



DETALJPLANEBSKRIVNING

KORSNÄSTÅGETS CENTRUM

DETALJPLAN NR 1087

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 29
kvarteren 3, 4, 5, 6, 7 och 8 samt parkerings-, gatu- och parkområden

Planläggningen 29.8.2019

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplane- och tomtindelningsändring
stadsdel 29
kvarteren 4, 5, 6, 7 och 8 samt parkerings-, gatu- och parkområden

Planen utarbetad av Juha-Matti Linna

Anhängiggörandet meddelades: Planeringssektionen 27.11.2018, § 77
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut: 25.1.2019, § 3
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut: x.x.2019 § xx
Planeringssektionen:
Stadsstyrelsen:
Stadsfullmäktige:

1.2 Planområdets läge

Det ca 12,2 ha stora detaljplaneområdet är beläget ca sex kilometer öster om Vasas centrum. Detaljplaneändringsområdet Korsnästågets centrum gränsar i norr till Kapellbacksvägen, i väster till Fångstmannastigen, i öster till Gamla Vasa-gatan, i söder till Linjevägen.

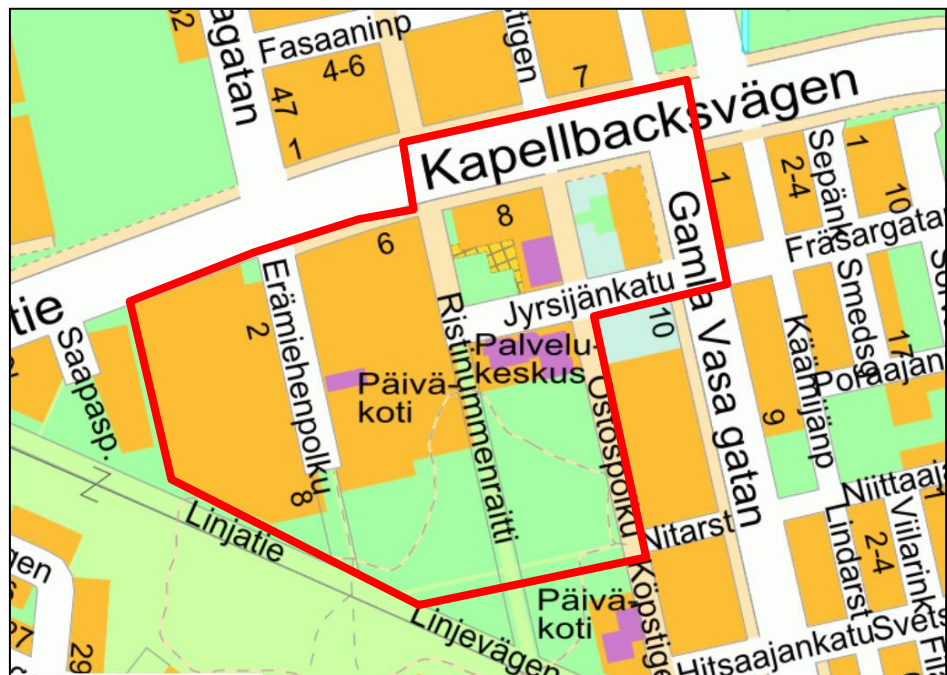


Bild 1. Detaljplaneområdet

1.3 Planens namn och syfte

Namnet på detaljplanen som görs upp är Korsnästågets centrum och planens nummer i Vasa stads system är 1087. Att stöda gamla bostadsområdens livskraft är en del av stadens strategi och stadens genomförandeprogram för markanvändningen. Målet är att med olika åtgärder stöda och utveckla Korsnästågets stadsdelscentrum, de olika funktionerna där samt dess närhet och tillgänglighet. Målet är en lagkraftvunnen detaljplan våren 2020.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	5
2 SAMMANDRAG	5
2.1 PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN	5
2.2 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Den byggda miljön.....	6
3.1.3 Naturmiljön	8
3.1.4 Markägoförhållanden	10
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN.....	10
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	10
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	12
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING	12
4.2 PLANERINGSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	12
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	12
4.3.1 Intressenter.....	12
4.3.2 Myndighetssamarbete	12
4.4 DETALJPLANENS MÅL.....	13
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer	13
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	14
4.5.1 Program för deltagande och bedömning	14
4.5.2 Detaljplaneutkast	16
4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kom in under detaljplanens beredningsskede	18
4.5.4 Förslag till detaljplaneändring	18
4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kom in under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem	18
4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	19
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	20
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	20
5.1.1 Dimensionering.....	20
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	20
5.2.1 Kvartersområden	20
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	21
5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön	21
5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser	21
5.3.3 Konsekvenser för naturen och marken.....	21
5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser	22

5.3.5 <i>Kommersiella och sociala konsekvenser</i>	22
5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	23
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	24
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	24
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET.....	24
BILAGOR.....	24

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörandet av detaljplaneändringen:

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § MarkByggl har varit framlagt under tiden 1.2–14.2.2019 och det har skickats till de intressenter som berörs av detaljplanen eller detaljplaneändringen. Att programmet för deltagande och bedömning är framlagt har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats (www.vasa.fi).

Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet 62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF:

Ett detaljplaneutkast har varit offentligt framlagt under tiden x.x–x.x.2019, varvid intressenterna har haft möjlighet att uttala sin åsikt om ärendet. Under den tid detaljplaneutkastet var framlagt kom åtta utlåtanden in.

Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden 65 § MarkByggl, 27–28 § MarkByggF:

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under tiden x.x–x.x.2019, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggl § 118 mom. 5, Kommunallagen § 63:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställer detaljplaneändringen för Korsnästågets centrum.

2.2 Genomförandet av detaljplanen

Strävan är att ett planförslag ska läggas fram för stadsfullmäktige för godkännande våren 2020.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget sex kilometer öster om Vasa centrum. I storområdet Korsnäståget bor ca 7500 invånare. Området har huvudsakligen byggts under 1970- och 1980-talen och som mest har antalet invånare varit hela 10000.

3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet bildar Korsnästågets kärna, som i tiden planlades enligt 1970–1980-talens förortsideal. Översiktsplaneringen av området har inbegripit ett tidstypiskt helhetsgrepp, som har varit baserat på det vinnande förslaget i en arkitekturtävling. Genomförandet har dock blivit lite på hälft – alla gator och öppna platser är inte byggda enligt planerna, en del tomter har lämnats tomma, dimensioneringen i detaljplanen har varit rymligare än den genomförda strukturen.

Ett småskaligt köpcentrum med närservice och hälsostation har byggts på platsen. En del av när servicen har redan försvunnit och byggnaderna är i dåligt skick. Arkitekturen är tegelarkitektur med platt tak från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Köpcentret är placerat invid lättrafikleder och öppnas mot innergården, där en planerad öppen plats inte har förverkligats. Byggnaden har en våning och består av två flyglar, som förenas av ett tak. Byggnaden vänder ryggen mot parkeringsområdet och en lastningsgård finns invid gatan. De här ger byggnaden en sluten och bakgårdsaktig framtoning. I och med att dagligvaruaffären har lämnat köpcentret och den allmänna servicen har centraliserats har servicen i köpcentret inskränkts och efter den grundliga renoveringen på 1990-talet har byggnaden inte underhållits. Områdets halvfärdiga och ovårdade framtoning har också inverkat negativt på platsens dragningskraft.

Närservicebyggnaden på Fräsargatan 2 är uppförd i två delar under åren 1980 och 1993. Ungdomslokalen Ristikka, Korsnästågets social- och hälsostation samt tandklinik finns i de här utrymmena. Byggnaden har delvis två våningar. Fasadmaterialiet är mörkare tegel, som löst förbinder byggnaden med det intilliggande köpcentret. Stilmässigt representerar byggnaden dock mångsidigare postmodernism än köpcentret. Samma planeringsbyrå har planerat köpcentret och närservicebyggnaden.

Det gamla lågstadiet har rivits. På det öppna området har ett ca 300 m² stort daghem byggts år 2009.

Områdets värden hör ihop med idealet för förortsbyggande, dvs. trafiksystemet dirigerar trafiken utåt, lättrafikleder och placering av service invid dem. Mål för detaljplaneändringen är att bevara och förstärka det här idealet samt att bevara området som stadsdelscentrum.



Bild 2. Korsnästågets köpcentrum



Bild 3. Byggnadsbestånd i Korsnäståget vintern 2019



Bild 4. Gullmo som Vasa Settlementförening har låtit bygga som boendeenhet för rehabiliteringsklienter inom mentalvården och Korsnästågets bystuga från år 2000.

3.1.3 Naturmiljön

I närheten av f.d. lågstadieskolan och servicecentret i Korsnäståget finns ett rekreationsområde, som till naturtypen är lundartad mo.



Bild 5. Skogbevuxen park i Korsnästågets centrum.



Bild 6. Skogbevuxen park i Korsnästågets centrum.



Bild 7. Landskapsstruktur: vattendelare (rött) och dalar (grönt).



3.1.4 Markägoförhållanden

Marken på detaljplaneändringsområdet ägs huvudsakligen av Vasa stad. En tomt är privatägd.

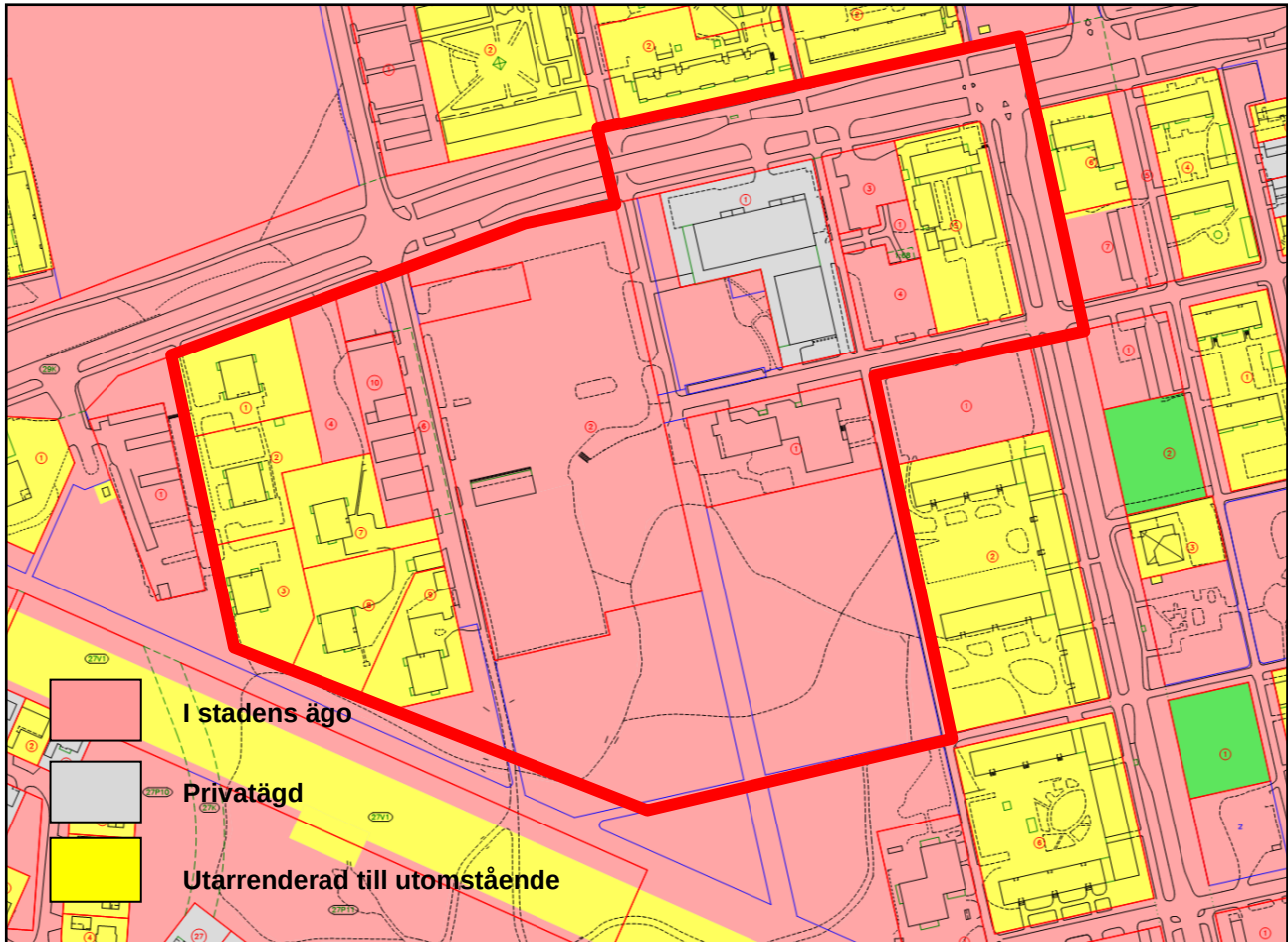


Bild 9. Markägoförhållandena på detaljplaneändringsområdet

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Förslaget till landskapsplan för Österbotten har fastställts av miljöministeriet 21.12.2010 (*bild 9*). Vasa generalplan 2030 har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011 och den vann laga kraft 18.9.2014 (*bild 11*). På planeringsområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan nr 441, fastställd 5.12.1973.
- Detaljplan nr 472, fastställd 20.5.1976.
- Detaljplan nr 750, fastställd 4.5.1992.
- Detaljplan nr 776, fastställd 28.6.1993.
- Detaljplan nr 791, fastställd 29.1.1998.

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen på bild 12.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.12.2015 § 124 och trädde i kraft 1.1.2016.

Tomtindelning och -register:

Tomt 29-3-6 har antecknats i tomtregistret 1.9.1975.
Tomt 29-3-10 har antecknats i tomtregistret 13.1.2000.
Tomt 29-4-2 har antecknats i tomtregistret 4.11.1976.
Tomt 29-5-1 har antecknats i tomtregistret 8.9.1977.
Tomt 29-6-1 har antecknats i tomtregistret 18.4.1980.
Tomt 29-7-1 har antecknats i tomtregistret 7.8.1987.
Tomt 29-7-3 har antecknats i tomtregistret 12.2.1999.
Tomt 29-7-4 har antecknats i tomtregistret 12.2.1999.
Tomt 29-7-5 har antecknats i tomtregistret 12.2.1999.
Tomt 29-8-1 har antecknats i tomtregistret 27.5.1974.

Baskartan över detaljplaneändringsområdet har justerats 5.2.2019.

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

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:

- Korsnästågets centrum, byggnadsinventering, Vasa stad, Planläggningen 2019
- Bedömning av de kommersiella och sociala konsekvenserna av Liselund, WSP 2018
- Naturutredning beträffande planeringsområdet Korsnäståget i Vasa, Vasa stad, Planläggningen 2014
- Naturutredning beträffande utvidgningsdelen av detaljplaneområdet Korsnäståget i Vasa, Vasa stad, Planläggningen 2013
- Naturutredning beträffande Korsnäståget i Vasa, Vasa stad, Planläggningen 2012
- Naturtyps- och växtinventering vid Nummi skola, Vasa stads planläggning 2012

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

De detaljplaner som för närvarande gäller på området är delvis föråldrade. Strävan med detaljplaneändringen är att möjliggöra kompletterande byggande i Korsnästågets centrum så att det blir möjligt att få fler invånare och ny service inklusive arbetsplatser till området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 godkänt planläggningsöversikten för år 2019, varvid detaljplaneändringen anhängiggjordes.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och intressenternas påverkningsmöjligheter är nämnda i programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

Planområdets markägare, invånare samt företag och samfund som är verksamma på området

Myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Trafikverket

Vasa stads förvaltningar och affärsverk: Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Hussektor och Vasa Vatten

4.3.2 Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheter i enlighet med § 66 i markanvändnings- och bygglagen har förts på NTM-centralen x.x.2018. Myndigheterna förde fram sina åsikter enligt följande:

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

Förslaget till landskapsplan för Österbotten har fastställts av Miljöministeriet 21.12.2010 och i landskapsplanen är planområdet angivet som sekundärcentrum för centrumfunktioner (ca). Därtill berörs planområdet av Vasa kvalitetskorrridor och en cykelrutt. Området bör utvecklas som ett internationellt attraktivt, med tanke på samhällsstrukturen och stadsbilden högklassigt område för företagsverksamhet, kommersiell service och vetenskap. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid främjande av kollektivtrafik på området.

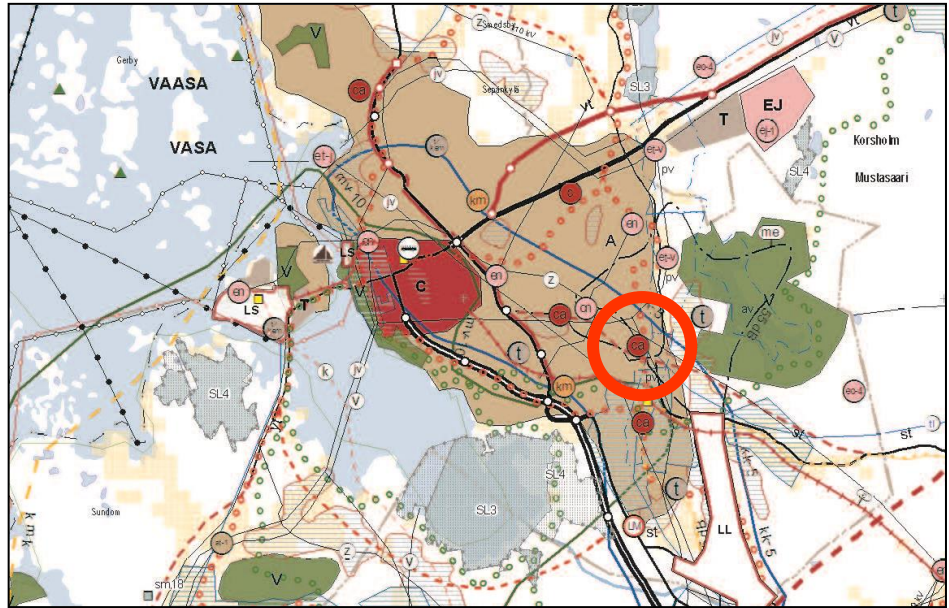
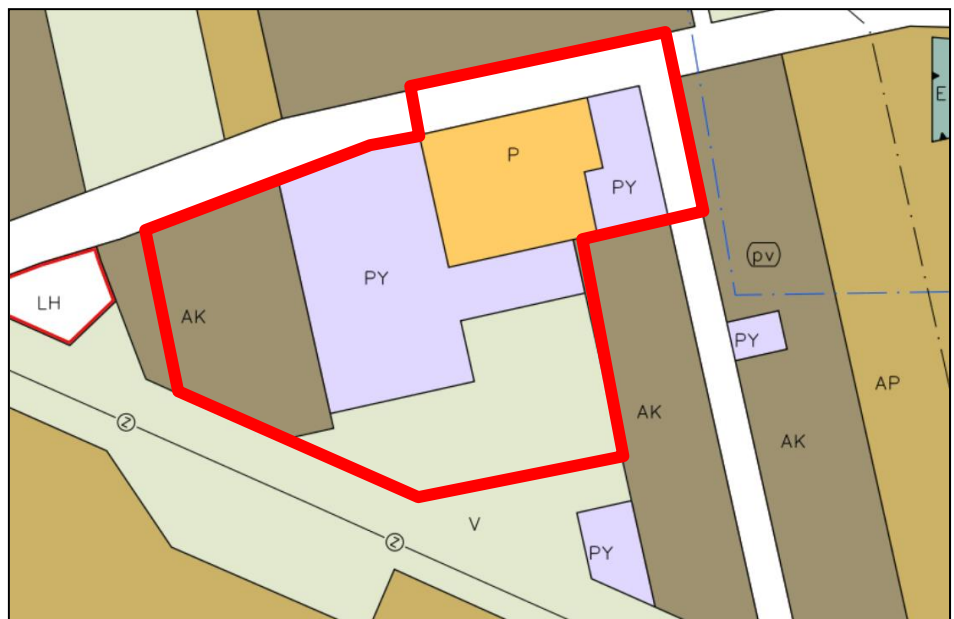


Bild 10. Utdrag ur Österbottens landskapsplan

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och som vann laga kraft 18.9.2014, är planeringsområdet anvisat som område för service, handel och förvaltning (P), område för offentlig service och förvaltning (PY), område för bostadsvårdshus (AK) och rekreationsområde (V).



På planeringsområdet gäller detaljplanerna nr 441, 472, 750, 776 och 791. Enligt detaljplanesammanställningen består planområdet av kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområde för bostadshus som betjänar socialväsendet och hälsovården (YSA), kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL), kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO), parkeringsområde (LP¹), kvartersområden för bilplatser (LPA, LPA-1 och AMP⁴), parkområde som ska planteras (PI) samt gatuområden.

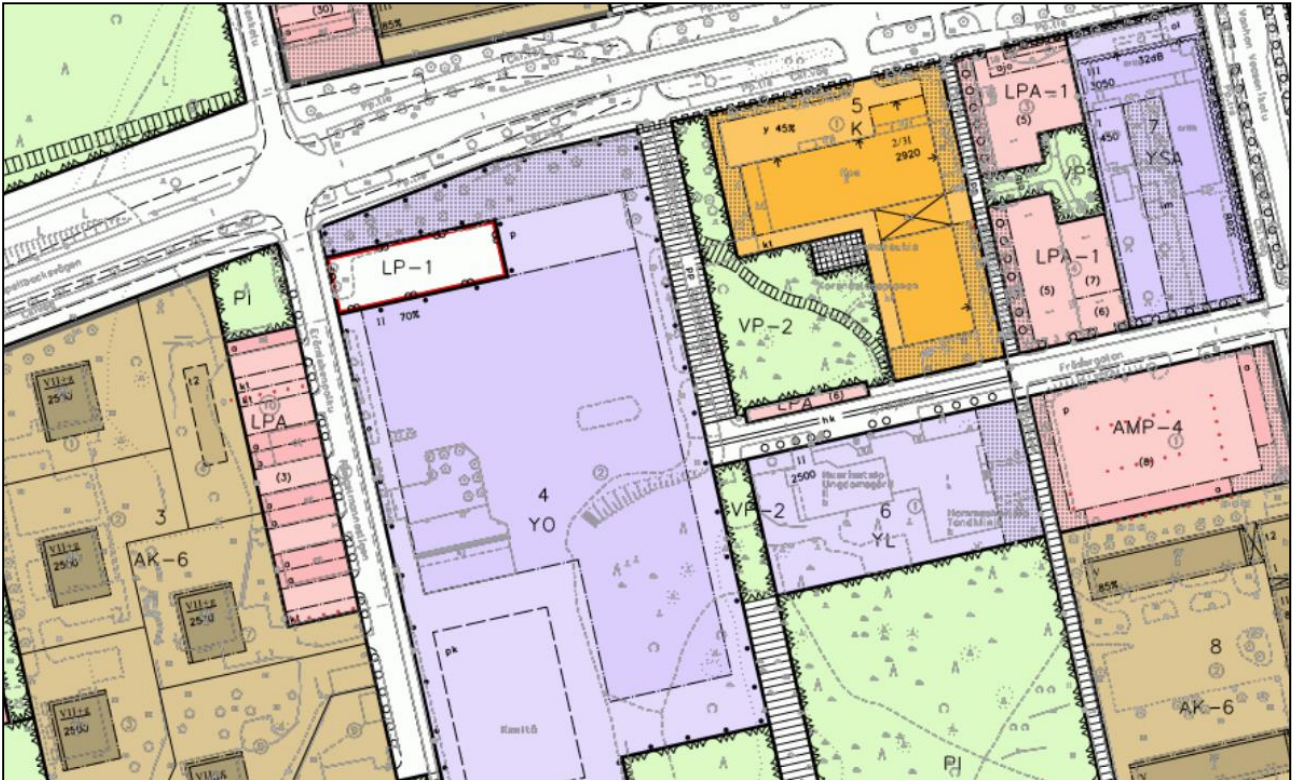


Bild 12. Utdrag ur detaljplanesammanställningen

4.5 Detaljpanelösning

4.5.1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 1.2–14.2.2019. Nedan följer sammandrag av åsikterna om programmet för deltagande och bedömning:

1. Österbottens räddningsverk 11.2.2019 (anlände 12.2.2019):

I planarbetet bör man vara medveten om och beakta att planområdet hör till ett område av riskklass I enligt räddningsväsendets planeringsanvisning om aktionsberedskap. Vid inträffade olyckor har räddningsverkets enheter inte kommit fram till området inom den tid som förutsätts för riskklassen. Regionförvaltningsverket har påpekat bristen, en lösning har eftersträfvats bl.a. med systemet HALI (styrning av trafikljus för räddningsfordon) och en utredning om behovet av en sidobrandstation i samband med planprojektet Liselund. I räddningsväsendets åtgärdsregister PRONTO registreras årligen en betydande mängd olyckor på området. Som grund för bestämmandet av riskklasserna används en risknivå som är fastställd enligt en regressionsmodell. Variabler i

regressionsmodellen är invånarantalet, våningsytan och deras samverkan. Regressionsmodellen har utvecklats utgående från inträffade byggnadsbränder. Med hjälp av modellen prognostiseras risknivån för varje ruta på 1 km x 1 km. Det är viktigt att trafiken når området och i synnerhet byggplatserna på planområdet.

Bemötande: En fungerande räddningskörning beaktas på detaljplaneområdet Korsnästågets centrum.

2. *Österbottens museum* 14.2.2019 (anlände 14.2.2019):

Österbottens landskapsmuseum konstaterar att i planeringsarbetet bör stadsdelen Korsnästågets uppbyggnad och utveckling beaktas liksom även den speciella karaktären hos och byggnadsbeståndet i stadsdelens centrumområde. Museet föreslår att byggnadsbeståndet i området inventeras och att byggnadernas värden samt eventuellt behov av skydd utreds. Landskapsmuseet har inget annat att anmärka på programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplanen.

Bemötande: Byggnadsbeståndet på detaljplaneområdet inventeras under planprocessens gång.

3. *Österbottens förbund* 14.2.2019 (anlände 14.2.2019):

Österbottens förbund har inget att kommentera i det här skedet.

Bemötande: Ingen inverkan på detaljplaneutkastet.

4. *Ristinummen Palvelukeskus Oy* 13.2.2019 (anlände 15.2.2019):

Ristinummen Palvelukeskus Oy vill ändra detaljplanebeteckningen för den av bolaget förvaltade tomten så att bostadsbyggande blir möjligt. Det är uppenbart att det inte finns behov av så stora affärslokaler som nu på området när affärsbyggandet på området har flyttat till bl.a. S-markets omgivning. För närvarande står största delen av bolagets utrymmen tomma.

Byggnaderna i servicecentret är gamla och i behov av grundlig renovering, men i nuläget är det inte möjligt med någon grundlig renovering. Majoriteten av delägarna i servicecentret är av den åsikten att en planbeteckning som möjliggör byggande av flervåningshus som är åtminstone lika höga som byggnadsbeståndet i omgivningen (3–4 våningar) bör anges för tomten. Ifall det fortfarande finns behov av små affärs- och kontorslokaler på området, kunde de placeras i bostadshusens första våning.

Bemötande: Under planprocessens gång görs en byggnadsinventering och utgående från den anges eventuella skyddsbehov. Målet för detaljplanen för Korsnäståget är att skapa förutsättningar för uppbyggnad av ett livligt och trivsamt stadsdelscentrum. Till det hör planläggning av både boende och affärslokaler.

5. *Närings-, trafik- och miljöcentralen* 18.2.2019 (anlände 19.2.2019):

NTM-centralen tar vid behov ställning till planprojektet utgående från 18 § i MarkByggl samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna så att i beredningsarbetet har beaktats projektets nationellt och för landskapet betydande inverkan samt markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på skötseln av kulturmiljön och naturens mångfald samt användningen och skötseln av vattentillgångarna. Fastän detaljplaneändringen uppenbarligen huvudsakligen berör intern utveckling av funktionerna i det befintliga servicecentret anser NTM-centralen att projektet är intressant. Korsnäståget har flera gånger varit föremål för olika riksomfattande förortsutvecklingsprojekt och det att stadsdelen finns i närheten till det kommande storindustriområdet Långskogen gör den ännu intressantare, och därför vill NTM-centralen delta i beredningsarbetet och reserverar möjlighet för sig att ge utlåtande om planen. I övrigt finns det inget att anmärka på projektet i det här skedet.

Bemötande: Ingen inverkan på detaljplaneutkastet.

6. *Finskspråkig och svenskspråkig grundläggande utbildning* 4.3.2019 (anlände 4.3.2019):

Vasa stads småbarnspedagogik, finskspråkiga grundläggande utbildning och svenskspråkiga grundläggande utbildning har inget att anmärka på programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplanen för Korsnästågets centrum.

Bemötande: Ingen inverkan på detaljplaneutkastet.

4.5.2 Detaljplaneutkast

Strävan med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt stadsdelscentrum, där offentlig och privat service samt boende kan placeras.

I utkastet till detaljplaneändring har angivits kvartersområden för bostads- och affärsbyggnader, närservicebyggnader, offentliga närservicebyggnader, stadssmåhus och bilplatser samt park- och närrekreationsområden.

Parkeringsnormerna för bilar är följande:

- Stadssmåhus 1,5 bp/bostad
- Flervåningshus 1 bp/85 m² vy
- Kvartersområde för närservicebyggnader 1 bp/50 m² vy
- Affärs-, kontors- och butiksutrymmen 1 bp/50 m²
- Offentliga byggnader 1 bp/100 m² vy

Cykelparkeringsnormerna är följande:

- Stadssmåhus 1 cp/35 m² vy och lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
- Flervåningshus 1 cp/35 m² vy och lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
- Kvartersområde för närservicebyggnader 1 cp/50 m² vy
- Affärs-, kontors- och butiksutrymmen 1 cp/50 m² vy
- Offentliga byggnader 1 cp/50 m² vy



Bild 13. Illustration av detaljplaneutkastet



Bild 14. Evenemangstorg

4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kom in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid detaljplaneändringsutkastet var framlagt x.9–x.10.2019 kom åtta utlåtanden in. Nedan sammandrag av utlåtandena:

1. *x.x.2019 (anlände x.x.2019):*

XX

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

2. *x.x.2019 (anlände x.x.2019)*

XX

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

3. *xx 6.9.2018 (anlände 6.9.2018):*

XX

Bemötande: xx

4. *xx 20.9.2018 (anlände 20.9.2018):*

XX

Bemötande: xx

5. *xx 25.9.2018 (anlände 25.9.2018):*

XX

Bemötande: Bestämmelsen finns redan i de allmänna bestämmelserna på plankartan.

4.5.4 Förslag till detaljplaneändring

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

- xx

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

Under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt x.x–x.x.2020 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkning kommit in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna:

1. *Myndighet x.x.2020 (anlände x.x.2020)*

XXXXXX

Bemötande/inverkan på planförslaget: xxxx

4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har justerats enligt följande:

- xxx

Planbeskrivningen har kompletterats enligt följande:

- xxxx

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet Korsnäståget omfattar ca 12,2 ha. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

Användningsändamål	Areal	Byggrätt m ² vy
Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)	20079	15000
Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK-1)	6540	13900
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)	3339	4000
Kvartersområde för stadsmåhus (AR-1)	8960	7840
Kvartersområde för offentliga närservicebyggnader (YL)	6252	3000
Kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård (YSA)	4812	3500
Kvartersområde för närservicebyggnader (PL)	4380	4500
Kvartersområde för anslutningsparkeringsservice (PL-1)	1809	500
Kvartersområde för bilplatser (LPA)	6400	
Torg	7371	100
Gatuområde	28744	
Park (VP)	742	
Område för närrekreation (VL)	22710	
TOTALT	12,2 ha	52350 m² vy

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Stadsbilden

I detaljplanen för Korsnästågets centrum har med bestämmelser om byggnaderna eftersträvat säkerställande av ett urbant och trivsamt stadsdelscentrum. De nya flervåningshusens och offentliga byggnadernas fasadbeklädnad bör i regel vara av rödtegel, som hör till de mest karaktäristiska fasadmaterialet i byggnadsbeståndet i Korsnäståget. Det maximala antalet våningar i de nya flervåningshusen är fyra. Därtill ska byggnaderna uppföras så att de åtminstone vid en sida tangerar tomtgränsen. Fönsteröppningarna bör huvudsakligen vara vertikala och eventuella balkonger bör placeras inne i byggnadstommen. Med de här bestämmelserna säkerställs att ett urbant utrymme uppkommer och att den byggda miljön blir vacker och trivsam.

Gatuområdena

Fordonsrutterna ska anläggas så att de resulterar i ett långsamt körsätt. Kvarterens och tomternas gårdar ska utanför bilplatserna och rutterna planteras och finslipas så att de blir högklassiga. Fotgängarområdena ska skiljas åt från områdena för fordonstrafik med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena ska en trygg förbindelse ordnas till affärslokalerna.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Genomförande av det byggande som detaljplanen möjliggör leder till en efterlängtd förbättring av den byggda miljöns kvalitet i Korsnästågets centrum. Korsnästågets centrum bör tydligt med tanke på läget gestaltas som områdets kärna, och det bör också ge uttryck för detta genom tätt byggande, funktioner och byggnadskvalitet. Strävan med detaljplanebestämmelserna är att styra förverkligandet av centrumet till såväl mångsidigt som urbant byggande. En central tanke i planen är att ett tydligt centraltorg ska placeras på den mest centrala platsen invid det nuvarande affärscentret. Avsikten är att den viktigaste servicen ska placeras omkring centraltorget.

5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser

I och med genomförandet av planen ökar mängden människor som rör sig i Korsnästågets centrum kraftigt. Trafikmässigt sett ökar fotgängarna mest, eftersom det förutom genomfart inte är någon offentlig trafik på området. De ställen där gång- och cykeltrafiken korsar personbilstrafiken bör förverkligas så att bilisterna är tvungna att köra långsamt på dem. Med planbeteckningarna och –bestämmelserna styrs byggandet så att uppkomsten av en promenadmiljö och långsamma färdssätt gynnas. Avsikten är att minimalt med extra trafik ska styras till områdets interna gatunät, för att miljön ska vara så trygg som möjligt att röra sig i. Kundparkeringen har huvudsakligen placerats vid utkanten av centrumet i närheten av de nya affärslokalerna. Avsikten är att kollektivtrafiken ska gå invid Köpstigen, varvid avståndet från centrumtorget till anslutningsparkeringsstället i Korsnästågets centrum är så kort som möjligt.

5.3.3 Konsekvenser för naturen och marken

Naturen och naturmiljön

I detaljplanen har anvisats två kvartersområden för urbana småhus delvis på det nuvarande parkområdet. Därmed skulle ca en hektar skogsområde ändras till byggande. Det här försvagar dock inte natur- och rekreationsvärdena i Korsnästågets centrum och dess närmiljö, eftersom det också efter ändringen kommer att finnas totalt ca 4,5 hektar icke anlagt grönområde på planområdet. Vid detaljplaneringen har den plats där flygekorren förökar sig och rastar på området beaktats med områdesreserveringsbeteckning och planbestämelse. Grund för skyddsområdesavgränsningen har varit 49 § i naturvårdslagen. Områdesavgränsningen av den plats där flygekorren förökar sig och rastar är fastställd i terrängen i enlighet med miljöförvaltningens anvisningar om skydd.

Dagvatten

Avsikten är att största delen av det nya byggandet ska placeras på det område där det tidigare fanns en lågstadieskola, som har rivits, och där det nu finns ett öppet område. Takyterna och en del av den yta som inte släpper igenom vatten (t.ex. asfalt) kräver att vattnet leds bort längs med befintliga dagvattennät. En del av det här dagvattennätet kan infiltreras på kvartersområdena. I planbestämmelsernas allmänna bestämmelser har bestämmelser utfärdats om dagvattenhanteringen.

5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för anläggandet av gator samt vatten- och avloppsledningar på detaljplaneområdet fördelas uppskattningsvis enligt följande:

5.3.5 Kommersiella och sociala konsekvenser

I WSP:s utredning våren 2018 om Liselunds kommersiella och sociala konsekvenser har tillgängligheten till handelsservicenät och service i Liselund granskats. Byggandet av en handelsplats av hypermarkettyp i Liselund kan påverka närbutiksnätet i Korsnäståget. I utredningen har konsekvenserna för dagligvaruhandelns närbutiksnät bedömts:

- Liselund kan ha konsekvenser även för Korsnästågets S-markets verksamhetsförutsättningar, eftersom invånarna i Gamla Vasa får en ny mångsidedigare market närmare än nuvarande S-market. Samtidigt förbättras marknaden, om K-market i Gamla Vasa upphör med sin verksamhet och eftersom K-market i Korsnäståget har lagts ned.
- Verksamhetsförutsättningarna för närbutikerna i området påverkas också av minskad folkmängd på området.
- Försäljningseffektiviteten i dagligvaruaffärerna i området är lägre än genomsnittet, vilket också är en risk med tanke på bibehållandet av affärerna i området.
- Liselund har de största konsekvenserna för verksamhetsförutsättningarna för dagligvaruhandeln i Gamla Vasa.

I utredningen har konsekvenserna för servicens tillgänglighet bedömts:

- Tillgänglighetens betydelse är störst när det gäller närbutiksnätet. Om även S-market i Korsnäståget läggs ner, skulle tillgängligheten till en närbutik försvagas betydligt i nästan hela Korsnäståget. Sannolikt finns det dock en marknad för någondera av de nuvarande affärerna i storområdet Korsnäståget.
- Köpkraftsförskjutningarna på området Korsnäståget minskar.

Korsnästågets K-market på planområdet har upphört med verksamheten. Det är viktigt att detaljplanen gör det möjligt att placera en ersättande dagligvaruaffär i Korsnästågets centrum, eftersom en dagligvaruaffär kan anses höra till den viktigaste basservicen för närområdets invånare.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och –bestämmelserna finns på detaljplanekartan (bilaga 1).

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplaneändringen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan tomterna bebyggas.

6.2 Uppföljning av genomförandet

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

BILAGOR

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