

Detaljplanebeskrivning

METVIKSPARKEN

DETALJPLAN NR 970



DETALJPLANEÄNDRING
och tomtindelning

3:e stadsdelen: park- och vattenområden

5:e stadsdelen: kvarter 9, vatten-, park-, närrekreations- och gatuområden

16:e stadsdelen: kvarteren 16, 17, 18, 19, trafik-, gatu-, park- och vattenområden

19:e stadsdelen: kvarter 57, närrekreations- och vattenområden

22:a stadsdelen: närrekreations-, gatu-, trafik- och vattenområden

Vasa stads planläggning 2019

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändring och tomtindelning/ Metviksparken, detaljplan nr 970

Detaljplaneändringen och tomtindelningen berör:

3:e stadsdelen: park- och vattenområden

5:e stadsdelen: kvarter 9, vatten-, park-, närrekreations- och gatuområden

16:e stadsdelen: kvarteren 16, 17, 18, 19, trafik-, gatu-, park- och vattenområden

19:e stadsdelen: kvarter 57, närrekreations- och vattenområden

22:a stadsdelen: närrekreations-, gatu-, trafik- och vattenområden

samt stadsdelsgräns mellan stadsdelarna 5 och 16

**Utarbetad av
Beredare**

Vasa stad, planläggningen
Planläggningsarkitekt Emma Pitkäljärvi,
tfn 06 - 325 1134

**Anhängiggjord
Planeringssektionen**

24.11.2009 § 162 planeringssektionen
27.11.2012 § 170
25.3.2014 § 43
11.11.2014 § 137
17.3.2015 §38

**Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige**

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget norr om Vasas centrumområde, mellan centrum och Brändö. Till planeringsområdet hör hela Metviken och parkområdena i anslutning till Metviken samt ett bostadskvarter.

1.3 Planens namn och syfte

Namnet på detaljplanen som utarbetas är Metviksparken och dess nummer i Vasa stads system är 970.

Målet med detaljplaneändringen är att granska och uppdatera detaljplanesituationen för området samt en funktionell helhetsgranskning av området, som omfattar utvecklande av Metvikens vatten- ja parkområden, utvecklande av nätverket av lättrafikleder i Metviksparken, samt att möjliggöra kompletteringsbyggande i kvarteret 57.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	
1.2 Planområdets läge	
1.3 Planens namn och syfte	
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	
1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar	
2. SAMMANDRAG	4
2.1 Olika skeden i planprocessen	
3. UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	
3.1.1 Allmän beskrivning av området	
3.1.2 Landskapsstrukturen	
3.1.3 Naturmiljön	
3.1.4 Den byggda miljön	
3.1.5 Trafik	
3.1.6 Teknisk försörjning	
3.1.7 Miljöolägenheter	
3.1.8 Markägoförhållanden	
3.2 Planeringssituationen	
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	13
4.1 Behovet av detaljplanering	
4.2 Beslut som gäller inledandet av planeringen och planeringens framskridande	
4.3 Deltagande och samarbete	
4.3.1 Intressenter	
4.3.2 Anhängiggörande	
4.3.3 Deltagande och växelverkan	
4.3.4 Myndighetssamarbete	
4.4 Mål för detaljplanen	
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	42
5.1 Planens struktur	
5.1.1 Allmänna grunder och beskrivning	
5.1.2 Dimensionering	
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	
5.3 Områdesreserveringar	
5.3.1 Kvartersområden	
5.3.2 Övriga områden	
5.4 Planens konsekvenser	
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	
5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	
5.4.3 Trafikmässiga konsekvenser	
5.5 Störande faktorer i miljön	
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	
5.7 Namn	

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor:

1. Plan för deltagande och bedömning
2. Generalplanesituationen
3. Utdrag ur den aktuella detaljplanesammanställningen
4. Plan för parken från 1973
5. Illustration för kvarteret 57
6. Planbeteckningar och -bestämmelser
7. Skötselklasser för grönområdena
8. Plankarta
9. Uppföljningsblankett

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar

Bakgrundsutredningar:

- Aalto, Anna-Kaisa. 2007. Onkilahti-Pukinjärven laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma. Vasa stadsplanering.
- Nyman, Jan. 2010. Vaasan Onkilahden luontoselvitys 2010. Vasa stadsplanering.
- Emmi Nyqvist. 2008. Onkilahden hulevesien puhdistus. Vasa stadsplanering.
- Mt 724 rakentaminen Onkilahden kohdalla, rakennustekniset vaihtoehtotarkastelut, 2005. Vägförvaltningen/ Vasa stad.
- Mt 724 parantaminen Onkilahden kohdalla, ympäristömeluselvitys, 2007, Vägförvaltningen/ Vasa stad.
- Rauhala, Katarina. 2014. Onkilahti – pohjoisosa, Onkilahden pohjoisosan sedimenttien pilaantuneisuus. Vasa stad, fastighetssektorn.
- Öst, Susanne. 2014. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Österbottens museum.
- Opiskelija-asuntokohteiden kuntoselvitys. 2014/2015. Voas/ ReCon Oy.

2. SAMMANDRAG**2.1 Olika skeden i planprocessen**

Stadsstyrelsen planeringssektion har 24.11.2009 § 162 tagit ett planeringsbeslut om att utarbeta en detaljplan för planeringsområdet.

Planen för deltagande och bedömning har varit framlagd 10.12.2009 – 5.1.2010. 4 skriftliga åsikter och 3 utlåtanden lämnades in.

Planens beredning fortsatte år 2012. Planen för deltagande och bedömning hölls framlagd på nytt samtidigt som planutkastet hölls framlagt första gången under 6.12.-2012 – 4.1.2013. 8 utlåtanden och 5 åsikter lämnades in.

Efter att det första planutkastet varit framlagt gjordes betydande förändringar i kvarter 57 och i Metvikens norra dels utfyllningsområden. Ett nytt planutkast lades därför

fram. Det andra planutkastet hölls framlagt 7.5 – 23.5.2014. Sammanlagt 7 utlåtanden och 7 åsikter lämnades in om det andra utkastet.

Efter att det andra planutkastet varit framlagt gjordes inga betydande ändringar i planen. Planens förslag hölls offentligt framlagt 21.11 – 21.12.2014. 9 utlåtanden och 2 anmärkningar lämnades in om förslaget.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

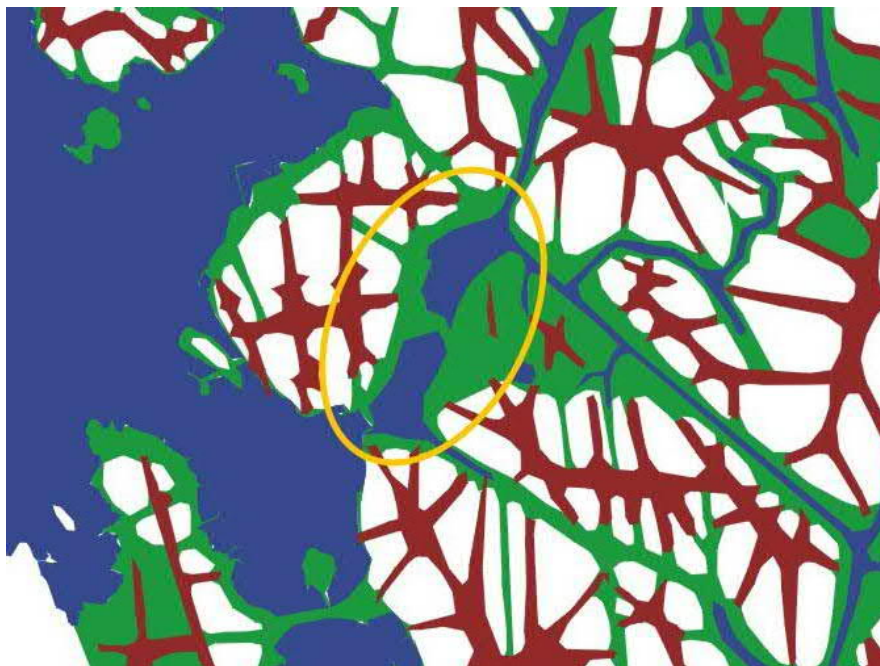
Till planområdet hör hela Metviken och parkområden i anslutning till den samt den äldre delen av Vasa begravningsplats. Till planeringsområdet hör även kvarter 57 (VOAS-kvarteret) samt servicestationens tomt vid Metviksgatan. Planeringsområdet är cirka 1,5 km långt och 0,5 km brett. Områdets yta är cirka 86 ha. I norr avgränsas planområdet av Alskatvägen och i söder av Brändö bro. Därtill avgränsas planområdet delvis av Metviksgatan, Vörågatan samt Träskgatan.



Planområdets avgränsning.

3.1.2 Landskapsstrukturen

I landskapsstrukturen bildar planområdet en tydlig dalgång. Dalgången fortsätter ännu norrut mot Infjärden och utgör en av Vasas huvuddalar, Metviken-Infjärdendalen. Mot öster ansluts planområdet till Sandvik-Bobäckdalen, som också är en av Vasas huvuddalar. Om alla Vasas huvuddalar har skilda landskapsutredningar gjorts, i vilka bland annat utvecklingshistoria, naturtyper och vattenförhållanden har utretts. På grund av dalgångarna är planeringsområdets avrinningsområde väldigt stort.



Områdets landskapsstruktur.

3.1.3 Naturmiljön

Den dominerande jordarten i Metviken-Infjärdendalen är lera. På åsarna som omger Metviken består jorden till största delen av morän. Berggrunden i Vasa består i huvudsak av Vasagranit, det vill säga grå porfyrgranit.

Metvikens stränder utgörs i huvudsak av park- och grönområden som används för rekreation och egentliga naturområden finns det därför lite av. Växtligheten på området är i första hand kulturpåverkad växtlighet. Områdets skogar finns i Metvikens norra del och är till största delen frodiga lövskogsdominerade, lundartade eller friska bälten. Skogarnas sammanlagda yta är enligt stadens skogsplaner ungefär 12 hektar. I naturtypskartläggningen som gjordes år 2010 påträffades på området inga enligt skogs-, naturskydds- eller vattenlagen skyddade naturtyper.

Metvikens stränder samt fågelön som kommit till i samband med strandutfyllningarna är väldigt värdefulla livsmiljöer för fåglar. I fågelkartläggningen från 2010 visade sig områdets artmängd och fågeltäthet vara på högsta nivå jämfört med tidigare fågelkartläggningar i Vasa och med tanke på områdets storlek. I Metviksparken påträffades 50 häckande fågelarter. Arterna bestod av kultur-, fält-, strand- och lövskogsfågelarter. Bland arterna fanns silvertärna och fisktärna som hör till Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/ETY). Av Finlands rödlistade fågelarter

häckar skrattnås (*Larus ridibundus*), stenskvätta (*Oenanthe oenanthe*), gråsparv (*Passer domesticus*) samt stare (*Sturnus vulgaris*) på området. I Vasa lider arterna ändå inte av brist på lämpliga livsmiljöer.

Under sommaren 2010 gjordes på området även fladdermus- och flygekorrekartläggningar. I flygekorrekartläggningen hittades avföring av flygekorror i planeringsområdets östra del, i den gamla delen av Vasa begravningsplats. I fladdermuskartläggningen påträffades sammanlagt 10 fladdermöss på fem olika ställen. Alla observationer gällde jagande nordiska fladdermöss. På planeringsområdet hittades inga föröknings- eller viloplatser enligt Finlands naturskyddslag 49 §. I kartläggningen hittades heller inga för fladdermössen viktiga födoområden eller förflytningsrutter.

3.1.4 Den byggda miljön

Hela planeringsområdet kan klassas som byggd miljö. Planeringsområdet utgörs i huvudsak av byggd parkmiljö.

Vasa gamla begravningsplats i planeringsområdets östra del är klassad som en nationellt värdefull kulturmiljö (Museiverket, RKY). Begravningsplatsen togs i bruk 1864 och planerades av stadsingenjör A.F. Berger. Begravningsplatsen placerades av hälsoskäl på avstånd från kyrkan och bebyggelsen. Den här principen blev allmän i Finland först i slutet på 1800-talet. På Vasa gamla begravningsplats finns också rikligt med gamla minnesmärken.



Vasa gamla begravningsplats är klassad som en nationellt värdefull kulturmiljö.

I områdets norra del finns en studentby som tillhör Stiftelsen Vasa studentbostäder (VOAS). På Voas-området finns arkitektur från olika tidsperioder. Till skalan är

området lågt, på området finns byggnader med 2 eller 3 våningar, och ganska kompakt. Radhusområdet i områdets norra del är ett väldigt tätbebyggt område.



Flygbild av Voas-området

Den äldsta byggnaden på området är det s.k. Kackurshuset som byggdes år 1958 intill Brändövägen. Invid Brändövägen finns även Tekla 1 (Arkitektbyrå Sulo Kalliokoski), som blev klart år 1968 samt Tekla 2 (Hala/Schütz/Perttula/Slotte), som blev klart 1973. Tekla-byggnaderna har mittkorridorsplanlösning. Under åren 1972-1973 bygges invid Brändövägen en radhushelhet (Arkitektbyrå Slotte & Schütz) som kom att kallas Voas 1. Voas 1 är de första radhus som byggts som studentbostäder i Finland. När de byggdes representerade de ett nytt tankesätt i fråga om studentboende. I planeringen beaktades bl.a. den mänskliga skalan och en social miljö, ett förmånligt mikroklimat samt att alla skulle ha en egen trädgård. År 1980 blev byggnadsgruppen Alli klar som det andra skedet i radhusbyggandet. Alli följer samma planeringsprinciper som Voas 1. Efter Alli byggdes redan följande år 1981 de s.k. siksak-husen invid Abborrvägen. Abborrstrandens hus, som utgör den senast byggda delen av området, byggdes år 1990. Därtill finns på området ett parkingshus som byggts för studerandenas bruk. Slotte & Schütz har fungerat som planerare i alla studentbostadsbyggen på området sedan 1970-talet.

Längs Metviksgatan, i den västra delen av planeringsområdet, finns en på 1990-talet byggd bensinstation. Längs Metvikens stränder finns även rätt så mycket parkering. På planområdet finns för tillfället inga skyddsobjekt eller byggnader som bör skyddas.

Runtomkring planeringsområdet, på Brändö och i Vöråstan, är byggnadsbeståndet lågt och trähusdominerat.



Kackurshuset som blev klart 1958



Tekla 2 som blev klart år 1973



Radhus från 1970-talet (Voas 1)



Radhus från 1980-talet (Alli)



Siksak-husen från 1980-talet



1990-tals hus vid Abborrstranden



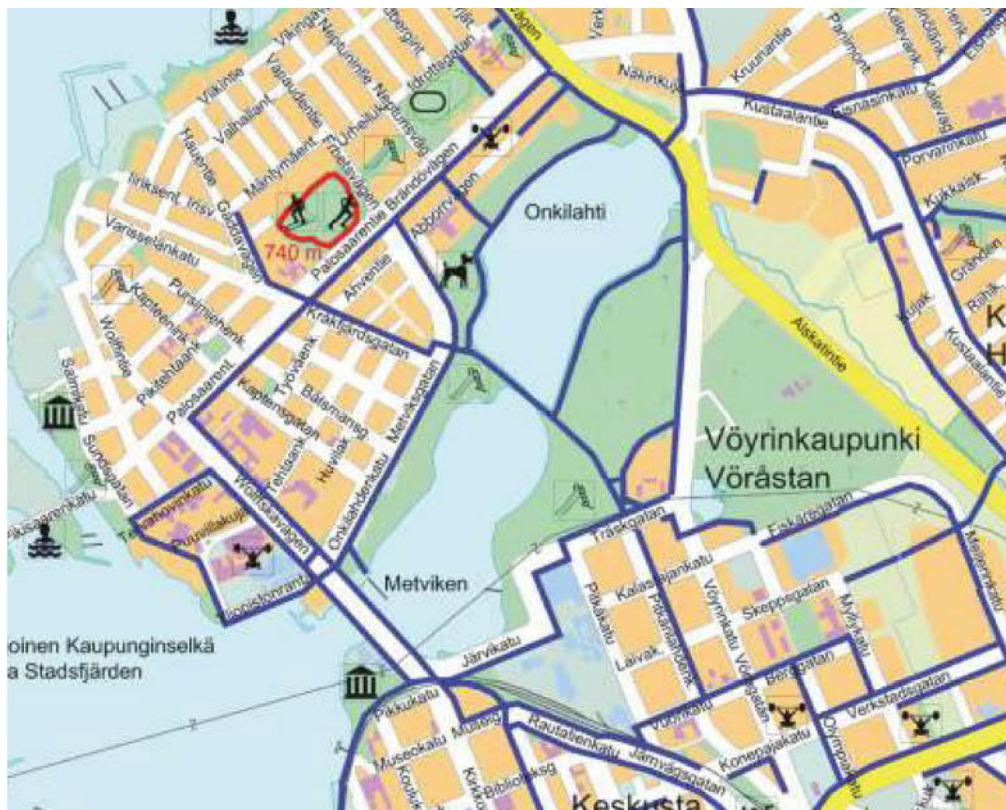
Abborrvägen med bollpilplanteringar



Parkeringshuset intill Brändövägen

3.1.5 Trafik

Tillgängligheten i Metviksparken är varierande. Genom parken, från Brändö till centrum, går en lättrafikled. I områdets norra del finns också en parkväg som underhålls året om, men i den södra delen finns tillsvidare endast parkvägar som inte hålls upplagade under vintern. Behovet för en lättrafikled runt Metviken är stort eftersom det på området förutom motionärer också finns mycket arbetsrelaterad trafik.



Cykelvägarna på området.

3.1.6 Teknisk försörjning

Området omges av tät stadsbebyggelse och är därför anslutet till vatten- och avloppsnätverket. Dagvatten leds från ett par ställen ner i Metviken. Genom kvarteret 57 går vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar. Genom begravningsområdets sydöstra hörn går en vattenledning.

Anvia (Vasa Läns Telefon Ab) har 8.12.2009 gett ett utlåtande om detaljplaneändringen och meddelat att de i Metvikens norra del har nergrävda kabelrutter som bör beaktas vid eventuellt grävarbete.

Vasas elnät har genom ett utlåtande (15.5.2014) meddelat att det i anslutning till Aborrvägens studentbostäder kan behövas en ny kvarterstransformator, ifall det byggs till på området.

Vasa vatten har 17.11.2014 meddelat att vatten- och avloppsledningarna i kvarteret 57 finns som bör beaktas i detaljplanen och planeringen av området.

3.1.7 Miljöolägenheter

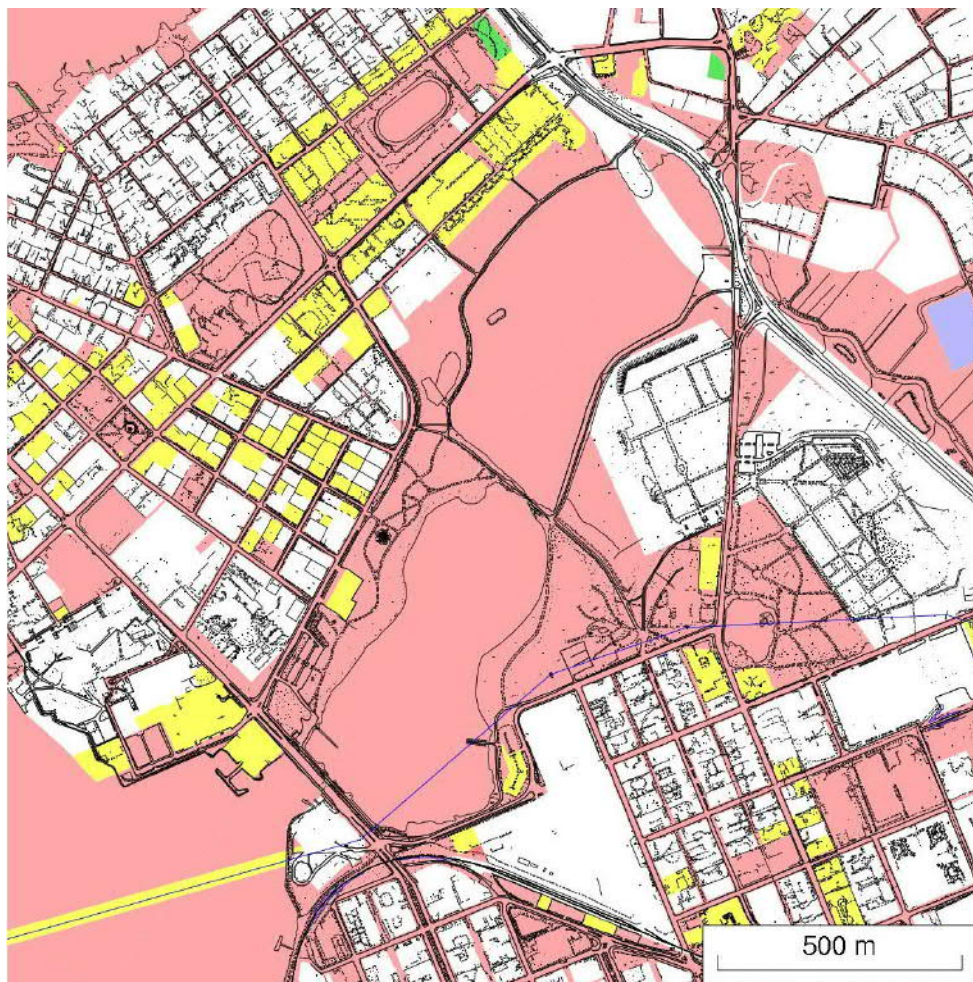
Föroreningar i markens och i Metvikens botten är kända miljöolägenheter på området. Föroreningarna härstammar från Infjärdens industriområdes verksamhet, som tidigare belastat områdets vatten kraftigt.

Norra Metvikens bottensediment har undersökts i samband med planarbetet och det har konstaterats att sedimenten innehåller arsen, kadmium, kvicksilver, koppar, sink och lite PCB. Om undersökningen har en skild rapport blivit gjord.

Södra Metvikens stränder har i tiderna använts som avstjälpningsplats, men om eventuella föroreningar saknas exakta uppgifter.

3.1.8 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i sin helhet av staden, bortsett från Förbindelsevägens trafikområden, som staten äger, och Vasas gamla begravningsplats, som ägs av Vasa kyrkliga samfällighet. Voas-byggnaderna i planeringsområdets norra del samt servicestationen i områdets södra del fungerar på arrenderad mark.



Markägosituationen, staden äger de röda områdena.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Generalplan

På området gäller Vasas generalplan 2030, som godkändes av Vasas stadsfullmäktige 13.12.2011 samt delgeneralplanen för centrum 2040, som godkändes av Vasas stadsfullmäktige 10.6.2019.

BILAGA 2: Generalplanesituationen (Vasas generalplan 2030 sammanfogad med delgeneralplanen för Vasa centrum 2040).

Detaljplan

Detaljplan finns på hela planeringsområdet men detaljplanerna är tids- och innehållsmässigt oenhetliga. På planeringsområdet är följande detaljplaner i kraft:

- Detaljplan nr 1, som fastställdes för Nikolaistad 1.8.1855 av Kejserliga Senaten. I planen är området utmärkt som vatten- och parkområde.
- Detaljplan nr 11, som fastställdes 7.10.1913 av Kejserliga Senaten. I planen är området utmärkt som parkområde.
- Detaljplan nr 159, som fastställdes 9.6.1951 av Inrikesministeriet. I planen finns en broförbindelse över Metviken utmärkt.
- Detaljplan nr 729, som fastställdes 17.11.1989 av Inrikesministeriet. I planen är området utmärkt som bostadskvarterområde (AL, AK, AR), kvartersområde för bilplatser (LPA) samt rekreationsområde (VL).
- Detaljplan nr 740 som fastställdes av miljöministeriet 8.9.1993. I planen är området utmärkt som allmänt parkeringsområde (LP), kvartersområde för servicestation (LH), kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), park- (VP), och vattenområde (W).
- Detaljplan nr 757, som fastställdes av Miljöministeriet 26.11.1993. I planen är området utmärkt som begravningsplats (EH), rekreationsområde (VL), och vattenområde (W).
- Detaljplan nr 810, som godkändes av Stadsfullmäktige 28.4.1997. I planen är området utmärkt som rekreationsområde (VL).
- Detaljplan nr 924, som godkändes av Stadsfullmäktige 20.3.2006. I planen är området utmärkt som begravnings- (EH) och parkområde (VP).
- Detaljplan nr 948 som godkändes av Stadsfullmäktige 10.11.2008. I planen är området utmärkt som område för allmän väg (LT), rekreations- (VL), vatten- (W), och gatuområde.
- Detaljplan nr 939 som godkändes av Stadsfullmäktige 12.10.2009. I planen är området utmärkt som park- (VP), och vattenområde (W).
- Detaljplan nr 960 som godkändes av Stadsfullmäktige 13.12.2010. I planen är området utmärkt som kvartersområde för bilar (LPA) och kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar (LPY), kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning samt park- (P) och vattenområde (W).

BILAGA 3: Utdrag ut detaljplanesammanställningen.

Byggnadsordningen

Vasas byggnadsordning har trätt i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

På området finns både fastigheter som är inskrivna i stadens och i statens fastighetsregister.

Byggförbud

På tomten 905-16-16-2 råder byggförbud, eftersom tomten inte följer rådande tomtindelning.

Skyddsbeslut

På området finns inga skyddsbeslut.

Baskarta

Områdets baskarta baserar sig på flygfoton. Baskartan är uppdaterad 2012.

Andra utredningar som berör området

- Aalto, Anna-Kaisa. 2007. Onkilahti-Pukinjärven laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma. Vasa stadsplanering
- Nyman, Jan. 2010. Vaasan Onkilahden luontoselvitys 2010. Vasa stadsplanering.
- Nyqvist, Emmi. 2008. Onkilahden hulevesien puhdistus. Vasa stadsplanering.
- Mt 724 rakentaminen Onkilahden kohdalla, rakennustekniset vaihtoehtotarkastelut, 2005. Vägförvaltningen/ Vasa stad.
- Mt 724 parantaminen Onkilahden kohdalla, ympäristömeluselvitys, 2007, Vägförvaltningen/ Vasa stad.
- Rauhala, Katarina. 2014. Onkilahti – pohjoisosa, Onkilahden pohjoisosan sedimenttien pilaantuneisuus. Vasa stad, fastighetssektorn.
- Öst, Susanne. 2014. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Österbottens museum.
- Opiskelija-asuntokohteiden kuntoselvitys. 2014/2015. Voas/ ReCon Oy.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen kommer att ersätta de sammanlagt 11 tids- och innehållsmässigt olika planer som finns på området. Med en enhetlig detaljplan underlättas utvecklingen av området. I planen reserveras också områden för muddringsmassor som kan uppstå i samband med eventuella muddringar. Därtill möjliggör planen tilläggsbyggande och utveckling i kvarter 57. VOAS har 22.10.2012 ansökt om en detaljplaneändring för kvarteret 57.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

24.11.2009 § 162	Stadsstyrelsens planeringssektion
10.12.2009 – 5.1.2010	Planen för deltagande och bedömning framlagd
6.12.2012 – 4.1.2013	Hörande i beredningsskedet, 1:a utkastet
7.5.2014 – 23.5.2014	Hörande i beredningsskedet, 2:a utkastet
21.11.2014 - 21.12.2014	Offentligt framlagd

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Markägare
Vasa stad
Vasa kyrkliga samfällighet

Myndigheter inom Vasa stad
Kommuntekniken
Fastighetssektorn
Byggnadstillsynen
Vasa vatten
Hussektorn
Österbottens räddningsverk
Social- och hälsovårdssektorn
Verket för fostran och utbildning
Fritidssektorn
Miljösektorn
Österbottens museum
Polisinrättningen i Vasa härad
Övriga myndigheter
NTM-centralen i Södra Österbotten
Övriga intressenter
VOAS
Posten/ Itella
Vasa läns telefon Ab (Anvia)
Vasa Elektriska Ab
Vasa Elnät Ab
Brändö invånarförening
Invånarföreningen för centrum

4.3.2 Anhängiggörande

Om att planärendet har inletts meddelades det 10.12.2009 i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Vasabladet, Pohjalainen) samt på stadens officiella infotavla. Intressenterna meddelades per post om att planärendet har inletts.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planen för deltagande och bedömning har hållits framlagt under tiden 10.12.2009 – 5.1.2010. Om planen för deltagande och bedömning lämnades 4 skriftliga åsikter och 3 utlåtanden lämnades in.

Planen för deltagande och bedömning hölls framlagd på nytt samtidigt som planutkastet hölls framlagt första gången under 6.12.2012 – 4.1.2013. 8 utlåtanden och 5 åsikter lämnades in.

Ett nytt planutkast hölls framlagt 7.5.–23.5.2014. Sammanlagt 7 utlåtanden och 7 åsikter lämnades in om det andra utkastet.

Planens förslag hölls offentligt framlagt 21.11 – 21.12.2014. 9 utlåtanden och 2 anmärkningar lämnades in om förslaget.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har informerats om planens olika skeden. Med Österbottens museum har eventuella skyddsbehov på området gått igenom och Österbottens museum har inventerat byggnadsbeståndet i kvarteret 57.

4.4 Mål för detaljplanen

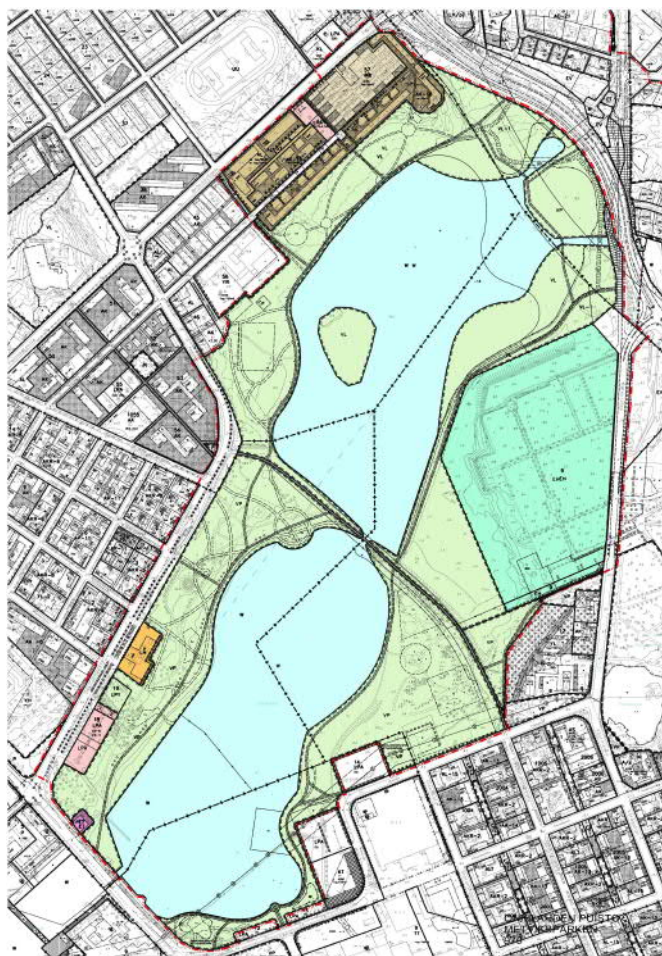
Detaljplaneändringens ursprungliga mål har varit att skapa en enhetligare detaljplan för området och på så sätt underlätta områdets utvecklingsarbete. Ett mål har även varit att förbättra områdets rekreationsmöjligheter och Vasas nätverk av lättrafikleder genom att anvisa en ny lättrafikled som går runt hela Metviken. Ett mål har varit att underlätta kommande muddringar på området och minska översvämningsrisken på planens närområden genom att anvisa utfyllnadsområden i Metviken norra del för områdets kommande muddringar och muddringsmassor. Som målsättning har även varit att förbättra områdets förutsättningar som fågelområde genom att förstora ön i den norra delen av Metviken och anvisa en del av utfyllnadsområdena runt den.

I kvarteret 57 var det ursprungliga målet att skapa förutsättningar för förbättringar i områdets energieffektivitet och att undersöka möjligheten till tilläggsbyggande. Efter närmare undersökningar i samband med planens utkastskede utvecklades VOAS mål för området till att ersätta radhusen i kvarter 57 med höghus samt att höja byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 med en våning. Orsaken var radhusens dåliga skick samt VOAS önskan att öka bostädernas antal på området. Planens mål uppdaterades till att skapa förutsättningar för kompletteringsbyggande och annat utvecklande i kvarter 57, enligt VOAS utvecklingsplan (bilaga 5). Utvecklingsplanen utarbetades av Arkitektbyrå G. Lång-Kivilinna i samarbete med VOAS och planläggningen. Målen för utvecklingslösningen är att stänga ut Brändövägens buller genom ett slutet byggnadssätt invid Brändövägen, att bevara småskaligheten och trivsamteten genom lågt byggande i de centrala delarna av Voas-området, på den sydöstra sidan av tomten 19-57-8, samt att ta tillvara områdets omgivning och fina vyer genom tre 8-våningars byggnader mitt på tomten 19-57-8. Andra mål har varit att placera byggnaderna så att alla lägenheter får solljus samt att det mellan byggnaderna bildas en skyddad, för invånarna gemensam gård.

4.5 Valet av detaljpanelösning och dess motiveringar

4.5.1 Utkasten till detaljplaneändringen

Planens första utkast grundade sig på förenhetligande av områdets detaljplan och underlättande av områdets utvecklingsarbete. I utkastet fanns reservationer för utfyllnadsområden för kommande muddringar och muddringsmassor i Metvikens norra del samt en lättrafikled runt hela Metviksparken. För upprustning av gravgårdens gamla stenmur hade rum reserverats genom att förstora gravgårdsområdet med 1,5 meter mot Vörågatan. I den södra delen av Metviksparken hade områdesreserveringar för dagvattenhantering anvisats enligt en dagvattenutredning gjord år 2008.



Det första utkastet till Metviksparkens detaljplan.

Planens första utkast hölls framlagt 6.12.2012 – 4.1.2013. 8 utlåtanden och 5 åsikter lämnades in om det. Sammandrag av utlåtandena och åsikterna:

Närings-, trafik- och miljöcentralen

I Vasa generalplan 2030 (fge 13.12.2011) är planeringsområdet angivet som park- och närrekreationsområde (VP och VL), område för begravningsplats (EH) och våningshusdominerat bostadsområde (AK). Därtill finns på området beteckningarna område för service och förvaltning (P), område för samhällsteknisk försörjning (ET), område för allmän parkering (LP) och båthamn (LV). I generalplanen 2030 finns också två stads- eller bybildsmässigt värdefulla områden (sk-1 och sk-2) på planeringsområdet. Generalplanen har tills vidare inte vunnit laga kraft. Därför bör delgeneralplanen för Vasa centrum (miljöministeriet 8.11.1995) beaktas vid planeringen och i planbeskrivningen, denna delgeneralplan har rättsverkningar och täcker delvis området. Eftersom det inte finns någon gällande generalplan med rättsverkningar för hela planeringsområdet, bör landskapsplanens riktlinjer beaktas i enlighet med 32 § markanvändnings- och bygglagen. I 54 § MarkByggL konstateras också att om en detaljplan utarbetas för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I planbeskrivningens avsnitt *Planeringssituationen* ska Österbottens landskapsplan (miljöministeriet 21.12.2010) presenteras till den del planen berör Metviken. Också de

riksomfattande målen för områdesanvändningen (s.k. VAT) bör i tillämpliga delar tas upp i planbeskrivningen.

Vasas gamla begravningsplats i områdets östra del är klassificerad som nationellt betydelsefull, byggd kulturmiljö. För konsekvenserna av den byggda kulturmiljön och beaktandet av den vid planläggningen bör redogöras mera utförligt i planbeskrivningen. I beskrivningen nämns också att byggnadsbeståndet är lågt och trähusdominerat i Brändö och Vöråstan omkring planeringsområdet. Vid planeringen och i planbeskrivningen bör planens konsekvenser för planområdets omgivning beaktas. Metviksområdet har veterligen använts som avstjälningsplats. Omfattningen på den grova utfyllnaden och föroreningarna i miljön bör beaktas i beskrivningen. Enligt undersökningar har sediment med halter av skadliga ämnen konstaterats på området. Också de bör beaktas i beskrivningen. I planprocessen och den fortsatta användningen av området bör man komma ihåg Metvikens historiska användning vad beträffar föroreningar. Havsöversvämningarnas och Infjärdens inverkan på planeringsområdet samt Metvikens funktion som dagvattenbassäng bör beaktas när planprocessen framskrider. Planområdet gränsar till landsväg 727. Trafikområdesavgränsningen på plankartan och gränsen för trafikområdet i vägplanen bör stämma överens. Planens bakgrundsmaterial bör utökas med vägplanen för förbättrande av landsväg 724 vid Metviken, Vasa. Plankartan och detaljplanebestämmelserna bör utökas med den beteckning som fattas, dvs. beteckningen LT, trafikområde för landsväg. I beskrivningen omnämmande om lättrafiknät på området. Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att det är bra att man i planarbetet beaktar utvecklandet av lättrafiklederna. Vad gäller intressenterna bör Västra Finlands miljöcentral korrigeras till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten. Planens mål och medlen för att de ska uppnås bör förklaras närmare i beskrivningen. Detaljplaneändringens konsekvenser bör bedömas i planbeskrivningen och de bör koncentreras till ett kapitel.

Bemötande: beskrivningen har kompletterats och kompletteras ytterligare i förslagsskedet.

Fastighetssektorn

1. Det vore skäl att korrigera avgränsningen av LPA-området invid Metviksgatan så att den motsvarar det redan byggda området. Områdets norra infart blir i det presenterade utkastet på parkens sida.
2. För tomt 905-16-16-3 ändras beteckningen LH till beteckningen P, vilket i framtiden gör det möjligt med annan verksamhet än den nuvarande. I planen är det emellertid viktigt att säkerställa att också den nuvarande servicestationsverksamheten tillåts.
3. I mån av möjlighet borde plangränserna följa de gällande fastighetsgränserna. Exempelvis avviker plangränserna för den i punkt 2 nämnda LH-tomten från gränserna för tomt 905-16-16-3, som bildats, med ca 10-30 cm (ungefär vid råmärke nr 12). Genom att gränserna i planändringen ritas i enlighet med de gällande fastighetsgränserna undviks onödiga fastighetsförrättningar och kostnader.
4. I planen borde de bilplatser som behövs vid Träskgatans båtbygga (lv-område) säkerställas.
5. Om man vid en eventuell planändring i kvarter 57 vill ha ytterligare byggrätt på tomtarna är en förutsättning för det att Fastighetssektorn och arrendatorerna innan planen godkänns avtalar om en justering av de nuvarande arrendeavtalen.
6. Ytdelarna av sedimenten i Metviken är förorenade med tungmetaller och PCB. För muddring och upplagring av sedimenten krävs noggrannare undersökningar om

skadliga ämnen och tillstånd av regionförvaltningsverket. Att samla upp muddringsmassorna från området i enlighet med planen blir mycket dyrt och det kan visa sig vara omöjligt, ifall uppsamlingen tolkas som avstjälningsplatsverksamhet. Vattnet i Metviken är delvis bara en halv meter djupt. För att förbättra situationen i Metviken skulle det i det här skedet vara skäl att kartlägga också alternativa åtgärder i stället för muddring. Vid kartläggningen av alternativ bör situationen i fråga om de diken som rinner ut i området tas med i planeringen och de ändringar som alternativen medför också i de övre loppen kartläggas.

Södra delen av Metviken har i tiden muddrats och sediment har samlats på områdets stränder. De uppsamlade sedimenten har varit förorenade och därför är det skäl att anta att parkens strandområden är förorenade. Detta bör beaktas vid allt byggande och eventuella grävarbeten.

I mitten av Metviken i närheten av den s.k. pappersbron har det enligt historiska uppgifter funnits en gammal avstjälningsplats för samhällsavfall. Det är inte känt exakt var avstjälningsplatsen fanns, men det är skäl att vara beredd på avstjälningsplatsen vid eventuella byggarbeten och/eller grävarbeten.

7. Därtill kan konstateras att Fastighetssektorn har gjort ett ägobyte med Närings-, trafik- och miljöcentralen, varvid en del av fastigheten 905-895-2-6 (den gamla landsvägssträckningen i den inre delen av Metviken) övergår i stadens ägo. *Bemötande: LPA-området har utvidgats. I fråga om P-området har med en bestämmelse om distribution av bränsle säkerställts att servicestationsverksamhet är tillåten på området. Ett område har reserverats för parkering i anslutning till parken och småbåtshamnen. Fyllnadsområdesreserveringen gör det möjligt att lagra muddringsmassor på området, ifall de är tillräckligt rena. Det utesluter dock inte andra lösningar.*

Kommuntekniken

Det är mycket positivt att den föreslagna lätttrafikleden/friluftsleden vid Metviken går som en enhetlig och trygg rutt runt Metvikens vattenområde, också i den norra ändan. Det är förnuftigt att ange lätttrafikleden som riktgivande, om inte närmare utredningar om grundundersökningar för de nya rutten som ska anläggas och en bedömning av kostnaderna för grundläggningen och anläggandet av synnerligen problematiska områden är kända, i synnerhet på det nuvarande vattenområdet i Metvikens norra ända ligger marken mycket djupt under slam och gytta och i det tjocka slammet finns problematisk jord, vars tillåtna behandling kan medföra stora överraskningar/kostnader. Det är skäl att mycket noga överväga och så lite som möjligt i förhållande till den nuvarande etablerade och vårdade strandlinjen utvidga de uppmuddrade överskottsjordsområdena som består av slam och att undvika flyttning av den nuvarande strandlinjen, i Metvikens norra del kan det dock finnas ett tvingande behov för kommande muddringsmassor och i det fallet kan områdena som fylls ut och där massor samlas inte finnas på många olika platser längs med stränderna och förstöra användningsförhållandena och den färdiga landskapsbilden i årtal. Därför borde ett större enhetligt muddringsbassängsområde reserveras och finslipas till ett VL-område så snabbt som möjligt. De unga björkskogsformationerna vid kanterna av Metvikens nordligare bassäng är mycket omtäckta, fina landskap och framför allt mycket förmånliga att sköta för staden. Deras natur och värde vad gäller fåglarnas förekomsttätthet alldeles i närheten av centrum är betydande (på området finns över 50 häckande fågelarter). Livskraften hos dessa björkskogsformationer bör bevaras oberoende av eventuella muddringar. Kommuntekniken är negativt inställd till grundandet av nya dagvattenbassänger i redan anlagda parkområden i Metvikens västra område och ställer sig ytterst kritisk till de nya föreslagna våtmarkerna på de fyllnadsområden som har föreslagits på Metvikens södra område. Kommuntekniken gör i det här skedet inte någon kalkyl över kostnaderna för utkastet.

Bemötande: fyllnadsområdet har ändrats till ett mera enhetligt område.

Hussektorn

Inget att yttra med anledning av förslaget till ändring av detaljplanen och tomtindelningen.

Vasa Elnät

Efter det att programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt har vi grävt en kabel från Träskgatan längs med cykelvägen till begravningsplatsområdet. I planläggningsskedet är vi intresserade bl.a. av en eventuell ökning av toppeffekten och dess läge, dvs. en utbyggnad som förstör befintliga elanslutningar eller eventuella nya elanslutningar och deras läge. Dessa kan leda till ett behov som gör att vi borde bygga en ny transformator och för den borde åter ett område reserveras.

Räddningsverket

Räddningsverket anser det viktigt att området kan nås med räddningsverkets lätta fordon, såsom vattenräddnings- och sjuktransportenheterna, så heltäckande som möjligt.

Social- och hälsovårdsverket

Inget att anmärka på det ovan nämnda planförslaget.

Vasa Vatten

Vasa Vattens huvudavlopp från staden till Brändö till Påttska reningsverket finns invid Brändö bro på Metvikens sida, avståndet från det som är längst ute till brokanten är ca 40 m. På Brändösidan finns en stor pumpstation, som lyfter avloppsvattnet till Brändövägen och vidare som gravitationslinje till reningsverket. På stadssidan av bron har en uppsamlingsbrunn gjutits.

Till Metviken rinner flera dagvattenledningar samt Långviksdiket via pumpning och Infjärdens regleringsdike. Båda finns i den inre delen av viken. Utloppsrören syns på ledningskartan. Utöver dessa tar Wärtsilä kondensvatten från Metviken till laboratoriet och testanvändningsbyggnaden.

De ovan nämnda strukturerna och ledningarna bör beaktas vid byggandet av Metvikens stränder och en eventuell muddring. Vasa Vatten har i övrigt ingenting att anmärka på planändringen.

Åsikter

Samfälligheten

För begravningsväsendets del anser vi det viktigt att möjligheten att flytta muren som finns vid gamla begravningsplatsen i riktning mot lättrafikleden har beaktats i detaljplaneförslaget. Parkeringsområdet i Vörågatans ända har lämnats bort i förslaget och till denna del föreslår vi att ersättande parkeringsplatser förläggs invid Vörågatans, efter infarten till nya begravningsplatsen, i form av s.k. parkeringsfickor. Därtill konstaterar vi att gränsen för byggnadsytan för servicebyggnadsområdet som gränsar till Gamla begravningsplatsens parkeringsområde borde flyttas mot Metviken så att kommande utvidgningar kan utföras planenligt. Byggrätten på byggnadsytan borde också höjas av samma orsak.

Bemötande: byggnadsytan och byggrätten har ändrats så att den motsvarar samfällighetens planer.

Wärtsilä

1. Här i City finns totalt knappt 1500 Wärtsiläanställda.
2. I Wärtsilä City finns totalt 530 bilplatser på egen och arrenderad tomt.
3. För närvarande köar 283 personer för en bilplats!!
4. De som har köat längst har varit på listan sedan år 2005!!

När vi ansöker om bygglov på vår tomt ålägger stadens Byggnadstillsyn oss att ordna 10 bilplatser per 1000 m² byggnadsyta!! Hittills har vi uppfyllt denna plikt genom att rita ut parkeringsplatser på alla möjliga och omöjliga platser.

Eftersom vi numera har AEO-certifikat har vi varit tvungna att begränsa biltrafiken/parkeringen på vårt område, vilket betyder att parkeringsområdena blir allt trängre. Allt det här innebär att vi har svårt att förstå/godkänna att planläggaren håller på att inskränka våra redan nu för knappa parkeringsområden. Det "tillfälliga" parkeringsområdet vid Träskgatan bör enligt vår åsikt bevaras och anslutningen av nya LPA till Träskgatan bör ske via den nuvarande infarten!

*Bemötande: parkeringsområdet har reserverats som parkeringsområde för parken.
Till Wärtsiläs parkeringsområde tillåts en körförbindelse via parkens parkeringsområde.*

Bostadsandelslaget Omakoti

Lekområdet för små barn invid Träskgatan finns under en högspänningsledning och cyklar, till och med moped, kör hela tiden över området. Också detta lekområde bör flyttas till andra sidan (Skeppsparken) av den bro som förenar lekplatserna. Om lekplatsen inte flyttas, bör den inhägnas för de små barnens säkerhets skull (övervakning av små barn, genomfart, trafiken på Träskgatan). Området under elledningen kunde fungera som parkeringsområde i anslutning till parken. På lekplatsen under elledningen har ännu för några år sedan vintertid också funnits en skridskobana för små barn. På parksidan kunde i planen som förnyas en plats reserveras i synnerhet för en skridskobana för små barn som lär sig skridskå. Cykelvägen genom parken bör föras med ett förbud mot körning med moped och andra motorfordon. Uppmärksamhet bör också fästas på parkbelysningen. En bra belysning förbättrar säkerheten och ökar parkens användningsgrad.

Bemötande: åsikterna beaktas vid utvecklandet av parken.

Invånare, Träskgatan 8

Som min åsikt i planärendet gällande Metviken anför jag att den tillfälliga parkeringsplatsen på parkområdet invid korsningen av Storalånggatan och Träskgatan bör avlägsnas. De anställda kan parkera sina bilar på en ny, permanent parkeringsplats som angivits och byggs utanför denna plan.

Bemötande: parkeringsplatsen är reserverad som parkeringsområde i anslutning till parken.

Bostadsaktiebolaget Solrosen, Storalånggatan 2

En tillfällig parkeringsplats borde förbli tillfällig – inte ändras till en permanent.

Bemötande: parkeringsplatsen är reserverad som parkeringsområde i anslutning till parken.

Invånare, Vöråstan

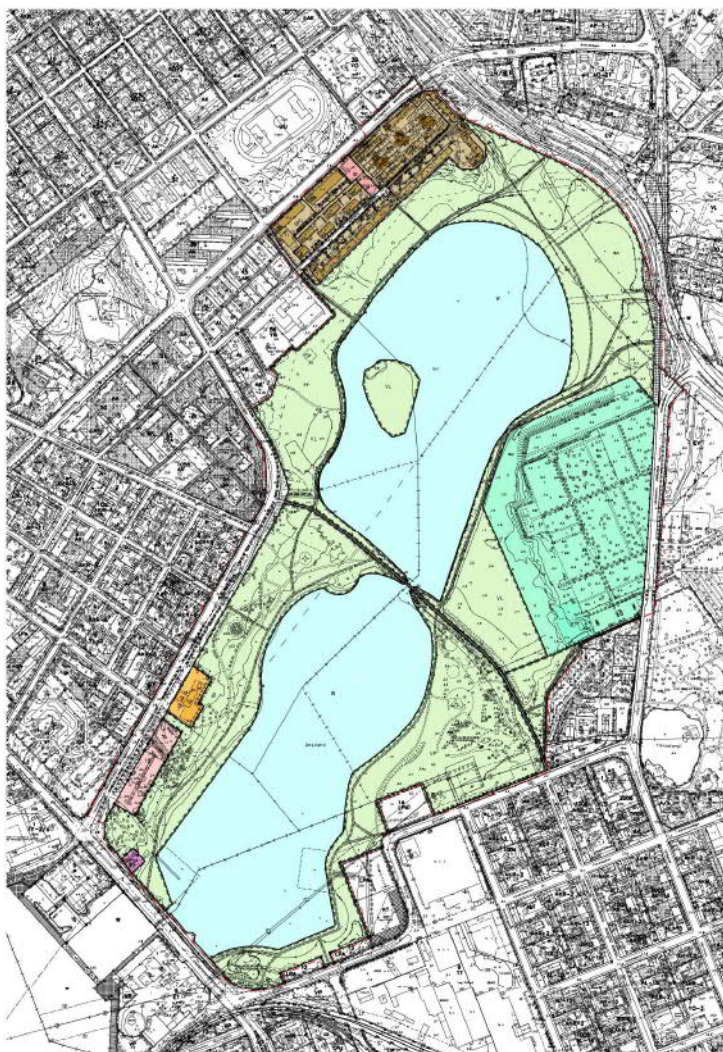
Småbåtshamnsområdet invid Träskgatan är viktigt. Det är bra för dem som bor i Vöråstan att kunna cykla till båten.

Bemötande: småbåtshamnen har beaktats i planen.

Efter att det första utkastet varit framlagt meddelade Voas att de önskar att ersätta radhusen på tomten 19-57-8 i kvarteret 57 med nya byggnader samt höja byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 med en våning. Orsaken var radhusens dåliga skick samt stora renoveringsbehov under de kommande åren samt det stora behovet för studiebstäder på området.

Möjligheterna till kompletteringsbyggande och nybyggande undersöktes och arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna uppgjorde i samarbete med Voas och planläggningen en utvecklingsplan för kvarteret 57. Utvecklingslösningen i planen grundar sig på uteslutande av Brändövägens buller genom ett slutet byggnadssätt invid Brändövägen, bevarande av småskaligheten och trivsamheten genom lågt byggande i de centrala delarna av Voas-området, på den sydöstra sidan av tomten 19-57-8, samt tillvaratagande av områdets omgivning och fina vyer genom tre 8-våningars byggnader mitt på tomten 19-57-8. Mellan byggnaderna bildas en skyddad, för invånarna gemensam gård. I utvecklingsplanen ökar antalet bostäder på området betydligt.

I kvarteret 57 ändrades planutkastet enligt VOAS utvecklingsplan. Enligt Kommunteknikens utlåtande gjordes Metvikens norra dels utfyllnadsområde mera enhetligt. För flyttningen av gravgårdens gamla stenmur och förstorandet av begravningsområdets kvartersområde gjordes noggrannare uträkningar, varefter Församlingen bestämde sig för att ge upp flyttet. Därtill justerades plankartan och beskrivningen enligt utlåtandena och åsikterna. På grund av ändringarnas storlek lades planutkastet fram på nytt.



Det andra utkastet till Metviksparkens detaljplan.

Det andra utkastet till planen hölls framlagt 7.5–23.5.2014. Om det andra utkastet lämnades 7 utlåtanden och 7 åsikter in. Sammandrag av utlåtandena och åsikterna:

Fastighetssektorn

Fastighetssektorn konstaterar att av de i föregående utlåtande nämnda ärendena har största delen beaktats. Vi vill ändå påminna om följande sakförhållanden:

1. Om man i planändringen vill ha ytterligare byggrätt på tomterna i kvarter 57, förutsätter detta att Fastighetssektorn och arrendatorerna avtalar om en justering av de nuvarande arrendeavtalen innan planen godkänns.
2. I mån av möjlighet borde plangränserna följa i kraft varande fastighetsgränser. Genom att gränserna för planändringen ritas i enlighet med i kraft varande fastighetsgränser, undviks onödiga fastighetsförrättningar och kostnader.
3. Till följd av de höga halterna av skadliga ämnen i Metvikens sediment är det skäl att reservera god tid för planeringen av tillståndsförfarandet då det gäller vattenområdets muddring. Genom att satsa på planeringen kan betydande inbesparingar göras i muddringen. I alla kommande grävningsarbeten bör man förbereda sig på eventuella föroreningar på strandområdena.

Bemötande: I planen finns en reservation för ett utfyllnadsområde i den norra delen av Metviken. Föroreningsmängden i sedimenten har undersökts i samarbete med Fastighetssektorn. Förverkligande av det eventuella muddringsprojektet kräver noggrannare planering och utredningar om kostnaderna samt samarbete med AVI samt lov enligt vattenlagen.

Österbottens räddningsverk

1) Räddningsverket har tidigare (7.1.2013) gett sitt utlåtande i ärendet i anslutning till utkastat till detaljplaneändring. I sitt utlåtande anser Räddningsverket att det är viktigt att området kan nås med räddningsverkets lätta fordon, såsom vattenräddnings- och sjuktransportenheterna, så heltäckande som möjligt, för möjliggörande av en effektiv räddning utan fördröjningar.

2) Räddningsverket har ingenting annat att anmärka.

Bemötande: Räddningsverkets synpunkter har beaktats.

Vasa Elnät

På det område som ska planläggas i anslutning till Abborrvägens studiebstäder behövs eventuellt en transformator. En förnuftig plats är det omöjligt att fastställa noggrant utgående från planen. Därför kunde man i planbestämmelserna t.ex. i anslutning till kvarter 57 foga en text som skulle göra det lättare att hitta en plats för transformatorn. I fråga om teaterkvarteret finns det i bestämmelserna bl.a. texten "På fastigheten ska en kvarterstransformator som betjänar kvarteret xxxx placeras." I det här fallet är behovet av en transformator inte så säkert, såsom i ovan nämnda fall, men det är ändå mycket möjligt.

Bemötande: En byggyta för en kvarterstransformator i kvarteret 57 har ritats in i planen.

Vasa Vatten

Vasa Vatten har gett sitt utlåtande om planutkastet 4.1.2013. Utlåtandet har framförts i planbeskrivningen. Som en precisering, gällande möjliggörandet av kompletteringsbyggande i kvarter 57, kan konstateras att vattenförsörjningen kan ordnas med nuvarande anslutningar och eventuella tilläggsanslutningar. Dagvattenmängden kommer i och med byggandet att öka. Åtgärderna som ledandet av dagvatten förutsätter preciseras i samband med planeringen av byggnaderna.

Social- och hälsovårdsverkets ståndpunkt

Social- och hälsovårdsverket uppger att den inte har planerat till det egna verksamhetsområdet anslutande byggnadsbehov på ifrågavarande område. I planeringen önskar man att tillgängligheten och en planering som stöder välfärd och hälsa samt motions- och rekreationsmöjligheter beaktas.

Verket för fostran och undervisning

Inget att anmärka i ärendet.

Bemötande: Planläggningen har beaktat utlåtandet.

Österbottens museum

Den byggda miljön i område

Byggnadsbeståndet på området är av varierande ålder. Den äldsta byggnaden är Kackors gamla bostadsbyggnad, som är byggd år 1958 på ett för den tiden utmärkande sätt. Det äldsta av områdets hyreshus är Tekla 1 på Brändövägen, som blev färdigt år 1967-68 (Arkitektbyrå Sulo Kalliokoski). Byggnadens bottenplan är en s.k. mittkorridorbottenplan, där rummen är placerade ligger invid en korridor med gemensamt kök samt tvättrum och wc:n. Följande kvarters byggnadsskede är förlagd till åren 1972-73, då tvåvånings Tekla II byggdes (Hala/Schütz/Perttula/Slotte) samt radhushelheten Voas 1 (Arkitektbyrå Slotte & Schütz). Voas 1 representerade då det byggdes ett nytt tänkesätt vad gäller studerandeboendet, byggnaderna är de första till studiebstäder byggda radhusen i Finland. Enligt planeraren är dessa även de första studentradhusen i Norden. År 1980 blev husgruppen Alli färdig, som motsvarar Voas 1 –gruppen och andra skedet av byggandet. Därefter byggdes SikSak-husen vid Abborrvägen genast följande år 1981. Den yngsta bebyggda delen i området bildar

Abborrstrandens hus, vilka blev färdiga år 1990. Alla har planerats av Arkitektbyrå Slotte & Schütz. På området finns även ett parkeringshus för studerandenas användning. Byggnader har reparerats i olika skeden på 1990- och 2000-talen. Arkitektbyrån Slotte & Schütz har fungerat i Vasa i cirka 30 år och planerat i Vasaområdet förutom studiebostäder även tre skolor, ett daghem, ett servicehus samt ett flertal andra objekt. På Metvikens studiebostadsområde ville planerarna skapa en vision om en trivsamt, positiv livsstil och en miljö som främjar socialt umgänge, där det finska trädadsbyggandet och -atmosfären syns.

Inverkningarna på grönområdena

Museet anser att den planerade planens inverknings på grönområdena i Metviksområdet och hela grönbyggandet i området är positiva och slutresultatet förhållandevis och uppgraderar plansituationen.

Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden

Planens konsekvenser för stadsbilden och den byggda miljön är störst inom planens östra kant på kvartersområdet 57 vad gäller studiebostäderna och deras omgivning på grund av de planerade ändringarna. Studiebostadsbyggandet i området skapar en bild av studerandenas boende under en 50 år lång tidsperiod. Ändringen från en hotellliknande mittkorridorbottnplan till privat radhusboende har i sinom tid varit nyskapande i studerandeboendet. De första finska studieradhusen är historiskt sett ett viktigt skede i den finska bostadsproduktionen. Byggnadsbeståndet i området skapar en bra bild av hur denna boendeform har ändrats och utvecklats. Huvudplanernas utgångspunkt om trädadsbyggandets atmosfär förverkligas i Voas 1 –byggnadsgrupps gårdsplaner i mindre skala. Av områdets byggnader är Kråknäshuset, Tekla I –byggnaden samt Voas 1 –byggnadsgruppen av lokalhistorisk betydelse som indikatorer för att områdets byggnadsbestånd har utvecklats. Därtill är Voas 1 –byggnadsgruppen även av större historisk betydelse som representant för det första radhusboendet för studerande. Arkitektoniskt eller strukturellt har områdets byggnadsbestånd inget specialvärde. Byggnaderna i området har byggts på det sätt och med det material som fanns på den tiden och de representerar praktiska lösningar som var typiska för den tiden. Stadsbildsmässigt representerar studerandekvarteren lågt och småskaligt byggande som passar i området. Labyrinter och avskärmningar i de tätt placerade byggnadsmassorna tilltalar också studerandena. Området består av byggnadsskeden från olika tider, men bildar inte en balanserad helhet i flera skikt utan tidsmässigt separata områden. Om byggnadsbeståndet i området ändras, förutsätter Österbottens museum en noggrannare dokumentering av byggnaderna och området innan en rivning utförs. I planen skulle byggandet av området förläggas till de nuvarande radhusens plats som en formation av våningshus med 2-4 –våningar i ring, och i vars mitt tre punkthus med åtta våningar skulle placeras. Enligt Metvikens strandområdes och Brändös måttstock är lågt byggande utmärkande för området, på norra sidan av Brändövägen som gränsar till planområdet finns skol- och idrottsområden samt ett lågt våningshusområde, som planar ut till ett egnahemsområde. Den del av Metviken som är på Brändö sidan ändras och blir backigare mot Brändö bro och byggnadsbeståndet på det här området är mångsidigare.

Museet anser att i planområdets omgivning och i den stadsbildsmässiga måttstocken passar inte högt byggande. Höga byggnaders konsekvenser för landskapet har i planen bedömts som betydande inom kvarteret och i Brändövägens riktning, men inverkan begränsas inte endast till dessa områden. Om höga byggnader placeras i Metvikens inre del påverkas landskapet i hela Metviksområdet och det syns långt, och strandparken räcker inte till för att mjuka upp landskapsinverkningarna.

Bemötande: Typiskt för Brändö är ett trähusbetonat byggnadsbestånd i huvudsakligen 1-4 våningar. I Brändös södra och mellersta delar finns ändå även flera 8-våningshus. Från Metvikens håll urskiljer sig speciellt Kaptensgatans 8-våningshus i den södra delen av Brändö samt Dahlinsbackens 8-vånings i den mellersta delen av Brändö. Planläggningen anser att en ny grupp 8-våningshus i den norra delen av Brändö även skulle kunna balansera områdets landskaps- och stadsbild. I Landskapsstrukturen befinner sig området i knutpunkten mellan två dalgångar samt invid en trafikhuvudled, vilket gör att det fungerar bra som ett område för landmärken eller för högt byggande. Genom byggande i 2-4 våningar i de yttre delarna av tomten strävar man efter att bevara områdets trivsamt och den mänskliga skalan samt att sammanlänka det till det omgivande byggnadsbeståndet. I planbeskrivningen har en jämförelsebild lagts till över Brändös 8-våningshus och deras helhetshöjder med terrängen medräknad, samt en bild över 8-våningshusens konsekvenser för Metvikens landskapsbild. Till de allmänna bestämmelserna har en bestämmelse lagts till, enligt vilken byggnadsbeståndet i kvarteret 57 bör inventeras innan rivning.

Åsikter

Vasa kyrkliga samfällighet

1. På Vörågatan bör man i planeringen beakta/reservera fyra parkeringsfickor (för två bilar) grupperade i mitten av esplanaden
2. Nuvarande grupperingsfil till den nya gravgårdens parkeringsplats bör bevaras.
3. En serviceanslutning från gamla gravgårdens nya del – vid Metviksstranden – till Vörågatan bör i planeringen säkerställas.
4. Då planeringen framskrider bör man fortsätta med det goda informationsutbytet.

Bemötande: Planläggningen har beaktat utlåtandet. För närmare trafik- och parkeringsplanering ansvarar Kommuntekniken.

Brändö invånarförening rf.

Brändö invånarförening anser att detaljplaneförslaget som nu är för utlåtande inte är genomförbart på något sätt vad gäller studieostadsdelen. Föreningen motsätter sig förslaget med bl.a. följande motiveringar:

- i och med förslaget skulle ett färdigt, traditionellt studentradhusområde rivas, som är en användbar och trivsamt boendemiljö och som tillsammans med nyare skeden bildar en mångsidig helhet
- studentostadsområdet har bildats i flera skeden i gott samarbete med planläggarna och utgör en bra stadsbild
- rivningen som ingår i förslaget skulle innebära att man med samhällets medel (staten och staden) skulle förstöra ett användbart ostadsbestånd, vilket skulle förorsaka miljonförluster för skattebetalarna
- på området har gjorts grundliga reparationer och boendenivån har förbättrats med åren
- rivning av ett gammalt fungerande område motsvarar inte på något sätt principerna för en hållbar utveckling
- den föreslagna tornhusbetonade planen passar inte in i områdets stadsbild, som i detta nu är balanserad, väl övervägd och mångsidig
- förslaget skulle innebära ännu fler invånare i det redan från förr tätt bebyggda området, vilket skulle föra med sig en risk för att förslummas, eftersom området representerar kategoriboende
- det är nödvändigt att hindra rivningen och därför är Brändö invånarförening rf redo att vidta åtgärder för att skydda området.

Bemötande: Planförslaget grundar sig på VOAS önskemål för områdets utvecklande. VOAS önskemål är att öka antalet ostäder på området, eftersom området och dess

läge är optimalt för studentbostäder. VOAS har granskat skicket på de nuvarande radhusen och konstaterat att rivning och nybyggande i det här fallet är mera lönsamt än att renovera bostäderna. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, ARA, stöder VOAS planer. Planläggningen har i samarbete med VOAS och arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna sökt en utvecklingslösning för området, vilken fungerar stadsbildmässigt och skapar en trivsam bostadsmiljö på området. De centrala motiveringarna för den valda lösningen är att stänga ute Brändövägens buller från området genom en sluten byggnadsmassa intill Brändövägen, att bevara den lilla skalan och trivsamtheten genom lågt byggande i de centrala delarna av VOAS-området, i den sydöstra delen av kvarter 57, samt att utnyttja områdets miljö och fina vyer genom tre höga byggnader i mitten av kvarteret 57.

Antti Koski

Brändö studiebofastadsområde / radhusobjektet voas 1

Bakgrund

-Tidigare var de slumpmässigt byggda studenthusen även i Finland hotellliknande lösningar med "mittkorridor och box", där de grundläggande faktorerna för boende saknades. De var bullriga och ineffektiva till rumsdispositionen och kunde inte justeras enligt behov. Utgångspunkten för dessa var ofta turismen, "sommarhotellverksamhet". Man ville inte följa Sveriges modell. De nya riktlinjerna innebar att mycket uppmärksamhet fästes på planeringen av bostäderna. Man utgick från att objekten skulle vara "bostäder" och inte "internat". Boendetrivselen var viktigast. Objektet blev ett av de populäraste bostadsobjekten i hela studentbostadsbeståndet.

-Som den första radhuslösningen för studerande är den för sin del unik. Översiktsplanen, ett tätt kammlignande förverkligande är intressant och sympatiskt. Den är i fråga om markanvändningen till och med effektivare än vanliga våningshus, då exploateringsgraden var $e=0,5$. Objektet förverkligades under åren 1974-81. Det har med åren förbättrats. Saneringar har gjorts under åren 1991 och 2005. Samtidigt fanns det ute i världen även täta småhusliknande och låga lösningar som blivit klassiska, och som nu är skyddsobjekt. Münchens olympiabyn och Åbo studentby är nuförtiden skyddade. Åbo studentby genomfördes under åren 1969-79 och skyddades med detaljplan på museiverkets initiativ år 2009. I grunden är studeranderadhusområdet i Brändö också förtjänt av att bli skyddat i detaljplanen. Det är ett historiskt betydelsefullt exempel och i fråga om beboeligheten utmärkt.

Planeringsekonomi, hållbar utveckling, bra stadsbild och arkitektur

-På det föreslagna sättet innebär detaljplaneändringen alltså rivning av 167 bostäder för att få en byggplats för tre tornhus. Det här innebär att ett användbart, ur fastighetsverksamhetsperspektiv granskat ganska ungt bostadsbestånd överges på ett område, där det finns efterfrågan på bostäder. Med planläggningen försvinner sålunda existerande bostadsbestånd, vars återanskaffningsvärde är 15-20 miljoner euro. Priset på byggplatsen blir sålunda ett ofattbart högt värde, vilket inte uppnås ens i huvudstadens centrumområden.

- Man bör fråga sig om det för en sådan åtgärd och ett eventuellt nytt tornhus finns finansiering att tillgå från ARA (statens finansierings- och utvecklingscentral för boendet), vilket i princip är den enda finansiären av studiebofastadsproduktion i Finland.

- Man bör fråga också Vasa stads ekonomiförvaltning, som har placerat i Voas med samma villkor som eget kapital ett räntefritt lån på över 3 miljoner euro samt kraftigt subventionerade arrenden för verksamheten samt beviljat många borgensförbindelser.

-Det är uppenbart att ett rationellt beslutsfattande inom staten och staden inte stöder ovan nämnda verksamhet. Om Voas som har anhållit om detaljplaneändring inte är

villig eller kan upprätthålla det bostadsbestånd som finns i objektet, är det enligt erfarenhet förnuftigt att överlåta på borgensmannen för övervägande eller i en annan organisations skötsel (staden har bl.a. bolagen Sekahaku och Pikipruukki som passar för det här).

Energihushållning

-Det har nämnts att radhusobjektets energihushållning är problematisk. Det finns mycket mantel osv. Värmeisoleringen i radhuset har gjorts enligt normerna under byggtiden. På så sätt motsvarar det den normala värmeisoleringen och energieffektiviteten i små- och flervåningshus under byggtiden.

Objektet är byggt i trä

-Det bör observeras att trä som byggmaterial är ekologiskt och nu rekommenderas byggande av trähus

Effektivering av studiebostadsområdets markanvändning

-Om man vill att områdets markanvändning effektiveras, är det skäl att hålla fast vid de allmänna principerna för genomförandet av området.

Skyddande av radhusområdet Voas 1

-De ovan använda argumenten både från andra ställen i Finland (Åbo) och utgående från exempel som erhållits från andra ställen är det aktuellt att bestämma att Finlands och Nordens första studentradhusobjekt Voas 1 ska skyddas i en detaljplan

Bemötande: Planläggningen har gått igenom skyddsfrågan med Österbottens museum. Österbottens museum har även gjort en rapport över områdets historia. Studentradhusen i kvarteret 57 bildar en fin och speciell helhet, i vilkens planering den mänskliga skalan har beaktats. Det s.k. Kackurshuset representerar Brändös ursprungliga skala. Som skyddsobjekt är området ändå väldigt ungt och anspråkslöst i sin arkitekturkvalitet. Österbottens museum eller planläggningen anser inte att det finns skäl att skydda områdets byggnader i detaljplanen.

Planförslaget grundar sig på VOAS önskemål för områdets utvecklande. VOAS önskemål är att öka antalet bostäder på området, eftersom området och dess läge är optimalt för studentbostäder. VOAS har granskat skicket på de nuvarande radhusen och konstaterat att rivning och nybyggande i det här fallet är mera lönsamt än att renovera bostäderna. Finanserings- och utvecklingscentralen för boendet, ARA, stöder VOAS planer.

Planläggningen har i samarbete med VOAS och arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna sökt en utvecklingslösning för området, vilken fungerar stadsbildmässigt och skapar en trivsamt bostadsmiljö på området. De centrala motiveringarna för den valda lösningen är att stänga ute Brändövägens buller från området genom en sluten byggnadsmassa intill Brändövägen, att bevara den lilla skalan och trivsamtheten genom lågt byggande i de centrala delarna av VOAS-området, i den sydöstra delen av kvarter 57, samt att utnyttja områdets miljö och fina vyer genom tre höga byggnader i mitten av kvarteret 57.

As. Oy Vaasan Onkilahdenkatu 5 Bost. Ab

Enligt detaljplanen kommer utfarten till Metviksgatan 5 från tomten att förbjudas. Båtsmansgatan är smal och med nuvarande trafikarrangemang är det omöjligt att komma in på tomten med en lastbil för att inte tala om ett utryckningsfordon. Aktieägare behöver komma in på tomten med sin lastbil. Om förbudet träder i kraft kräver vi att trafikarrangemangen på Båtsmansgatan skall ändras så att det är möjligt för räddningsfordon att utan problem ta sig in på tomten.

Bemötande: Planen ändrar inte den nuvarande situationen eftersom anslutningsförbudet finns utanför planområdet.

Invånare på Kråkfjärdsgatan

Av säkerhetsskäl skulle det vara önskvärt att mopedkörning inte längre skulle vara tillåtet på leden för lätt trafik som går över Metviken.

Bemötande: Informationen har förmedlats till stadens trafikplanerare.

Invånare på Metviksgatan

De gamla träden och lummigheten på området ska bevaras.

Bemötande: Området utvecklas som ett grönt parkområde.

Invånare på Kråkfjärdsgatan

Vöråstans småbåtshamn är viktig för Vöråstans invånare.

Bemötande: Småbåtshamnen har beaktats i planen.

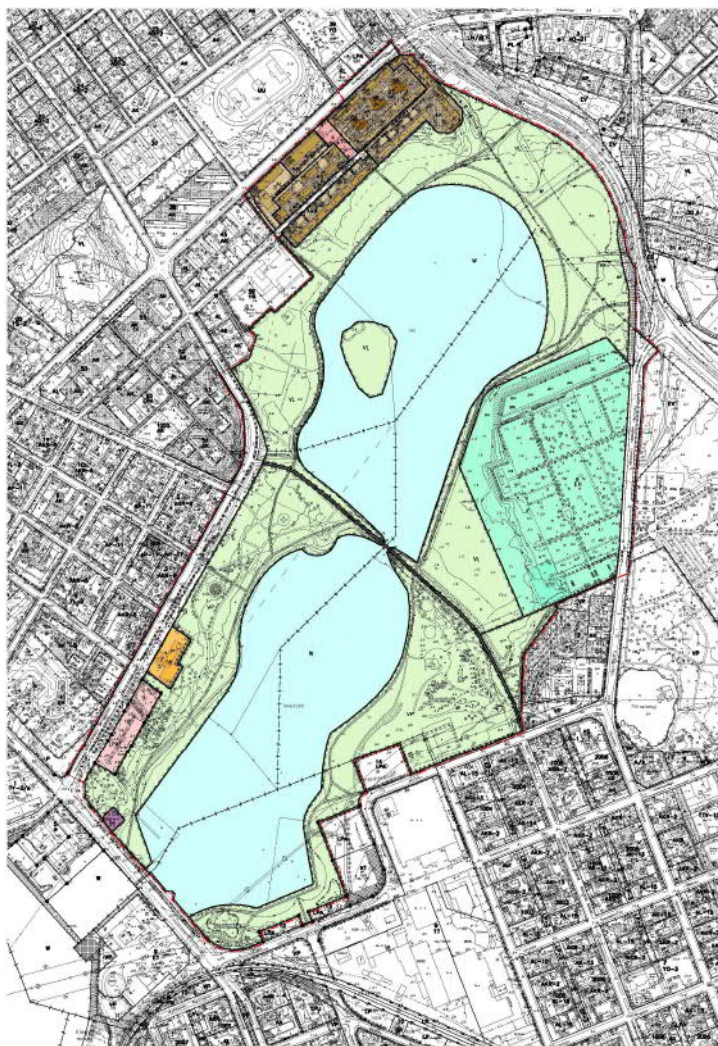
4.5.2 Förslaget till detaljplaneändringen

Efter att det andra utkastet varit framlagt har endast småskaliga korrigeringar och ändringar gjorts i planen på basen av utlåtandena och åsikterna. Därtill har skicket på radhusen i kvarteret 57 och deras möjliga skyddsbehov undersökts. Österbottens museum har uppgjort en rapport om Voas-områdets historia. VOAS har låtit göra en utredning om radhusobjektens skick.

Planläggningen gick igenom skyddsfrågan med Österbottens museum. Österbottens museum hade inventerat byggnaderna i kvarter 57. Det konstaterades att studentsradhusen i kvarteret 57 bildar en fin och speciellt helhet, i vars planering man beaktat den mänskliga skalan. Det s.k. Kackurska huset representerar Brändös ursprungliga skala. Som skyddsobjekt är området ändå väldigt ungt och anspråkslöst i fråga om arkitekturkvalitet. Skyddandet av bostadsobjekten ansågs inte nödvändigt.

Enligt utredningen om objektens skick (Ingenjörbyrå ReCon, 7.10.2014) har radhusobjekten byggnadstekniska och brandtekniska problem samt stora reparationsbehov. I utredningen konstateras att på grund av reparationsbehoven är rivning och nybyggande av bostadsobjekten i det här fallet helhetsekonomiskt mera lönsamt än reparationsbyggande. De byggnadstekniska problemen är bl.a. väldigt dålig värmeisoleringsnivå (golven, ytterväggarna och taken), avsaknaden av takfötter, bristerna i styrningen av regn- och ytvatten samt första våningens golvnivå, som ligger 200-500 mm under marknivå. Det gör konstruktionerna väldigt sårbara och är mot byggbestämmelserna. Stora reparationsbehov finns även i fönstren, fasaderna, taken, VVS-tekniken och i våtutrymmena samt i el- och informationssystemen. Området uppfyller heller inte nuvarande brandsäkerhetsbestämmelser, i fråga om till exempel räddningsvägar och byggnaderna skyddsavstånd.

Därtill undersöktes i förslagsskeden möjligheten att återuppbygga objektet med nya byggander men samma struktur samt möjligheten att bevara en del av byggnaderna. Bevarandet av strukturen ansågs svårt bland annat på grund av räddningssäkerheten. Objektet uppfyller inte nuvarande bestämmelser och skulle på så sätt vara svårt att återuppbygga. Att bevara en del ansågs svårt av samma orsak som hela områdets bevarande, det vill säga objektens byggnadstekniska kvalitet och deras stora reparationsbehov. Det valda planlösningen utesluter ändå inte möjligheten att bevara en del av byggnaderna (radhusraden på den sydöstra sidan av tomten).



Förslaget till Metviksparkens detaljplan.

Planens förslag hölls offentligt framlagt 21.11–21.12.2014. 9 utlåtanden och 2 anmärkningar lämnades in:

Fastighetssektorn

Fastighetssektorn har ingenting att anmärka på detaljplaneförslaget.

Byggnadstillsynen

Byggnadsytan i närheten av den lilla bron över Metviken: Som byggrätt har man märkt ut 70 m², men användningsändamålet framgår inte.

Bemötande: Användningsändamålet bestäms enligt områdets användningsändamål.

Byggnadsytan och -rätten är reserverade för en byggnad som betjänar parken och parkens användare.

Social- och hälsovårdsverket

Social- och hälsovårdsverket konstaterar som sitt utlåtande att det inte har något att anmärka på detaljplaneförslaget. I detaljplaneförslaget verkar det som att tillgängligheten och en planering som stöder välfärd och hälsa samt bl.a. motions- och rekreationsmöjligheter har beaktats generellt.

Verket för fostran och utbildning

Verket för fostran och utbildning konstaterar som sitt utlåtande att det inte har något att anmärka på detaljplaneändringen.

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden framför som sitt utlåtande att Metviksparken är ett viktigt rekreatiomsområde för stadsborna, och att fritidsnämndens åsikt är att rekreatiomsanvändningen har tagits i beaktande bra i planen.

Vasa Vatten

I kvarter 57 finns vatten- och avloppsledningar för vilka servitut bör stiftas. De nödvändiga åtgärderna preciseras i och med att planeringen av fastigheten framskrider. De ändringar och kostnader som planändringen medför för stomnätet bör beaktas i markanvändningsavtalet. Bygg- och ändringskostnaderna bör täckas med avgifter från markanvändningsavtal, eller så svarar fastighetens ägare/byggare för kostnaderna. I övrigt har Vasa Vatten i detta skede ingenting att anmärka på planändringen.

Bemötande: Utlåtandet har beaktats och servituten märkts ut i planen.

Vasa Elnät

I kvarter 57 har byggnadsytan för en transformator tillfogats. Det är bra, men kunde den fås som riktgivande eftersom det kan bli problem om den är icke-riktgivande.

Bemötande: Byggnadsytan har ändrats till riktgivande.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverket har 7.1.2013 och 17.4.2014 gett sin åsikt/sitt utlåtande om planen i beredningsskedet. Räddningsverket har ingenting att anmärka på detaljplaneförslaget.

Österbottens museum

Österbottens museum har gett ett utlåtande i detaljplaneutkastskedet 2.10.2014. Med anledning av utlåtandet har man till planbeskrivningen fogat en granskning av områdeshelheten och i fråga om Brändö jämfört förhållandet mellan högt byggande och landskapet till de punkthus i åtta våningar som planeras på området. Enligt Planläggningens bemötande kan höga punkthus rentav balansera landskapsstrukturen. Österbottens museum vidhåller sin åsikt att högt byggande, som planerats, inte passar i planområdets omgivning och måttstock. De höga bostadsvåningshusen i södra delen av Brändö är närmare skol- och fabriksbyggnaderna på öns södra sida och finner således stadsbildsmässigt något slags samband till dessa, men det lägre byggnadsbeståndet i norra delen, där huvudvikten ligger på bostadsbyggande, skapar ingen sådant samband. Museet poängterar också att den nationella betydelsen av begravningsplatsen i området inte framgår av de planbeteckningar som styr områdets användning och att planens verkningar för bevarandet av området inte presenteras i konsekvensbedömningen. Museet har inget annat att anmärka på planförslaget.

Bemötande: Planbeteckningen för Gamla gravgården har ändrats så att den beaktar områdets status som en nationellt värdefullt kulturmiljö. Beskrivningen har kompletterats med en bedömning om planens inverkan på bevarandet av begravningsområdet. Byggnadshöjderna har inte ändrats. Byggnadshöjderna avviker från Brändös norra dels nuvarande skala, men planläggningen bedömer att området klarar förändringen bra. Stadsbildsmässiga konsekvenser har undersökts bland annat i en 3D-modell. Längs tomtens kanter har byggnadshöjden begränsats till 2-4 våningar, vilket binder nybyggandet till områdets nuvarande byggnadsbestånd och skala. Områdets och dess läge är idealiska för studentboende. Ökning av antalet bostäder på området har varit Voas önskemål i planarbetet. Planläggningen ser inte en förtätning av markanvändningen på området som en negativ sak.

Brändö invånarförening

Brändö invånarförening anser att detaljplaneförslaget, som nu är framlagt, på intet sätt är genomförbart vad gäller studiebostadsdelen. Föreningen föreslår att planförslaget inte ska godkännas av följande skäl:

- i och med förslaget skulle ett färdigt, traditionellt studieradhusområde rivas, som är en användbar och trivsamt boendemiljö och som bildar en mångsidig helhet tillsammans med de senare skedena
- studiebostadsområdet har bildats i flera skeden i gott samarbete med planläggarna och bildar en bra stadsbild
- rivningen, som ingår i förslaget, skulle innebära att man med samhällets medel (staten och staden) skulle förstöra ett användbart bostadsbestånd, vilket skulle föranleda miljonförluster för skattebetalarna
- på området har gjorts grundliga reparationer och boendenivån har höjts under åren
- rivning av ett gammalt fungerande område motsvarar inte på något sätt principerna för en hållbar utveckling
- den föreslagna tornhusbetonade planen passar inte in i områdets stadsbild, som i detta nu är balanserad, väl övervägd och mångsidig
- förslaget skulle innebära ännu fler invånare i det redan från förr tätbebyggda området, vilket skulle kunna försämra boendetrivseln
- området är en unik helhet och form för studentboende och är en del av Vasa universitetshistoria, därför bör radhusområdet skyddas med hänvisning till utlåtande av två arkitekturexpert, Esko Kahri (prof. emeritus) och Heikki Kukkonen, docent vid Aaltouniversitetet– förslaget och dess planering innehåller många brister

Bemötande: I utredningen om studentbostadsobjektens skick (Ingenjörbyrå ReCon, 7.10.2014) konstateras det att bostadsobjekten har byggnadstekniska och brandtekniska problem samt stora reparationsbehov. I utredningen konstateras även att rivning och återuppbyggande i det här fallet är ett helhetsekonomiskt mera lönsamt alternativ än reparationsbyggande. En grundligare utredning om objektens skick har blivit färdig 6.2.2015 för VOAS 1 del och 24.2.2015 för Allis del. Enligt utredningarna är objektens byggnadstekniska problem bl.a. väldigt dålig värmeisoleringsnivå (golven, ytterväggarna och taken), avsaknaden av takfötter, bristerna i styrningen av regn- och ytvatten samt första våningens golvnivå, som ligger 200-500 mm under marknivå. Det gör konstruktionerna väldigt sårbara och är mot byggbestämmelserna. Stora reparationsbehov finns även i fönstren, fasaderna, taken, VVS-tekniken och i våtutrymmena samt i el- och informationssystemen. Området uppfyller heller inte nuvarande brandsäkerhetsbestämmelser, i fråga om till exempel räddningsvägar och byggnaderna skyddsavstånd.

Områdets historia har undersökts under processens gång och Österbottens museum har utarbetat en rapport om områdets historia. Planläggningen har gått igenom skyddsfrågan med Österbottens museum. Studentradhusen i kvarteret 57 bildar en fin och speciell helhet, i vilkens planering den mänskliga skalan har beaktats. Det s.k. Kackurshuset representerar Brändös ursprungliga skala. Som skyddsobjekt är området ändå väldigt ungt och anspråkslöst i sin arkitekturkvalitet. Österbottens museum eller planläggningen anser inte att det finns skäl att skydda områdets byggande i detaljplanen.

Planläggningen har i samarbete med VOAS och arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna sökt en utvecklingslösning för området, vilken passar in i stadsbilden och skapar en bra bostadsmiljö på området. De centrala motiveringarna för den valda lösningen är att stänga ute Brändövägens buller från området genom en sluten byggnadsmassa intill Brändövägen, att bevara den lilla skalan och trivsamtheten genom lågt byggande i de centrala delarna av VOAS-området, i den sydöstra delen av kvarter 57, samt att utnyttja områdets miljö och fina vyer genom tre höga byggnader i mitten av kvarteret

57. Mellan byggnaderna lämnar en skyddad, gemensam gård för invånarna. Planläggningen anser att den valda lösningen fungerar stadsbildmässigt och skapar en trivsam boendemiljö på området.

Antti Koski och Lasse Starck
(bilagor borttagna)

Med hänvisning till det tidigare utlåtandet i ärendet och de motiveringar som presenteras nedan föreslår vi att förslaget till detaljplaneändring avvisas vad gäller Brändö studiebstadskvarter 57. Vidare föreslår vi att studieradhusområdet i fråga skyddas i en detaljplan enligt de bifogade utredningarna. Som bilagor finns tre expertutlåtanden:

– arkitekturprofessor (emeritus) Esko Kahri samt arkitekt SAFA Heikki Kukkonen, docent vid Aalto-universitetet (bilaga 1)

– Brändö studiebstadsområdes huvudplanerare André Schutz (bilaga 2)

– Tidigare SSSBs (Stockholm) verkställande direktör Björn I. Ohlson (bilaga 3).

Förslaget till detaljplaneändring innehåller en mängd bristfälligheter som innebär ett form- och processfel och således medför att förslaget till detaljplaneändring inte skulle ha framgång i en eventuell besvärprocess. På basis av expertutlåtandena har förslaget om att skydda radhusområdet fasta grunder. Till följd av bristerna i beredningen har även beslutsfattarna fått bristfällig och eventuellt missvisande information i ärendet.

Bakgrund

Idén om byggande av studiebstäder, "internat" har kommit till Finland redan före och efter andra världskriget, då olika studentnationer och föreningar sporadiskt förverkligade internat för den egna hembygdens ungdomar. I Sverige påbörjades internatbyggandet kraftigt på 1950- och 1960-talen, då man som en del av ett "miljonprogram" byggde korridorinternat enligt en standardmodell, där man hade ett gemensamt kök och flera studeranderum invid en korridor. Ungefär tio år efter det inleddes studiebstadsproduktionen kraftigt i Finland i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet, när vårt universitetsnät utvidgades och regionaliserades. Samtidigt gav Finlands studentkårers förbund fyra forskare i uppdrag att göra en beaktansvärd undersökning om hur studiebstadsproduktionen borde skötas. Riktlinjerna i den här undersökningen innebar en helt ny ideologi för studiebstadsproduktionen. Tidigare var de slumpmässigt byggda studenthusen även i Finland hotellliknande lösningar med "mittkorridor och box", där de grundläggande faktorerna för boende saknades. De var bullriga och ineffektiva vad gäller utnyttjandet av utrymmet och kunde inte justeras enligt behov. Utgångspunkten för dessa var ofta turismen, "sommarhotellverksamhet". Man ville inte följa Sveriges modell. De nya riktlinjerna innebar att mycket uppmärksamhet fästes på bostädernas planering. Man utgick från att objekten skulle vara "bostäder" och inte "internat". Boendetrivseln var viktigast. Bostäderna skulle uttryckligen vara bra att bo i och motsvara de krav som normalt ställdes på boende.

Flexibilitet och modifierbarhet, med tanke på olika användningsändamål, var också en central fråga. Därför var bostadsformen ofta en två- eller treummare (med gemensamt kök och badrum), vilket även var huvudfinansiärens, Bostadsstyrelsens, villkor. I undersökningen hade uppmärksamhet fästes även på att korridorutrymmenas andel hade varit stor. Dessa skulle värmas upp, städas och vaxas. Hisskostnaderna var höga. De var inte bostadslokaler men ändå skulle man betala hyra för dem. Man förstod att förutom höjningen av energipriset utgör speciellt lönekostnaderna en central kostnadsfaktor inom fastighetshållningen.

I Vasa började man förverkliga den nya riktlinjen synnerligen radikalt. Då staden beviljade en arrendetomt i Brändö började man på initiativ av den nygrundade organisationen, Stiftelsen Vasa studiebostäder och arkitektbyrå Slotte & Schutz överväga ett nytt boendesätt – radhusbostäder för studerande. Den tjänstemannaledning som ansvarade för planeringen av Vasa stads markanvändning stödde och sporrade projektet kraftigt. Utgångspunkten var en effektiv plan, där korridorerna lämnades utanför och inte värmdes upp eller städades. Bostädernas VVV-teknik var effektiv; våtrum fanns endast i nedre våningen, rören i en egen kanal för att avsevärt underlätta framtida rörreparationer. Boendenivån var hög: mellanväggarna av betong minskade för sin del på bullret. Cyklar och barnvagnar kunde behändigt tas in. Framför och bakom varje bostad fanns en gårdsplan, en egen markplätt. Detta kunde våningshusboende inte erbjuda. Objektet blev ett av de populäraste bostadsobjekten i hela studiebostadsbeståndet. Som den första radhuslösningen för studerande är den för sin del unik. Översiktsplanen, ett tätt kamliknande förverkligande, är intressant och sympatisk. Den är i fråga om markanvändningen till och med effektivare än vanliga våningshus, då exploateringsstalet är $e=0,5$. Objektet förverkligades under åren 1974–81. Det har med åren förbättrats. Saneringar har gjorts under åren 1991 och 2005. Samtidigt fanns det ute i världen även täta, småhusliknande och låga lösningar som blivit klassiska och som nu är skyddsobjekt. Münchens olympiaby och Åbo studentbys äldsta del är nuförtiden skyddade. Åbo studentby genomfördes under åren 1969–79 och skyddades med detaljplan år 2009.

Expertutlåtanden i ärendet

Vasas studieradhusområde i Brändö förtjänar också att bli skyddat i en detaljplan. Det är ett historiskt betydelsefullt exempel och i fråga om beboeligheten utmärkt. Förslag och motiveringar för att objektet ska rivas för att ge plats åt tornhus har inte presenterats genom dokument. Radhusobjektet bildar, planerat av samma arkitektbyrå och under ledning av stadens arkitekter en bra, intressant, trivsamt och mångsidig helhet.

Som experter konstaterar arkitekturprofessor Esko Kahri samt docent Heikki Kukkonen vid Aalto-universitet bl.a.:

- Vi känner väl till området eftersom vi när det planerades och byggdes var medlemmar i den grupp för planering och utveckling av studiebostäder som hade grundats av Finlands studentkårers förbund.
- Detta område var det ena av två byggobjekt som öppnade upp helt nya banor i det finländska studentboendet. Reformen var inriktad på att lösgöra studentboendet från den dittills rådande kasernliknande internatmodellen och att övergå till täta boendemiljöer av normal karaktär som är disponerade till liten skala.
- VOA:s stora studiebostadsobjekt i Brändö var mycket lyckat i fråga om detta mål, särskilt då byggandet dessutom kunde ske till ett skäligt pris med tillämpande av principerna för industriell produktion och med respekt för den långvariga, inhemska traditionen att bygga i trä. Både bostädernas goda utrymmesekonomi och en effektiv användning av bebyggd areal var betydande resultat vid sidan av den reform av planeringsprincipen som nämndes i början.
- Enligt vad vi förstår skulle en rivning av objektet snarare vara dåligt övervägande och representera ett omilt, historielöst tänkesätt i en stad som Vasa, där de tidsmässiga skikten är många.
- Vi är av den åsikten att det hellre skulle vara all anledning att sörja för en normal istandsättning av objektet och att väl även i fortsättningen hålla objektet som en till hyresnivån rimlig, konkurrenskraftig del av Vasas mångsidiga studiebostadsutbud. Genom att agera så skulle man kunna få värdefulla erfarenheter av nutida användares mottagande av det grundligt renoverade pilotobjektet, som var betydande på sin tid.

– Det i början nämnda andra pilotobjektet under 1970-talets brytningsår, Åbo studentby, är just av de nämnda skälen skyddat genom detaljplan och hålls således i ett fullgott skick som motsvarar dess värde.

Områdets huvudplanerare Andre Schutz konstaterar i sitt expertutlåtande bl.a.:

– Jag har varit vår byrås huvudplanerare av studiebstäder i 40 år. Vi har planerat otaliga bostadsprojekt för studerande samt för den övriga befolkningen i Vasa. I Karleby, Seinäjoki, Kauhava, Ilmajoki och Helsingfors har bostäderna omfattat tusentals människor. Vi vann bl.a. den Österbottniska tävlingen för inbjudna arkitekter som gällde Olympia-kvarteret. Vår byrå har dessutom planerat ett stort antal skolor, kyrkor och offentliga byggnader. Vi var i Vasa och förverkligade VOAS I-radhusområdet i Brändö och därefter en utvidgning av området med olika byggnader och bostadstyper. I det sista skedet på 1990-talet tyckte planläggaren att området var fullbebyggt och mycket tätt. Enbart radhusområdets effektivitet är 0,5 och de övriga massorna ökar effektiviteten. Detta tal motsvarar exploateringsgraden för ett mycket tätbebyggt våningshusområde. Radhusbstäder är till boendenivån trivsammare och mer marknära, vilket man inte uppnår i ett flervåningshus eller tornhus.

– Vasa var redan på 1970-talet aktivt med i det nordiska och europeiska samarbetet. I det nordiska samarbetet var Vasa ofta den mötesplats där man utbytte idéer.

Radhuslikt boende blev bekant även annanstans där en gammalmodig internatplanering med en korridor i mitten hade varit dominerande.

Centralorganisationen för student-social verksamhet i Tyskland, Deutsches Studentenwerk, deltog i samarbetet och dess representanter besökte också Vasa. Enligt organisationens ledare Dieter Schäferbithold och bostadssektionens ordförande Gunter Koch, ledare för Göttingen Studentenwerk, medförde erfarenheterna från Vasa och NSBO till att man även i Tyskland frångick gamla internatmodeller.

– Det är beklagligt att man i planläggningen av detta område inte grundligt har utrett dess historia och planeringsprinciperna förrän först i ett sent skede (och även då på initiativ av en utomstående part). Man har i stor omfattning hunnit förmedla felaktig information och förutfattade meningar, och en noggrann analys av situationen har saknats. Man har agerat mer utifrån antaganden än utifrån fakta.

– SAFAs regler och principer förutsätter att man i samband med ändringar av ett område alltid hör sig för med den förra planeraren om planeringen och om eventuella åsikter. I detta fall har man inte gjort så, vare sig från VOAS, den nya arkitektens eller från planläggarens sida. Här är det fråga om ett agerande som strider mot godkända principer i branschen. I det här fallet verkar fenomenet ha lett till många oändamålsenliga förslag till följd av felaktiga analyser, tendenser och informationsavbrott. Det här har troligtvis vilselett även beslutsfattarna.

– Jag anser att det på intet sätt är motiverat att göra området tätare genom att riva ett fungerande och historiskt sett viktigt radhusområde. Området borde skyddas.

– I förtätningssyfte borde man se över de befintliga, till buds stående möjligheterna till kompletteringsbyggande i områdets närhet, t.ex. området mellan Brändövägen och idrottsplanen. En annan tillbyggnadsmöjlighet kan öppna sig på ledig mark när man hittar en lösning för korsningen mellan Brändövägen och vägen till Gerby.

Expert Björn I. Ohlson, tidigare verkställande direktör för Stiftelsen Stockholms Studentbstäder (SSSB) och tidigare medlem i styrelsen för Föreningen Nordiska Studentbstäder (NSBO), konstaterar i bilaga 2 bl.a. (referat):

– Utöver de ovan nämnda uppgifterna har jag under större delen av mitt arbetsliv varit sysselsatt med stadsplanering och bostadsförsörjning. Speciellt har jag varit engagerad i studentbstadsfrågan. Under ett trettioårigt år var jag studentfunktionär och verkställande direktör i SSSB och ingår numera även i ett sällskap av tidigare ordförande i Stockholms Studentkårers Centralorganisation. Jag har även varit verksam i HSB, den nationella bostadskooperationen i Sverige, samt i ett av

Stockholms stads allmännyttiga bostadsföretag: Familjebostäder. Jag har flera gånger besökt Vasa. Jag har också varit nordiskt verksam inom NSBO som årligen haft konferensverksamhet, idéutbyte, studieresor osv. En speciellt stor betydelse för att undvika fel, få nya idéer osv. Tillsammans med Antti Koski har jag skrivit boken NSBO 25 år, som är en systemskildring av studentbostadsbranschen i Norden.

– Genom ett långvarigt samarbete och medlemskap i NSBOs styrelse har jag noggrant kunnat analysera branschens läge i hela Norden. Vasas byggprojekt är mycket välkända eftersom NSBO många gånger har haft konferenser och möten i Vasa.

– Vasa var initiativtagare till att NSBO-verksamheten kom igång år 1975 då staden hade bostadsmässa. Under Vasas första NSBO-konferens presenterades bl.a. nya former för studiebostadsbyggande, t.ex. radhusområdet i Brändö. Det var helt olikt till vad man hade gjort i Sverige. I stället för en korridor och rum hade Vasas radhusstudentbostäder en egen gård, och bostäderna kunde flexibelt användas av 2–3 personer eller en liten familj. I radhusen hade invånarna egen intimitet. Modellen är ekonomisk, inga korridorer, ingen hiss, lätt att reparera. Mjukt utseende: trä på ytan fastän den har en stabil betongkonstruktion. En mänsklig skala. Arkitektbyrå Carl-Johan Slotte & André Schutz hade gjort ett historiskt fint projekt i Vasa.

– Detta första radhusområde för studerande var ett resultat av ett finländskt, vetenskapligt projekt där man skapade nya linjer i arkitektur och boende för studerande och unga. Finländarna hade analyserat de fel man hade gjort i Sverige.

– Efter början av NSBO-verksamheten i Vasa har man i ett senare skede haft stor nytta av t.ex. Vasas och Finlands modell på andra håll i Norden samt t.ex. i Tyskland, Frankrike, England, Irland och Estland, vilka har deltagit i idéutbytet och diskussionerna.

– Jag tycker att det är underligt att man nu skulle börja riva Brändös radhusområde. Jag har följt mina nordiska kollegers diskussioner i tidningen Vasabladet. Ingenstans i Norden har man föreslagit att studentbostäder ska rivas. Tvärtom har man bevarat och utvecklat redan existerande bostäder och byggt nya bostäder på lediga tomter. Så kan man bevara och utveckla redan existerande billiga bostäder (alla lån redan betalda) och få till stånd många typer av bostäder för olika behov. En studerande är inte en typmänniska. Det finns hundratals olika livsstilar bland dem. I stället för att riva kan man alltid finna en annan organisation som kan använda det existerande byggnads- och bostadsbeståndet om studiebostadsorganisationen inte bryr sig om det.

– I NSBOs verksamhet kan man konstatera att så kallade studentdrivna organisationer ofta har problem att förstå fastighetsekonomin. Ett eller två år i styrelsen ger inte den förmåga man behöver för att förstå den långsiktiga fastighetsekonomin.

– Det ovan nämnda har t.ex. i Sverige betytt att några studentbostadsorganisationer har gått i konkurs eller blivit fusionerade med kommunala bolag efter att det har blivit stora förluster. Man har också kunnat konstatera att några studentgenerationer har vissa modefrågor på agendan som de försöker driva genom under sina mandatperioder. I Vasa verkar det vara så kallade tornhus som är mode. Att riva ett existerande, mycket tätt byggt radhusprojekt med fin historia och arkitektonisk lösning är en riktigt stor flopp. För 167 bostäder är värdet 15–20 miljoner euro, som förloras helt. Ingenstans i Norden har man gjort motsvarande. Jag undrar om de i studentbostadsstiftelsen i Vasa har så mycket extra pengar. Vem betalar hela kalaset?

– Att skydda radhusområdet är alltid möjligt, speciellt är det viktigt när man vet att stiftelsen har uttalat sig för att riva hela radhusområdet. Det finns tillräckligt många faktorer och argument som stöder skyddande. Vasa stad borde vara stolt över sitt historiska område som även hör till Vasa universitetshistoria. I Åbo har man redan skyddat Åbo studentbys första del som har varit i samma ålder som detta radhusområde i Vasa. Med hänvisning till de utredningar och ställningstaganden som

experter inom stadsplanering och samhällsbyggande gett, anser vi att rivning av studieradhusområdet (kvarter 57) och ersättande av det med en tornhusdominerat approach, vilket framförts i detaljplaneändringsförslaget, är helt ogrundat och tendentiöst med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden. Utgångspunkten för en ändring av detaljplanen bör därför naturligtvis vara att det nuvarande byggnadsbeståndet i kvarteret beaktas och dess ställning i detaljplanen stärks genom skyddsbestämmelser.

VOAS 1, Finlands och Nordens första radhusområde för studerande

Området är en kamformig helhet som bildas av radhusenheter i två våningar och med 167 bostäder. I bostäderna i området finns radhusboendets goda grundegenskaper. Bostäderna är fristående och individuella. Byggsättet främjar invånarnas sociala umgänge. Alla bostäder har en egen gårdsplan på både bostadens fram- och baksida. Bostädernas våtrum finns i nedre våningen och rören är placerade i en kanal, vilket beaktar och underlättar kommande rörsaneringar betydligt. I nedre våningen finns nuförtiden ett stugkök, som är en mycket populär lösning. Bostäderna är till storleken 52–56 m². Fastän materialet i fasaderna huvudsakligen är trä, är mellanväggarna av tjock betong och gavlarna i huvudsak av tegel. Detta förebygger buller- och ljudolägenheter jämfört med vanligt våningshusboende eller "internat". Gårdsplanerna bildar en sympatisk boendemiljö där mikroklimatet är gynnsamt. Vindens påverkan känns inte av, såsom i vanligt tornhusboende. I mitten av radhusområdet finns en park/gårdsplan som bildas av ett gammalt egnahemshus, det s.k. Kackurhuset, som vidgar det annars täta området och ger det sin särprägel. Byggnaden skaffades till staden också med avsikten att det hålls i användning. Det ger även området en tidsmässig skiktstruktur. Samma idé har arkitektbyrå Slotte & Schutzs senare förverkligat i Bruksgården i Brändö. Radhusobjektet VOAS 1 har under årens lopp varit ett av de populäraste studiebostadsobjekten. Objektet var ursprungligen planerat både för ensamboende och för studerande med familj. Hela området bildar en intressant helhet, i en mänsklig måttstock och med välfungerande boendeservice. Stadsstrukturen tydligt gränsar objektet tydligt till både Alskatvägen och Metviken.

Radhusområdet VOAS 1 är i bra skick. Objektet har renoverats flera gånger under åren. Gårdsplanerna som invånarna använder utnyttjas mångsidigt. Människorna verkar trivas. Det är redan många studerandegenerationer som har hunnit trivas på området. Nuförtiden förverkligas i nybyggande ofta i stor utsträckning bostadsområden i trä, vilka på många sätt påminner om detta objekt. I detaljplaneändringsmaterialet ingår ingen konditionsgranskning och inga undersökningsuppgifter om trivseln, vilket bör anses vara ett processfel. Arkitektbyrån Carl-Johan Slotte & Andre Schutz har planerat väldigt många objekt i Vasa, och Byggnadsfirma A. Hakorantas bostadsobjekt i Sunnanvik från 1960-talet är bekanta för många. Byrån har varit huvudplanerare för hela studiebostadsområdet i Brändö, med undantag av Tekla I, och helheten är deras handstil. Under årens lopp har de planerat objekt bl.a. i Korsnäståget: Sekahaku 1, VOAS 2 och 5 samt två objekt i Ormäs. Dessa objekt har i huvudsak varit avsedda för studerande med familj. Även i Sunnanvik och i Brändö på Wolffskavägen finns studiebostäder som de har planerat. Ett betydande objekt är det s.k. Olympia-kvarteret, där byrån vann den nordiska tävlingen för inbjudna. Objektet är till stilen ett blandboendeobjekt, där det finns olika boendeformer, av vilka dock studieboendet utgör den mest betydande delen. I Vasa har de därtill planerat bl.a. skolor, såsom Gerby skola samt daghem och Bruksgården i Brändö. Utöver Vasa har byrån omfattande objekt i Karleby (studiebostäderna Tankkari), i Kauhava (Tuppiroska-bostäderna) och i Seinäjoki (Marttilan kortteeri). Också i Helsingfors har byrån objekt för Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse. Arkitektbyrå Slotte & Schutz produktion är mycket betydande också av den orsaken

att objekten har genomförts som s.k. aravaproduktion, där pris- och kvalitetskriterierna är de allra mest krävande.

Argument som framförts för rivning

Som motiveringar, opreciserade argument för att riva studieradhusområdet i kvarter 57 enligt förslaget till detaljplaneändring har från VOAS chefs och planläggarens sida framförts att det inte lönar sig att renovera husen eftersom de är i dåligt skick och förenade med problem vad gäller funktionen och energihushållningen. Som stöd för argumenten har i planläggningsmaterialet inte presenterats någon konditionsgranskning av byggnaderna och ingen undersökning om boendetrivseln. Det här bör anses vara en väsentlig brist i planläggningsprocessen och således ett fel. Utarbetandet av en detaljplan är en noggrant formbunden process, där alla motiveringar till planen bör basera sig enbart på fakta. I detta fall har de förutsatta principerna inte genomförts.

Planläggningsekonomi

På det föreslagna sättet innebär detaljplaneändringen alltså rivning av 167 bostäder för att få en byggplats för tre tornhus och andra byggnader. Det här innebär att ett användbart, ur fastighetsverksamhetsperspektiv granskat rätt så ungt bostadsbestånd, överges på ett område där det finns efterfrågan på bostäder. Med planläggningen försvinner sålunda existerande bostadsbestånd, vars återanskaffningsvärde är 15–20 miljoner euro. Priset på byggplatsen blir sålunda ett ofattbart högt värde, vilket inte uppnås ens i huvudstadens centrumområden.

Till detaljplanläggningen hör som en väsentlig del även en lönsamhetskalkyl. I detaljplaneändringens beredningsskede i samband med att planen varit framlagt har de undertecknade framfört att man bör ställa frågan om det för en sådan rivningsåtgärd och eventuella nya tornhus finns finansiering att tillgå från ARA (statens finansierings- och utvecklingscentral för boendet), som i princip är den enda finansiären av studiebostadsproduktion i Finland.

– Som svar har i detaljplaneändringsförslaget antecknats att ARA stöder VOAS planer. Denna information är felaktig och missvisande. Vid en granskning av informationen sade Erkki Asikainen, finansieringsföredragande för ARAs område i Österbotten, att ARA inte ger utlåenden eller beslut annat än skriftligen utifrån en skriftlig ansökan. Eftersom objektet är s.k. aravabelånat omfattas det på ett bindande sätt av ARAs alla bestämmelser och begränsningar, vilka även har noterats genom dokument. För rivning fordras ARAs tillstånd. ARAs utvecklingschef Heli Huuhka har skriftligen bekräftat 2.12.2014 att det för objektet i fråga inte finns någon ansökan eller något beslut t.ex. om rivning. Inte heller Österbottens områdes arkitektpresentatör, utvecklingsarkitekt Sampo Vallius, kände till ärendet över huvud taget.

– Att ge felaktig information bör anses vara ett allvarligt processfel. I beredningsskedet nämnde vi undertecknade att man också bör fråga Vasa stads ekonomiförvaltning, som i VOAS med samma villkor som eget kapital har placerat ett räntefritt lån på över 3 miljoner euro och kraftigt subventionerade arrenden för verksamheten samt beviljat många borgensförbindelser.

– På detta har inget svar getts i det material som gäller detaljplaneändringsförslaget. Till detaljplaneändringsprocessen hör som en väsentlig del även en bedömning av lönsamheten utifrån användaren, dvs. hyrestagaren. Detta har de undertecknade nämnt även i kommentarerna under hörandeskedet.

– Inte heller på detta har något svar getts i detaljplaneändringsmaterialet. Eftersom det är fråga om boendekostnader för studerande, som är den mindre bemedlade delen av befolkningen, bör avsaknaden av en sådan analys också anses vara ett klart processfel. Med stöd av de ovan nämnda experternas och undertecknades långa erfarenhet är självkostnadshyresnivån för studiebostadsbyggnader som lägst när

lånen är betalda efter ca 40 år, och utgör endast hälften av kvadratmeterhyran för nyproduktion i nuläget. Statistik över detta finns att få allmänt. Det betyder att självkostnadshyran för nya ettor på 35–40 m² som belånas och understöds av ARA är högre än för de radhusbostäder på 52–56 m² som man nu föreslår ska rivas.

Principen för en hållbar utveckling

Enligt principen för en hållbar utveckling är det rationellt att utnyttja det fungerande bostadsbeståndet så länge som möjligt. Byggnadernas livslängd är betydligt längre än den ovan nämnda belåningstiden. I Vasa är t.ex. bomullsfabrikens tidigare arbetarbostäder, som nu är studiebostäder, äldre än 150 år och de är träbyggnader. De är mycket populära. Även de var i tiden hotade av rivning men skyddades senare. Med stöd av nordiska erfarenheter (utlåtande av Björn I. Ohlson, bilaga 3) är det förståndigt att överlåta byggnader eller objekt som den nuvarande ägaren inte vill underhålla till någon annan organisation för social bostadsproduktion. På så sätt kan man undvika nationalekonomiskt slöseri och förlust för staden som borgensman. Om VOAS, som har anhängit om detaljplaneändringen, inte är villig eller kan upprätthålla bostadsbeståndet i objektet, är det enligt erfarenhet motiverat att överlåta objektet till borgensmannen för övervägande eller till en annan organisations skötsel (staden har bl.a. bolagen Sekahaku och Pikipruukki som passar för det här). Små tvårummare och mindre trerummare är populära bostäder på den allmänna bostadsmarknaden (för dem kan man få s.k. fullt bostadsstöd som familjebostäder). Om det alltså enligt VOAS inte lönar sig att renovera objektet för den nuvarande målgruppen, ska det existerande bostadsbeståndet därför hänvisas till en annan aktör i stället för att det rivs. I studentbostadssamfunden är småbostäder av typen enrummare nuförtiden på mode och det finns också efterfrågan på sådana. Enligt ARAs arkitektpresentatör håller det här modet troligen på att växla, eftersom många studerandes utkomstförsäkringar inte längre blir bättre. Att riva gammalt och redan befintligt bostadsbestånd eller att ändra konstruktionerna till ettor är däremot mycket dyrt och lyckas inte alltid, så som man även i Vasa nyligen kunnat konstatera i fråga om ett objekt i Vöråstan. Därför är det förnuftigare att bygga ettor på ledig mark och planlägga tomtmark separat. Det här är möjligt även i Brändö. Så som konstateras i expertutlåtandena borde studiebostadsområdets närmaste omgivning i Brändö i Vasa inkluderas i tilläggsbyggandet i stället för att gammalt rivs (André Schutz), och man borde även förstå att studerandena inte är en typmänniska utan att det finns hundratals olika slags livsstilar bland dem (Björn I. Ohlson). Därför är olika slags lösningar en bra utgångspunkt med tanke på bostadsutbudet.

Modetrender inom studentboendet

Det bör observeras att fastighetsekonomin är en anmärkningsvärt långsiktig verksamhet. Fastighetsobjektets livslängd är av en helt annan klass än påverkningstiden för de förtroendevalda som styr verksamheten i studentbostadsorganisationen. I Norden känner man väl till de svårigheter som stiftelser med en majoritet av studerande har haft på sin tid. Studerandena har, då de varit i majoritet, varit av än den ena, än den andra åsikten, planeringen har innehållit modeinslag och hyresjusteringarna har ofta blivit ojorda och man har tårt på kapitalet. I Sverige har några studiebostadsorganisationer gått i konkurs eller blivit fusionerade med kommunala fastighetsorganisationer (Björn I. Ohlson). Även de undertecknade är medvetna om modetrender inom studentvärlden i Vasa och Finland. Nu verkar tornhus vara på mode, i slutet av förra århundradet var åter små byggnader på mode. Man bör dock inte göra stadsplanering utifrån åsiktsklimatet hos en snabbt växlande studerandemajoritet. Det är verkligen viktigt att följa den övergripande planeringslinjen och beakta tidigare grunder och historia. I arbetet med detaljplaneändringen har man helt försummat att beakta områdets grunder och historia som lett till dess nuvarande profil. Så som områdets huvudplanerare André Schutz konstaterar i sitt utlåtande har ingen begärt planering eller anvisningar av

honom, inte VOAS representant, inte planläggaren och inte heller den nyvalda arkitekten (André Schutz, bilaga 2). Det här strider t.ex. mot Finlands arkitektförbund SAFAs principer. Här har man samtidigt gått miste om kunnande och erfarenhetsbaserad fakta, gjort en planändringsberedning som innehåller brister och på samma gång vilselett stadens beslutsfattare. Först genom ett ingripande av utomstående har viktiga argument i ärendet förts fram och felaktiga uppgifter rättats till. I värsta fall innebär det här att man förlorar en egendom på 15–20 miljoner euro om byggnaderna rivs. Detta måste beaktas i beredningen av detaljplaneändringsförslaget. Det förnuftigaste skulle därför vara att effektivisera stadsstrukturen och förbättra planläggningsekonomin på så sätt att man bevarar det nuvarande bostadsbeståndet, undersöker det obebyggda området i den närmaste omgivningen och inkluderar det genom en stadsbildsanalys i byggandet (experterna Esko Kahri och Heikki Kukkonen samt André Schutz).

Energiangelägenheter

Materialet till detaljplaneändringsförslaget innehåller inte något dokument om de nuvarande radhusbostädernas skick. I rivningsfall bör grunden för planläggningen alltid vara en konditionsgranskning av byggnaderna. VOAS mål är som sagt att förbättra energihushållningen i området. Man bör observera att detta är fullt möjligt inom ramen för den gällande detaljplanen även utan att byggnaderna rivs. Så som det konstateras i expertutlåtandena representerar VOAS I med utvidgningar på ett bra sätt en ekonomisk och kompakt planering både med tanke på utrymmesekonomin och markanvändningen (expertutlåtande Esko Kahri och Heikki Kukkonen). Man bör notera att enligt rekommendationer av den ovan nämnda kritikgruppen genomfördes värmeisoleringen i objekten på ett bättre sätt än vad som var normen under tidsperioden. Värmens andel av bostadens självkostnadshyra är inte dominerande. Enbart kapitalkostnadernas andel av hyrorna inom nyproduktion är i klassen 50 %. Självkostnadshyrorna i ett skuldfritt hus är endast hälften av det. Av den andelen utgör energikostnaderna endast en del. Det här är skäl att beakta i diskussionen om energihushållning, som i och för sig är viktig. Att objektet borde rivas t.ex. på grund av energifrågan skulle analogiskt betyda att majoriten av bostadshusen i Vasa från den här tiden borde rivas. Av någon anledning gör inte husägarna så här, fastän de skulle ha mer tillgångar än studerande eller studiebostadsstiftelsen. Radhusområdet VOAS 1 inklusive utvidgningar har reparerats grundligt tre gånger åren 1991, 2001 och 2005 och samtidigt har energihushållningen förbättrats. Man bör observera att radhusområdet är mycket kompakt:

- anskaffande och underhåll av hiss belastar inte
- trappuppgångar behöver inte städas eller bonas
- trappuppgångar behöver inte uppvärmas
- skyddsrum och upprätthållandet av dem är inte en belastning

Dessa faktorer kompenserar för sin del en situation där manteln är större. Väsentligast är att radhusobjektets kapitalkostnader redan i den här åldern redan vanligtvis är betalda, varvid självkostnadshyran är klart lägre än i ett nytt bostadsbestånd. Uppvärmningskostnaderna i den totala hyran utgör en del som inte är dominerande. Däremot är boendetrivseln i ett marknära, individuellt radhus bättre än i ett torn- eller våningshus.

Byggande i trä

Områdets radhushelhet har en fasad av trä. Den representerar tätt och lågt byggande som även är i linje med nutida andan. Trä som byggmaterial är ekologiskt och nu rekommenderas byggande av trähus. Trä skapar en varm atmosfär. Färgvärlden och den mänskliga måttstocken är basfaktorer för boendetrivseln. I motsats till i tornhus skapar objektet omfattande tydligt skyddat och socialt aktivt gårdsutrymme. Mikroklimatet är angenämt och blåsten/draget mindre än i ett tornhus. Experterna

Esko Kahri och Heikki Kukkonen konstaterar att man i fråga om studentradhusområdet har lyckats förträffligt beträffande målen och särskilt då byggandet har kunnat ske till ett skäligt pris med tillämpande av principerna för industriell produktion och med respekt för den långvariga, inhemska traditionen att bygga i trä. Trä som material är hållbart, som exempel kan man använda Bomullsfabrikens över 150-åriga objekt. I objektet är dock mellanväggarna och gavlarna i sten, vilket förbättrar ljudisoleringen och hållbarheten i bostäderna. Jämfört med våningshusbostäder är störande grannar också i teorin färre.

Markanvändningen i Brändö studiebostadsområde

När Brändö studiebostadsområde planlades på nytt år 1991, skapades en med tanke på stadsbilden bra helhet både invid Abborrvägen och i riktning mot Metviken och Alskatvägen. Enligt planläggaren var den då beviljade bygggrätten maximal. Försättningsvis kan man med fog vara av samma åsikt; området är exploaterat, men inte för exploaterat. Trivsamt har tryggats. Om man vill att områdets markanvändning effektiviseras, är det skäl att hålla fast vid de allmänna principerna för genomförandet av området. Den är i nuläget en i samarbete väl avvägd helhet. Den tornhusbaserade lösningen enligt detaljplaneändringsförslaget passar inte in i stadsbilden för detta område i Brändö. Även Brändö invånarförening och Österbottens museums representanter är av denna åsikt. Enligt arkitektexperten (André Schutz) skulle planen medföra att det redan nu tätbebyggda området skulle bli överdimensionerat och skugga lägre byggnader och därmed försämma beboeligheten i området. I planläggningen borde man undersöka området mellan Brändövägen och idrottsplanen samt eventuellt också studiebostadsområdets östra sida mot Alskatvägen för kompletterande byggande, beroende på den framtida lösningen beträffande korsningen. Det bör också observeras att redan planlagd mark kan köpas av privata, liksom man gjort tidigare. Dessutom är det möjligt att i planläggningen av Brändö beakta även områden som är närmare universitetet. Det skulle också löna sig att undersöka området nära Brändö idrottsplan och Frihetsvägens korsning som ett ställe för högt byggande.

Skyddande av radhusområdet VOAS 1

På basis av ovanstående argument både från andra platser i Finland (Åbo) och utgående från exempel som fått från andra ställen är det aktuellt att bestämma att detta nationellt och nordiskt sett betydande studieradhusobjekt VOAS 1 ska skyddas i en detaljplan. Objektet är även ett betydande objekt som hänför sig till Vasa universitets historia och studerandekultur. Det är viktigt att skydda objektet nu, eftersom det finns ett verkligt hot om att det ska rivas. Det här rekommenderar även experterna i sina utlåtanden (Esko Kahri och Heikki Kukkonen samt André Schutz och Björn I. Ohlson, bilagorna 1–3). Förslaget till detaljplaneändring gällande studiebostadsområdet i kvarter 57 innehåller även ovan nämnda allvarliga brister, som är form- och processfel. Därför föreslår vi att förslaget avvisas till dessa delar. Vidare föreslår vi att åtgärder vidtas för att skydda studieradhusområdet i kvarter 57 i en detaljplan med stöd av de nämnda motiveringarna. Vi begär att vi omedelbart får besluten i ärendet till vår kännedom.

Bemötande: I utredningen om studentbostadsobjektens skick (Ingenjörbyrå ReCon, 7.10.2014) konstateras det att bostadsobjekten har byggnadstekniska och brandtekniska problem samt stora reparationsbehov. I utredningen konstateras även att rivning och återuppbyggande i det här fallet är ett helhetsekonomiskt mera lönsamt alternativ än reparationsbyggande. En grundligare utredning om objektens skick har blivit färdig 6.2.2015 för VOAS 1 del och 24.2.2015 för Allis del. Enligt utredningarna är objektens byggnadstekniska problem bl.a. väldigt dålig värmeisoleringsnivå (golven, ytterväggarna och taken), avsaknaden av takfötter, bristerna i styrningen av regn- och ytvatten samt första våningens golvnivå, som

ligger 200-500 mm under marknivå. Det gör konstruktionerna väldigt sårbara och är mot byggbestämmelserna. Stora reparationsbehov finns även i fönstren, fasaderna, taken, VVS-tekniken och i våtutrymmena samt i el- och informationssystemen. Området uppfyller heller inte nuvarande brandsäkerhetsbestämmelser, i fråga om till exempel räddningsvägar och byggnaderna skyddsavstånd.

Planläggningen har undersökt möjligheten att återuppbygga objektet med nya bygggänder men samma struktur samt möjligheten att bevara en del av byggnaderna. Bevarandet av strukturen ansågs svårt bland annat på grund av räddningssäkerheten. Objektet uppfyller inte nuvarande bestämmelser och skulle på så sätt vara svårt att återuppbygga. Att bevara en del ansågs svårt av samma orsak som hela områdets bevarande, det vill säga objektens byggnadstekniska kvalitet och deras stora reparationsbehov. Det valda planlösningen utesluter ändå inte möjligheten att bevara en del av byggnaderna (radhusraden på den sydöstra sidan av tomten).

Områdets historia har undersökts under processens gång och Österbottens museum har utarbetat en rapport om områdets historia. Planläggningen har gått igenom skyddsfrågan med Österbottens museum. Studentradhusen i kvarteret 57 bildar en fin och speciell helhet, i vilkens planering den mänskliga skalan har beaktats. Det s.k. Kackurshuset representerar Brändös ursprungliga skala. Som skyddsobjekt är området ändå väldigt ungt och anspråkslöst i sin arkitekturkvalitet. Österbottens museum eller planläggningen anser inte att det finns skäl att skydda områdets bygggänder i detaljplanen.

Planläggningen har i samarbete med VOAS och arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna sökt en utvecklingslösning för området, vilken passar in i stadsbilden och skapar en bra bostadsmiljö på området. De centrala motiveringarna för den valda lösningen är att stänga ute Brändövägens buller från området genom en sluten byggnadsmassa intill Brändövägen, att bevara den lilla skalan och trivsamheten genom lågt byggande i de centrala delarna av VOAS-området, i den sydöstra delen av kvarter 57, samt att utnyttja områdets miljö och fina vyer genom tre höga byggnader i mitten av kvarteret 57. Mellan byggnaderna lämnar en skyddad, gemensam gård för invånarna. Planläggningen anser att den valda lösningen fungerar stadsbildmässigt och skapar en trivsam boendemiljö på området. VOAS har varit i kontakt med ARA (Finansierings- och utvecklingscentralen för boende) och gått igenom ärendet med dem.

Ökning av antalet bostäder på området har varit VOAS önskemål i planarbetet. Områdets och dess läge är idealiska för studentboende. Planläggningen ser inte en förtätning av markanvändningen på området som en negativ sak. Byggmöjligheter utanför planområdet undersöks inte i samband med planarbetet.

Efter att förslaget varit framlagt har på basen av Österbottens museums utlåtande ett /s lagts till i begravningsområdets planbeteckning, vilket framhäver områdets betydelse som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). I planen har även på basen av Vasa vattens utlåtande nödvändiga servitut lagts till på begravningsområdet samt i kvarter 57. På basen av Vasa elektriskas utlåtande har transformatorernas byggnadsytor ändrats till riktgivande. I anslutning till Skeppsparkens parkeringsområde har 50 k-m² byggrätt anvisats för en allmän wc- och servicebyggnad. På de allmänna parkområdena och på gårdsområdena i kvarter 57 har småskaliga korrigeringar gjorts i utmärkningssättet. Därtill har enligt stadens parkeringspolitik (SF 19.3.2018) studentbostädernas bilplatsnorm ändrats från 1 bp/95 v-m² till 1 bp/120 v-m².

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Allmänna grunder och beskrivning

Detaljplaneändringen för Metviken baserar sig på generalplanen i fråga om nya lätttrafikleder och ändringen av servicestationstomtens funktion. I övrigt baserar sig detaljplaneändringen på planens målsättningar.

4.5.3 Dimensionering

Planområdets storlek är cirka 86 ha. Största delen av ytan är park-, rekreations- och vattenområden. Den största förändringen i byggnadsrätt sker i kvarteret 57. På Voasområdet (kvarter 57) har målet varit att skapa en effektivare stadsstruktur genom att möjliggöra att radhusen på tomten 19-57-8 rivs och ersätts med höghus samt genom att möjliggöra att byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 höjs med en våning.

I kvarteret 57 på tomten 19-57-8 stiger byggnadsrätten från 8120 v-m² till 16050 v-m², varav 1200 v-m² är reserverat som parkeringsutrymme och 150 v-m² för ekonomibyggnader. Ökningen i byggnadsrätt på tomten 19-57-8 möjliggör att antalet bostäder ökar till cirka 360 bostäder, vilket nästan betyder en fördubbling av nuvarande situation. På tomten 19-57-2 stiger byggnadsrätten med 850 v-m² och på tomten 19-57-4 stiger byggnadsrätten med 1000 v-m², vilket möjliggör att byggandena kan höjas med en våning. Bilplatserna till de nya bostäderna kan delvis placeras i parkeringsvåningen på tomten 19-57-8 och delvis i LPA-områdets parkeringsanläggning. Planen möjliggör att parkeringsanläggningen i 3 våningar byggs ut med en utbyggnadsdel i 2 våningar. I parkeringsvåningen kan ca 50 bilplatser placeras och i parkeringsanläggningens utbyggnadsdel rymmer ca 55 bilplatser.

Som allmän bilplatsfordring används på området enligt planen 1 bp/120 v-m² bostadsvåningsyta och 1 bp/75 v-m² affärs- och kontorsutrymme. Tidigare användes 1 bp/85 v-m² bostadsvåningsyta som bilplatsfordring på området.

Den nuvarande effektiviteten i kvarteret 57 är $e = 0,70$. Genom planen kommer effektiviteten att stiga till 0,90. På tomten 19-57-8 stiger effektiviteten från 0,6 till 1,2. På tomten 19-57-2 stiger effektiviteten från 0,7 till 0,9 och på tomten 19-57-4 stiger effektiviteten från 0,8 till 1,2.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

Kvarterområdets storlek är cirka 0,4 ha.

Tomten 19-16-3 har ändrats från kvartersområde för servicestationer till kvartersområde för service, vilket möjliggör att ett mångsidigare serviceutbud utvecklas på området. Försäljning av bränsle tillåts dock även i fortsättningen på området. Genom att ändra kvartersområdet för servicestationer till ett kvartersområde för service möjliggörs även annan verksamhet än en servicestationsverksamhet på området.

På kvartersområdet har sammanlagt 900 v-m² byggrätt anvisats, varav en del är i användning. Ny byggrätt har inte anvisats till området men för en transformator har en egen byggyta anvisats.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

På området har sammanlagt 0,7 ha anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Planen möjliggör att byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 höjs med en våning, på så sätt att byggrätten på tomten 19-57-2 höjs med 850 v-m² och byggrätten på tomten 19-57-4 höjs med 1000 v-m². Den nya byggrätten på tomten 19-57-2 är 3000 k-m² och på tomten 19-57-4 är den nya byggrätten 3800 v-m².

30 % av kvartersområdets byggrätt kan användas till vårdshusutrymmen eller affärsutrymmen som betjänar dem.

Kvartersområde för våningshus (AK)

På området har sammanlagt 3,7 ha anvisats som kvartersområde för våningshus.

Som nytt kvartersområde för våningshus har cirka 1,3 ha anvisats. Tomten 19-57-8 är ändrad från kvartersområde för radhus och andra kopplade hus (AR) till kvartersområde för våningshus (AK), vilket möjliggör utvecklande av området samt att radhusen, som är i dåligt skick, ersätts med högre byggande.

På tomten 19-57-8 stiger byggnadsrätten från 8120 v-m² till 16050 v-m², varav 150 v-m² är reserverat för ekonomibyggnader och 1200 v-m² är reserverat som parkeringsutrymme. I den delvis underjordiska parkeringsvåningen kan ca 50 bilplatser placeras.

På tomten 19-57-8 har en byggyta reserverats för ekonomibyggnaderna samt en egen byggyta för en transformator.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

LPA- och LPY-kvartersområdena (kvarter 18 och 19) vid Metviksgatan har slagits ihop till ett LPA-område (kvarter 18). LPA-området i huvudsakligen reserverat för Statens ämbetshus samt för Innokvarterets behov, men platserna tjänar även Metviksparkens användare och 30 % av platserna är därför reserverade som allmänna platser. Kvarterets storlek är cirka 0,7 ha.

På LPA-området i kvarteret 57 finns en 3-våningars parkeringsanläggning, som är tänkt att byggas ut med en utbyggnad i 2 våningar. I utbyggnadsdelen kan cirka 55 bilplatser placeras. Ytterväggarna på parkeringsanläggningen bör enligt planen förses med växtspjälor.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

För pumpstationen vid Metviksstranden har ett kvartersområde på cirka 0,1 ha anvisats. Byggrätten på området är 150 v-m².

Kvartersområde för begravningsplats (EH/s)

På området har 9,8 ha anvisats som begravningsområde (tomt 5-9-4). För upprustning av den gamla stenvallen hade i planens första utkast begravningsområdet förstörats 1,5 meter åt Vörågatan-hållet. Förstoringen togs dock bort ur planen efter att noggrannare kostnadsberäkningar gjorts.

På tomt 5-9-4 har sammanlagt 1000 v-m² byggrätt anvisats på en byggnadsyta i den södra delen av området. En del av byggrätten är i användning. Byggrätten har höjts en del för att motsvara områdets utvecklingsplaner. Ny byggrätt är 200 v-m² och byggnadsytan har förstörats en aning mot sydväst.

Efter planens förslagsskede har EH ändrats till EH/s för att betona områdets betydelse som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

5.2.2 Övriga områden

Parkområden (VP)

På området har sammanlagt 16,6 ha anvisats som parkområde. Med beteckningen har sådana rekreationsområden anvisats som är bebyggda områden eller som är tänkta att utvecklas som bebyggda parkområden. Parkområden är i huvudsak anvisade i den södra delen av Metviksparken.

I närheten av bron som delar Metviken har 70 k-m² byggnadsrätt anvisats för en kiosk eller en liten parkbyggnad, till exempel en paviljong eller ett parkcafé. I Metviksparkens ursprungliga plan har en paviljong föreslagits för denna plats, vilket även har beaktats i strandlinjens utformning. I anslutning till Skeppsparkens parkeringsområde har 50 k-m² byggrätt anvisats för en allmän wc- och servicebyggnad.

För parkområdena har även områden för dagvattenhantering anvisats enligt en skild dagvattenplan (Emmi Nyqvist, 2008, Onkilahden hulevesien puhdistus).

Närrekreationsområden (VL)

På området har sammanlagt 17,4 ha anvisats som närrekreationsområde. Närrekreationsområden är anvisade främst i Metviksparkens norra delar. Med beteckningen har sådana rekreationsområden anvisats som är tänkta att utvecklas som naturområden snarare än byggda parkområden. Områdena kan dock delvis utvecklas som funktionsgrönområden och på områdena kan olika fritids- och rekreationsfunktioner placeras genom separata planer.

Närrekreationsområden har även anvisats på nuvarande vattenområden – vid Metvikens norra strand samt runt ön i den norra delen av Metviken. Områdena är tänkta som utfyllnadsområden för muddringsmassor från en eventuell muddring. Förstoringen av ön har även som mål att förbättra områdets förutsättningar som fågelområde.

Gatu- och trafikområden

Metviksparkens huvudled för lättrafik, som går över bron genom Metviksparken, har utmärks som ett gatuområde för lättrafik. Rutten har namngetts till Pappersbron/Paperisilta.

Vattenområden

På området är sammanlagt 32,4 ha utmärkt som vattenområde.

Stadsdelsgränser

Stadsdelsgränsen mellan stadsdelarna 5 och 16 har rätats ut så att den delar Metviken på mitten.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

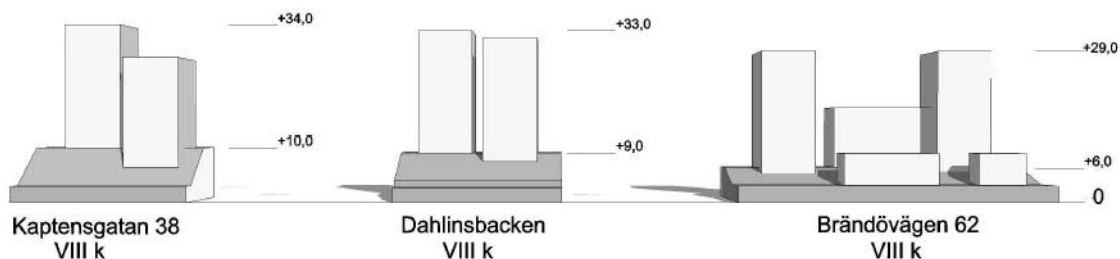
Planen underlättar utvecklingen av parkmiljön och begravningsområdet samt skapar förutsättningar för muddring av Metvikens norra del och minskar på det sättet översvämningsrisken på Metvikens närområden.

I utvecklingen av begravningsområdet måste enligt planen områdets kulturhistoriska särdrag bevaras. Planen innebär därmed inte en risk för begravningsområdets kulturhistoriska värde.

I kvarteret 57 möjliggör detaljplaneändringen att de på 1970-talet och 1980-talet byggda radhusen samt ett egnahemshus ersätts med 2-8-våningars byggnader. Därtill möjliggör planen att områdets parkeringshus byggs ut samt att byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 höjs med en våning. Genom rivning av radhusen och egnahemshuset går ett relativt ungt byggnadsbestånd förlorat. Byggnaderna har kulturhistoriskt värde på så sätt att radhusen är Finlands första studentradhus och egnahemshuset representerar Brändös ursprungliga skala. Bevarande av byggnaderna har i planarbetet ändå konstaterats vara svårt, på grund av deras byggnadstekniska nivå och dåliga skick. Det har även bedömts att objektets kulturhistoriska värde inte räcker till för att bli skyddsobjekt.

Ändringen som planen möjliggör kommer att vara betydande för den byggda miljön inom kvarteret samt mot Brändövägen. De 8-våningar höga byggnaderna kommer även att påverka Metvikens landskapsbild. Landskaps- och stadsbildmässigt klarar området dock bra av förändringen.

På Brändö har största delen av byggnadsbeståndet 1-4 våningar men i de södra och mellersta delarna av Brändö finns även flera 8-våningshus. Från Metvikshållet urskiljer sig speciellt Kaptensgatans 8-våningshus i den södra delen av Brändö samt Dahlinsbackens 8-våningshus i den mellersta delen av Brändö. Genom de 8-våningshus som planen möjliggör bildas en ny grupp lokalt höga byggnader i den norra delen av Brändö, vilket även kan ha en balanserande inverkan på landskapsbilden.



8-våningshusen som påverkar Metvikens landskapsbild och Brändös stadsbild samt deras helhetshöjd med terrängen medräknad. Bildkälla: Arkitektbyrå G. Lång-Kivilinna.



8-våningshusens konsekvenser för Metvikens landskapsbild.

Helhetshöjden med terrängen medräknad för 8-våningshusen på Kaptensgatan är 34 meter och för 8-våningshusen på Dahlinsbacken är helhetshöjden 33 meter. För 8-våningshusen på planområdet kommer helhetshöjden med terrängen medräknad att vara cirka 29 meter. I landskapsstrukturen befinner sig området i en knutpunkt mellan två dalgångar samt invid en trafikhuvudled, vilket gör att det lämpar sig bra för landmärken eller för högt byggande. Byggnader i 2-4 våningar i de yttre delarna av tomten 19-57-8 binder i närstadsbilden ihop byggandet med det omgivande byggnadsbeståndet samt förmjukar 8-våningshusens konsekvenser för stadsbilden.

I kvarteret 57 kommer byggande enligt planen att kräva flyttning av områdets invånare. Byggandet kommer att ske i skeden och kan på så sätt störa områdets invånare. Efter genomförandet kommer området att erbjuda betydligt fler bostäder.

5.3.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Utfyllnaden som planen möjliggör i Metviken norra del kommer att påverka Metvikens fysiska miljö avsevärt. Under byggnadstiden kan den störa Metvikens användare men som färdigt område kommer den att göra det lättare att röra sig i parken. En förstoring av fågelön förbättrar förutsättningarna för fågellivet och bidrar till större artrikedom på området. Om den norra delen av Metviken muddras och utfyllnadsområdet i den norra delen fylls med muddringsmassor måste det försäkras att muddringen inte utgör ett hot mot vattenkvaliteten i Metviken och att muddringsmassornas föroreningar inte utgör ett hot för parkanvändarnas hälsa.

5.3.3 Trafikmässiga konsekvenser

I planen finns en reservation för en lättrafikled som går runt hela Metviken. Genom den förbättras förutsättningarna för lättrafik på området.

Trafikmässiga konsekvenser orsakas även av tilläggsbyggandet på planen möjliggör i kvarteret 57. Det kommer att öka trafikmängderna på åtminstone Abborrvägen, Brändövägen och Metviksgatan. Ökningen av trafikmängder kommer att öka mängden trafikbuller på området men förändringen i den här situationen inte så stor. I kvarteret 57 kommer den slutna byggnadsmassan mot Brändövägen att minska bullermängden inom bostadsområdet och byggnaderna skall enligt planen ha ljudisolering (30dBA) mot Brändövägen.

5.4 Störande faktorer i miljön

Föroreningarna i marken och i Metvikens botten är de mest betydande miljöolägenheterna på området. I samband med planarbetet har föroreningarna i bottensedimenten blivit undersökta i en skild utredning. På basen av utredningen är det möjligt att göra en restaureringsplan för Metviken. Muddring av Metvikens norra del förutsätter i alla fall undersökning av hur muddring och utfyllnad påverkar vattenkvaliteten och parkens användning.

5.5 Planbeteckningarna och -bestämmelserna

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns presenterade i en skild bilaga.

5.6 Namn

På planområdet tillkommer ett nytt namn: Pappersbron/ Paperisilta, som har getts som namn åt lätttrafikleden som går genom Metviksparken. När bankförbindelsen byggdes på 50-talet användes som byggnadsmaterial delvis pappersavfall, varav rutten fått sitt namn. Ett annat namn som i folkmun används för bron är Putusilta (på finska).

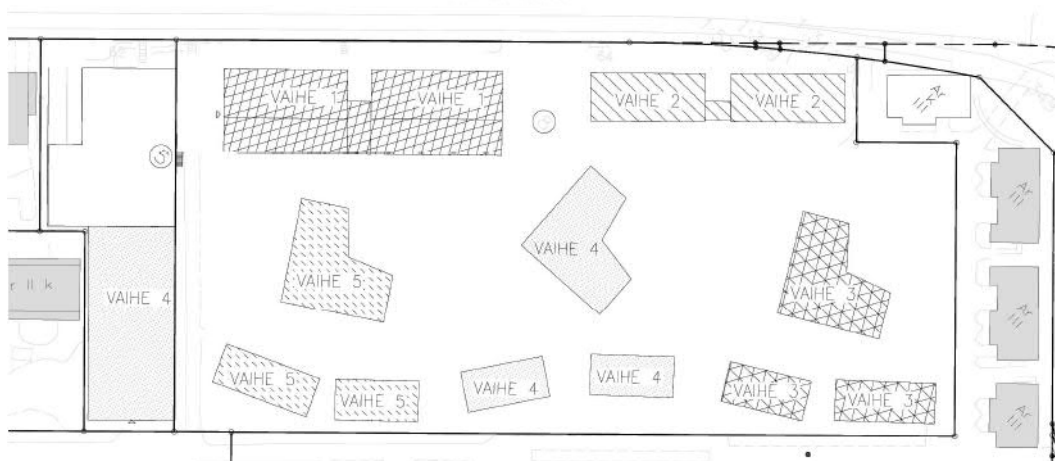
I övrigt ändras de nuvarande namnen på planområdet inte.

6 GENOMFÖRANDE AV DELTALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Arkitektbyrå G. Lång-Kivilinna har gjort en preliminär plan för utvecklingen av Voasområdet (kvarter 57). Detaljplaneändringen baserar sig på planen och planens illustration finns som bilaga.

Byggandet i kvarter 57 är planerat i skeden så att det börjar från Brändövägens sida, från tomtens sydvästra hörn och fortsätter medsols runt tomten. Byggandet är indelat i 5 olika skeden. Höjningen med en våning av byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 förverkligas enligt Voas utvecklingsplan efter byggandet på tomten 19-57-8.



Olika byggskenen i kvarter 57. Bildkälla: Arkitektbyrå G. Lång-Kivilinna.

6.2 Genomförande och tidsplan

Byggande som följer planen kan påbörjas genast när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Vasa stad har uppgjort ett avtal med VOAS om områdets byggande och därtill hörande villkor.

I kvarteret 57 förutsätter genomförande av planen rivning av flera byggnader och flyttning av områdets invånare. Innan rivning bör byggnadsbeståndet på området dokumenteras.

Muddring och placering av muddringsmassor i den norra delen av Metviken kräver förutom detaljplan även tillstånd enligt vattenlagen.

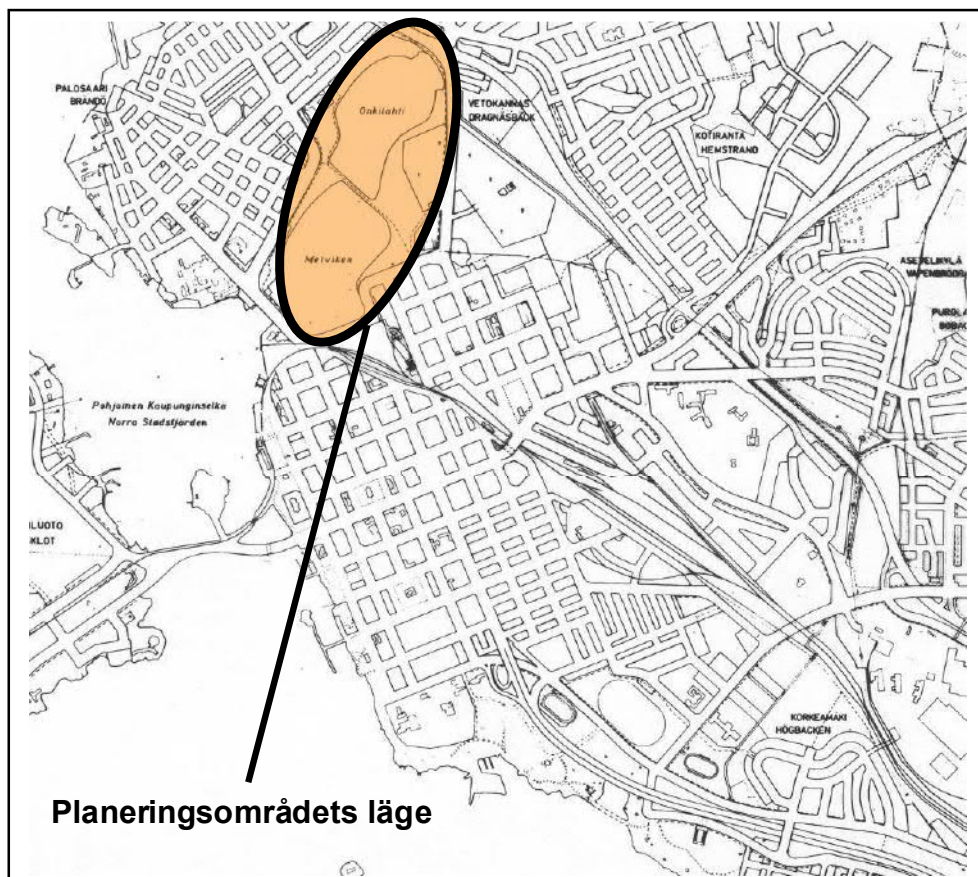


PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Uppgift	DETALJPLANE- OCH TOMTINDELNINGSÄNDRING
Identifikationsuppgifter	Plan nr 970 METVIKSPARKEN

Planeringsobjekt Park- och vattenområden i stadsdel 3, kvarter 9 och del av kvarter 12, vatten-, park-, närrekreations- och gatuområden i stadsdel 5, kvarteren 16, 17, 18 och 19, trafik-, gatu-, park- och vattenområden i stadsdel 16, kvarter 57, närrekreations- och vattenområden i stadsdel 19 samt närrekreations-, gatu-, trafik- och vattenområden i stadsdel 22.

Planeringsområde Detaljplaneändringen berör Metvikens vattenområde, parkområdet kring det samt kvartersområden som nära anknyter till det. Planeringsområdet omfattar ca 85 ha. Detaljplaneändringsområdet gränsar till Brändö bro, Metviksgatan, kvartersområden invid Frihetsvägen, Abborrvägen, Brändövägen, Alskatvägen, Gerbyvägen, Malmögårdens kvartersområde samt Träskgatan och ett kvartersområde invid Träskgatan.



Mål för planeringen Avsikten är att göra upp en detaljplaneändring för området, i vilken Metvikens parkområde har granskats som en helhet. I detaljplaneändringen ska särdragen hos parkens olika delområden beaktas och kommande markanvändningsplaner göras upp för området. Avsikten är också att uppdatera detaljplanen för begravningsplatsområdet. Därtill ska studentbostadsområdet i norra delen av planeringsområdet utvecklas och eventuellt ska byggandets omfattning utökas i och med detaljplaneändringen samt möjligheten undersökas att anvisa för byggande lämpliga parkandområden som eventuella bostadsbyggnadsplatser.

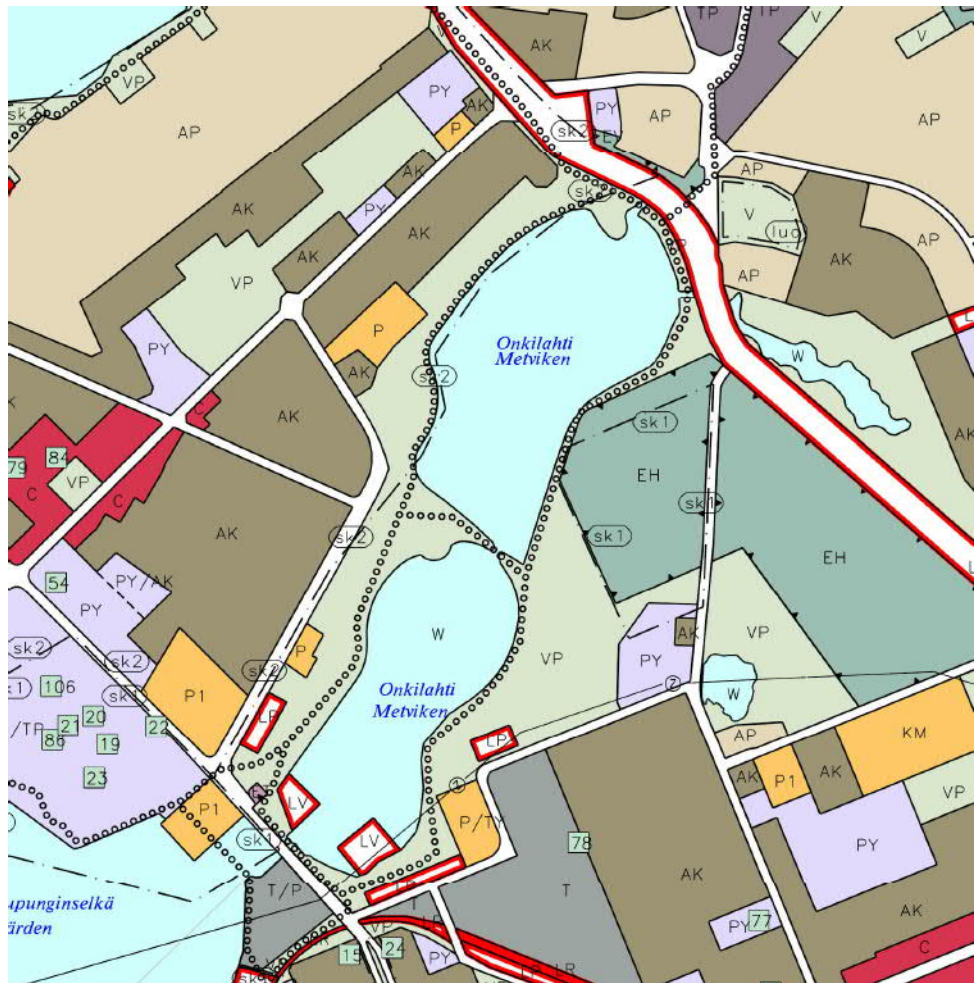
Avsikten är att i detaljplanen och de planer som stöder den beakta Vasa stads utvecklingsmål, det omgivande bostadsbeståndet och trafiken, den nuvarande användningen av parkområdena, förbättrande av områdets tillgänglighet, områdets landskapsstruktur, dagvattnets tillrinningsområden, diversiteten i områdets natur och utökning samt utvecklande av den.

I de planer som stöder detaljplanen beaktas användningen av området som ett naturpedagogiskt område och de olika områdenas tillgänglighet och användning utgående från hinderfrihet och målen för en hållbar utveckling.

Anhängiggörande Stadsstyrelsens planeringssektion har vid sitt sammanträde 24.11.2009 fattat planläggningsbeslut i ärendet.

Utgångsuppgifter Planområdet södra och östra delar hör till delgeneralplanen för centrum, som miljöministeriet fastställde 8.11.1995. I delgeneralplanen för centrum finns områdesreserveringar för begravningsområde (EH), båthamn (LV), allmänt parkeringsområde (LP), parkområde (VP), omfarts- och infartsväg med skyddsområden (LT) samt vattenområde (W).

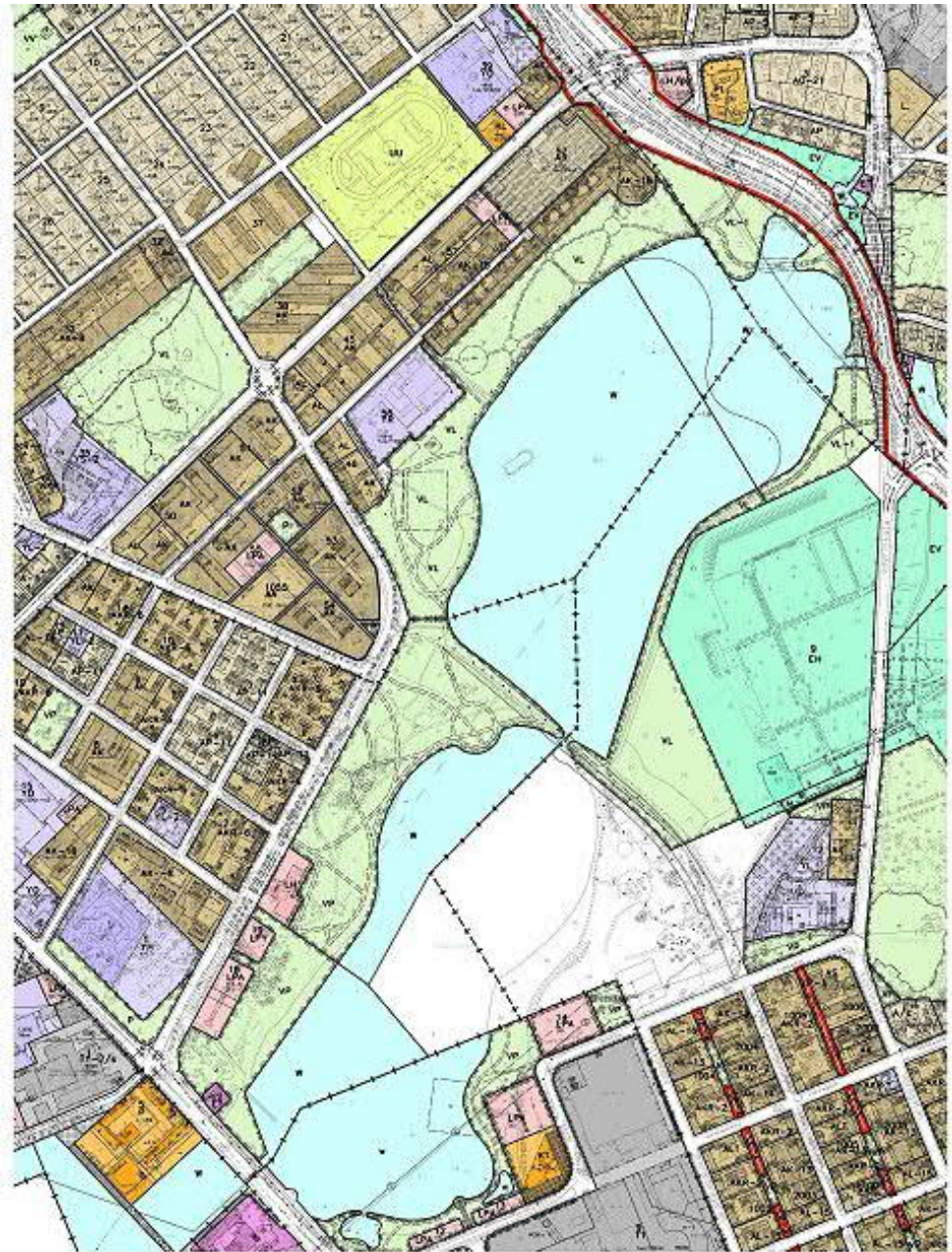
I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, är området utmärkt som vattenområde (W), parkområde (VP), begravningsområde (EH), område för service, handel och förvaltning (P), båthamn (LV), område för allmän väg (LT), allmänt parkeringsområde (LP), område för höghusboende (AK) samt område för samhällsteknisk försörjning (ET).



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

För området gäller följande detaljplaner:

- Nr 1 1.8.1855 Nikolaistad, Kejserliga Senaten
- Nr 11 7.10.1913, Kejserliga Senaten
- Nr 159 9.6.1951, Inrikesministeriet
- Nr 729 17.11.1989, Inrikesministeriet
- Nr 740 8.9.1993, Miljöministeriet
- Nr 757 26.11.1993, Miljöministeriet
- Nr 810 28.4.1997, Stadsfullmäktige
- Nr 924 20.3.2006, Stadsfullmäktige
- Nr 948 10.11.2008, Stadsfullmäktige
- Nr 939 12.10.2009, Stadsfullmäktige

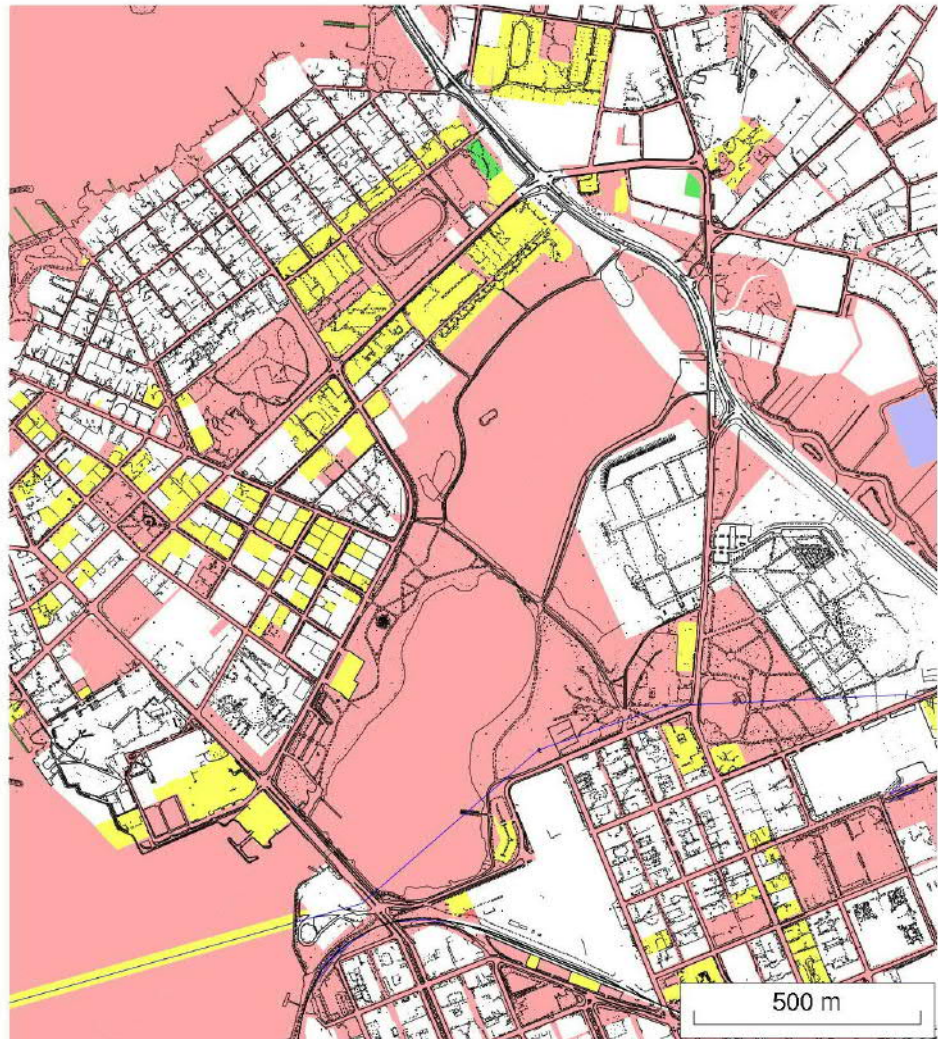


Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Utredningar beträffande området eller användningen av det:

- Häckande fåglar vid Metviken i Vasa: Vaasan Onkilahden pesimälinnusto 2005 – 2008, 2009, Vasa stad, Jan Nyman
- Rening av Metvikens dagvatten: Onkilahden hulevesien puhdistus, 2008, Vasa stad, Emmi Nyqvist
- Metviks-Infjärdsdalen, Landskapsutredning och friluftsområdesplan 2007: Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma 2007, Vasa stad, Anna-Kaisa Aalto
- ytterligare utredningar tillkommer vid behov

Markägförhållanden Planläggningsområdet är huvudsakligen i stadens ägo. En liten del av området är utarrenderat och en del av begravningsplatsområdet är i Vasa kyrkliga samfällighets ägo.



Markägosituationen. De av staden ägda områdena är angivna med rött och det utarrenderade markområdet med gult.

Intressenter	- Planområdets markägare och grannar - Stadens vederbörande myndigheter och nämnder samt inrättningar - NMT-centralen i Södra Österbotten - Vasa Elektriska Ab och Vasa Läns Telefon Ab - Polisinrättningen i Vasa härad - Invånarföreningen för centrala Vasa rf - Brändö stadsdelsförening rf
--------------	---

Ordnande av deltagande och växelverkan

Att detaljplaneändringen har inletts och är offentligt framlagd meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen,

Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo, huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vaasa.fi. Anhängiggörandet meddelas därtill markägarna och byggnadernas innehavare per brev, detta program för deltagande och bedömning sänds till dem som meddelande om att planändringen har inletts och i det sammanhanget reserveras i 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF avsedd möjlighet till framförande av åsikter om planens beredningsmaterial.

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som avtalas separat.

Bedömningsprogram	I beskrivningen i anslutning till detaljplanläggningen kommer att redogöras för planändringens konsekvenser för miljön. Detaljplaneändringen förutsätter inte med tanke på dess omfattning något separat bedömningsprogram.
-------------------	---

Behandlingstidtabell	Behandlingen i stadsstyrelsens planeringssektion beräknas ske under 2012-2013. Att detaljplaneändringsförslaget är offentligt framlagt kungörs efter det i tidningarna och på stadens anslagstavla. Under utställningstiden (30 dagar) har intressenterna möjlighet att lämna in anmärkning på förslaget. Efter införskaffandet av utlåtanden och behandlingen av eventuella anmärkningar framskrider detaljplaneändringsförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.
----------------------	--

För beredningen svarar Planläggningen, Kyrkoeshplanaden 22 B, 65100 Vasa.
Landskapsarkitekt Emma Pitkälärvi, tfn 325 1185, e-post
emma.pitkajarvi@vaasa.fi

Datum och underskrift

Vasa 16.11.2012 (ersätter programmet för deltagande och bedömning från 18.11.2009)

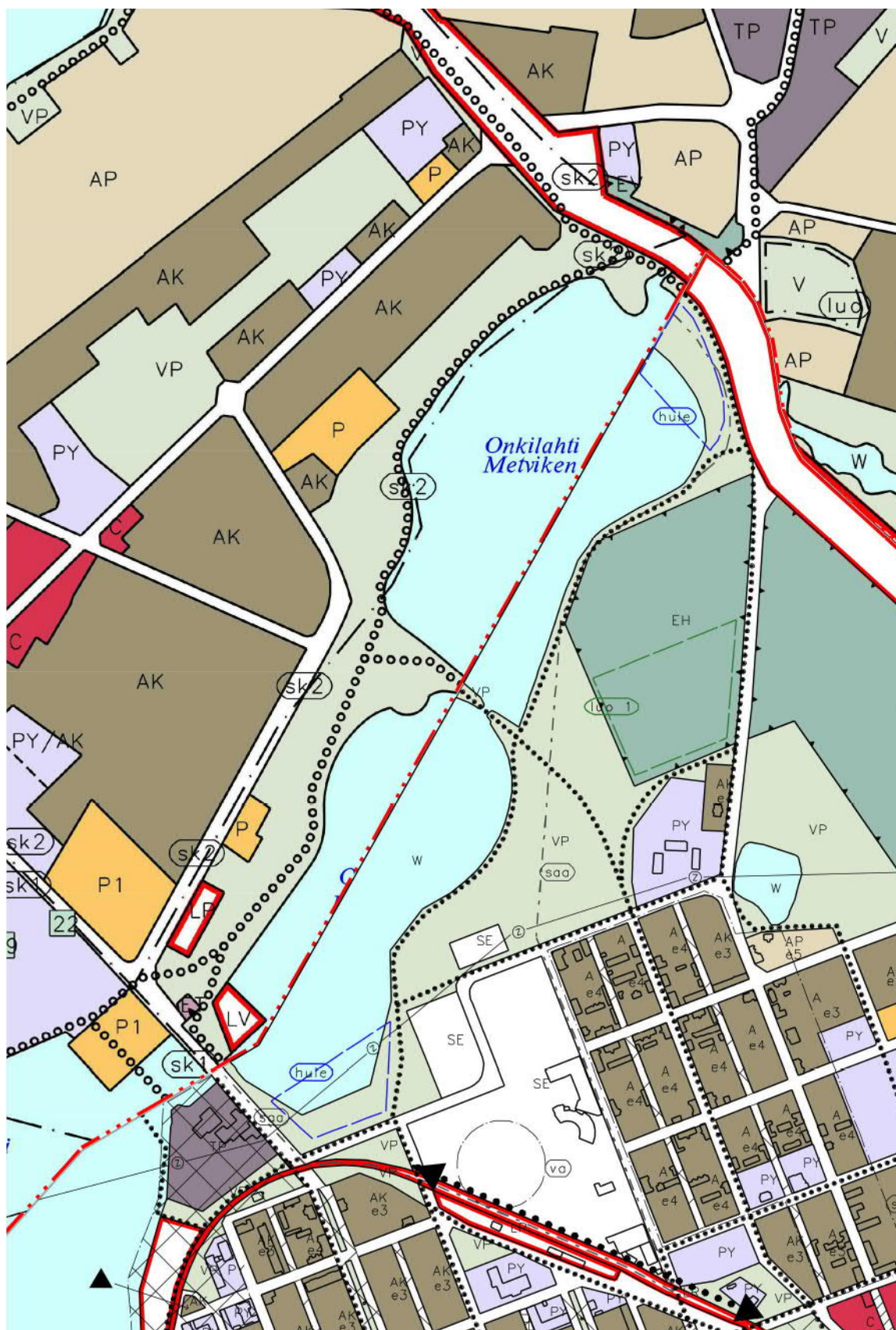


Tf. planläggningsdirektör

Päivi Korkealaakso

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

BILAGA 2: Generalplanesituationen (Vasas generalplan 2030 sammanfogad med delgeneralplanen för Vasa centrum 2040)



BILAGA 4: Parkens plan från år 1973



BILAGA 5: Illustration för kvarteret 57



BILAGA 6: Beteckningar och bestämmelser



Palvelurakennusten korttelialue.
Alueella sallitaan polttoaineen jakelu.
Kvartersområde för servicebyggnader
På området tillåts försäljning av drivmedel.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



Asuinkerrostalojen kortteli.
Kvartersområde för flervåningshus.



Puisto.
Park.



Lähivirkistysalue.
Område för närrecreation.



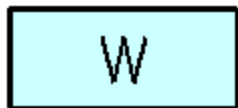
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



Hautausmaan korttelialue.
Alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittävästi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.
Alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.
Kvartersområde för begravningsplats.
Området är klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse.
Områdets kulturhistoriska särdrag bör bevaras.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Vesialue.
Vattenområde.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

57

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

ONKILAHDENK

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

m30%

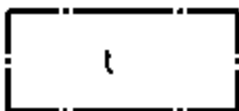
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustiloja sekä niitä palvelevia liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för inkvartering samt för äffarsutrymmen som betjänar dessa.

III

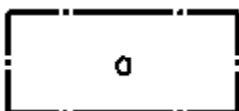
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



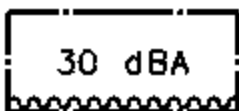
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Byggnadsyta där butik får placeras.



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



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster

och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



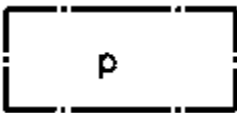
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gångtrafik.



Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverad för cykel- och gångtrafik.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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

(15-5)

Suluissa olevat numerot osoittavat kaupunginosat ja korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de stadsdelar och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

4100+50m

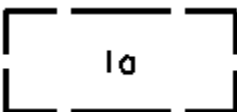
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

1900+ke1200

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän, ja toinen luku tämän lisäksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän, jolla osittain maanpinnan alapuolella olevaan kellarikerrokseen saadaan rakentaa pysäköinti- ja varastotiloja.
Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den kvadratmetermängd våningsyta som utöver detta tillåts för byggande av parkerings- och förrådsutrymmen i den delvis underjordiska källarvåningen.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
Riktgivande område för hantering av dagvatten.



Ohjeellinen laatoitettava alueen osa.
Riktgivande del av område som ska förses med plattor.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin tai pienen puistorakennuksen.
Byggnadsyta, på vilken en kiosk eller en liten parkbyggnad får placeras.



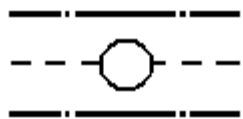
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Genomfartsöppning i byggnad.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, l=kaukolämpö
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, l=fjärrvärme

{57/2,3,4,7,8}

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.

+8.50

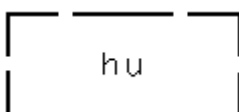
Pihan likimääräinen korkeusasema.
Gårdens ungefärliga höjdläge.



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

{y30%}

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia autopaikoista on varattava yleiseen käyttöön.
Beteckningen anger hur många procent av bilplatserna som skall reserveras som allmänna platser.



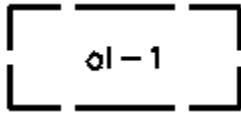
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen
Riktgivande byggnadsyta, på vilken en servicebyggnad får placeras



Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Riktgivande del av vattenområde, på vilken båtbyggor får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen.
Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.



Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alue on laatoitettava ja varustettava kalusteilla ja istutuksin.
Riktgivande del av område som reserveras för utomhusvistelse.
Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Asuntoihin liittyvät puolilämpimät luhtikäytävät ei lasketa rakennusoikeuteen. Niiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Puurakenteisissa asuntorakennuksissa rakennusoikeuteen ei lasketa huoneistojen väliseinät, siltä osin kun ne ovat yli 18 cm paksut.

Pysäköintilaitosten ulkoseinät tulee varustaa istutussäleiköillä.

Jokaista asuntoa kohti on rakennettava vähintään yksi säältä suojattu polkupyöräpaikka.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuntokerrosala	1 ap/ 120 k-m ²
liike- ja toimistotilat	1 ap/ 75 k-m ²

Korttelissa 57 rakennuskanta on dokumentoitava ennen purkamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Halvvarma loftgångar i anslutning till bostäderna räknas inte med i byggrätten. Utrymmen får dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostädernas mellanväggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

Ytterväggarna på parkeringsanläggningar bör förses med växtspjälor.

För varje bostad skall minst en väderskyddad cykelplats byggas.

Bilplatsernas miniantal:

bostadsvåningsyta	1 ap/ 120 v-m ²
affärs- och kontorsutrymmen	1 ap/ 75 v-m ²

I kvarteret 57 bör byggnadsbeståndet dokumenteras innan rivning.

Onkilahden puisto

Viheralueiden Hoitoluokat
Grönområdens Skötselklasser

SKÖTSELKLASSEN
HOITOLUOKAT

PINTA-ALAT

A2 Käyttöviheralueet.
Bruksgrönområde.

Kokonaispinta-ala 256817 m²

PINTA-ALA 99578 m²

PINTA-ALA 80664 m²

PINTA-ALA 76575 m²

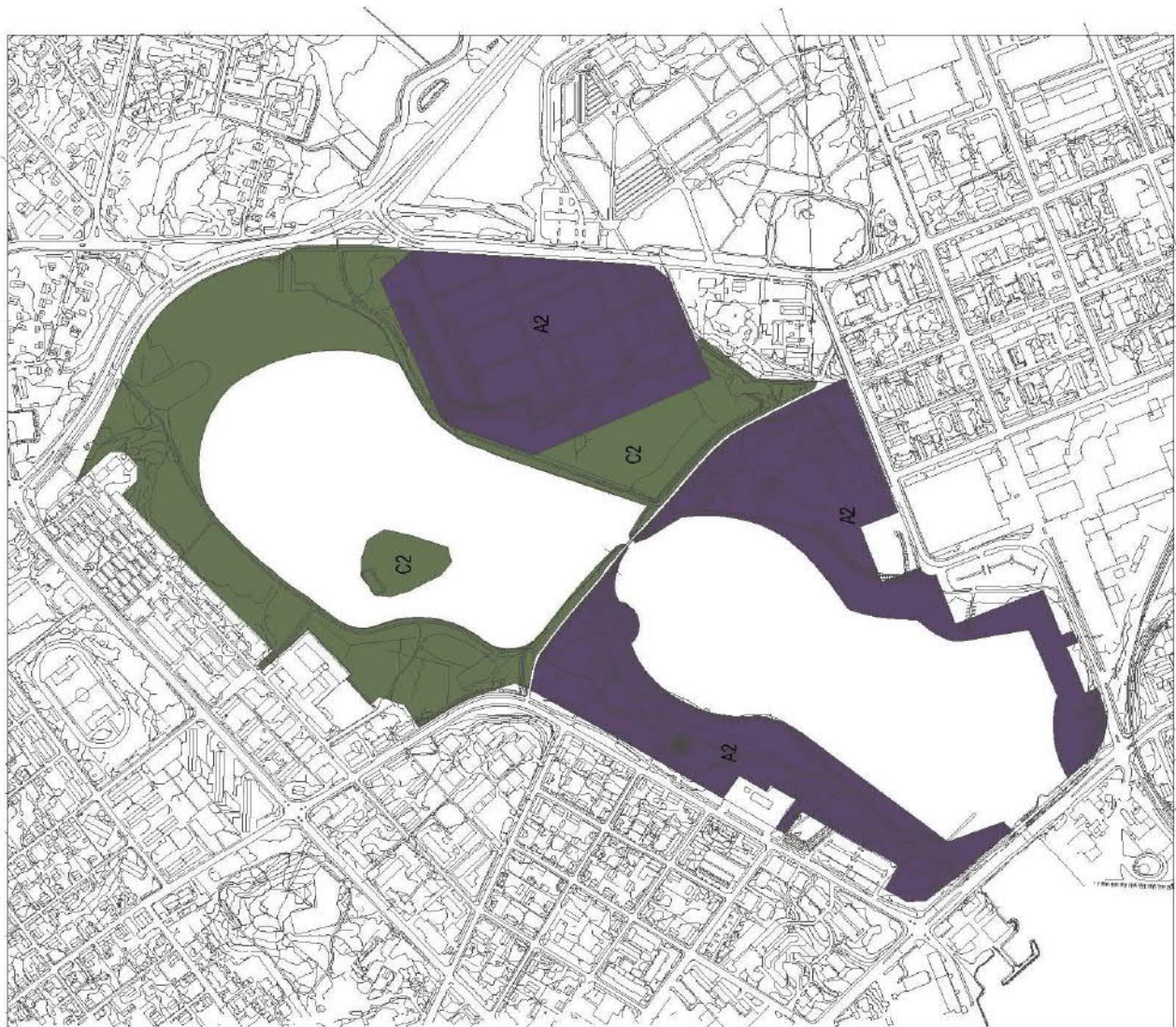
C2 Ulkoilu ja virkistysmetsä

Friluftts- och rekreationsskog

Kokonaispinta-ala 374592 m²

PINTA-ALA 365531 m²

PINTA-ALA 9061 m²



BILAGA 8: Plankarta

