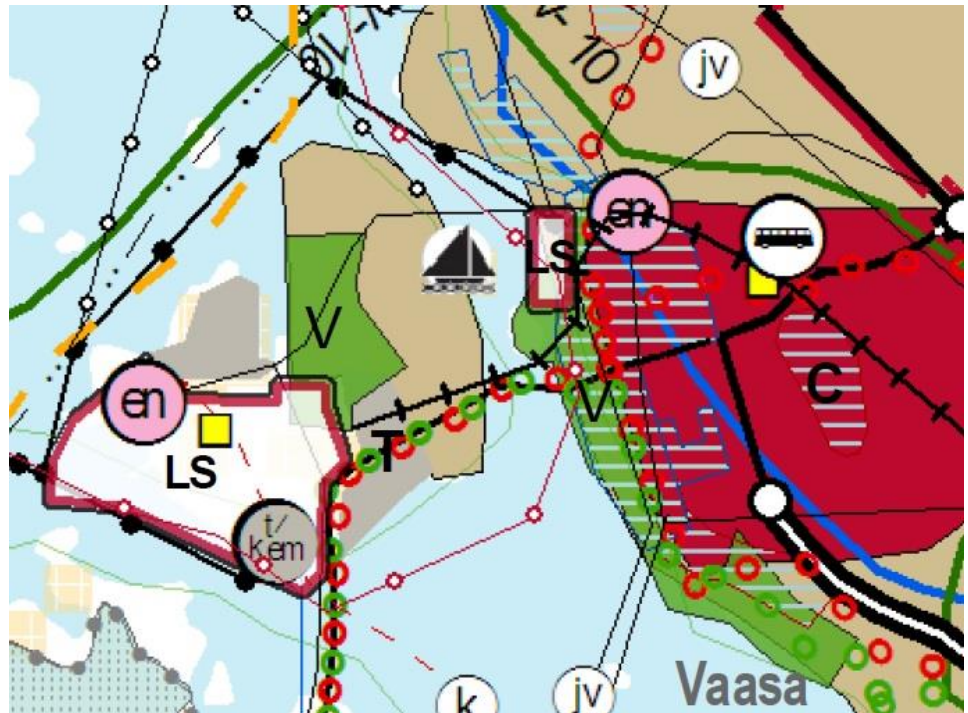
Vasa Elektriskas f.d. kontorsbyggnad har stått tom sedan början av år 2015 och renoveringen av utrymmena för de nya användarna startade år 2016. De övriga byggnaderna på tomten (bostadshuset invid Museigatan, ekonomibyggnaden och skyddsrummet) är delvis i användning/föremål för renovering.

Den f.d. kontorsbyggnaden ritades av Carl Schoulz och blev klar i början av 1930-talet. Den består av ett rappat tegelhus i tre våningar,

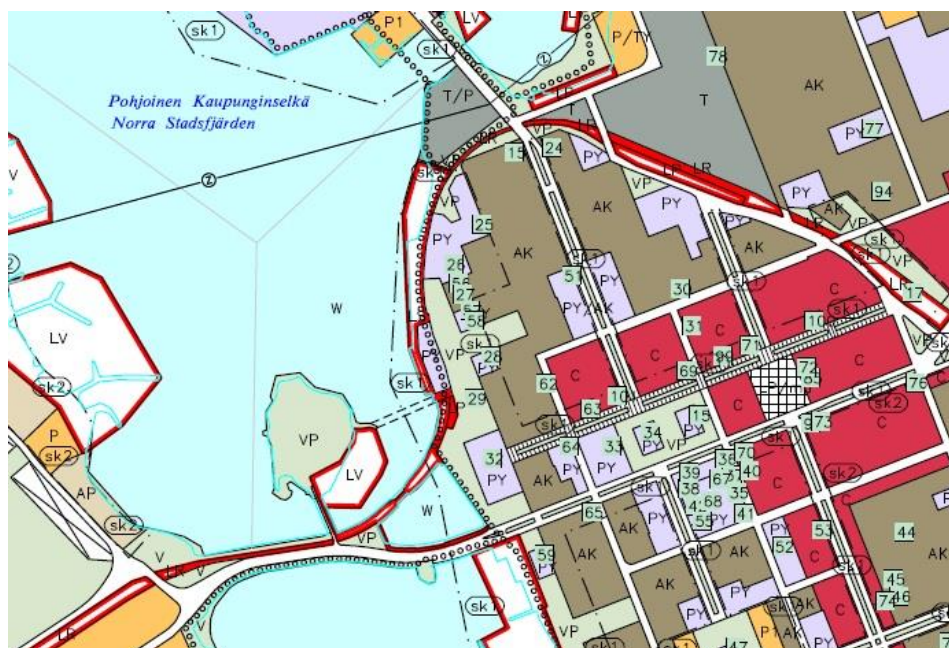
Hallsténska huset invid Lillagatan används av Österbottens museum men avsikten är att avstå från det.

Landskapsplan

För området gäller den av miljöministeriet 21.12.2010 fastställda landskapsplanen för Österbotten. Enligt planen hör planeringsområdet till ett område för centrumfunktioner (C), vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett kommersiellt sett attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs.



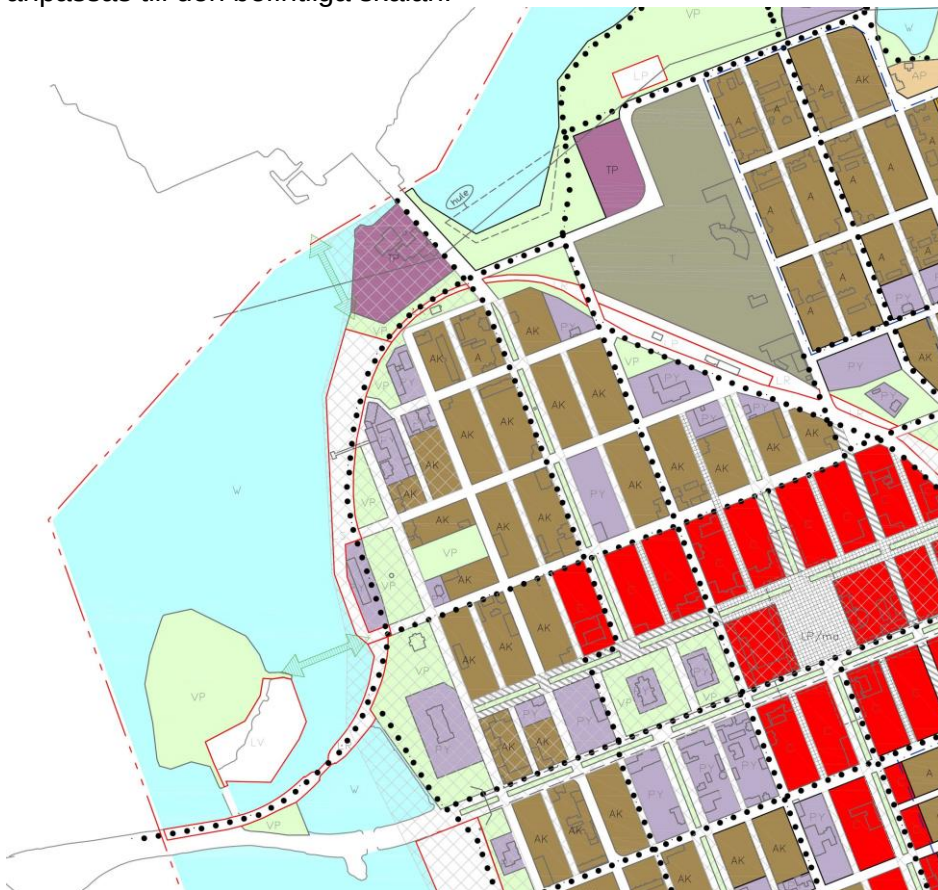
Generalplan Vasa generalplan 2030 fastställdes 18.9.2014. I planen är planeringsområdet område för bostadsvåringshus (AK). På området får också placeras små bostadshus och service- och arbetsplatsfunktioner som inte medför miljöstörningar.



Utdrag ur generalplanen

Delgeneralplan för centrum

Delgeneralplanen för centrum är under arbete och ett utkast har varit framlagt våren 2016. Enligt utkastet finns planeringsområdet på ett område för små våningshus och annat stadsaktigt boende (A), där en kvartersexploatering på 0,4-1,2 eftersträvas. Därtill anges i delgeneralplaneutkastet att byggandet på rutplaneområdet ska anpassas till den befintliga skalan.



Utdrag ur utkastet till delgeneralplan för centrum

Detaljplan

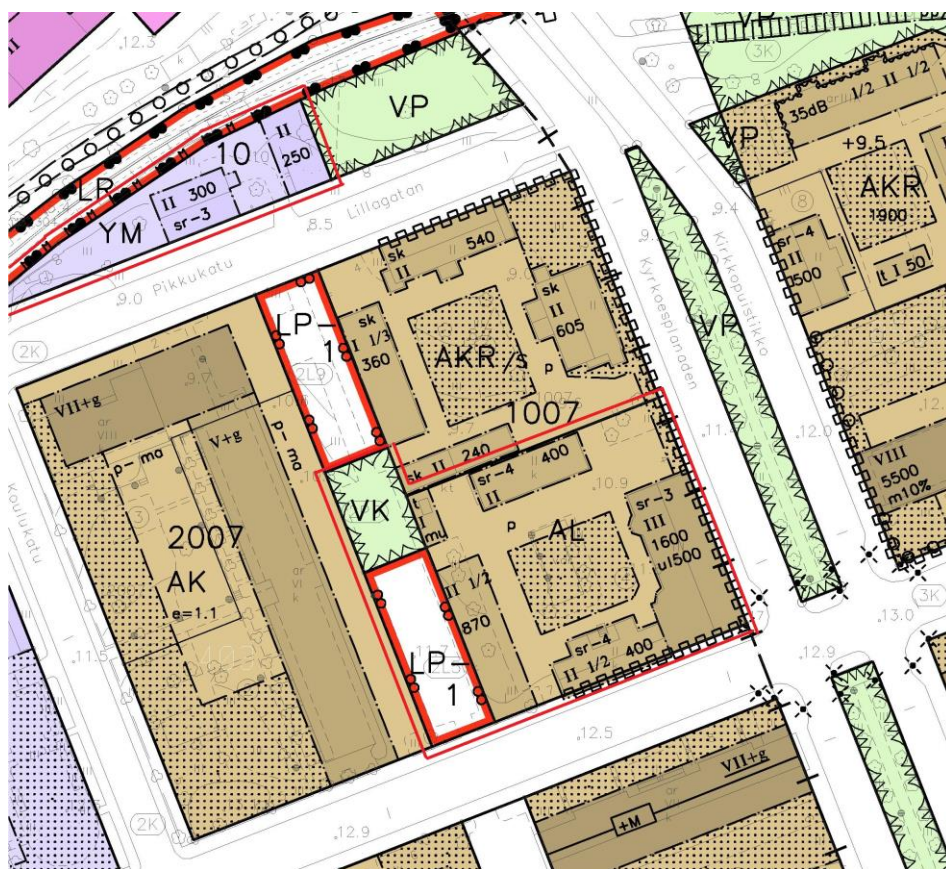
För planeringsområdet gäller detaljplan nr 859, som fastställdes 20.3.2000. Tomten Kyrkoespianaden 4 är i planen kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Byggrätten på tomten är 3770 m² vy. Kontorsbyggnaden är skyddad med beteckningen sr-3 och bostadshuset och ekonomibyggnaden med beteckningen sr-4. Utöver dem kan enligt planen ett hus i två våningar och en transformatorstation byggas på tomten. Byggnaderna ska ha sadeltak med 28 graders lutning. Tomten bör inhägnas mot gatuområdet.

Minimimängden bilplatser för de skyddade byggnaderna är 1 bp/100 m² vy och för bostadsvåningsytan 1 bp/85 m² vy, dock minst en bilplats per bostad.

Den första delen av brandgatan är allmänt parkeringsområde (LP-1), via vilket körförbindelse får ordnas till de angränsande tomterna. Av bilplatserna på området får högst 50 procent användas för bilplatser för kvarteren 2-1007 och -2007.

Den mellersta delen av brandgatan är enligt planen en lekpark (VK).

Därtill gäller på planeringsområdet detaljplan nr 960, som fastställdes 1.2.2011. Användningsändamålsbeteckningen för Hallsténska husets kvarter är YM, kvartersområde för museibyggnader. Hallsténska huset är skyddat med beteckningen sr-3 och dess byggrätt är 300 m² vy. Därtill har en byggrätt på 250 m² vy anvisats på tomten för en annan byggnad.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planändringsområdet avgränsat med rött.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

Övriga beslut, planer och utredningar

- Värdefulla byggnader i Vasa, Viljanen och Vuolteenaho 1986
- Värdefulla byggnader II, Österbottens museum och Stadsplaneringen, 1999
- Byggnadshistorisk utredning om Hallsténska huset, Österbottens museum, 2010
- Vaasan Sähkö Oy, Kirkkopuistikko 4/väestönsuoja, Pohjanmaan museo, 2015 - Vasa Elektriska Ab, Kyrkoespianaden 4/skyddsrummet, Österbottens museum, 2015

Behov av utredningar Under planarbetets gång utreds naturvärdena och enligt behovet görs andra utredningar.

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

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för naturen och naturmiljön
- konsekvenser för den byggda miljön
- konsekvenser för människorna och människornas levnadsförhållanden
- trafikmässiga konsekvenser

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

Intressenter

Planeringsområdets och grannfastigheternas ägare, innehavare och invånare

Stadens sakkunnigmyndigheter:

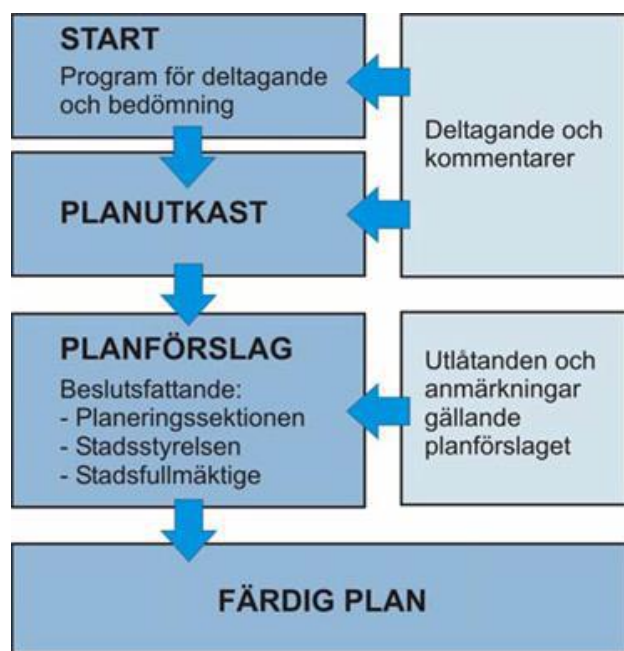
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Vasa Hussektor, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Österbottens museum, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk

Övriga myndigheter och samarbetsparter:

Museiverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinspektion, Staben för Västra Finlands militärlän, Posti Ab, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagareförening rf, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Ab, Invånarföreningen i centrala Vasa, TUKES

Ordande av deltagande och växelverkan

Planläggningsprocessen



1. Programmet för deltagande och bedömning

Att detaljplanläggningen inleds meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning läggs fram. Då har intressenterna och övriga Vasabor möjlighet att antingen **muntligt eller skriftligt föra fram sin åsikt** om de planerade förfarandena. Att programmet för deltagande och bedömning är framlagt meddelas per brev de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. (Pohjalainen, Vasabladet och stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi.)

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov, varvid reviderade exemplar sänds till intressenterna.

2. Hörande i beredningsskedet (MarkByggL § 62, MarkByggF § 30)

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. Enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen hålls detaljplaneutkastet och dess eventuella alternativ framlagt på Planläggningen, varvid det är möjligt att framföra **skriftliga och/eller muntliga åsikter** om det. Information om beredningsskedet meddelas per brev de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella åsikter om planutkastet ska inom utsatt tid tillställas Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa på besöksadressen Kyrkoesplanaden 26 A, II vån. eller per e-post till adressen [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

I utkastskedet ordnas också ett möte för allmänheten.

3. Offentligt framläggande (MarkByggF § 27)

När detaljplaneändringsförslaget är klart läggs det fram offentligt under 30 dagars tid i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Förslaget läggs fram på Tekniska verket i Vasa,

Kyrkoesplanaden 26, 2 vån. i Planläggningens aula och på stadens webbplats www.vaasa.fi/sv/stadens-organisation/tekniska-sektorn/planlaggningen.

Då har detaljplaneändringens intressenter och övriga Vasabor möjlighet att framföra **skriftliga anmärkningar** på planen inom utsatt tid. Framläggandet meddelas per brev de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella anmärkningar på planförslaget tillställs skriftligen inom utsatt tid Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress Kyrkoesplanaden 26 A, II vån. eller e-postadressen [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

4. Godkännande av detaljplanen

Detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige på framställning av planeringssektionen och stadsstyrelsen.

Stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen **kan överklagas till Vasa förvaltningsdomstol**. Bestämmelser om besvärsrätten ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Samarbete mellan myndigheterna och planläggarna

Planläggningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Lagstadgade *myndighetssamråd* hålls i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

Tidtabell för behandlingen

Detaljplanläggningen startar i årsskiftet 2016/2017 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2018.

För beredningen svarar

Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 743 8149.
Ytterligare information ger också Planläggningens kansli, tfn 325 1160.
Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26, 65100 Vasa.
E-postadresserna i formen fornamn.efternamn@vasa.fi
Det är också möjligt att följa med planprocessen på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/planlaggningen/ak1078

Datum och underskrift Vasa 6.6.2017



Planläggningsdirektör

Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Deltagande och växelverkan: MarkByggL 6, 62-64 §, MarkByggF 30-32 §
Detaljplaneprocessen: MarkByggL 52, 65, 67, 188 §; MarkByggF 27 §

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	14.08.2018
Planens namn	Kyrkoesplanaden 4		
Datum för godkännande	11.06.2018	Förslagsdatum	28.11.2017
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	02.02.2017
Godkänd enligt paragraf	50	Kommunens plankod	1078
Genererad plankod	905V110618A50		
Planområdets areal [ha]	0,4418	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0915	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,4418

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploaterings- tal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4418	100,0	5625	1,27	0,0000	755
A sammanlagt	0,3196	72,3	5275	1,65		1505
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1031	-550
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt					-0,0191	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	0,1222	27,7	350	0,29	0,1222	-200
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,0915	20,7		0,0915	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	5		1	

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4418	100,0	5625	1,27	0,0000	755
A sammanlagt	0,3196	72,3	5275	1,65		1505
AL	0,3196	100,0	5275	1,65		1505
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1031	-550
YM					-0,1031	-550
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt					-0,0191	
VP					-0,0191	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	0,1222	27,7	350	0,29	0,1222	-200
SR	0,1222	100,0	350	0,29	0,1222	-200
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,0915	20,7		0,0915	
p-ma	0,0915	100,0		0,0915	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	5		1	
Detaljplan	5		1	