



DETALJPLANE BESKRIVNING

STENKILEN

detaljplan nr 1080

Vasa stad, Planläggningen 2018

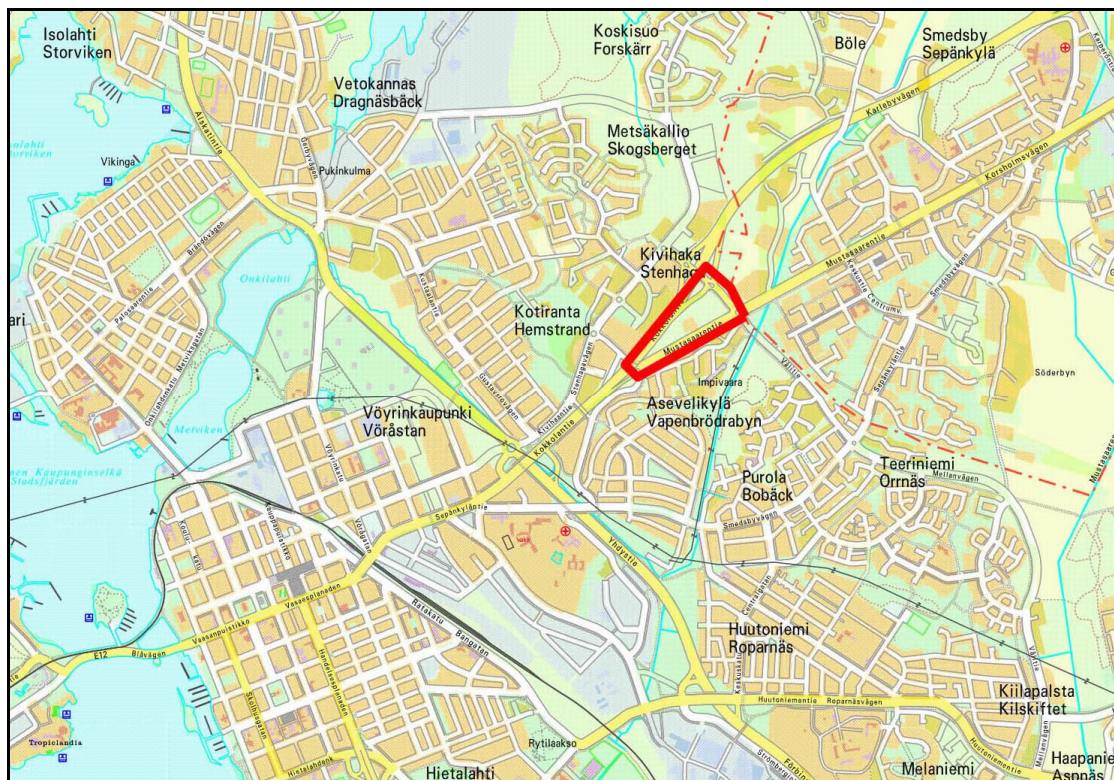
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Idenfikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa	
Planområde:	stadsdel 23	
	kvarter 109	
	skyddsgrön-, trafik- och gatuområden	
Planeringstyp:	Detaljplan/detaljplaneändring	
Planens namn:	Stenkilen	
Planens nummer:	1080	
Utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen	
	Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki, utkastskedet	
	Planerare Eija Kangas, förslagsskedet	
Behandling:	Meddelande om inledd behandling	30.3.2017
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	8.9.2017
	Stadsstyrelsens planeringssektion	13.2.2018
	Stadsstyrelsen	7.5.2018
	Stadsfullmäktige	14.5.2018

1.2 Planområdets läge

Föremål för detaljplanläggning är området mellan Stenhaga affärsområde och Vapenbrödrabyens småhusområde med Korsholms kommungräns som nord-ostlig gräns. Planområdet består huvudsakligen av icke-detaljplanerat skogsområde samt delar av Korsholmsvägen, Karlebyvägen och Mellanvägen. Området är beläget invid goda trafikförbindelser mitt emellan Vasa centrum och Smedsby centrum. Området omfattar ca 15 hektar.



Planeringsområdets läge

1.3 Planens syfte

Målet är att skapa förutsättningar för utveckling av ett högklassigt verksamhetslokalsområde utan att försvaga förhållandena för det närbelägna bostadsområdet. Kvalitetskrav som påverkar trivseln ställs framför allt på det byggande som placeras invid Korsholmsvägen.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- BILAGA 2. Illustrationsmaterial
- BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 15.6.2017
- BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

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

- Utredning om naturen i området Stenkilen i Vasa 2016. Vasa stad, Planläggningen 2016
- Stenkilen – Utredning om byggnadsbeståndet i planlägningsområdet. Vasa stad, Planläggningen 2017
- Bullerutredning i anslutning till detaljplanen för Stenkilen i Vasa, Ramboll 2017

1.6 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Idenfikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 3	
1.6	Innehållsförteckning	4
2	SAMMANDRAG	6
2.1	Planprocessens olika skeden.....	6
2.2	Detaljplan.....	6
2.3	Genomförandet av detaljplanen	7
3	UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturvärden	9
3.1.3	Byggd miljö	10
3.1.4	Trafik	13
3.1.5	Trafik- och bullerutredning	14
3.1.6	Markägförhållanden	14
3.2	Planeringssituation.....	15
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	15
4	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	18
4.1	Planeringsstart och beslut som gäller den.....	18
4.2	Deltagande och samarbete	18
4.2.1	Intressenter.....	18
4.2.2	Inledandet av detaljplaneändringen	18
4.2.3	Deltagande och växelverkansförfaranden.....	18
4.3	Myndighetssamarbete.....	19
4.4	Detaljplanens mål	19
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	19
4.4.2	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	19
4.4.3	Respons om programmet för deltagande och bedömning	19
4.5	Redogörelse för detaljplaneutkastet.....	22
4.5.1	Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	25
4.5.2	Respons vid informationsmötet för allmänheten.....	29
4.5.3	Övervägande efter utkastskedet	30
4.5.4	Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet	32
4.5.5	Övervägande efter förslagsskedet	37
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	38
5.1	Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar.....	38
5.1.1	Dimensionering och service	38
5.1.2	Kvarterksområden	39
5.1.3	Övriga områden.....	40
5.2	skötselklassificering av skyddsgronområdena.....	41

5.3	Planens konsekvenser	42
5.3.1	Konsekvenserna för den byggda miljön	42
5.3.2	Konsekvenserna för naturen och naturmiljön	45
5.3.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	45
5.3.4	Övriga konsekvenser	45
5.4	Störande faktorer i miljön	48
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	48
6.1	Genomförande och tidtabell	48

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Inledande av detaljplanen:

Utarbetandet av en detaljplan och detaljplaneändring för Stenkilen har inletts med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 29.11.2016, i samband med godkännandet av planlägningsöversikten för år 2017.

Program för deltagande och bedömning 63 § MarkByggL:

Det 23.3.2017 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden **30.3–18.4.2017**. Inom utsatt tid inlämnades 4 åsikter och 6 utlåtanden om det.

Inledande av planläggningen:

Utöver den erhållna responsen har grundläggande information samlats in om miljön, fastigheterna, samhällstekniken, verksamheten på planområdet och dess stadsbild.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) 62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF:

Planutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var i enlighet med planlägningsdirektörens beslut (8.9.2017) framlagt under tiden **15.9–2.10.2017**. Ärendet kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet samt på kommunens officiella anslagstavla. Materialet hölls framlagt på Planläggningens anslagstavla och webbplats. Planutkastet sändes per brev till planområdets markägare och övriga intressenter. Tre åsikter och tio förhandsutlåtanden om detaljplaneutkastet lämnades in.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag)/utlåtanden 65 § MarkByggL, 27–28 § MarkByggF: Detaljplaneförslaget var i enlighet med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion offentligt framlagt under tiden **22.2–23.3.2018**. Information om framläggandet gavs på samma sätt som i utkastsskedet. Två anmärkningar och tolv utlåtanden om detaljplaneförslaget lämnades in.

Lagakraftvunnen detaljplan 188 § 5 mom. MarkByggL, 140 § kommunallagen: Stadsfullmäktige i Vasa fastställt detaljplanen på sitt sammanträde 14.5.2018, och efter besvärstiden kungörs att planen har vunnit laga kraft. Före det har planen godkänts av stadsstyrelsen 7.5.2018.

2.2 Detaljplan

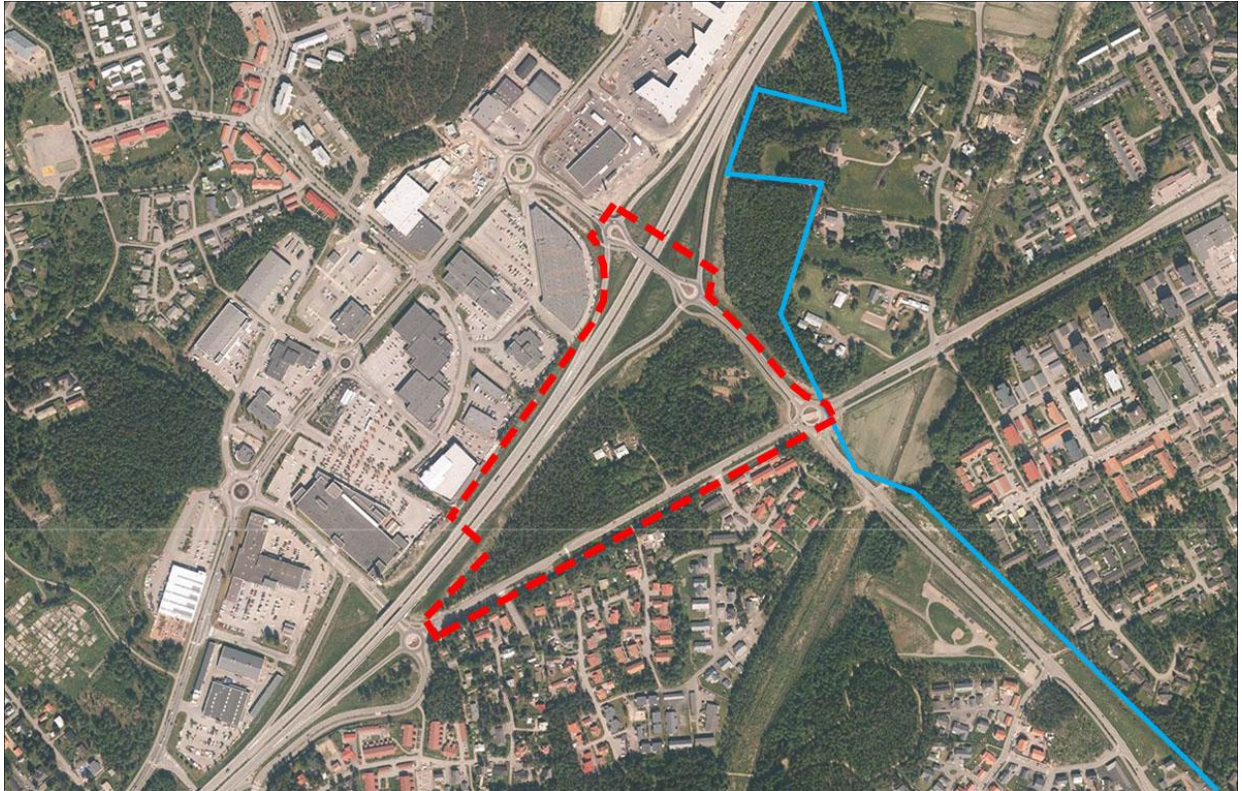
Med området Stenkilen avses det kilformade område som avgränsas av Korsholmsvägen, Mellanvägen och Karlebyvägen. Målet i fråga om det är att skapa förutsättningar för utveckling av ett högklassigt verksamhetslokalsområde utan att försvaga förhållandena för det närbelägna bostadsområdet. Kvalitetskrav som påverkar trivseln ställs framför allt på byggandet invid Korsholmsvägen.

I fråga om de väg- och gatuområden som avgränsar området fastställer detaljplanen nuläget.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplanen ska vara klar våren 2018, och efter det kan bygglovsförfarandet i fråga om och förverkligandet av planområdet starta.

3 UTGÅNGSPUNKTER

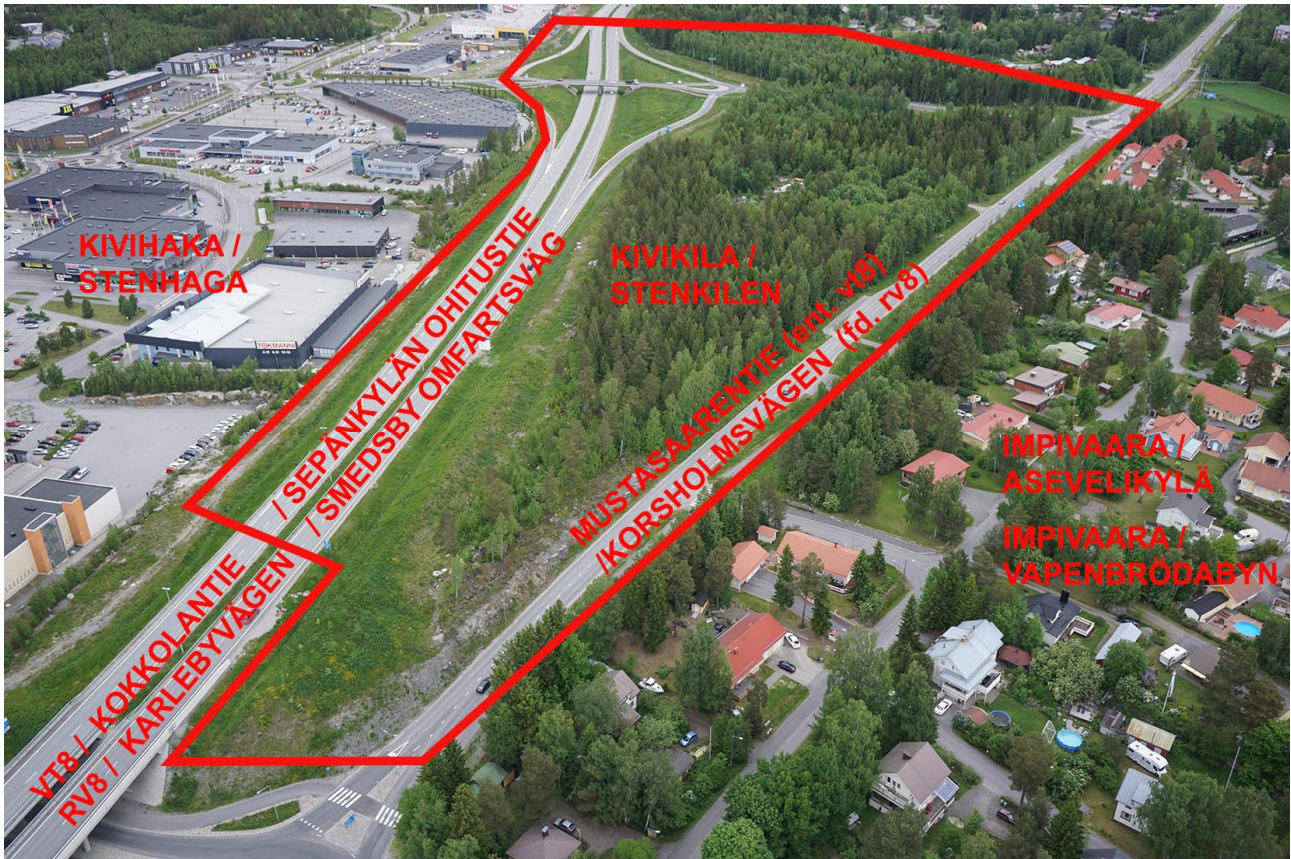


Preliminär avgränsning av planområdet. Planområdet är angivet med röd och kommungränsen med blå linje. Bild: Planläggningens arkiv

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

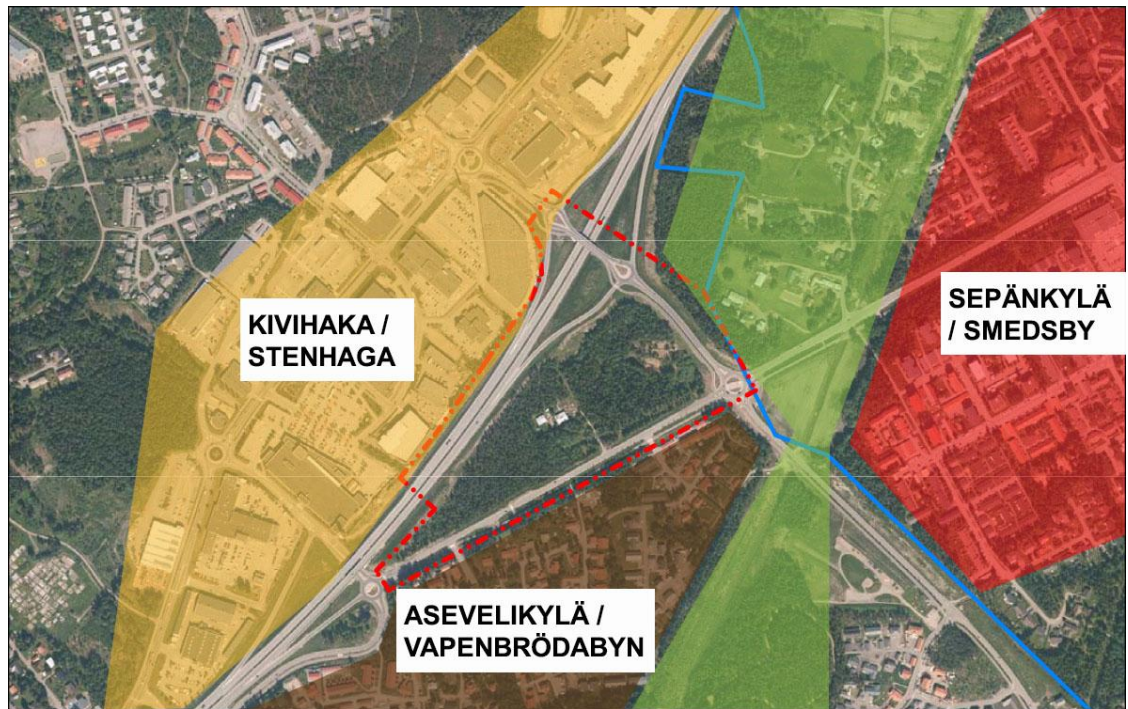
3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget mitt emellan Vasa stads och Korsholms kommuns centrum. På generalplanenivå har angivits att Vasas och Smedsby centrum i framtiden växer ihop.



Planområdet finns på en synlig plats invid den viktigaste vägen norrut från Vasa (Smedsby omfartsväg/Karlebyvägen/riksväg 8). I stadsstrukturen är området beläget i en fog mellan fyra omgivande områden. De omgivande områdena är mycket olika till både skala och markanvändningsmål:

- **Stenhaga** handelsområde (storskaligt, huvudsakligen affärsbyggande)
- **Smedsby** centrum. Huvudsakligen flervåningshusdominerat område, som Korsholms kommun håller på att utveckla till en tätare och mera urban helhet (skalan är urban, byggandet består huvudsakligen av flervåningshus och affärsbyggnader)
- Småhusområdet **Impivaara/Vapenbrödraby** (småskaligt, huvudsakligen egnahemshus)
- **Dalområde i nord-sydlig riktning** öster om planområdet. På Korsholms sida är området i delgeneralplanen för Böle anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet. På Vasas sida är dalen anvisad för rekreationsområdesanvändning.



Planområdets läge i stadsstrukturen. Schema: Planläggningens arkiv

Läget med olika typer av omgivande områden medför särskilda utmaningar för planeringen av Stenkilen. Skillnaden i skalan mellan Stenhaga område för handel och småhusområdet Impivaara/Vapenbrödraby är enorm. Med tanke på både småhusområdet och Korsholms jord- och skogsbruksområde är det viktigt att finna en lösning som inte förorsakar några onödiga miljöstörningar och som är visuellt högklassig och harmonisk. Utvecklingen av Smedsby centrum till en tätare stadsmiljö ställer kvalitetsmässiga mål även för området Stenkilen, som är en viktig länk när de två centrumområdena växer ihop.

Andra utmaningar i fråga om utvecklingen av området är trafikstörningarna och det att området som ska användas som byggmark är smalt.

3.1.2 Naturvärden

Planeringsområdets naturvärden utreddes under terrängperioden 2016. Naturtyperna i området kartlades i allmänna drag och separata utredningar gjordes om växtligheten, häckande fåglar samt förekomsten av flygekorrar och fladdermöss.

I storlandskapet är området beläget på Klemetsö-Böle-åsen och öster om utredningsområdet finns Sandvikens-Bobäcks ådal, dit planområdets avrinningsvatten strömmar.

Jordmånen på området utgörs till största delen av morän. Invid Karlebyvägen finns två mera bergiga platser. Invid Mellanvägen finns en lerdal med tidigare odlad åker.

Områdets naturtyper är huvudsakligen färsk eller lundaktig mo. Därtill finns ett litet markutfyllnadsområde vid kanten av vägområdet i områdets norra del. Största delen av utredningsområdet är skogbeklätt. Skogstypen i området utgörs till största delen av färsk mo, där den huvudsakliga trädarten på de kargare platserna består av tall och i områdets östra del på de fuktigare växtplatserna av gran.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte fanns några enligt den finländska naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper på utredningsområdet. På planeringsområdet fanns det inte några sådana i 49 § i den finländska naturvårdslagen nämnda djurarters föröknings- eller rastplatser som skulle kräva skyddsåtgärder eller –områdesavgränsningar i samband med markanvändningsplanering. På utredningsområdet eller i dess närhet finns inga riksomfattande naturskyddsområden.

3.1.3 Byggd miljö



Planläggningsområdet kantas av väg- och gatuområden. Vid den nordvästra sidan domineras landskapet av Karlebyvägen (Smedsby omfartsväg) inklusive broar, skyddsvallar och skyddszoner. Korsholmsvägen vid den sydöstra sidan har i och med byggandet av omfartsvägen ändrats till gatuområde och byggts om ungefär samtidigt som Karlebyvägen. Planeringen av gatan har inbegripit beredskap för större trafikmängder än nu och gatuområdet är vad gäller dimension och utformning anlagt som en landsväg. Mellan gatan och cykelvägen söder om den finns ett relativt brett öppet dike, på vars slänter gräsmatta och träd har planterats.



Gatuvy vid Korsholmsvägen. Foto: Planläggningens arkiv

Det kilformade området mellan trafikområdena består till största delen av ekonomiskog. I mitten av området finns en gårdsplan med två på 1960-talet uppförda byggnader, ett egnahemshus och en bilverkstad. Egnahemshuset verkar ha stått tomt en längre tid, i verkstaden har verksamhet bedrivits ännu under de senaste åren. Byggnaderna har kartlagts i samband med planarbetet. Det har konstaterats att de inte har sådant historiskt, byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt värde som skulle kräva skyddsåtgärder eller närmare inventering.

Stenkilens spetsigaste, sydvästra spets är till karaktären mera bebyggd än de nordligare delarna. I den sydvästra spetsen finns Otsovågens underfart under Smedsbyvägen. I närheten av den är höjdskillnaderna i området störst. Korsholmsvägen sjunker kraftigt mot underfarten och den kantas av bergsskärningar och jordvallar.



Otsovågens underfart sedd från Vasahållet. Foto: Planläggningens arkiv



Otsovägens underfart sedd från Smedsbyhållet. Foto: Planläggningens arkiv

Nordväst om Karlebyvägen finns Stenhaga handelsområde. Vid infarten till Vasa norrifrån öppnar sig de första vyerna mot Vasa stads område mot Stenhaga och Stenkilen. Före byggandet av omfartsvägen bestod Stenkilen av skog och byggnadernas bakre fasader riktades mot det hållet. Därmed finns det lastningsbryggor och lagerlokaler invid Karlebyvägen på de flesta tomterna. Gårdarna är emellertid på några meter lägre nivå än omfartsvägen och de syns just inte till den. Landmärke i området är Citymarket och dess reklampylon.

Korsholmsvägens omgivning ger intrycket av grönt område. Såväl Stenkilen som småhusområdet ger ett skogaktigt intryck mot Korsholmsvägen. De närmaste småhustomterna gränsar direkt till Korsholmsvägen men de flesta tomterna har tätt trädbestånd som skyddar dem från olägenheterna av och insyn från vägområdet. En del av de nyaste bostadshusen är placerade ganska nära Korsholmsvägen.



Gatuvy vid Korsholmsvägen. Foto: Planläggningens arkiv

3.1.4 Trafik

Trafikmässigt är områdets läge utmärkt. Med tanke på biltrafiken är ett planeringsområde invid en riksväg mycket lättillgängligt. Även förutsättningarna för lätttrafik är goda. Från mitten av planeringsområdet är avståndet till järnvägsstationen i Vasa ca tre kilometer och till Smedsby centrum under två kilometer.

För närvarande utgörs områdets trafikförbindelser av privatbilism och lätttrafik. Ingen av Vasa lokaltrafiks busslinjer trafikerar förbi området. Förutsättningarna för utveckling av kollektivtrafik är dock goda.

Smedsby omfartsväg vid områdets nordvästra kant (rv8/Karlebyvägen) öppnades för trafik år 2014. Den betjänar både den långväga omfartstrafiken och stadsregionens näringsliv. Innan omfartsvägen byggdes gick trafiken från Vasa norrut längs med nuvarande Korsholmsvägen. I och med byggandet av omfartsvägen har även största delen av trafiken mellan Vasa och Korsholm flyttats från Korsholmsvägen till omfartsvägen. Trafikmängderna på Korsholmsvägen har underskridit trafikprognoserna.

Efter byggandet av omfartsvägen har olägenheterna av trafiken minskat invid Korsholmsvägen. Samtidigt har dock invånare som bor i närheten av Korsholmsvägen, men inte omedelbart intill den, rapporterat att bullerolägenheterna av trafiken har ökat i och med högre hastigheter i trafiken.



Planområdet fotograferat år 2017. Sett från Smedsby mot Vasa centrum.
Foto: Planläggningens arkiv

3.1.5 Trafik- och bullerutredning

Under planarbetets gång har man låtit göra en utredning (Ramboll, 2017) i syfte att utreda den bullernivå som väg- och gatutrafiken medför på planområdet och i planområdets närmiljö samt ange de åtgärder med hjälp av vilka man i den kommande markanvändningen på planområdet säkerställer att de i statsrådets beslut 993/92 angivna riktvärdena uppfylls. I arbetet har med hjälp av en beräkningsmodell bullernivåerna i området angivits i nuläget och den prognostiserade trafiken år 2040 med beaktande av den planerade markanvändningen.

Som utgångsuppgifter för prognosläget har de i detaljplaneutkastet presenterade byggnadsmassorna använts. För prognostiseringen av den trafikökning som planläggningsområdet medför har den i detaljplaneutkastet angivna byggrätten använts. Eftersom antalet våningar i kontorshuset och samtidigt byggrätten i förslagsskedet har inskränkts med hälften är trafikmängderna till den delen överdimensionerade i utredningen.

Bostadshusen närmast Korsholmsvägen är i nuläget huvudsakligen utsatta för en bullernivå som dagtid är högst ca 55 dB och nattetid högst ca 43 dB. I sydvästra ändan av Korsholmsvägen finns det två bostadshus som i nuläget är utsatta för en bullernivå på ca 60 dB dagtid och ca 53 dB nattetid.

Som slutsatser i utredningen konstateras att den ändring som planläggningsprojektet förorsakar i medelbullernivån, som ska jämföras med riktvärden, för de närmaste bostadsbyggnaderna invid Korsholmsvägen är liten (högst ca 1 dB), och därmed har projektet ingen betydande konsekvens vad gäller ökat trafikbuller.

För en del av fasaderna i kontorsbyggnaderna mot riksväg 8 på planområdet föreslås en planbestämmelse som innebär en ljudnivådifferens på 30 dB. Eventuell lastning och lossning av varor med särskilt buller som följd, eller någon annan motsvarande verksamhet, faller inte inom ramen för utredningen och därmed kan inverkan av dylik verksamhet vid behov bedömas separat. Med dessa anvisningar och föreskrifter uppnås enligt beräkningarna de i statsrådets beslut 993/92 angivna riktvärdena för inomhusutrymmen och utevistelseområden.

3.1.6 Markägoförhållanden

Vasa stad äger största delen av området. Lägenheterna 6:28, 6:32 och 6:61 är i privat ägo. I fråga om dessa områden ingås markanvändningsavtal mellan staden och markägaren i anslutning till planläggningen av området. Alternativt införskaffar staden lägenheterna i sin ägo. Därtill har på grund av bullerskyddsarrangemang vid Karlebyvägen avtalats med Närings-, trafik- och miljöcentralen att vissa delar av trafikområdet övergår i stadens ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

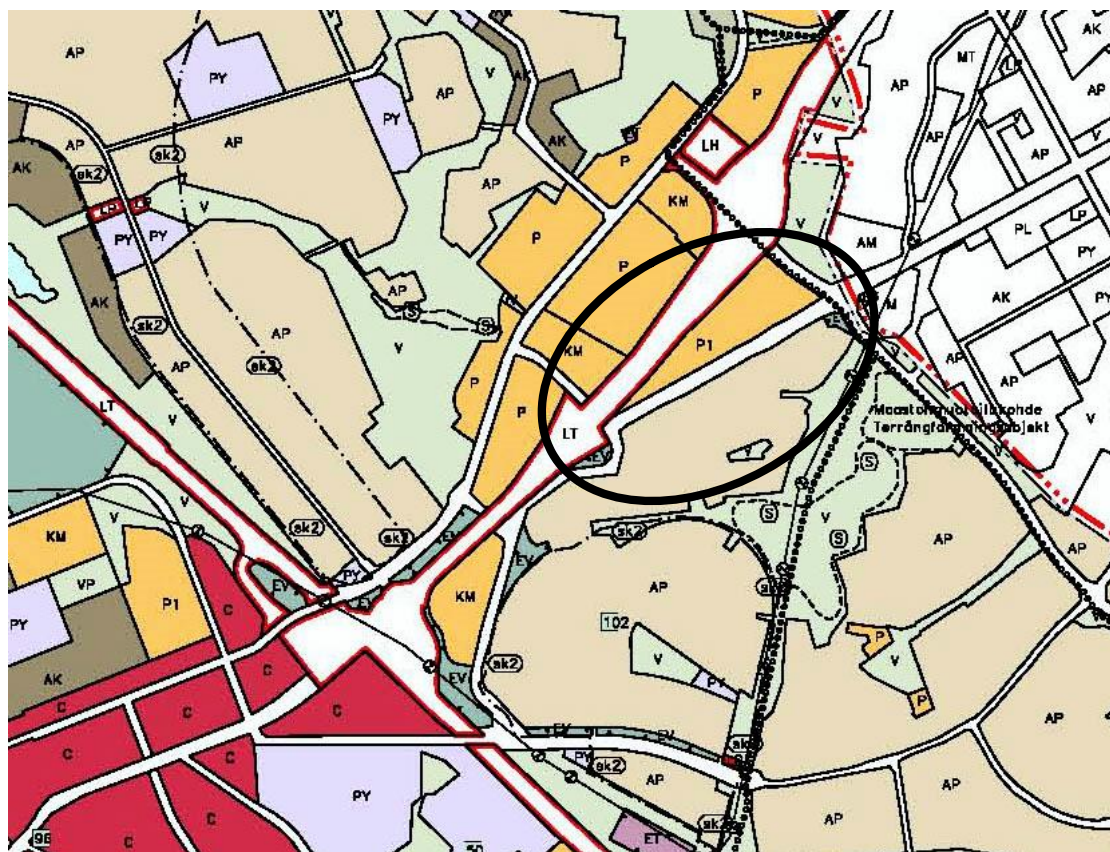
Landskapsplan

För området gäller den av miljöministeriet 21.12.2010 fastställda landskapsplanen för Österbotten. Området är i planen angivet som område för tätortsfunktioner (A), *i fråga om vilket vid planering av markanvändningen och planläggning en enhetligare samhällsstruktur bör främjas.*

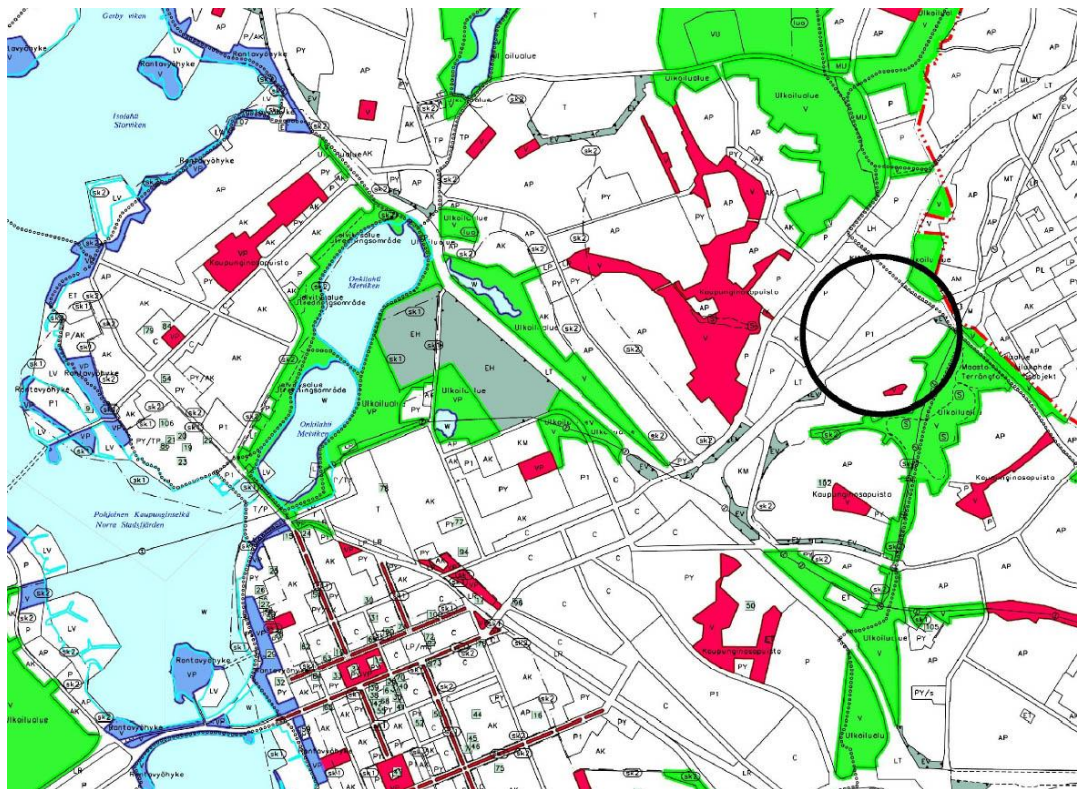
Enligt landskapsplanen är området Stenkilen en del av Vasas-Korsholms centrumutvecklingszon, för vilken en maximidimensionering har ställts upp i fråga om kommersiell service. I området Stenhaga har den i landskapsplanen angivna maximidimensioneringen redan överskridits och det är inte möjligt att anvisa yta för handel i Stenkilen.

Generalplan

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 är området anvisat som område för service, handel och förvaltning (P1): *"Området reserveras huvudsakligen för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. I området får även bostäder förläggas, högst 30 % av våningsytan i området."*



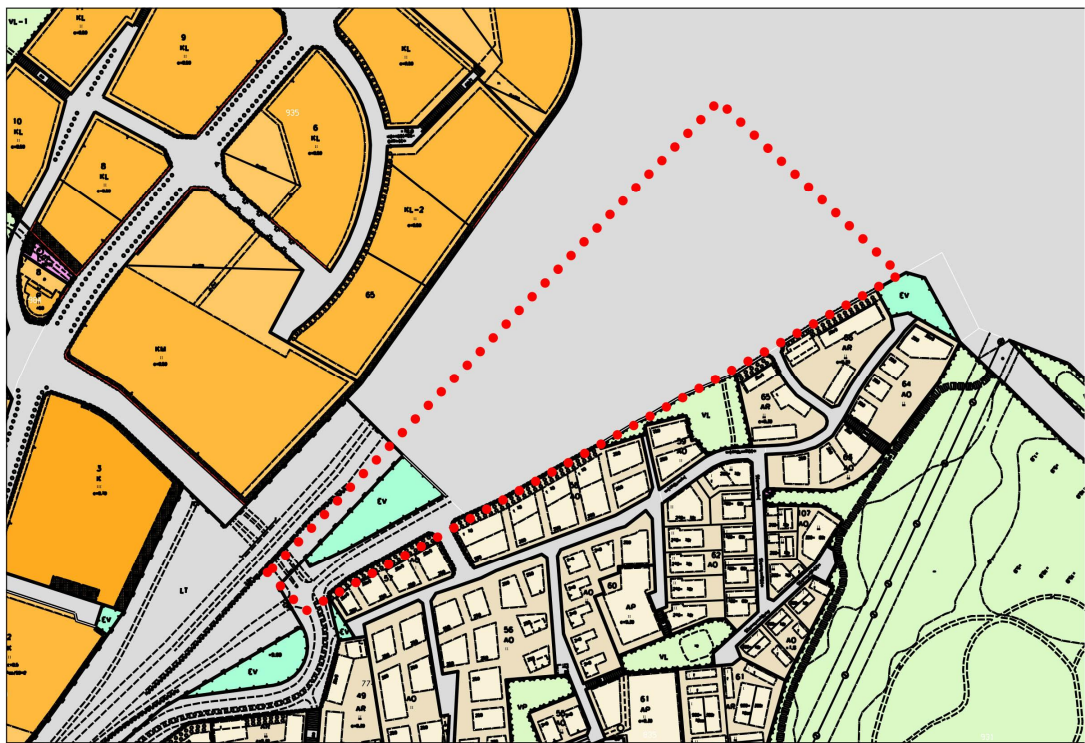
I grönområdesstrukturen i anslutning till generalplanen har inga närparker, rekreationsområden eller friluftsområden anvisats i området Stenkilen.



Utdrag ur grönområdesstrukturen i anslutning till Vasa generalplan 2030

Detaljplan

För största delen av området saknas gällande detaljplan. Områdets spets längst söderut är i detaljplanen anvisad som skyddsgrönområde och vägområde. (detaljplan nummer 774, fastställd 19.12.1994)



Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planområdet är angivet med prickad linje på kartan.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

Byggförbud

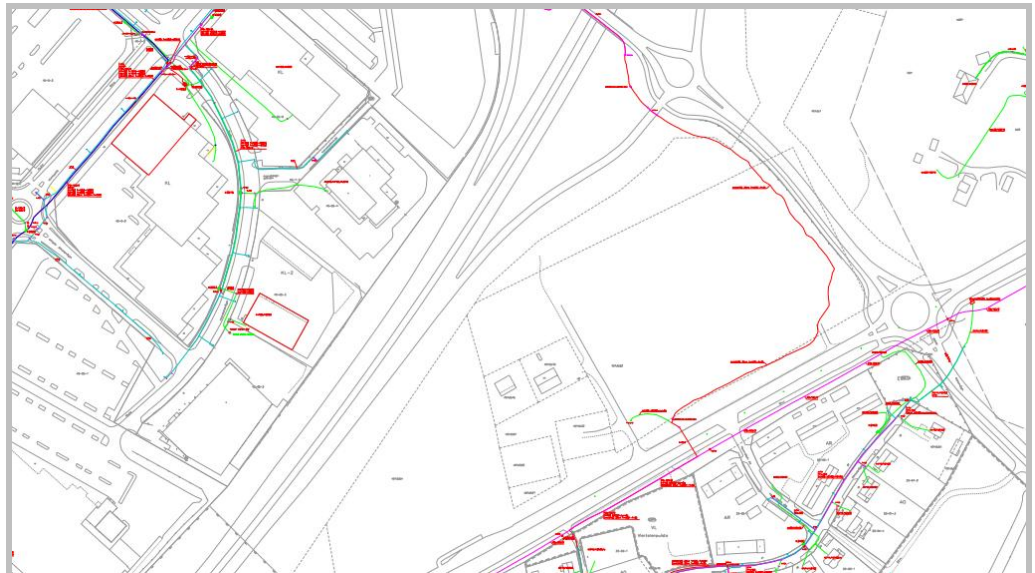
Detaljplanläggningsområdet är inte belagt med byggförbud.

Baskarta

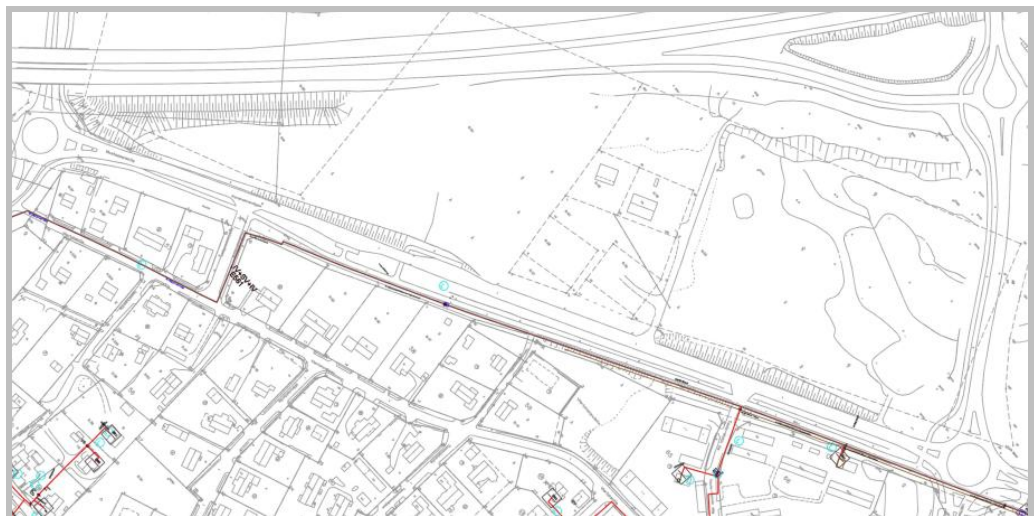
Baskartan över planeringsområdet har justerats 5.7.2017 och uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Ledningsservitut

På detaljplanläggningsområdet finns inga markgrävda linjedragningar, som borde beaktas som ledningsservitut. På Korsholmsvägens gatuområde, på cykelvägens dikesren mot Impivaara finns en fjärrvärme- och elledning under marken. Till gården mitt i området är en tomtelanslutning dragen och till Stenhaga går en 20 kV elkabel enligt gatustrukturen.



elnät



fjärrvärme

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den

Utarbetandet av detaljplanen och detaljplaneändringen för Stenkilen har inletts med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 29.11.2016, i samband med godkännandet av planläggningsöversikten för år 2017.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter i planarbetet är följande:

- o Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, invånare och föreningar
- o Stadens sakkunnigmyndigheter och nämnder
- o Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund
- o Österbottens museum, Museiverket
- o Vasa Vatten, Anvia, Vasa Elektriska Ab och Vasa Elnät Ab
- o Österbottens räddningsverk och Österbottens polisinrättning
- o Anställda och användare på området, vilkas förhållanden kan påverkas av planen i avsevärd mån.

4.2.2 Inledandet av detaljplaneändringen

Att utarbetandet av detaljplaneändringen inleds och att programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt har meddelats 30.3.2017 i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo, i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi. Att utarbetandet av detaljplaneändringen inleds meddelades därtill projektets intressenter i ett 23.3.2017 daterat brev.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Det 23.3.2017 daterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden **30.3–18.4.2017**.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

Detaljplaneutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagt under tiden **15.9–2.10.2017**. Förhandsutlåtande om detaljplanen har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

Planförslaget har varit offentligt framlagt under tiden **22.2–23.3.2018**. Utlåtande har begärts om detaljplanen av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter.

4.3 Myndighetssamarbete

Vid behov ordnas myndighetssamråd och arbetsförhandlingar om planprojektet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten har för kännedom tillställts det 23.3.2017 daterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) i anslutning till planprojektet och det i samband med hörandet i beredningsskedet reviderade och 15.6.2017 daterade programmet för deltagande och bedömning.

Ett arbetsmöte om planprojektet ordnades 3.11.2017 tillsammans med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten. På mötet upprepade Närings-, trafik- och miljöcentralen sin ståndpunkt att placeringen av mycket högt byggande på planområdet borde motiveras mera omfattande med stadens strategiska riktlinjer. Utöver de omständigheter som Närings-, trafik- och miljöcentralen redan konstaterade i sitt utlåtande i utkastsskedet lyfte Närings-, trafik- och miljöcentralen även fram områdets tillgänglighet för dem som använder lätttrafik och offentlig trafik.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Målet är att skapa förutsättningar för utveckling av ett högklassigt verksamhetslokalsområde. Utöver de allmänna mål som de högre plannivåerna ställer fastställs för detaljplaneändringen för Stenkilen och dess närmiljö följande mål:

- Styrning av nybyggandet så att uppmärksamhet fästs vid vyerna mot både Smedsby omfartsväg och Korsholmsvägen
- Tryggande av förhållandena för det intilliggande bostadsområdet
- Beaktande av de trafikleder som avgränsar planområdet, undersökning av hur lätttrafiken fungerar
- Undersökning av behovet av bullerskydd mot Smedsby omfartsväg

Enligt generalplanen skulle det vara möjligt att också placera boende (högst 30 %) på området men det skulle vara mycket svårt att förverkliga ett hälsosamt, tryggt och trivsamt bostadsområde på det smala området invid den livligt trafikerade vägen.

4.4.3 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Det 23.3.2017 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden **30.3–18.4.2017**.

Fyra åsikter och sex utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning lämnades in. Nedan följer sammandrag av dem.

Anvia Telecom Ab

I utlåtandet önskas att de befintliga telekonstruktionerna ska kunna bevaras på sina nuvarande platser i så stor utsträckning som möjligt. Ifall Anvia tvingas vidta flyttningsåtgärder eller skydda på grund av byggande på planområdet, förutsätter Anvia

att den part som initierar åtgärden finansierar den. På vägområdena borde utrymme reserveras för kabelkanaler, brunnar och kopplingsskåp.

As Oy Vaasan Aurinkorinne

Husbolaget önskar att utvecklingen av området sker på ett sådant sätt att boendetrivseln för husbolaget inte minskar. I åsikten förs följande önskemål fram:

- Byggandet på området borde koncentreras invid motorvägen så långt bort som möjligt från husbolaget
- Trafikerings- och parkeringsområdena borde placeras så att de inte medför störningar för husbolaget
- Framför allt anslutningarna för tung trafik till Stenkilen borde anges antingen direkt från motorvägen eller direkt från någondera cirkulationsplatsen till området.
- Mitt emot husbolaget invid Korsholmsvägen borde det finnas tillräckligt med trädbestånd

Planläggningens bemötande:

- *Även ett sådant alternativ har undersökts att ett skyddsgrönområde skulle bli kvar invid Korsholmsvägen. Planeringsområdet är emellertid mycket smalt. Dessutom leder områdets jordmån och topografi till att det ställvis krävs till och med omfattande schaktningsarbeten för att få tomterna bebyggbara. Framför allt sänkan mot Smedsby är ett dylikt område. På grund av dessa omständigheter är det inte ett realistiskt alternativ att bevara en skogszon invid Korsholmsvägen. I detaljplanen är en zon som ska planteras angiven vid kvartersområdenas gräns mot Korsholmsvägen och där bör buskar och sådana träd som blir stora planteras. Även parkeringsområdena bör struktureras med trädplanteringar. Det bullerskydd som ska avgränsa tomternas representationsgård bör bestå av en grönvägg.*
- *Mera storskaligt hallbyggnad i området styrs till området invid motorvägen. Därmed fungerar byggnaderna samtidigt som bullerskydd mot bostadsområdet. Byggnadsmassorna invid Korsholmsvägen är småskaligare och på dem ställs strängare kvalitetskrav.*
- *Parkeringsområdena invid Korsholmsvägen uppdelas i mindre enheter, som bör struktureras med trädplanteringar.*
- *Det är inte möjligt med direkta anslutningar till Stenkilens område från motorvägen eller Mellanvägen.*

Jukolan Rakentajat - Jukolas Byggare ry

Områdets invånarförening framför i sin åsikt oro över följande saker:

- Trädbeståndet försvinner helt i samband med byggandet och till följd av det hörs ljuden från Smedsby omfartsväg bättre till bostadsområdet
- Trafikmängden och –olägenheterna ökar på Korsholmsvägen
- Eventuell upplagringsverksamhet i anslutning till de företag som etablerar sig i området Stenkilen försämrar de närmaste invånarnas utsikt
- Affärstomternas ljusreklamskyltar medför störningar

Invånarföreningen kräver att vid planeringen av området elimineras de ovan nämnda omständigheterna med skyddszoner, ljudvallar, fastställande av ändamål för byggnaderna osv. så att det inte blir några sådana bestående störningar och olägenheter för invånarna som skulle minska boendetrivseln och fastigheternas värde.

Planläggningens bemötande:

- *Strävan i planlösningen har varit att beakta trafikolägenheterna. Planen styr till placering av byggnadsmassorna i riktning med Smedsby omfartsväg så att de samtidigt skyddar bostadsområdet mot trafikbullret från omfartsvägen. Detaljplanen tillåter inte sådan verksamhet på området som förorsakar miljöstörningar. Trots det ingår i detaljplanen en bestämmelse om att de produktionsgårdar som placeras på tomterna ska inhägnas med bullerplank. Till följd av genomförandet av detaljplanen ökar trafiken på Korsholmsvägen sannolikt en aning, i stället kommer trafikbullret från Smedsby omfartsväg att minska när detaljplanen genomförs.*
- *Områdets jordmån och topografi leder till att man i samband med byggan- det är tvungen att göra omfattande schaktningsarbeten. I detaljplanearbe- tet har även ett sådant alternativ undersökts att ett skyddsgrönområde skulle bibehållas invid Korsholmsvägen. Planeringsområdet är emellertid så smalt att det inte är ett realistiskt alternativ att bibehålla skogszonen in- vid Korsholmsvägen. Därför har i detaljplanen en zon som ska planteras angivits vid kvartersområdenas gräns mot Korsholmsvägen och där bör buskar och sådana träd som blir stora planteras. Även parkeringsområ- dena bör struktureras med trädplanteringar. Det bullerplank som avgränsar tomternas representationsgård bör bestå av en grönvägg.*
- *I detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna har särskild upp- märksamhet fästs vid hurdan stadsmiljö som bildas invid Korsholmsvägen. Detaljplanen styr till byggande av representativa infartsgårdar invid Kors- holmsvägen och till inhägnande av eventuella produktionsgårdar med till- räckligt höga bullerskyddsplank.*
- *Med detaljplanebestämmelserna styrs storleken på reklamen och dess placering. I riktning mot Korsholmsvägen är inte reklamlyset och inte heller stora, grälla reklamskyltar tillåtna. Större reklam eller till färgen klarare re- klam bör riktas mot Smedsby omfartsväg.*

Korsholms kommun

Samhällsbyggnadsnämnden ger som utlåtande att detaljplanen för Stenkilen inte får förorsaka olägenheter för förverkligandet av den i Böle delgeneralplan anvisade markanvändningen på Korsholms sida. I delgeneralplanen har området beteckning- en MU, dvs. jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet, samt beteckningen AP-5, dvs. område för landbrukslägenheters drifts- centrum.

Österbottens förbund

Inga kommentarer

Österbottens museum

Landskapsmuseet konstaterar att det äldre byggnadsbeståndet på planeringsområ- det bör undersökas och det bör utredas om det finns behov av att skydda det enligt detaljplanen.

Österbottens räddningsverk

Inga kommentarer.

Vasa Vatten

På området finns inga av Vasa Vatten förvaltade vatten- och avloppsledningar. Vid Otsovägen, i Stenkilens spets, finns en vattenledning som gör det möjligt att tillgodosätta eventuellt behov av sprinklervatten för de fastigheter som ska byggas. Planläggaren bör vara i kontakt med Vasa Vatten i samband med planeringen av tomtindelningen och gatuområdena. Under planeringens gång bör det säkerställas huruvida ett område för en avloppspumpstation behöver reserveras på området.

Privatpersonerna A och B

Områdets invånare A och B anför i sin åsikt att det nuvarande skogsområdet fungerar bra som skyddszon mot bostadsområdet. Om planerna inte från första början innehåller betydande ljud- och skyddszoner eller någon annan buffert som fungerar på motsvarande sätt, anser invånarna A och B att planen försämrar förhållandena betydligt.

Planläggningens bemötande:

Se ovanstående bemötande av Jukolas Byggares åsikt.

Privatpersonerna C, D och E

Personerna som har lämnat in åsikten äger tre fastigheter på området. De anför i sin åsikt att utöver verksamhetslokalsanvändning borde även möjligheterna till affärs- och bostadsbyggande på området undersökas. De som har lämnat in åsikten uppger att de vill delta i planeringen och planläggningsprocessen samt önskar att de ska få information om planläggningens framskridande.

Planläggningens bemötande:

Placeringen av yta för handel på planeringsområdet styrs av landskapsplanen.

Stenkilen hör till området Stenhaga, där landskapsplanen inte tillåter ytterligare yta för handel. Därför kan området utvecklas som område för kontors- och verksamhetslokalsbyggande men inte som område för handel. I samband med beredningen av detaljplanen har konstaterats att det inte finns några goda förutsättningar för en trygg, hälsosam och trivsamt boendemiljö på området.

4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet

KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER

I planen anvisas ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) inom det kilformade område som avgränsas av Smedsby omfartsväg, Korsholmsvägen och Mellanvägen. Kvartersområdets areal är ca 63 000 m² och den enligt detaljplanen tillåtna byggrätten totalt ca 30 000 m². På området kan uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader, som inte förorsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dem. I kvartersområdet för verksamhetsbyggnader kan även service- och verksamhetslokaler förläggas i mindre utsträckning, om de till karaktären passar ihop med den övriga verksamheten. Landskapsplanen möjliggör inte rent affärsbyggande.

I Stenkilens spets mot staden lämnas skyddsgrönområde (EV) och den del av kvartersområdet för verksamhetsbyggnader som är belägen mot staden anvisas som parkeringsområde som ska struktureras med planteringar.

I närheten av spetsen längre söderut, nära Otsovägens underfart, placeras ett kontorshus med högst 16 våningar. En landmärkesbyggnad på den synligaste platsen skapar ett portmotiv vid infarten till staden och ger företagsområdet synlighet och intrycket av ett högklassigt verksamhetslokalsområde. I fråga om den anges i detaljplanen bestämmelser om arkitekturen: Byggnaden bör vara arkitektoniskt högklassig och dess huvudsakliga fasadmateriäl bör utgöras av glas och perforerad stålplatta. Fasadmaterialet bör bestå av klara och enhetliga ytor. Fasaderna bör ha neutrala färgnyanser och ge ett dämpat helhetsintryck. Om speglande glasyta används som fasadmateriäl, bör eventuell bländande inverkan av solen minimeras vid utformningen av fasaderna mot sydost och sydväst genom att glasdelarna i nödvändig utsträckning täcks med perforerad stålplatta.

I närheten av ett bostadsområde är kontorsbyggande idealiskt som användningsändamål: verksamheten är tyst, eventuella störningsfaktorer anknyter till arbetsplatstrafiken, som till största delen är förlagd till vardagsmorgnar och -eftermiddagar. Kontorsbyggandet har även positiva konsekvenser för den bild man får av området. Det höga byggandet har placerats så att byggnaden inte skuggar egnahemstomterna.

Lägre byggnadsmassor placeras vid utkanten av området, invid Smedsby omfartsväg och Korsholmsvägen. Byggandet styrs så att större hallbyggnader placeras invid Smedsby omfartsväg, i riktning med den. Samtidigt skyddas det intilliggande bostadsområdet från de olägenheter som trafiken på omfartsvägen medför. Det byggnadsbestånd som syns till Smedsby omfartsväg bildar områdets viktigaste fasad med tanke på synligheten. Området kommer att ge ett klart, enhetligt och behärskat intryck. Fasaderna är mörka och dämpade. De får liv exempelvis av reklamfält, effektmotiv med trä- eller stållyta, fördjupningar i fasaden, stora glasytor eller grönvägg. Invid Korsholmsvägen ligger tyngdpunkten på mera småskaligt byggande, som styrs med detaljplanebestämmelser så att en tillräckligt högklassig närmiljö uppnås. Tillåtna fasadmateriäl mot Korsholmsvägen är laserat trä, rödtegel, perforerad stålplatta eller grönvägg. Fasaderna bör huvudsakligen ha matt yta, varma färgnyanser och ge ett dämpat helhetsintryck.

Tomterna bör delas in i två gårdar – en representationsgård och en lastningsgård. Representationsgårdarna ska alltid placeras på Korsholmsvägens sida och de bör göras trivsamma med planteringar, murmotiv och stensättning på markytan. Representations- och lastningsgårdarna skiljs åt från varandra med ett tillräckligt högt skyddstak eller staket, som fungerar som insyns- och bullerskydd mot bostadsområdet. På staketets eller skyddstakets vägg mot Korsholmsvägen ska klängväxter planteras.

Reklamen i området, i synnerhet ljusreklamen ska riktas mot Smedsby omfartsväg. Antalet reklamannonser som syns mot Korsholmsvägen begränsas och de koncentreras till vissa platser. På fasaderna mot Korsholmsvägen får enbart reklam med lösa bokstäver i neutral färgnyans fästas. Det är inte tillåtet med ljusreklam men nog med bakgrundsbelysning bakom lösa bokstäver. Rörliga, blinkande eller snurrande reklamannonser eller skärmar är inte tillåtna på Korsholmsvägens, Smedsby omfartsvägs eller Mellanvägens sida.

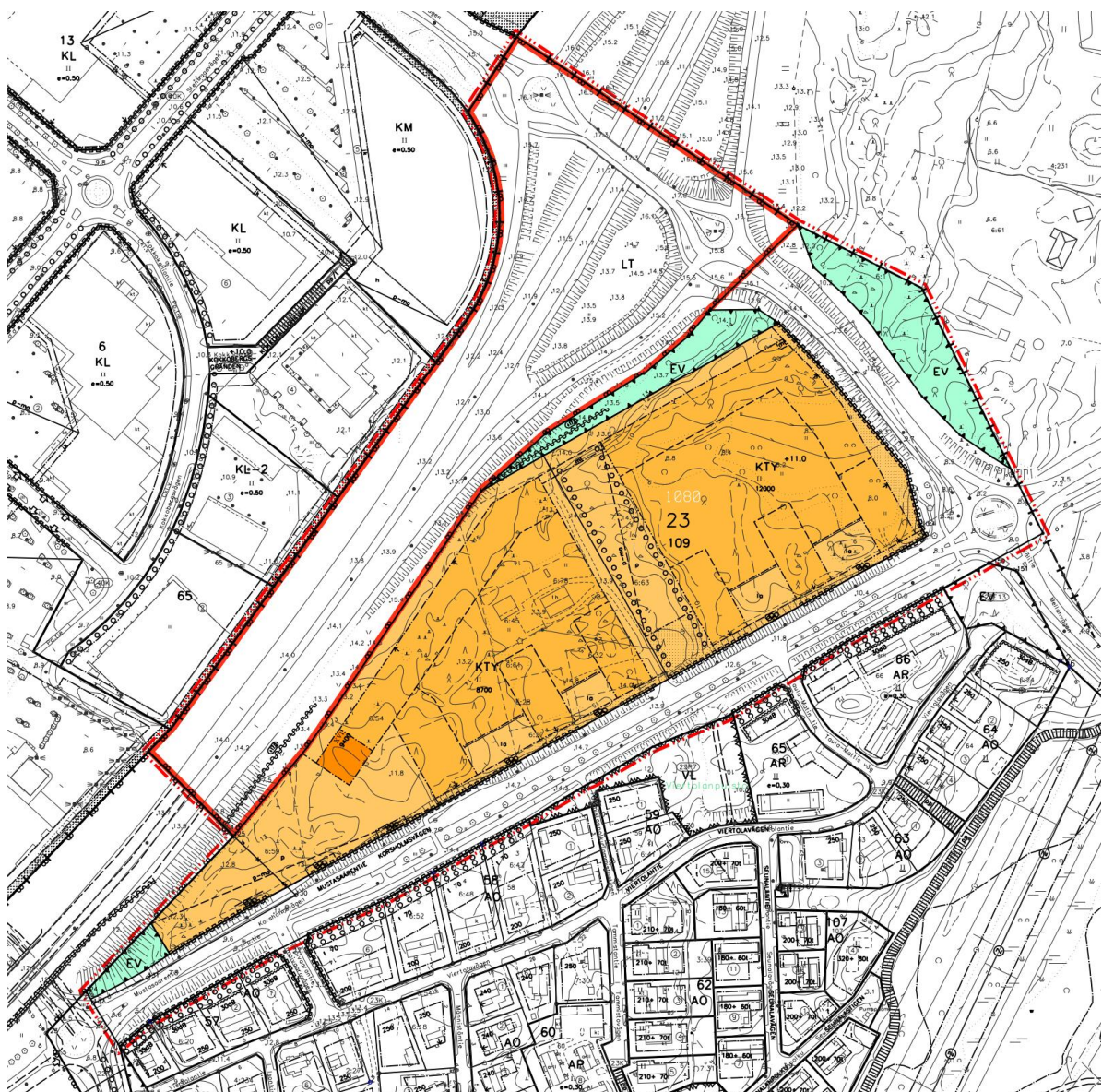
VÄG- OCH GATUOMRÅDEN

En betydande del av planområdet (8,3 ha) utgörs av väg- och gatuområden. Avgränsningen av vägområdena är angiven i enlighet med den genomförda vägplanen för Smedsby omfartsväg. I fråga om riksvägens skyddsområde har Närings-, trafik- och miljöcentralens anvisningar följts.

SKYDDSGRÖNOMRÅDEN

I samband med planarbetet kommer en skötselklassificering att anges, enligt vilken skyddsgrönområdena ska skötas. Skyddsgrönområdena är angivna enligt följande:

- I planområdets sydvästligaste del, i Stenkilens vassaste spets
- I närheten av korsningen av Smedsby omfartsväg och Mellanvägen
- Invid Mellanvägen och i närheten av Korsholms kommungräns



Detaljplaneutkast 8.9.2017

4.5.1 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Det 8.9.2017 daterade utkastet till detaljplaneändring var framlagt under tiden **15.9–2.10.2017**. Inom utsatt tid inlämnades tre åsikter och tio förhandsutlåtanden om utkastet. Nedan följer sammandrag av dem med Planläggningens bemötande.

Elisa Abp

Elisa hoppas kunna ha kvar de markförda kablarna och kanaliseringarna på deras nuvarande platser. Elisa förutsätter att om kablar måste flyttas, beaktar den part som initierar åtgärden en ny plats för markförda kablar och kanaliseringar och finansierar det också. Även på vägområdena bör utrymme reserveras för nya kabelkanaler, brunnar och kopplingsskåp.

Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM)

I utlåtandet konstateras följande: Det byggande som har anvisats på området motsvarar till användningsändamålet den gällande generalplanen men det tornhus som är anvisat i detaljplanen motsvarar inte som stadsbildsmässig lösning det övriga byggsättet i området och det har inte motiverats tillräckligt som en del av stadens strategi för högt byggande.

De eventuella trafikolägenheterna borde minimeras exempelvis genom inskränkning av antalet fordonsanslutningar till Korsholmsvägen och/eller med en tomtgata för kvartersområdet.

På vägtrafikbullerområdet borde inte bullerkänsliga funktioner placeras utan att tillräckligt bullerskydd säkerställs. Till den del de bullerhinder som ska byggas inte skyddar området mot buller bör bullerbekämpningen beaktas vid byggnadsplaneringen så att riktvärdena inte överskrids. Det bullerhinder som i planutkastet är anvisat på området för allmän väg bör flyttas innanför kvartersområdet eller till gränsen för allmänt vägområde.

Därtill begärdes i utlåtandet att bestämmelsen om ljusreklam ska preciseras.

Jukolan Rakentajat - Jukolas Byggare ry

Områdets invånarförening anser att planändringsområdet har betydande konsekvenser framför allt för dem som bor i Impivaara men även för dem som bor längre bort i Vapenbrödraby. Invånarföreningen anser att det är ett problem att samtliga tomtanslutningar till området är planerade från Korsholmsvägen. Invånarföreningen föreslår att tomtanslutningarna planeras på nytt så att tung trafik inte dirigeras till Korsholmsvägen.

Invånarföreningen förutsätter att man vid den fortsatta planeringen ser till att inga reklamljus placeras i närmiljön, inte heller några lagerområden som syns till vägar eller något annat visuellt störande.

Därtill lyfter invånarföreningen fram hastighetsbegränsningen på Karlebyvägen, den är för närvarande 100 km/h vid Stenkilen. Föreningen föreslår att hastighetsbegränsningen sänks till 80 kilometer i timmen.

Planläggningens bemötande: De trafikmässiga lösningarna i området har undersökts tillsammans med Kommunteknikens trafikplanerare. Slutsatsen är att det inte är möjligt att ordna en direkt anslutning från Mellanvägen till Stenkilen. I bullerutredningen i anslutning till planarbetet konstateras att den ändring som planläggningsprojektet förorsakar i medellullernivån, som ska jämföras med riktvärden, för de närmaste bostadsbyggnaderna invid Korsholmsvägen är liten (högst ca 1 dB), och därmed har projektet inga betydande konsekvenser vad gäller ökat trafikbuller.

Med planbestämmelser ser man även i fortsättningen till att några sådana lagerområden eller några upplysta reklamordningar som syns mot bostadsområdet inte placeras på området.

I detaljplanen anges inga hastighetsbegränsningar men föreningens förslag om sänkt hastighetsbegränsning har för kännedom tillställts de instanser som ansvarar för det.

Korsholms kommun

I utlåtandet konstateras att genomförandet av planen skulle förändra området märkbart i och med att det nuvarande grönområdet på området faller bort och ersätts med nybyggnader. Detaljpanelösningen stämmer emellertid överens med de högre plannivåerna. Detaljplanen innehåller detaljerade bestämmelser med vilka byggnadernas anpassning till miljön beaktas.

Även Smedsby centrum kommer att förnyas i enlighet med den godkända detaljplanen (Smedsby centrum I) och Stenhaga och Smedsby centrum kommer att växa ihop. Innan förnyandet av Smedsby centrum har genomförts kommer skillnaden i både skala och markanvändning mellan Stenkilen och Smedsby centrum att vara enorm. Kontorshuset i 16 våningar i områdets södra del kommer märkbart att påverka områdets siluett. Det finns ingen redogörelse för detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön, trafiken eller andra delområden.

Skyddsgrönområdet mellan Mellanvägen och Korsholms kommungräns är viktigt med beaktande av att området används för jordbruksändamål.

Planläggningens bemötande: Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön, trafiken m.m. har utretts närmare under planarbetets gång. Till följd av det gick man bl.a. in för en betydande inskränkning av antalet våningar i kontorshuset.

Både Korsholms kommun och Vasa stad har som långsiktigt mål att utveckla Vasa-Smedsby-axeln så att den blir mer urban. Planläggningen ser inget problem i att utvecklingen tidsmässigt sker i olika takt.

Se även bemötandet av privatpersonerna D:s och E:s åsikter.

Österbottens förbund

Österbottens förbund konstaterar att detaljplanen stämmer överens med landskapsplanen och att förbundet därför inte har något behov av att ge utlåtande i ärendet. I det sammanhanget konstaterar förbundet emellertid att det anser att detaljpanelösningen är bra.

Österbottens landskapsmuseum

I utlåtandet konstateras att utredningen om det nuvarande byggnadsbeståndet på området i anslutning till planarbetet är tillräcklig och att det inte har lyfts fram några sådana värden i utredningen som borde beaktas i planeringsarbetet.

Enligt utlåtandet innebär förändringen från ett skogsområde till ett tätbebyggt verksamhetslokalsområde en betydande förändring för det intilliggande egna-hemsområdet med tanke på områdets avgränsande och skyddande karaktär.

Landskapsmuseet anser dock att förändringen i området är möjlig och är nöjt med de bestämmelser som styr byggandet i området.

Det på området planerade tornhuset förordar landskapsmuseet inte. Enligt museet har konsekvenserna av högt byggande för miljön och stadsbilden inte bedömts och därmed inte heller beaktats vid planeringen. Vid konsekvensbedömningen borde följande faktorer beaktas:

- På områdena omkring planeringsområdet är byggnadsbeståndet lågt och den höga byggnaden blir en störande avvikelse med tanke på hela dess omgivning.
- I utredningen om högt byggande i Vasa har högt byggande inte föreslagits i Stenkilen.
- Museet godkänner inte motiveringen i planbeskrivningen om skapande av ett portmotiv vid infarten till staden. Eftersom målet är att Vasa centrum och Smedsby centrum ska växa ihop är det enligt museet inte motiverat med något portmotiv på det planerade stället. Därtill motiverades projektet Wasa Station, som planeras på f.d. busstationen, också som ett viktigt portmotiv och landmärke för dem som kommer till staden. Projektet Wasa Station är i startgrupparna och ett landmärke närmare staden håller redan på att genomföras.
- Tornhuset konstateras föra med sig synlighet för företagsområdet och intrycket av en högklassig miljö. Landskapsmuseet påminner om att man vid planeringen av och byggandet på områdena bör eftersträva verklig kvalitet, inte enbart skapa ett högklassigt intryck. Högt byggande innebär inte i sig automatiskt hög kvalitet.
- Bostadsområdet Vapenbrödraby är i Vasa generalplan angivet som med tanke på kulturmiljön för landskapet eller lokalt värdefullt område (sk-2), för vilket tornhuset skulle ha betydande landskapsmässiga konsekvenser.

Planläggningens bemötande: Såsom landskapsmuseet konstaterar i sitt utlåtande kunde konsekvenserna av högt byggande ha undersökts noggrannare redan i utkastskedet. Konsekvenserna av tornbyggandet har undersökts närmare under planarbetets gång. Planläggningen anser fortfarande att det föreslagna läget är lämpligt för en byggnad som ska fungera som landmärke men att positionen som landmärke uppnås redan med en betydligt lägre byggnad. Antalet våningar i tornhuset har i förslagsskedet inskränkts från 16 våningar till 8 våningar.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverket begär i sitt utlåtande sådana precisioner av detaljplanebestämmelserna som tryggar det utrymmesbehov som räddningsverksamheten kräver.

Planläggningens bemötande: Bestämmelserna har preciserats på det sätt som räddningsverket önskar.

Österbottens polisinrättning

Det borde finnas tillräckligt med belysning och bra kameraövervakning på området för att förebygga inbrottsstöld. Vid planeringen bör man beakta att utryckningsfordon ska ha fritt tillträde till området.

Vasa Elnät

Utgående från områdets byggnadsyta och användningsändamål är effektbehovet så pass stort att 3–4 transformatorer behövs. Transformatorernas placering anges närmare i samband med arkitektplaneringen. Jordkabeln på 20 kilovolt i områdets utkanter vänds så att inmatning sker till transformatorerna i området.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

Tukes har inget att anmärka på detaljplaneändringen.

Vasa Vatten

På området finns inga av Vasa Vatten förvaltade vatten- och avloppsledningar. Vatten- och avloppsledningarna byggs i samband med gatuarbeten invid Korsholms-

vägen. Fastigheterna bör sannolikt utrustas med fastighetsvisa avloppsvattenpumpstationer.

Privatpersonerna A och B

Trafiken från Korsholmsvägen till Stenkilen, i synnerhet den tunga trafiken, minskar boendetrivseln betydligt. De som har lämnat in åsikten ser inget hinder för en infart från Mellanvägen direkt till Stenkilen. Enligt dem passar inte ett kontorstorn i 16 våningar i stadsbilden och dess höjd är estetiskt ohållbar. Samma höjd som Stenhaga-Citymarkets torn skulle vara tillräcklig.

Planläggningens bemötande: De trafikmässiga lösningarna i området har undersökts tillsammans med Kommunteknikens trafikplanerare. Slutsatsen är att det inte är möjligt att ordna någon direkt anslutning från Mellanvägen till Stenkilen. Kontorsbyggnadens våningsantal inskränkts betydligt. Utkastskedets tornhus i 16 våningar har ändrats till ett kontorshus i 8 våningar.

Privatperson C

Den som har lämnat in åsikten är missnöjd med att ytterst lite grönområde har lämnats i Stenkilens smalaste spets. I åsikten konstateras att träd på tomterna invid Korsholmsvägen kan falla till följd av avverkningen av skog i och med att ingenting längre skyddar dem mot vindar. Den som har lämnat in åsikten frågar

- om det i och med den förändrade situationen är möjligt att få undantag från den detaljplanebestämmelse enligt vilken en tät randzon bestående av träd och buskar ska ordnas vid tomtkanten,
- om det är möjligt att staden faller träd på de tomter som gränsar till Korsholmsvägen,
- om det är möjligt att staden förverkligar ett buller-/insynsskydd invid Korsholmsvägen.

Ifall de ovan nämnda olägenheterna avhjälpas, anser den som har lämnat in åsikten att det inte finns något hinder för genomförande av planen.

Planläggningens bemötande: Planläggningen anser att det inte är i åsiktsinlämnarens intresse att avvika från detaljplanebestämmelsen om en randzon som ska planteras. I zonen är det dock möjligt att fälla befintliga träd och buskar och att plantera nya i stället.

Enligt trafik- och bullerutredningen i anslutning till detaljplanearbetet överskrider bullret från trafiken redan nu riktvärdena vid den fastighet som åsiktsinlämnaren äger. Genomförandet av detaljplaneändringen medför inga förändringar till den här delen. Detaljplanen har efter utkastskedet utökats med en beteckning, enligt vilken bullerskydd ska anläggas vid de tomtgränser där det finns risk för att riktvärdena överskrids.

Privatpersonerna D och E

De som har lämnat in åsikten önskar att användningsändamålet för den fastighet som de äger ändras från skyddsgrönområde (EV) till jord- och skogsbruksdominerat område (M).

Planläggningens bemötande: Fastigheten i fråga har i förslagsskedet helt lämnats utanför det område som planläggs. Det är bättre att olika fastigheter som hör till ett och samma jordbruk i framtiden planläggs som en helhet, ifall det framkommer behov av det.

4.5.2 Respons vid informationsmötet för allmänheten

Ett informationsmöte ordnades 19.9.2017. Närvarande var 6 tjänstemän och 9 intressenter. Bland intressenterna var en representant för invånarföreningen och invånare från närområdet. Diskussionen var livlig och följande teman togs upp i den:

Detaljplanens helhetslösning

- Rent allmänt motsatte man sig inte utveckling av området. Dock framfördes åsikten att den verksamhet som har planerats på området borde placeras i Runsor och inte i Stenkilen.
- Man motsatte sig inte företagsverksamhet på området men förde fram oro över att verksamheten medför
 - visuella olägenheter, bl.a. stora maskiner och upplagring av fordon
 - bullerolägenheter när den tunga trafiken ökar
- I åsikterna om programmet för deltagande och bedömning framfördes kraftigt oro för att skogsområdet försvinner och en önskan om att en parkzon ska lämnas invid Korsholmsvägen. Till den här saken återkom man inte längre vid utkastskedets möte för allmänheten. En del av de närvarande framförde som sin åsikt att den i utkastet presenterade lösningen kunde godkännas som sådan, ifall den tunga trafiken till området skulle gå någon annanstans än från Korsholmsvägen, exempelvis från Mellanvägen.

Trafikregleringarna och buller

- Den grundläggande trafiklösningen, enligt vilken all fordonstrafik till området går via Korsholmsvägen, väcker kraftigt motstånd. Frågan framfördes om det är möjligt att dirigera trafiken till Stenkilens område från Mellanvägen i stället för från Korsholmsvägen.
- Att den tunga trafiken ökar anses som ett stort problem. Ökad personbilstrafik anses inte som något oöverkomligt problem.
- Konstaterat om bullerskyddet:
 - När man kommer till området från Korsholmsvägen måste man från båda cirkulationsplatserna köra i en ganska brant uppförbacke. Det här ökar oljudet från den tunga trafiken.
 - Den tunga trafiken förorsakar två olika typer av störningar för bostadsområdet: buller och vibrationer.
- Invånarna framförde som sin ståndpunkt följande:
 - Förstahandsalternativet är att ordna den tunga trafikens infart till området via Mellanvägen så att rutten är belägen så långt som möjligt från bebyggelsen i riktning med Smedsby omfartsväg.
 - Sista alternativet är att en bullerskyddsvall eller en massiv stenkorgsmur byggs mellan Korsholmsvägen och bostadstomterna för att isolera ljudet.

Tornhuset

- Kontor som användningsändamål motsatte man sig inte.
- Deltagarna ansåg att ett tornhus i 16 våningar är för högt och olämpligt på området.

- En fråga ställdes som gällde huruvida läget för den höga byggnaden är det rätta med tanke på stadsbilden, i och med att byggnaden också är betydligt högre än byggandet i centrum.
- Oro framfördes om blinkande flyghinderljus.

Övriga ärenden

- Ett önskemål framfördes om att det EV-skyddsgrönområde som i planutkastet är angivet invid Korsholms kommungräns hellre ska anvisas som M-område (jord- och skogsbruksområde).

4.5.3 Övervägande efter utkastskedet

Utlåtandena om planutkastet berörde huvudsakligen två delområden: trafik- och bullerärenden samt skalan på byggandet.

Såsom redan konstaterades i utkastskedets beskrivning, anser Planläggningen att Stenkilen är en lämplig plats för ett landmärke. I Vasa har en utredning om högt byggande gjorts enbart i fråga om centrumområdet och resultaten av den kan inte direkt tillämpas på Stenkilen, som faller utanför det utredningsområdet. I utredningen har dock områdena invid infartslederna och trafik- och landskapsknutpunkterna allmänt konstaterats vara lämpliga för landmärken.

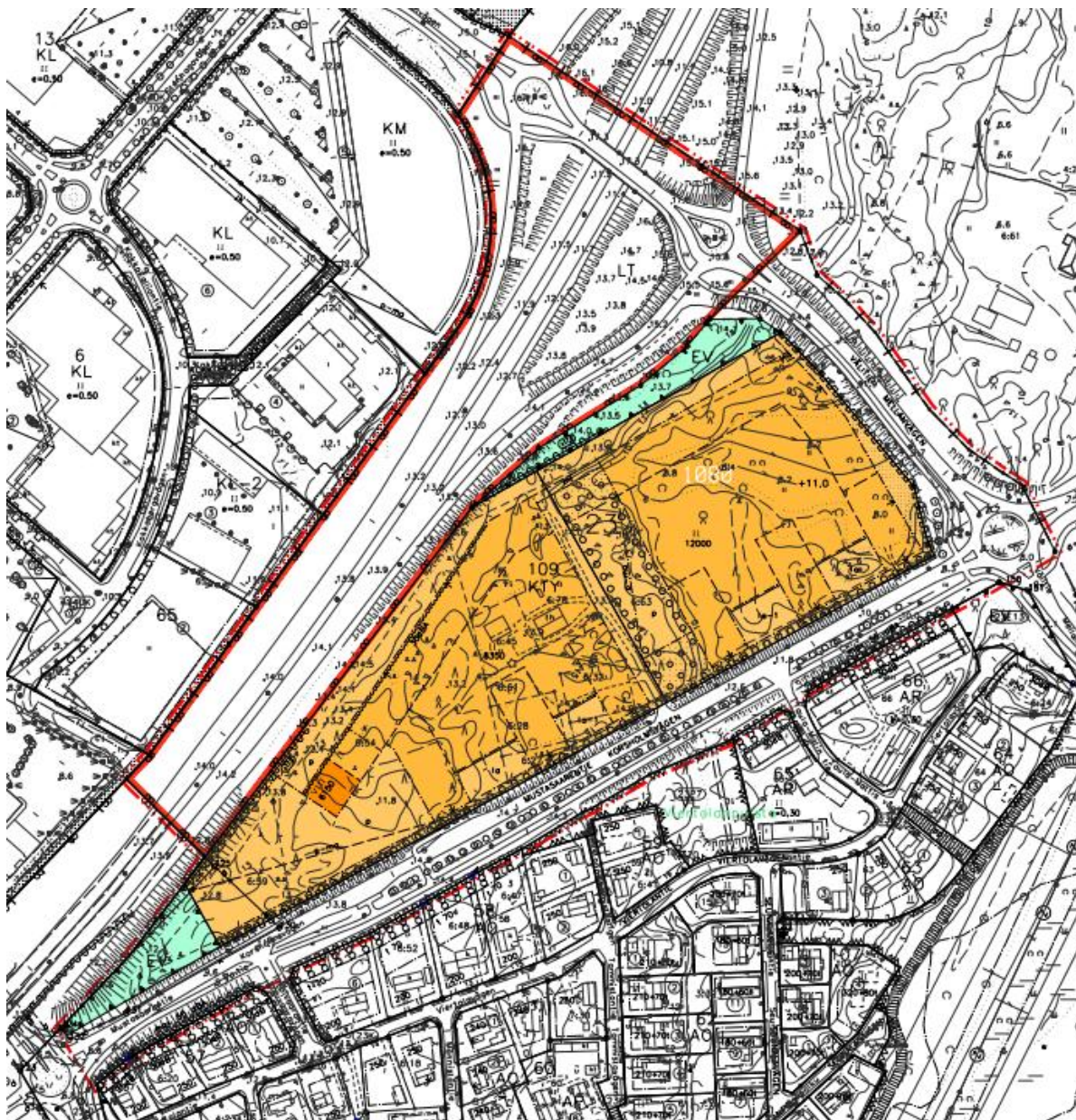
Utgående från utlåtandena har dock landmärkets skala granskats på nytt. Det har konstaterats att antalet våningar i tornhuset, som i utkastskedet hade 16 våningar, inskränks med hälften så att planen tillåter byggande av ett kontorshus med endast åtta våningar. Eftersom byggnadsbeståndet i de omgivande områdena är mycket lågt uppnås en landmärkesposition redan med detta antal våningar.

Planområdet har inskränkts så att det skogsområde som gränsar till Korsholms kommun nordost om Mellanvägen och som i utkastskedet anvisades som skyddsgrönområde helt har lämnats utanför planavgränsningen.

Utöver de ovan presenterande ändringarna har utgående från den fortsatta planeringen följande justeringar gjorts i planen:

- Planområdet nordost om Otsovägens underfart förstörades med 300 kvadratmeter för genomförande av de markåtgångar som bullervallarna vid Karlebyvägen medför. Den lilla kilformade triangel som planområdet har utökats med är i den gällande detaljplanen trafikområde och i den pågående planändringen anvisas den som kvarters- och skyddsgrönområde.
- Även avgränsningen av kvartersområdet för verksamhetsbyggnader och skyddsgrönområdet har av ovan nämnda orsak justerats vid kanten av Karlebyvägen.
- Avgränsningen av det område som ska bebyggas har preciserats en aning beträffande kontorstornet och byggnadsytan i anslutning till det.
- Planbestämmelserna för verksamhetsbyggnaderna har preciserats beträffande ljusreklam, bullerskydd och fasadbestämmelser.

- Området invid Korsholmsvägen har utökats med en bullerhinderbeteckning, som anger att bullernivån dagtid från gatuområdet får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som är reserverat för boende.
- De trädgrupper som skulle planteras har ersatts med enhetliga trädrader och i ändarna av parkeringsdelarna mellan tomterna har områden angivits där träd ska planteras.
- Anslutningarna för tung trafik till tomterna inskränktes.



Detaljplaneförslaget 6.2.2018

4.5.4 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Det 6.2.2018 uppdaterade detaljplaneförslaget har varit framlagt under tiden **22.2–23.3.2018**. Inom utsatt tid inlämnades 11 utlåtanden om och 2 anmärkningar på förslaget. Därtill kom ett utlåtande in för sent men det beaktades i form av respons om planen. Nedan följer sammandrag av vart och ett av dem och Planläggnings eventuella bemötande.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy har inget att yttra om planeringshelheten.

Museiverket

I enlighet med samarbetsavtalet mellan Österbottens museum och Museiverket är det Österbottens museum som ger utlåtande om ärendet.

Vasa Vatten

På området finns inga av Vasa Vatten förvaltade vatten- och avloppsledningar. I samband med gatuarbetena byggs vatten- och avloppsledningar invid Korsholmsvägen. Fastigheterna i Stenkilen bör sannolikt utrustas med fastighetsvisa avloppsvattenpumpstationer.

Vasa Elnät

Utkastskedets utlåtande har beaktats i planförslaget, och Vasa Elnät Ab har inget att anmärka på planen.

Vasa Elektriska, Fjärrvärmeenheten

Fjärrvärmenätet går vid angränsande Korsholmsvägen och de nya fastigheterna kan anslutas till det.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverkets tidigare utlåtanden i planens PDB- och utkastskede har beaktats i planförslaget och räddningsverket har ingen orsak till ytterligare kommentarer.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

Tukes har inget att anmärka på detaljplaneändringen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM)

I utlåtandet konstateras att justeringarna i detaljplaneförslaget huvudsakligen berör sådant som NTM-centralen har gett utlåtande om i utkastskedet. Planen har justerats i fråga om EV-området och KTY-kvartersområdesavgränsningarna, huvudbyggnadsmassans våningshöjd och anslutningarna.

Förhandlingar har förts med NTM-centralens trafikansvarsområde om planprojektet och de markbyten som det förutsätter, och områdesavgränsningarna i det framlagda detaljplaneförslaget stämmer överens med det som har avtalats.

Planhandlingarna har kompletterats i fråga om bullerutredningen och bullerhinderbeteckningens placering har justerats utgående från NTM-centralens utlåtande.

Enligt utlåtandet borde planbeteckningarna kompletteras så att ljusstyrkan i LED-reklamtavlorna som är riktade mot Karlebyvägen bör regleras automatiskt och re-

klamen får bytas högst två gånger per minut. Därtill föreslås i utlåtandet att byggrätten på KTY-tomten i den västra delen anges som en total byggrätt. I övrigt inget att anmärka på planprojektet.

Planläggningens bemötande: Plankartan har justerats till de delar som tagits upp i utlåtandet.

Vasa Hussektor

I utlåtandet konstateras att detaljplaneförslaget är visuellt högklassigt och att det på ett lyckat sätt löser utmaningarna beträffande området som är beläget mellan olika typer av funktioner.

Detaljplaneområdet har utnyttjats för det kommande användningsändamålet genom att det har skyddats mot trafikleden med en enhetlig byggnadsmassa och genom att det har öppnats i mindre skala i riktning mot bostadsområdet.

I och med att grönzonen försvinner invid bostadsområdet uppkommer ett behov av bullerskydd och i planlösningen har det förverkligats med placeringen av byggnadsmassor. Möjligheterna att komplettera bullerskyddet har undersökts sakenligt under processens gång.

I områdets västra ända hade ett kontorstorn föreslagits och under planläggningsprocessen har man blivit tvungen att ge avkall på dess höjd. Därmed har rollen som landmärke gått förlorad. Den tornliknande byggnaden fungerar självständigt på detta område och dess landmärkesvärde är baserat på att det syns. Olägenheterna av den höga byggnaden för den föreslagna miljön är även ringa.

Enligt utlåtandet bidrar illustrationerna av planen till gestaltningen av områdets uppbyggnad men först på marknivå kan man möta den kommande verkligheten.

Planläggningens bemötande:

Stycke 5.3.1 i planbeskrivningen Konsekvenser för den byggda miljön har kompletterats med bilder från marknivå av en 3D-modell.

Korsholms kommun

Samhällsbyggnadsnämnden konstaterar i sitt utlåtande om förslaget till detaljplan för Stenkilen att Planläggningen i Vasa har beaktat Korsholms kommuns åsikter om planutkastet. Skillnaden i skala mellan Smedsby centrum och detaljplanen för Stenkilen, vilken ifrågasattes i det tidigare utlåtandet, minskar betydligt när antalet våningar i tornhuset är åtta.

Österbottens landskapsmuseum

Österbottens landskapsmuseum konstaterar att vid planeringen har landskapsmuseets tidigare utlåtanden beaktats. Museet är nöjt med planens utveckling och anser att det är positivt med tanke på områdeshelheten att kontorsbyggnadens torn-del sänks. Museet anser också att styrningen av byggsättet och kvalitetskraven på planen är bra. Därtill har man med styrning som berör områden som ska planteras på ett bra sätt strävat efter att stöda uppkomsten av en skyddszon vid gränsen mellan egnahemsområdet och det nya kvartersområdet.

Landskapsmuseet håller dock fast vid sitt utlåtande i utkastskedet om konsekvensbedömningen och anser att konsekvenserna av högt byggande bör bedömas något mera omfattande. Utöver skuggningseffekterna är det skäl att även bedöma byggandets konsekvenser för landskapet i fråga om det med tanke på kul-

turmiljön landskapsmässigt och lokalt värdefulla, angränsande området Vapenbrödraby (i Vasa generalplan med beteckningen sk-2). Landskapsmuseet har ingenting annat att anmärka på planförslaget.

Planläggningens bemötande:

Stycket 5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön i planbeskrivningen har kompletterats i utlåtandet till nämnda delar.

Tekniska nämnden

Fastighetssektorn

KTY-tomterna med goda förbindelser och bra läge betjänar stadens näringspolitiska mål. Utgående från en bedömning på basis av förhandsförfrågningar hos Fastighetssektorn kommer efterfrågan på de tomter som ska överlåtas på området att vara god. Stadsstyrelsen har 10.4.2017 § 163 beviljat WasaGroup Oy planeringsreservering beträffande västra delen av planläggningsområdet.

Lägenheterna 6-28, 6-32 och 6-61 på planläggningsområdet är i privat ägo och planläggningen av dem kräver markanvändningsavtal med markägaren.

På de av staden ägda lägenheterna 6-45 och 6-78 har utgående från FCG:s undersökningar konstaterats små mängder förorenade jordmassor. Detta, och eventuell förorenad mark som påträffas på lägenheterna 6-28, 6-32 och 6-61, bör beaktas vid byggnadsarbetena på området.

Planläggningens bemötande: Planbestämmelserna har utökats med en bestämmelse som förutsätter att förorenade markområden ska saneras innan området tas i planenlig användning.

Kommuntekniken

I och med detaljplanen förändras de tidigare i vägplanen för Smedsby omfartsväg angivna allmänna vägområdena till detaljplaneenliga gator. En ändring av vägar- nas förvaltningsklass innebär gatuhållningsbeslut beträffande ifrågavarande gatu- avsnitt men redan nu har Vasa stad ansvarat för underhållet av ovan nämnda en- skilda vägar. Enligt beslut av NTM-centralen har Smedsby omfartsväg ändrats till motortrafikväg, vilket gjorde det möjligt att höja hastighetsbegränsningen till 100 km i timmen. För att bekämpa trafikbullret till följd av det har Kommuntekniken förbundit sig att bygga en bullervägg vid gatuområdesgränsen för de tomter som gränsar till Otsovägens cirkulationsplats och sänka hastighetsbegränsningen på Korsholmsvägen till 40 km/h.

Senare bedöms om en eventuell lätttrafikled norr om Korsholmsvägen är nödvän- dig. Ifall den förverkligas, medför planen kostnader på ca 290 000 € för Kommun- tekniken.

Kommuntekniken har inget att anmärka på den i detaljplanen föreslagna mängden tomtanslutningar och inte heller på de övriga lösningarna i detaljplanen.

Planläggningens bemötande:

På plankartan har angivits de avsnitt av gränserna för Korsholmsvägens gatuom- råde där dagbullernivån från gatuområdet på det angränsande kvartersområdet för boende får vara högst 55 dBA.

Behovet av eventuell cykelväg till KTY-kvarteret har beaktats i dimensioneringen av Korsholmsvägens gatuområde.

As Oy Vaasan Aurinkorinne

Husbolagets styrelse konstaterar att planförslaget har utvecklats men enligt husbolaget ännu inte tillräckligt. I anmärkningen är man nöjd med att tornbyggnaden har blivit lägre och med trädraderna som har anvisats vid Korsholmsvägens gatuområde men anser att de tomtanslutningar som är angivna från planläggningsområdet till Korsholmsvägen inte är bra. Framför allt vill man inte ha den anslutning för tung trafik som är angiven vid Taula-Mattis väg.

Husbolaget förnyar sitt tidigare förslag att till Stenkilens område anlägga en trafikled direkt från motorvägen eller från endera cirkulationsplatsen. Man förutsätter att den tunga trafiken dirigeras längre bort från bebyggelsen. Enligt anmärkningen får boendetrivseln inte försvagas på grund av ökad arbetsplats-, kund- och långtradartrafik.

Som en ny sak föreslås att ett bullerplank som bekostas av staden byggs invid Korsholmsvägen för att dämpa bullret mot Impivaara från trafikökningen.

Planläggningens bemötande:

De trafikmässiga lösningarna i området har undersökts med beaktande av alla föreslagna riktningar. Det är inte möjligt att anvisa några tomtanslutningar från motorvägen och inte heller att ordna några anslutningar direkt från cirkulationsplatserna.

I planeringens inledande skede undersöktes även ett tidigare förslag om att ordna en egen intern gata för kvarteret men det konstaterades vara en ekonomiskt icke-lönsam lösning i och med att den skulle betjäna endast två tomter. Därtill uppfyller inte trafiken till området den mängd som livligt trafikerat, dagligt uträttande av ärenden medför utan består huvudsakligen av arbetsplats- och verksamhetslokalstrafik.

I bullerutredningen i anslutning till planarbetet konstateras att den förändring i medelbullernivån med anledning av planläggningsprojektet som ska jämföras med riktvärden, är högst ca 1 dB vid de närmaste bostadshusen invid Korsholmsvägen, därmed har projektet inga betydande konsekvenser vad beträffar ökat trafikbuller.

Någon sådan anslutning för tung trafik vid Taula-Mattis väg som förs fram i anmärkningen har inte anvisats i planen utan platsen har beteckningen Ia-1, som tillåter en tomtanslutning för enbart personbilstrafik.

Se även bemötandet av anmärkningen av en privatperson.

En privatperson

I anmärkningen är man missnöjd med trafikregleringarna i planen, omändringen av området från grönområde till verksamhetslokalsområde samt med den planerade kontorsbyggnadens höjd.

Enligt den person som har lämnat in anmärkningen bör trafikregleringarna helt övervägas på nytt, eftersom trafikmängderna har ökat kraftigt på Korsholmsvägen och avsnittet mellan cirkulationsplatserna är backigt och för kort för att betjäna båda Impivaara och Stenkilen. När Viertolavägen har ändrats till cykelväg på avsnittet Tammistovägen-Seunalavägen går trafiken till Impivaara via Taula-Mattis väg och medför redan nu trafikstockningar när trafiken är livlig. Enligt anmärkningen skulle redan en anslutning från området Stenkilen stocka till trafiken på Kors-

holmsvägen när man kör mot staden. Därtill konstateras att de träd som ska planteras invid Korsholmsvägen skulle försvaga trafiksäkerheten i och med sämre sikt. Det i detaljplanen angivna kontorstornet i åtta våningar anses vara för högt. Enligt anmärkningen skulle det redan om det var hälften lägre medföra att kvällssolen skuggas ett högt hus för fler av fastigheterna i Impivaara.

Omändringen av området till område för verksamhetslokalsbyggnader kom som en överraskning för den som har lämnat in anmärkningen och i anmärkningen förmodas att många skulle ha låtit bli att bygga på området ifall man hade känt till stadens planer på att planlägga området så som det föreslås.

Enligt anmärkningen kommer buller från Smedsby omfartsväg, ifall träden på planläggningsområdet fälls. Den som har lämnat in anmärkningen anser att ordentliga bullervallar borde byggas i Stenkilen och området borde lämnas som skyddsgrön-område.

Planläggningens bemötande:

Säkerhets- och kostnadsaspekterna (den stora trafikmängden på Mellanvägen, 4 %:s längd lutning, lätttrafikledens läge och jordmånen i området) är aspekter som redan för sin del utesluter att verksamhetslokalsområdets trafik ordnas från annat håll än från Korsholmsvägen. Därtill kan enligt gatunätshierarkin tomtanslutningar anvisas enbart från matar- och tomtgator, inte från huvudgator såsom Mellanvägen. Motsvarande principer för nätet är i kraft även i fråga om det statliga landsvägsnätet.

Enligt trafikplanernas ställningstagande kommer det planerade antalet anslutningar till Stenkilen inte att medföra problem eftersom Korsholmsvägen är dimensionerad för en större trafikmängd än det som har förverkligats och därmed har planändringen inga betydande konsekvenser för smidigheten i trafiken i området. Trafikmängderna på Korsholmsvägen har mätts hösten 2017 och enligt dem överskrider den verkliga mängden inte den nivå där trafikstockningar uppkommer.

Beträffande trafikbullret finns Ramboll Oy:s utredning från hösten 2017, enligt vilken detaljplanen inte märkbart ökar bullerolägenheterna och bullret inte kommer att överskrida statsrådets riktvärden (förutom två tomter i närheten av Otsovägens cirkulationsplats, där bullernivån är för hög redan nu). Trots det har i planen för att säkerställa trivseln i de omgivande områdena angivits flera bestämmelser som syftar till bekämpning av trafikbuller.

På Korsholmsvägens gatuområde har angivits trädrader som ska planteras för att få till stånd en grönskande vy i riktning mot bostadsområdet. Gatuområdet är tillräckligt brett för att möjliggöra trädrader invid Korsholmsvägen. Utöver att främja trivseln förtätar de gatuutrymmet, vilket i sin tur dämpar körhastigheterna i trafiken. Med beaktande av de anvisningsenliga siktområdena medför planteringarna inga sådana konsekvenser som skulle försämra trafiksäkerheten i området.

Det planerade nybyggandet skuggar inte bostadsområdet Impivaara, eftersom byggnadernas skuggor är begränsade till gatu- och trafikområden och de tomter där byggnaderna finns. Stycke 5.3.1 i planbeskrivningen Konsekvenser för den byggda miljön har kompletterats med en 3D-modell på bild tagen från marknivå, varav de planerade byggnadernas inverkan på vyn framgår.

Området Stenkilen har redan tidigare, på en högre plannivå som styr detaljplanen, angivits som område som ska bebyggas. I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, har området anvisats som område för service, handel och förvaltning (P1): "Området reserveras huvudsakligen för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även placeras bostäder, högst 30 % av områdets våningsyta." I generalplanens grönområdesstruktur har inga grönområden anvisats på området Stenkilen.

Se även bemötandet av As Oy Vaasan Aurinkorinnes anmärkning.

4.5.5 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från de erhållna utlåtandena kompletterats och justerats enligt följande:

Planbestämmelserna har utökats med en bestämmelse som förutsätter att

- förorenade markområden saneras innan området tas i planenlig användning.
- ljusstyrkan hos LED-reklamtavlorna som är riktade mot Karlebyvägen automatiskt anpassar sig till de omgivande belysningsförhållandena och reklamen byts högst två gånger per minut.

På plankartan är byggrätten på KTY-tomten i den västra delen angiven som total byggnadsrätt 14 500 m² vy i stället för tidigare 6150 m² vy och 8350 m² vy.

Stycke 5.3 i planbeskrivningen 'Planens konsekvenser' har kompletterats för bättre bedömning av konsekvenserna av det höga byggandet för omgivande bostadsområden. Konsekvensbedömningen har utökats med bilder från marknivån mot det höga byggandet av en 3D-mall (utan trädbeståndet på tomterna) och foton som förtydligar bedömningarna trafik- och bullerkonsekvenserna.

Justeringarna av detaljplanen har ringa verkningar och förutsätter inte att detaljplaneförslaget läggs fram på nytt.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

5.1.1 Dimensionering och service

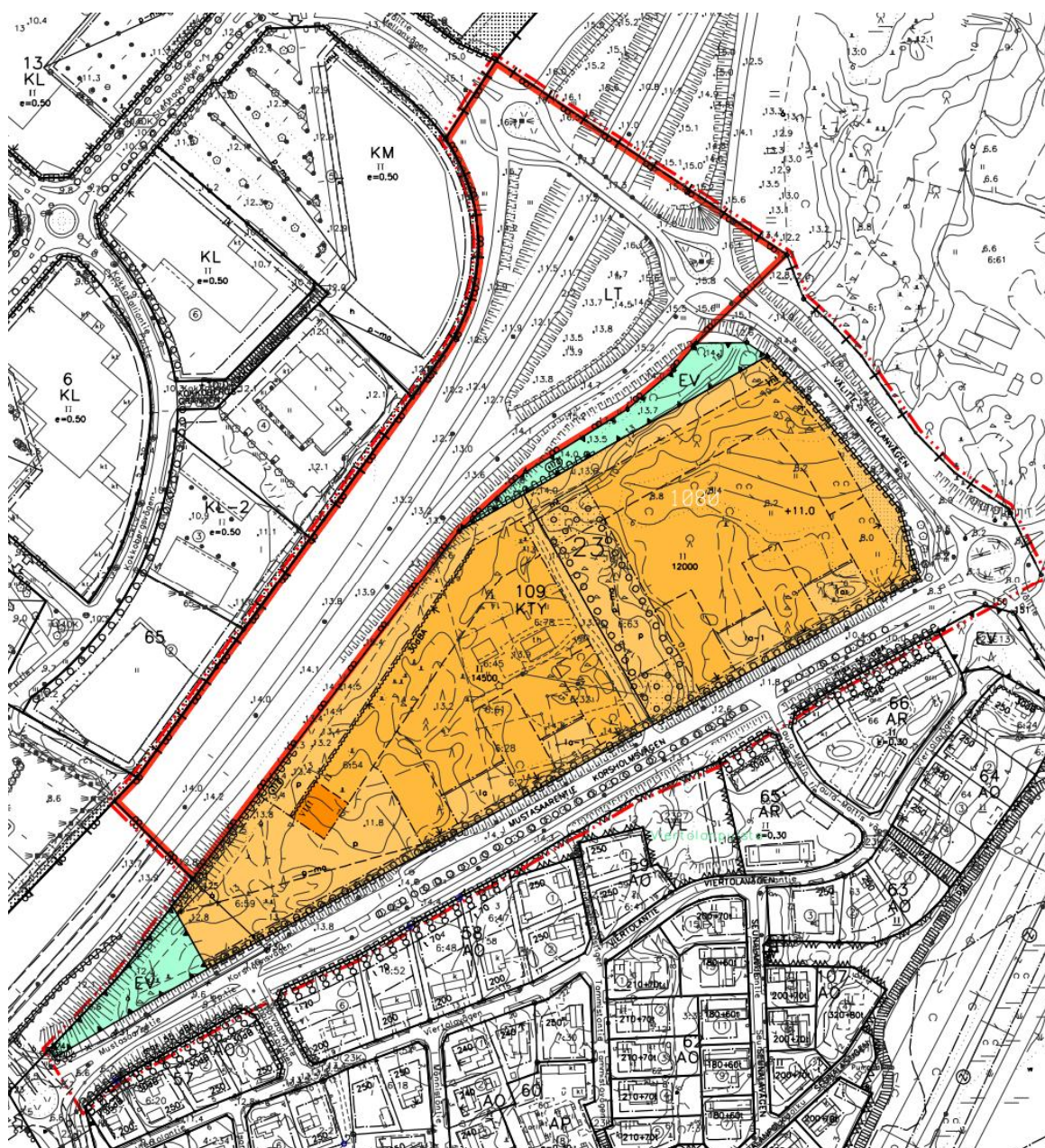
Detaljplanen omfattar en yta på ca 15,1 ha och den sammanlagda byggrätten är ca 26 500 m² vy.

Planområdet är fördelat på följande funktioner:

Kvarterersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) 6,35 ha

Väg- och gatuområden 8,18 ha

Skyddsgrönområden (EV) 0,54 ha



5.1.2 Kvartersområden

KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER (KTY)

I planen anvisas ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader på det kilformade område som avgränsas av Smedsby omfartsväg, Korsholmsvägen och Mellanvägen. Kvartersområdets areal är 63 524 m² och den enligt detaljplanen tillåtna byggrätten är totalt 26 500 m², kvartersexploateringen blir 0,42. På området kan uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljöstörningar eller kombinationer av dem. I kvartersområdet för verksamhetsbyggnader kan även serviceverksamhetslokaler förläggas i mindre utsträckning, om de till karaktären passar ihop med den övriga verksamheten. Landskapsplanen möjliggör inte rent affärsbyggande.

I Stenkilens spets mot staden lämnas skyddsgrönområde (EV) och den del av kvartersområdet för verksamhetsbyggnader som finns mot staden anvisas som parkeringsområde som ska struktureras med planteringar.

I närheten av spetsen mot staden, nära Otsovägens underfart, placeras ett kontorshus med högst åtta våningar. Byggnaden är inte påfallande hög vad beträffar antalet våningar men kommer att bilda ett landmärke där den står. En relativt hög byggnad på den synliga platsen skapar ett portmotiv vid infarten till staden och ger företagsområdet synlighet. Byggnadens placering har valts så att byggnaden inte skuggar småhustomterna. I fråga om den anges i detaljplanen bestämmelser i anslutning till arkitekturen: Byggnaden bör vara arkitektoniskt högklassig och dess huvudsakliga fasadmateriäl bör utgöras av glas och perforerad stålplatta. Fasadmaterialet bör bilda klara och enhetliga ytor. Fasaderna bör ha neutrala färgnyanser och allmänt ge ett dämpat intryck.

I närheten av ett bostadsområde är kontorsbyggande idealiskt som användningsändamål: verksamheten är tyst, eventuella störningsfaktorer anknyter till arbetsplatstrafiken och den är till största delen förlagd till vardagsmorgnar och -eftermiddagar. Kontorsbyggandet har även positiva konsekvenser för det intryck man får av området.

Lägre byggnadsmassor placeras vid områdets utkanter, invid Smedsby omfartsväg, Mellanvägen och Korsholmsvägen. Byggandet styrs så att större hallbyggnader placeras invid Smedsby omfartsväg, i riktning med den. Samtidigt skyddas det närbelägna bostadsområdet från de olägenheter som trafiken på omfartsvägen medför. Det byggnadsbestånd som syns mot Smedsby omfartsväg utgör områdets med tanke på synligheten viktigaste fasad. Området kommer att ge ett klart, enhetligt och behärskat intryck. Fasaderna är dämpade och lugna. De får liv exempelvis av reklamfält, effektmotiv med trä- eller stållyta, fördjupningar i fasadytan, stora glasytor eller grönväggar. Invid Korsholmsvägen ligger tyngdpunkten på mera småskaligt byggande, som styrs av detaljplanebestämmelserna så att en tillräckligt högklassig närmiljö uppnås. Mot Korsholmsvägen är följande fasadmateriäl tillåtna: laserat trä, rödtegel, perforerad stålplatta eller grönvägg. Fasaderna bör huvudsakligen ha icke-glänsande yta och varma färgnyanser samt ge ett dämpat helhetsintryck.

Tomterna bör delas in i två gårdar – en representationsgård och en lastningsgård. Representationsgårdarna ska alltid placeras på Korsholmsvägens sida och de bör göras trivsamma med planteringar, murmotiv och stensättning på markytan. Representations- och lastningsgårdarna avgränsas från varandra med ett tillräckligt högt skyddstak eller staket, som fungerar som insyns- och bullerskydd mot bostadsområdet. På staketets eller skyddstakets vägg mot Korsholmsvägen ska klängväxter planteras.

Reklamen i området, i synnerhet ljusreklamen ska riktas mot Smedsby omfartsväg. Antalet reklamanordningar som syns mot Korsholmsvägen begränsas och de koncentreras till vissa platser. På fasaderna får enbart till färgen neutral reklam med lösa bokstäver fästas och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Ljusreklam är inte tillåten förutom i form av dämpade lösa bokstäver i riktning mot parkeringsfickorna på innergårdarna eller mot Mellanvägen och mot övriga byggnader på tomten. Rörliga, blinkande eller snurrande reklamanordningar eller skärmar är inte tillåtna på Korsholmsvägens, Smedsby omfartsvägs eller Mellanvägens sida. Därtill ska ljusstyrkan hos de LED-reklamtavlor som är riktade mot Karlebyvägen automatiskt anpassas till de omgivande belysningsförhållandena och reklamen kan bytas högst två gånger per minut.

5.1.3 Övriga områden

VÄG- OCH GATUOMRÅDEN

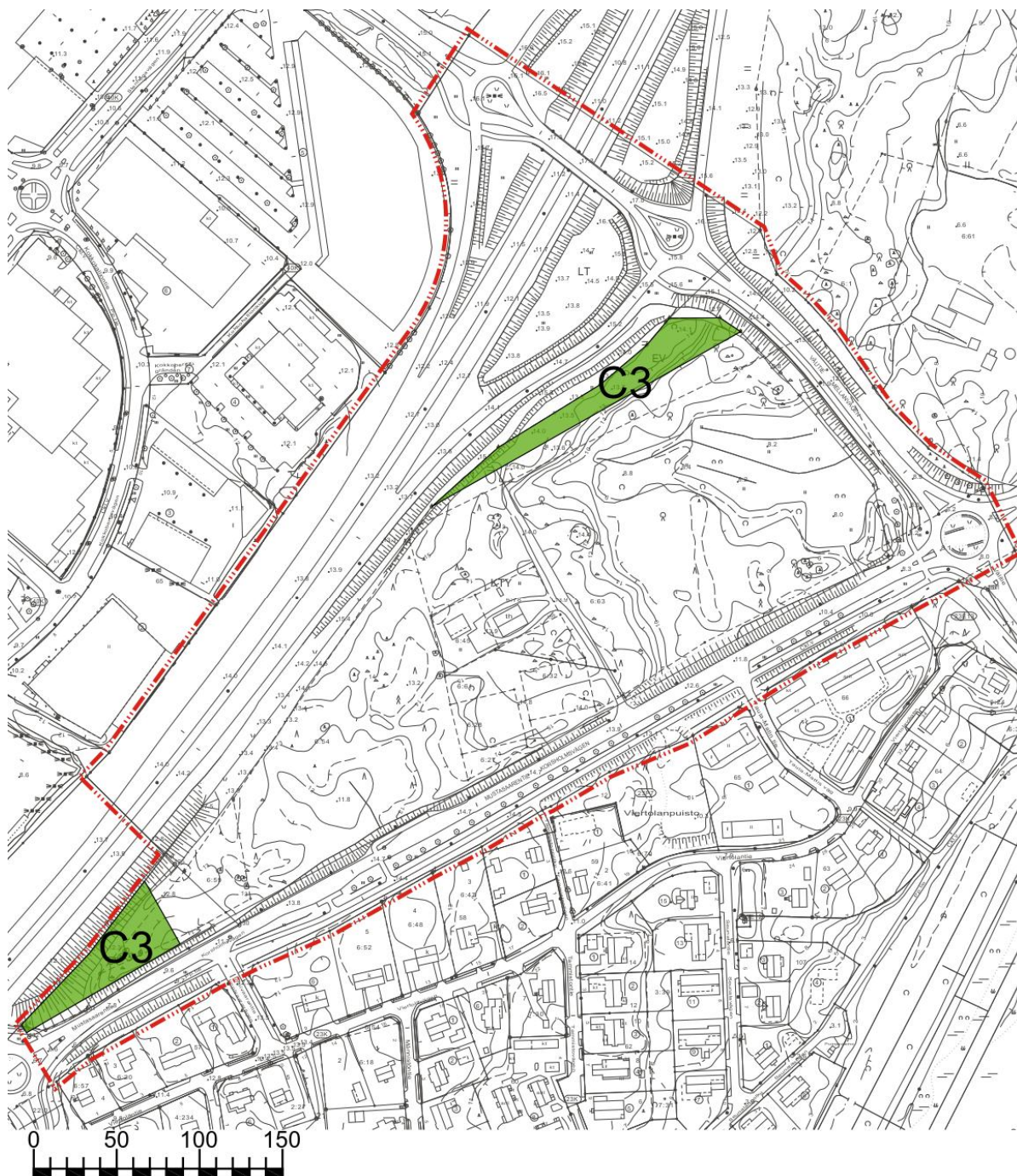
En betydande del av planområdet (8,2 ha) utgörs av väg- och gatuområden. I fråga om avgränsningen av vägområdena och riksvägens skyddsområde har Närings-, trafik- och miljöcentralens anvisningar följts.

SKYDDSGRÖNOMRÅDEN

Skyddsgrönområden har angivits

- i planområdets sydvästligaste del i Stenkilens spets
- invid Smedsby omfartsväg

I samband med planarbetet har nedanstående skötselklassificering gjorts, enligt vilken skyddsgrönområdena ska skötas.



Kivikiila
 Stenkilen
 HOITOLUOKAT
 SKÖTSELKLASSER



Suojametsä.
 Skyddsskog.

PINTA-ALAT
 AREALER

2918 m²
 2459 m²

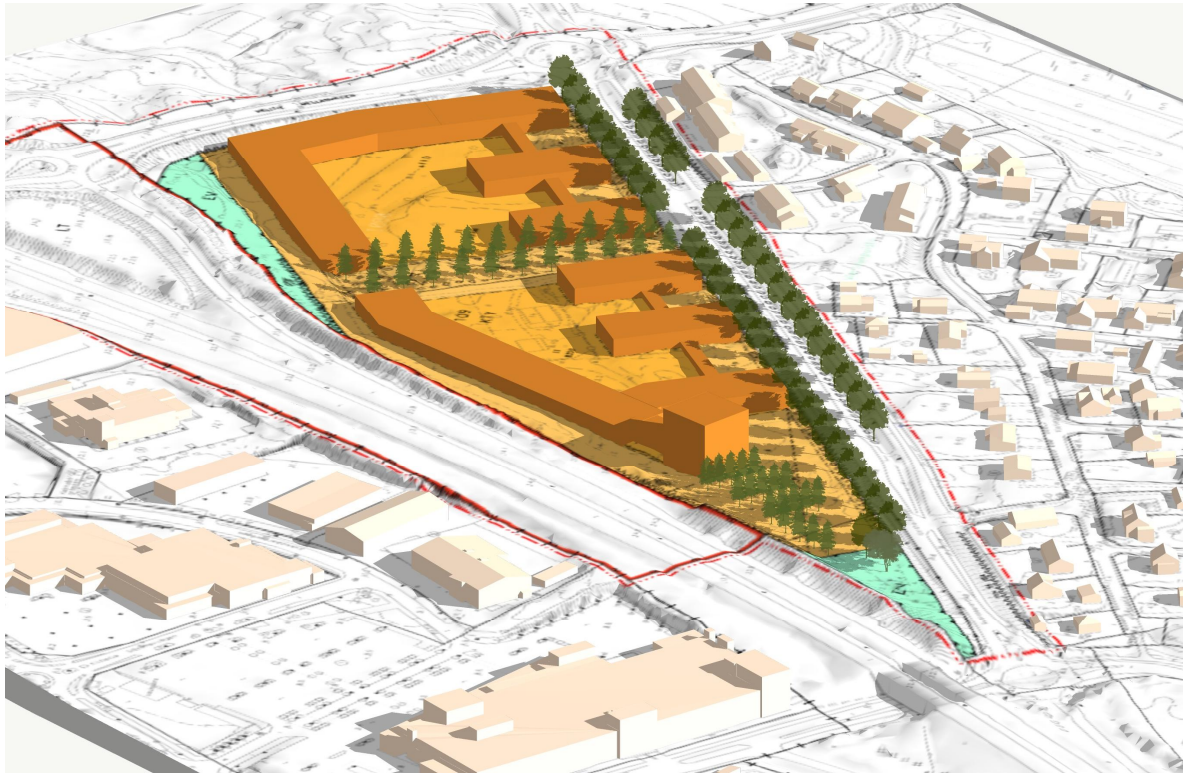
Kokonaispinta-ala
 Totalareal

5377 m²

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenserna för den byggda miljön

Invid Smedsby omfartsväg skapas tydligt och visuellt behärskat verksamhetslokalsbyggande. I Stenkilen har enhetliga och dämpade områdesfasader eftersträvats som motvikt till det relativt oenhetliga allmänna intryck som Stenhagaområdet på den motsatta sidan ger mot Smedsby omfartsväg.



Korsholmsvägens karaktär förändras från skogsdominerad till mera urban. Detaljplanebestämmelserna förpliktar dock till relativt mycket trädplanteringar invid Korsholmsvägen och på parkeringsområdena. Med detaljplanen styrs byggandet ganska kraftigt jämfört med kvartersområdena för verksamhetslokalsbyggande i allmänhet. Eftersom området är beläget på en stadsbildsmässigt viktig plats och i närheten av småhusbebyggelse, har säkerställande av ett högklassigt slutresultat eftersträvats med noggrannare detaljplanebestämmelser än vanligt.

Till dimensionen kan byggandet i Stenkilen jämföras med Stenhagaområdet på andra sidan om Smedsby omfartsväg men strävan med utformningen av byggnadsmassorna har varit att ge intrycket av en mindre skala. Till största delen är det byggande som planen möjliggör lågt men i områdets ända längst i söder möjliggör planen ett kontorshus i åtta våningar. Det planerade nybyggandet skuggar inte bostadsområdet Impivaara, eftersom skuggorna från byggnaderna är begränsade till gatu- och trafikområden samt de tomter där byggnaderna finns.

Åttavåningsbyggnaden i korsningen av trafikleder bildar ett landmärke i landskapet och den syns ganska långt längs med trafiklederna men trädbeståndet utgör ett hinder för att det ska synas till bostadsområdena Impivaara och Vapenbrödraby.

För närvarande är trädbeståndet rikligt i både bostadsområdena och området Stenkilen. Ju närmare åskådaren trädbeståndet finns desto mera skymmer det vyn. Kontorshuset finns på ca 90 meters avstånd från närmaste bostadsbyggnader. Trädbestånd fälls i området Stenkilen i och med byggarbetena men planen förutsätter plantering av nya träd.

Snedflygbilden av området visar mängden trädbestånd och hur tätt det är på planens siktområde.



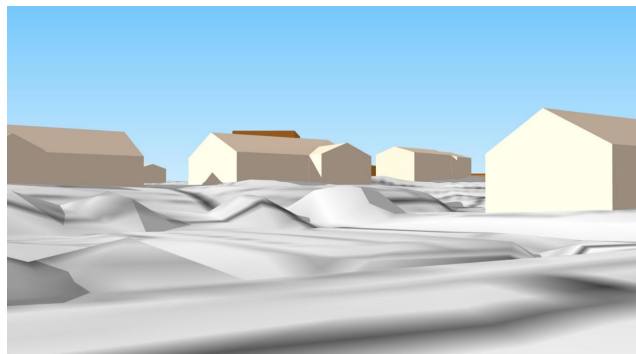
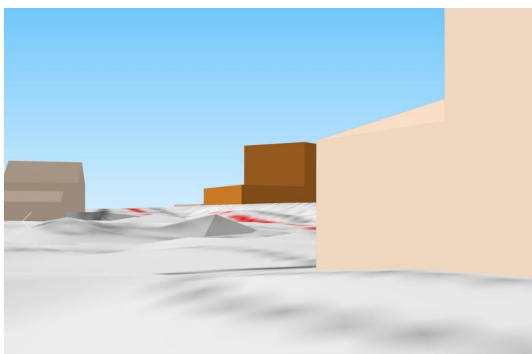
Vapenbrödraby är i generalplanen angiven som för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde. Vapenbrödraby ger intrycket av enhetligt frontmannahusområde endast internt, när man befinner sig på området. Där finns inga sådana byggnader av landmärkeskaraktär och inte heller några värdefulla vyer som det skulle vara möjligt att uppfatta utanför området. Därmed stör kontorshuset i Stenkilen inte det värdefulla området Vapenbrödrabys identitet eller gestaltning utifrån.

Kontorshuset i Stenkilen finns på ca 350 meters avstånd från Vapenbrödrabys värdefulla områdesgräns. Ställvis kan byggnadens översta våningar synas i fjärrlandskapet över träden närmast till de gatuavsnitt i Vapenbrödraby som är högst belägna och dit trädbeståndet inte skymmer vyerna. Byggnaden är när den har åtta våningar och med beaktande av terrängformerna något lägre än Citymarkets reklampylon (ca 42 meter) i Stenhaga, den syns till Vapenbrödraby på vissa ställen. Kontorshuset kan dock inte anses ha någon störande inverkan på landskapet i och med avståndet och proportionerna.



Vy från Vapenbrödraby, Trollstensvägen (vid cykelvägen som är en förlängning av Larsvägen)

Bilderna av en mall från marknivån över den planerliga situationen i riktning mot tornhuset beskriver situationen utan trädbestånd. I verkligheten täcker det trädbestånd som fattas på bilderna och finns på tomterna och grönområdena de nybyggnader som är planerade i Stenkilen (på bilderna tornhuset i åtta våningar brunt, bostadshusen ljusa).



Vyer från Taula-Mattis väg och Seunalavägen



Vy från Viertolavägen i riktning mot Stenkilen före Otsovägens cirkulationsplats



Vy från Mellanvägens cirkulationsplats till Korsholmsvägen

5.3.2 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Till följd av genomförandet av detaljplanen förändras området Stenkilen från ekonomiskog till byggt verksamhetslokalsområde. Inga betydande naturvärden har konstaterats på området men bl.a. de interna dagvattenförhållandena på området förändras till följd av genomförandet av planen. Därtill har det konsekvenser för landskapet att skog avverkas.

5.3.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Vasa stads kommunteknik och fastighetssektor har beräknat kostnaderna för byggandet av kommunalteknik i enlighet med detaljplaneförslaget och inkomsterna av tomtöverlåtelseerna.

Kommuntekniken har uppskattat kostnaderna för att förverkliga bullerskydd, lätt trafikled och därav orsakat behov av rörläggning i dike, samt plantering av träd, till ca 300 000 € (moms 0 %).

Av de planenliga tomternas areal är ca 93 % i stadens ägo. Stadens inkomster från tomtmarkens värdeökning inkomstförs genom försäljning av tomter eller som arrendetäkter. Av värdeökningen på den privatägda marken inkomstförs en del till staden genom markanvändningsavtalsersättning. Fastighetssektorn har uppskattat det totala beloppet av värdeökning som inkomstförs till ca 2,7 milj. €.

5.3.4 Övriga konsekvenser

Trafik- och bullerärenden

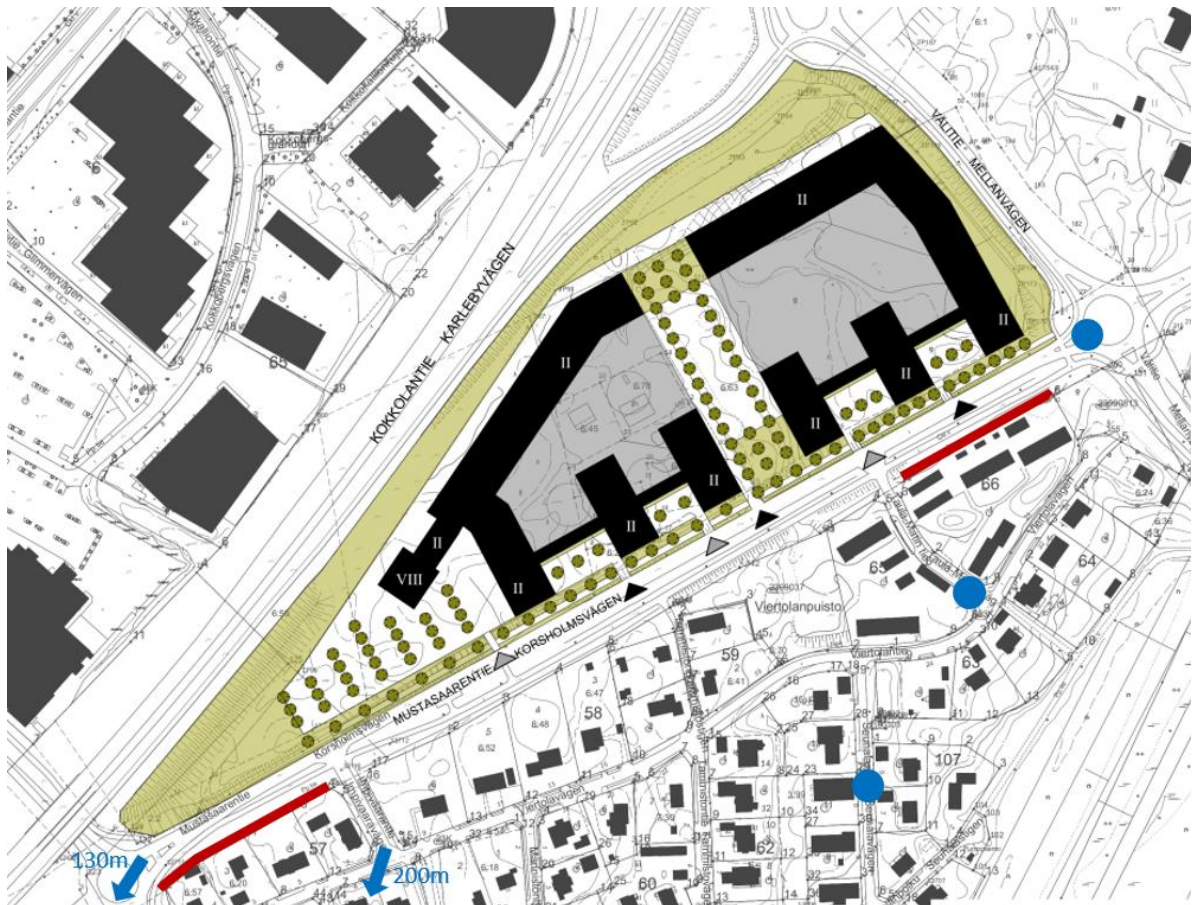
Genomförandet av detaljplanen påverkar trafikolägenheterna på två sätt:

Till följd av genomförandet av detaljplanen bildas invid Smedsby omfartsväg en enhetlig vägg bestående av mot buller skyddande byggnader och/eller bullerplank. Bakgrundsbullret från omfartsvägen, vilket är den största enskilda störningsfaktorn, minskar till följd av genomförandet av detaljplanen.

Det arbetsplatsbyggande som detaljplanen möjliggör medför en viss trafikökning på Korsholmsvägen. Slutsatsen i bullerutredningen i anslutning till planarbetet var att den förändring som planläggningsprojektet förorsakar i medelbullernivån, och som ska jämföras med riktvärdena, för de närmaste bostadsbyggnaderna invid Korsholmsvägen är liten (högst ca 1dB), och därmed ökar projektet inte trafikbullret i någon betydande omfattning. Bullernivån i området Impivaara/Vapenbrödraby överstiger inte heller efter planändringen de i statsrådets beslut 993/92 fastställda riktvärdena förutom i fråga om två småhustomter invid Korsholmsvägen, där bullernivån redan nu överstiger riktvärdena. I detaljplanen föreslås bullerskydd för de bostadstomter invid Korsholmsvägen där riktvärdena överskrids på utevistelseområdena.

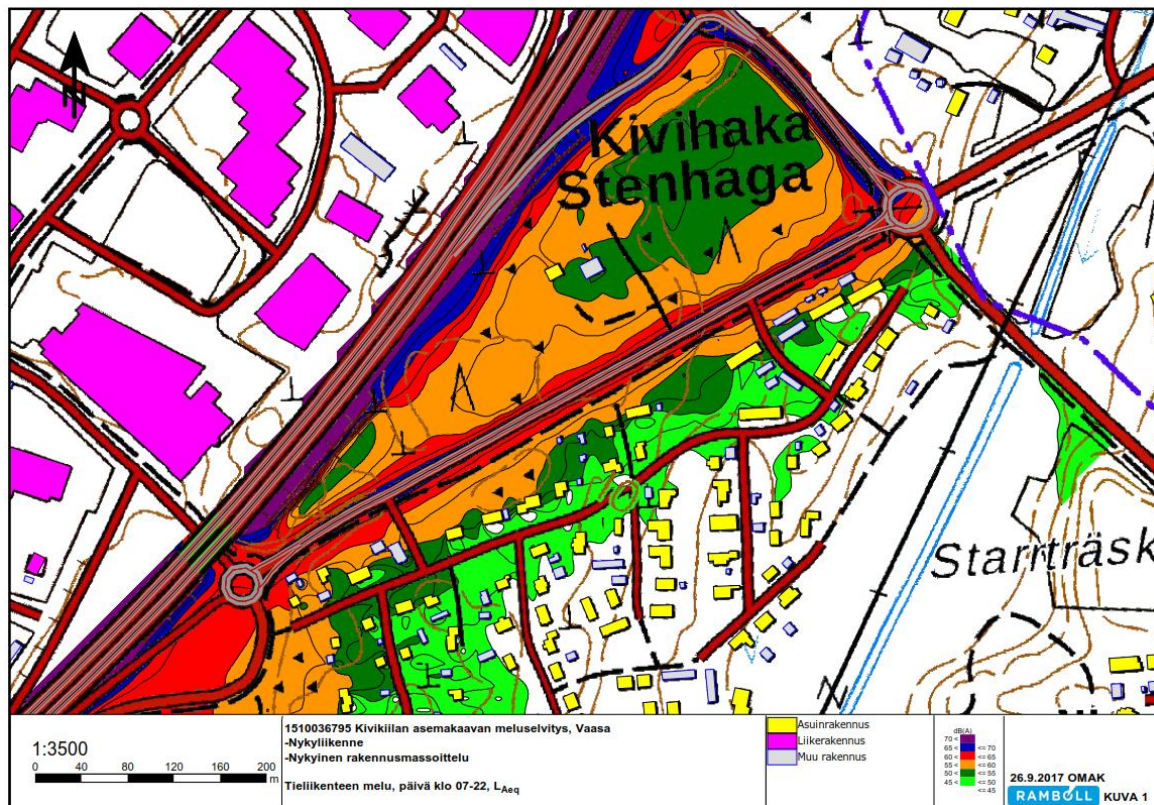
På bilden nedan anger det röda strecket de avsnitt där det på plankartan finns en beteckning där dagbullernivån från gatuområdet på det angränsande för boende reserverade kvartersområdet får vara högst 55 dBA.

De svarta triangelarna visar de tomtanslutningar där tung trafik är tillåten, de grå triangelarna är in-/utfarter för personbil.

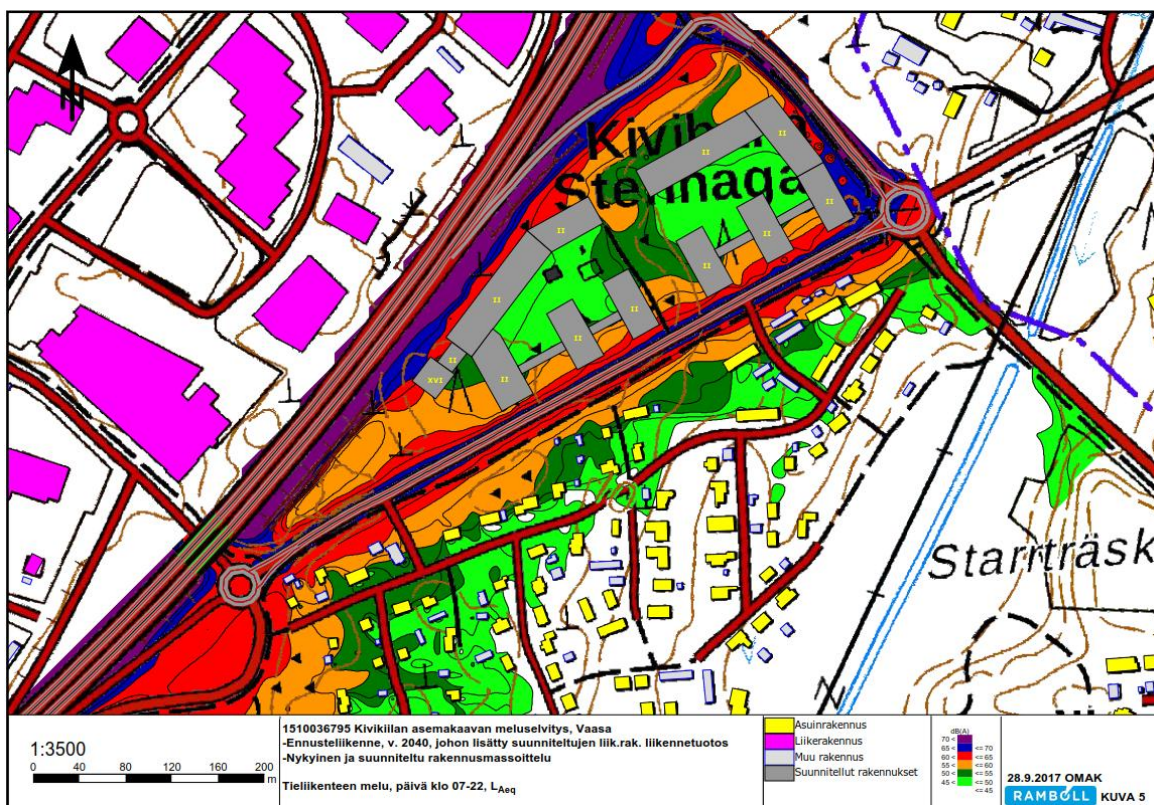


Ungefär var bilderna på sidan 43 är tagna från marknivån vid cirkulationsplatsen vid Taula-Mattis väg, Seunalavägen och Mellänvägen är angivet på den bifogade kartan med blå cirklar. Vapenbrödrabyns och Trollstensvägens vyer är fotograferade i den riktning som pilarna anger och från det nämnda avståndet mot åttavåningshuset.

Trafikbullernivån dagtid före och efter byggandet i Stenkilen presenteras på de bifogade schemana (Bullerutredning beträffande Stenkilen 29.9.2017, Ramboll Oy).



Nuläget



Detaljplaneenligt läge

5.4 Störande faktorer i miljön

Den största störningsfaktorn i miljön utgör trafikbullret. Med detaljplanebestämmelserna säkerställs att de i statsrådets beslut 993/92 angivna riktvärdena för inomhusutrymmena och utevistelseområdena förverkligas på området.

Enligt detaljplanen får det på företagstomterna i Stenkilen finnas enbart sådan verksamhet som inte medför miljöstörningar. Trots det förpliktar detaljplanen till förverkligande av en zon bestående av byggnadsmassor och staket vid tomtkanterna för att skydda det intilliggande bostadsområdet mot eventuella visuella olägenheter (t.ex. upplagring) eller buller från verksamheten (t.ex. lastning eller snöplogning).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidtabell

Avsikten är att det byggande som detaljplanen möjliggör ska starta genast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Vasa stad
Planläggningen
30.4.2018

Planbeskrivningens bilagor

- BILAGA 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- BILAGA 2. Illustrationsmaterial
- BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 15.6.2017
- BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett



VAASA VASA

ASEMAKAAVA

23. kaupunginosa

kortteli 109

suojaviher-, liikenne- ja katualueet

DETALJPLAN

23 stadsdelen

kvarter 109

skyddsgrön-, trafik- och gatuområden

ASEMAKAAVAN MUUTOS

suojaviher-, liikenne- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING

skyddsgrön-, trafik- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 29.11.2016

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 23.03.2017

Vireilletulo / Aktuell 30.03.2017

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 30.03.2017

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 08.09.2017

Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 15.09.2017

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 13.02.2018

Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 22.02.2018

Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 7.5.2018

Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 14.5.2018

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadsplan nr 1080

Mittakaava
Skala 1/2000

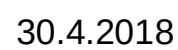
Laatinut
Uppgjord av KVu, EKα

Piirtänyt
Ritad av BVi, EKα

Pvm
Datum 06.02.2018

Korjattu
Ändring 30.4.2018

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



Merkintä

Selitys



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavakartalla määritellyn rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakennusten katoille sijoittaa taloteknisiä laitteita, kuten lauhduttimia ja ilmastointikonehuoneita ja ne tulee käsitellä harkittuna osana rakennuksen arkkitehtonista kokonaissomittelua. Taloteknisiä laitteita ei tule kadunvarsijulkisivujen läheisyydessä sijoittaa räystäätason yläpuolelle.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tonteilla.

Huoltopihat on rajattava yhtenäisellä vähintään 4 metriä korkealla melunsuoja-aidalla tai -katoksella, mikäli rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennusta.

Tornitaloa koskevat määräykset:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia ja perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää selkeinä ja yhtenäisinä pintoina. Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään hillittyjä. Mustasaarentielle suuntautuville julkisivuille ei saa sijoittaa valaistuja mainoslaitteita. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.

Julkisivut Mustasaarentien ja Vältien puolella:

Kaduille avautuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä sekä yleisilmeeltään hillittyjä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia.

Julkisivuille saa kiinnittää värisävyltään neutraaleja irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaistusta. Valomainosten käyttö ei ole sallittua muutoin kuin hillittyinä irtokirjaimina sisäpihojen pysäköintitaskujen tai Vältien suuntaan, ja vasten tontin muita rakennuksia.

Niiltä osin kuin rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos, joka käsitellään samoilla periaatteilla kuin julkisivut. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.

Julkisivut Kokkolantien (vt8) puolella:

Sepänkylän ohitustien puolelle tulee muodostua yhtenäinen katujulkisivu, jonka korkeus on vähintään 10 metriä. Mahdolliset huolto- tai lastauslaiturit tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä huoltotaskuina. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivut jäsennöidään osiin mainoskentillä, puu- tai teräspintaisilla tehosteaiheilla, julkisivupinnan syvennyksillä, suurikokoisilla lasipinnoilla tai viherseinillä. Mainoslaitteet ja niiden kiinnikkeet suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystäätason yläpuolelle sijoitettavia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.

Kokkolantielle suuntautuvien LED-mainostaulujen kirkkaus tulee automaattisesti mukautua ympäröiviin valaistusolosuhteisiin ja mainos voi vaihtua korkeintaan kaksi kertaa minuutissa. Niiltä osin kuin rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos, joka käsitellään samoilla periaatteilla kuin julkisivut.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljöstörningar. Utöver den på plankartan angivna byggrätten kan på byggnadernas tak placeras hustekniska anordningar, såsom kondensatorer och ventilationsmaskinrum och de bör hanteras som en välöversvärd del av byggnadens arkitektoniska helhetsutformning. I närheten av gatufasaderna bör hustekniska anordningar inte placeras ovanför takfotslinjen. Dagvattnet bör i första hand fördröjas på tomterna.

Servicegårdarna ska avgränsas med ett enhetligt, minst 4 meter högt bullerskyddsstaket eller tak, ifall inte en byggnad tangerar byggnadsytans gräns.

Bestämmelser för tornhuset:

Byggnaden bör vara arkitektoniskt högklassig. Huvudsakligt fasadmaterial bör vara glas och perforerad stålplatta eller motsvarande. Fasadmaterialen bör bilda klara och enhetliga ytor. Fasaderna bör ge ett dämpat helhetsintryck. På fasaderna mot Korsholmsvägen får inga upplysta reklamanordningar placeras. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

Fasaderna mot Korsholmsvägen och Mellanvägen:

Höjden på fasaderna mot gatorna bör vara minst 10 meter.

Huvudsakligt fasadmaterial bör vara laserat trä, rödtegel, perforerad stålplatta eller nät som är avsett för klängväxter. Fasaderna bör huvudsakligen ha icke glänsande och varma färgnyanser samt ge ett dämpat helhetsintryck. Minst 20 % av byggnadsmaterialet i gatufasaderna ska bestå av glas.

På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver i neutral färgnyans och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Det är inte tillåtet med ljusreklam förutom i form av diskreta lösa bokstäver i riktning mot parkeringsfickorna på innergårdarna och mot Mellanvägen samt mot övriga byggnader på tomten.

Till den del byggnader inte placeras så att de tangerar byggnadsytans gräns, bör vid byggnadsytans gräns byggas bullerskyddsstaket eller –tak, som hanteras enligt samma principer som fasaderna. Som material i staketet eller del av fasad kan användas rödtegel, natursten eller träribbverk. Vid den del av staketet, skyddstaket eller fasaden som finns mot gatan bör högväxta klängväxter planteras.

Fasaderna mot Karlebyvägen (rv8):

Mot Smedsby omfartsväg bör en enhetlig gatufasad bildas med en höjd på minst 10 meter. Eventuella service- och lastningsbryggor bör vara utformade som servicefickor som är indragna från fasaden. Huvudsakligt fasadmaterial bör vara mörkgrått stål, perforerad stålplatta eller motsvarande. Fasaderna struktureras i delar med reklamfält, effektmotiv med trä- eller stållyta, fördjupningar i fasadytan, stora glasytor eller grönväggar. Reklamanordningarna och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam fästas. Reklam som finns ovanför takfotslinjen får inte lysa mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas. Ljusstyrkan på LED-reklamtavlorna som är riktade mot Karlebyvägen bör automatiskt anpassa sig till de omgivande belysningsförhållandena och reklamen får bytas högst två gånger i minuten. Till den del byggnader inte tangerar byggnadsytan bör invid byggnadsytans gräns ett bullerskydd eller bullerskyddstak byggas och det ska hanteras enligt samma principer som fasaderna.



Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



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

23

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

109

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

9400

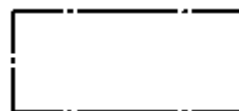
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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.

+11.0

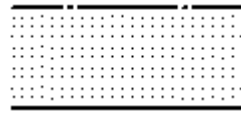
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Nuoli osoittaa sen linjan tai rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den linje eller sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



Istutettava alueen osa.

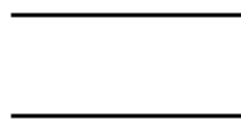
Alue istutetaan ja järjestetään puistomaiseksi. Tontin istutettavalle alueelle saa ajoneuvoliittymien yhteyteen sijoittaa opastetauluja, joiden korkeus on enintään 3 metriä. Områdesdel som ska planteras.

Området planteras och iordningställs så att det är parklikt. På den del av tomten som ska ha planteringar får högst tre meter höga informationstavlor placeras.



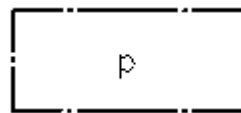
Istutettava puurivi.

Trädrad som bör planteras.



Katu.

Gata.



Pysäköimispaikka.

Pysäköinti-alue tulee jäsennöidä puuistutuksin tai vastaavin keinoin. Puuistutuksia on sijoitettava vähintään yksi puu/6 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintipaikoista vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla.

Parkeringsplats.

Parkeringsområdet bör struktureras med trädplanteringar eller motsvarande medel.

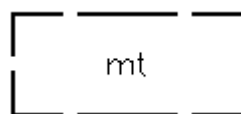
Trädplanteringarna bör bestå av minst ett träd/6 parkeringsplatser.

Minst 70 % av parkeringsplatserna bör ha en beläggning som släpper igenom vatten.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa mainostornin.

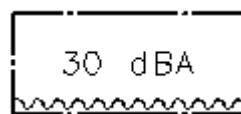
Varsinaisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 40 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Valaistuja mainoslaitteita ei saa suunnata Mustasaarentien puolelle. Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää.

Riktgivande byggnadsyta för ett reklamtorn.

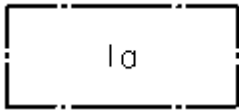
Det egentliga reklamtornets topp får nå en höjd på högst 40 meter över havsytan.

Upplysta reklamannonser får inte riktas mot Korsholmsvägen. Rörligt, blinkande eller upptriktat ljus får inte användas.



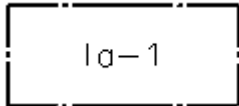
Rakennusosalle sijoitettavan rakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

På byggnadsytan bör byggnadens takkonstruktioner, ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolering mot trafikbuller vara minst 30 dBA.



Laatoitettava sisäänkäyntiaukio, joka toteutetaan korkeatasoisena pysäköintipaikkana tai piha-alueena. Alueen pintamateriaalista vähintään 50% tulee päällystää betoni- tai luonnonkivilaatoilla tai nurmikivellä. Alue tulee jäsennöidä puuistutuksin vähintään yksi puu/6 pysäköintipaikkaa.

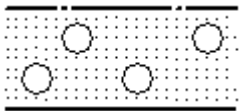
Entréområde som ska plattbeläggas och bestå av en högklassig parkeringsplats eller ett högklassigt gårdsområde. Minst 50 % av ytmaterialet på området ska ha en beläggning av betong- eller naturstensplattor eller gräsarmeringssten. Området bör struktureras med trädplanteringar som omfattar minst ett träd/6parkeringsplatser.



Laatoitettava sisäänkäyntiaukio, joka toteutetaan korkeatasoisena pysäköintipaikkana tai piha-alueena. Alueen pintamateriaalista vähintään 50% tulee päällystää betoni- tai luonnonkivilaatoilla tai nurmikivellä. Alue tulee jäsennöidä puuistutuksin vähintään yksi puu/6 pysäköintipaikkaa.

Alueen läpi ei saa ohjata tontille johtavaa huolto- ja logistiikkaliikennettä.

Entréområde som ska plattbeläggas och som ska bestå av en högklassig parkeringsplats eller ett högklassigt gårdsområde. Minst 50 % av ytmaterialet på området ska ha en beläggning av betong- eller naturstensplattor eller gräsarmeringssten. Området bör struktureras med trädplanteringar som omfattar minst ett träd/6parkeringsplatser. Service- och logistiktrafik till tomten får inte ledas genom området.

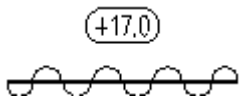


Alueen osa, jolle on istutettava puita. Områdesdel, där träd ska planteras.



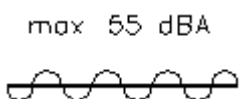
Se osa rakennusalan rajasta, jolle tulee sijoittaa yhtenäinen vähintään 4 metriä korkea melunsuoja-aita tai -katos, mikäli rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennusta. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.

Den del av byggnadsytas gräns där ett enhetligt, minst fyra meter högt bullerskydd eller bullerskyddstak bör placeras, ifall inte en byggnad tangerar byggnadsytans gräns. Som material i staketet eller del av fasad kan användas rödtegel, natursten eller träribbverk. Vid den del av staketet, skyddstaket eller fasaden som finns mot gatan bör högväxta klängväxter planteras.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeusaseman.

På området bör ett bullerhinder byggas. Beteckningen anger ungefärligt läge för bullerhindret och talet dess ungefärliga höjdnivå.



Merkintä osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Beteckningen anger att nivån på bullret från gatuområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som reserverats för boende.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, rakennusten kulissirakenteita ja varapoistumistieportaita, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

Rakennelmien sijoittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan tilantarve.

Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten, kan det på kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallsskydd, byggnadskulisskonstruktioner och reservutgångstrappor, samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

Vid placeringen av konstruktionerna bör det utrymme som räddningsverksamheten kräver beaktas.

Ulkovarastointia ja jätekatoksia ei saa sijoittaa

- Sisäänkäyntipihoille (la ja la-1 -alueet).
- Mustasaarentien suuntaan avautuville pysäköintialueille.
- Kokkolantien (vt8) puoleiselle rakentamattomaksi jätettävälle tontinosalle.

Utomhuslagring och avfallsskydd får inte placeras

- på entrégårdarna (la- och la-1-områden).
- på de parkeringsområden som öppnar sig mot Korsholmsvägen.
- på den tomt del mot Karlebyvägen (rv8) som ska lämnas obebyggd.

AUTOPAikkojen ja Polkupyörien Vähimmäismäärät

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 kem2 sekä 1 polkupyörä / 50 kem2

Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem2 sekä 1 polkupyörä / 200 kem2

MINIMIMÄNGD BILPLATSER OCH CYKELPLATSER

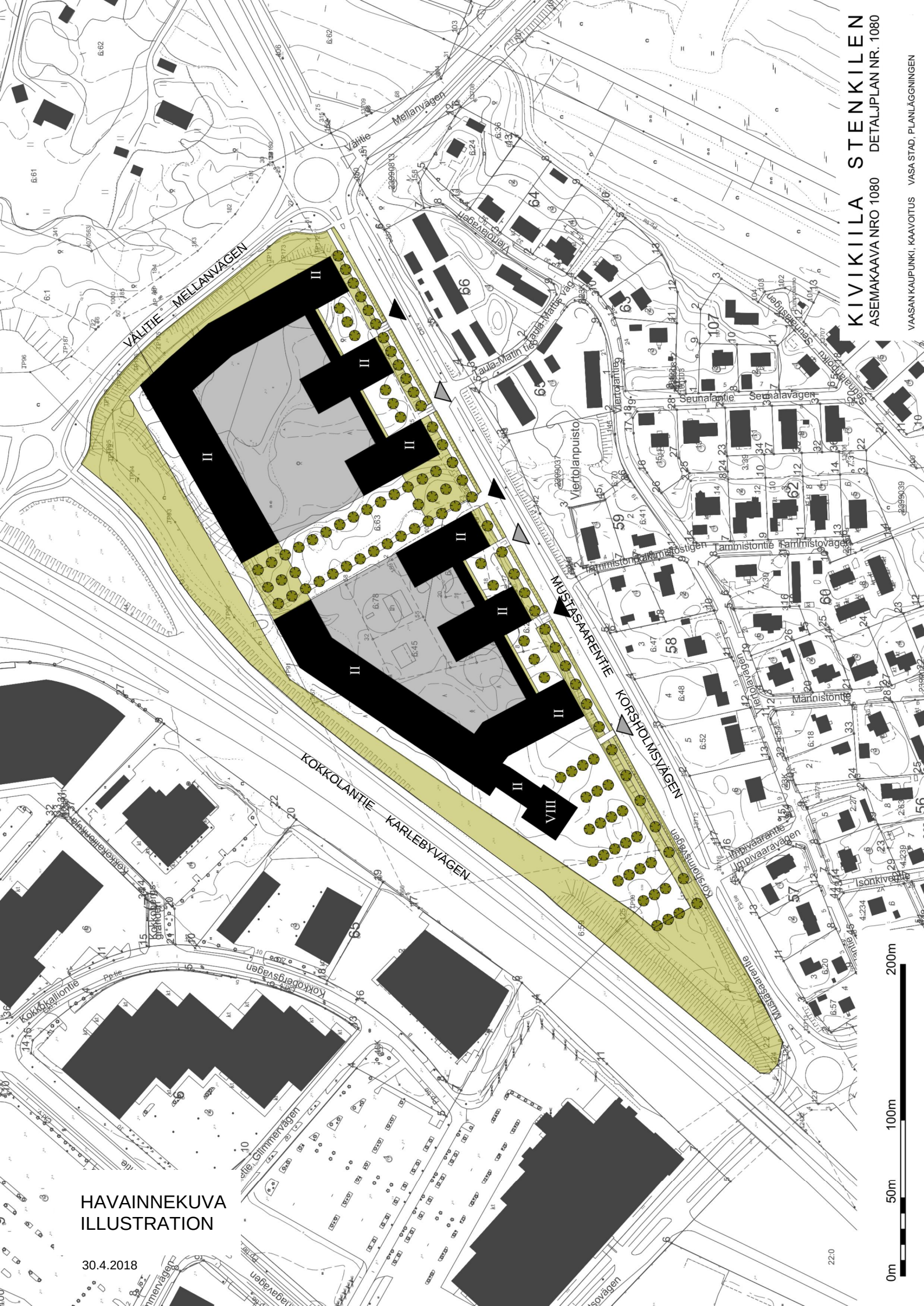
Affärs- och kontorsbyggnader 1 bilplats/50 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy

Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen tonttijako.

För tomterna på detta detaljplaneområde bör en separat tomtindelning uppgöras.

Ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on pilaantuneet maa-alueet puhdistettava. Innan området tas i det bruk som planen förutsätter skall förorenade markområden rengöras.



HAVAINNEKUVA
ILLUSTRATION

30.4.2018



NÄKYMÄ LÄNNESTÄ

UTSIKT FRÅN VÄST



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

UTSIKT FRÅN SÖDER



NÄKYMÄ LOUNAASTA

UTSIKT FRÅN SYDVÄST



NÄKYMÄ KOILLISESTA

UTSIKT FRÅN NORDÖST



Plan nr 1080
STENKILEN
DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING OCH
TOMTINDELNING

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

*Vasa stads planläggning 15.6.2017
(ersätter den tidigare 23.3.2017 daterade versionen)*

Föremål för planeringen Föremål för detaljplanläggning är ett område mellan Stenhaga affärsområde och Vapenbrödraby's småhusområde, i nordost gränsar området till Korsholms kommungräns. Planområdet består huvudsakligen av icke-detaljplanerat skogsområde samt delar av Korsholmsvägen, Karlebyvägen och Mellanvägen.

Området finns invid goda trafikförbindelser mitt emellan centrumen Vasa och Smedsby. Området omfattar ca 15 hektar.



Preliminär avgränsning av planområdet

Mål för planeringen

Målet är att skapa förutsättningar för utveckling av ett högklassigt område för verksamhetslokaler, dock utan att förhållandena på det närbelägna bostadsområdet försämrats. Kvalitetskrav som påverkar trivselen kommer att ställas framför allt på byggandet invid Korsholmsvägen.



Preliminär avgränsning av planområdet

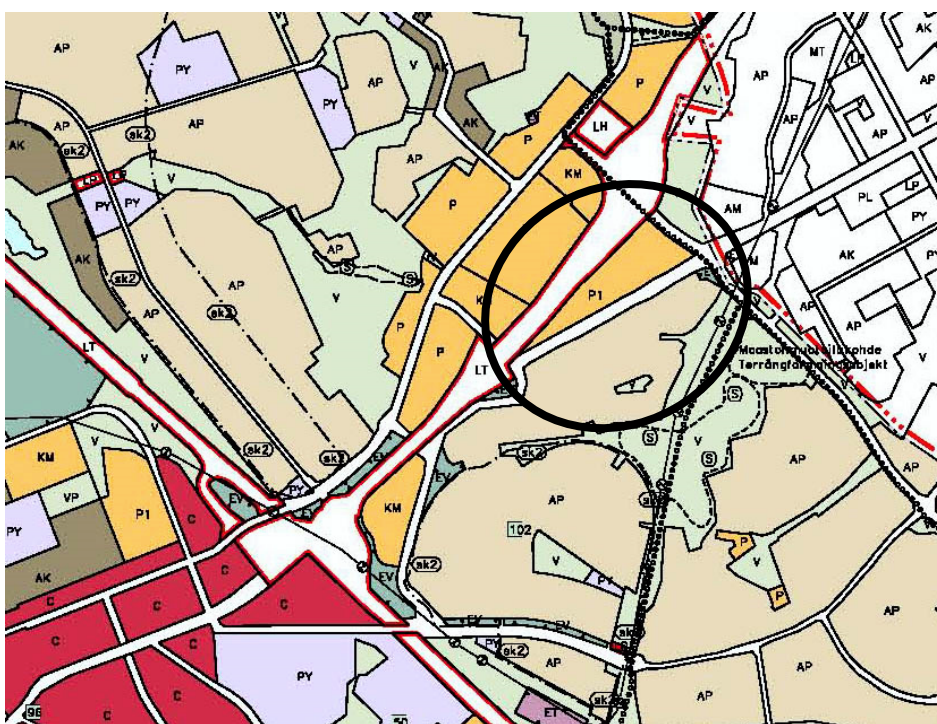
Inledandet av ärendet

Utarbetandet av detaljplanen och detaljplaneändringen för Stenkilen inleddes med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 29.11.2016, i samband med godkännandet av planläggningsöversikten för år 2017.

Utgångsuppgifter

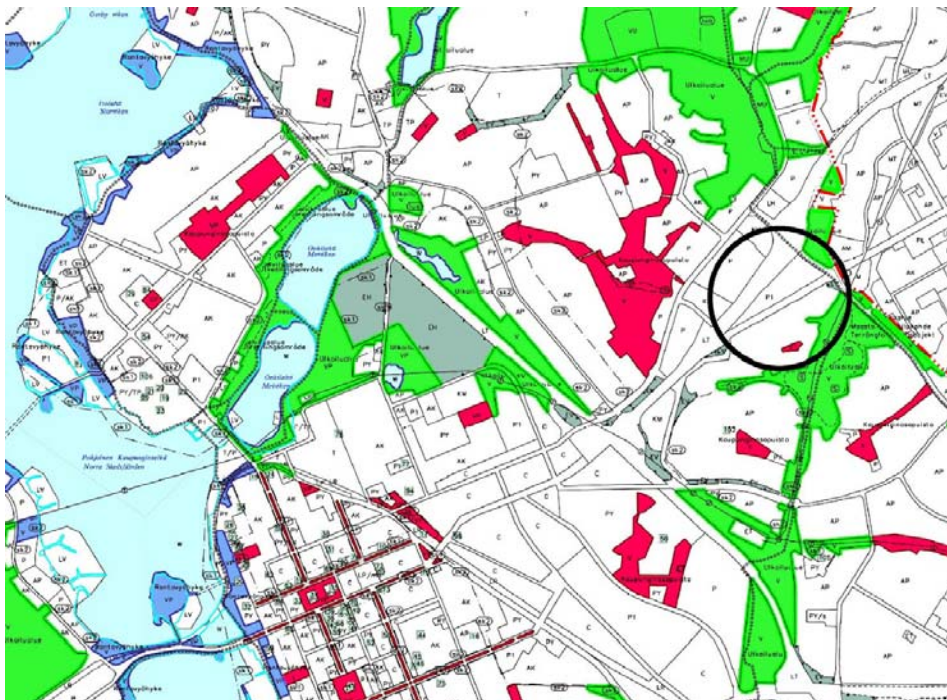
GENERALPLANESITUATION:

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 har området angivits som område för service, handel och förvaltning (P1): *Området reserveras huvudsakligen för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. I området får även bostäder förläggas, högst 30 % av våningsytan i området.*



Utdrag ur Vasa generalplan 203

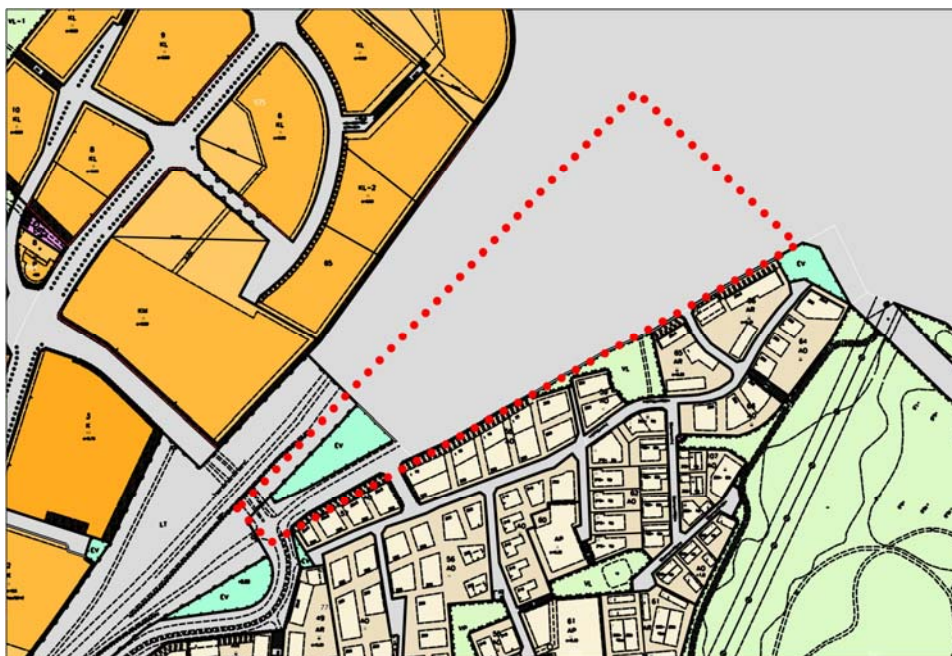
I grönområdesstrukturen i anslutning till generalplanen har inga närparker, rekreationsområden eller friluftsområden anvisats.



Utdrag ur grönområdesstrukturen i anslutning till Vasa generalplan 2030

DETALJPLANESITUATION:

För största delen av området saknas gällande detaljplan. Områdets södra spets är i detaljplanen anvisad som skyddsgrönområde och vägområde. (detaljplan nr 774, som fastställdes 19.12.1994)



Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planområdet är angivet på kartan med prickad linje.

UTREDNINGAR SOM BERÖR OMRÅDET ELLER ANVÄNDNINGEN AV DET:

– Utredning om naturen i Stenkilen i Vasa 2016, Vasa stad,
Planläggningen

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden Vasa stad äger största delen av området. Lägenheterna 6:28, 6:32 och 6:61 är i privat ägo. Staden strävar efter att införskaffa hela området i sin ägo.

Intressenter Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, invånare och föreningar
- Korsholms kommun
- Stadens sakkunnigmyndigheter och nämnder
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund
- Österbottens museum, Museiverket
- Vasa Vatten, Anvia/Viria, Vasa Elektriska Ab och Vasa Elnät Ab
- Österbottens räddningsverk och Österbottens polisinrättning
- Anställda och användare på området, vilkas förhållanden i avsevärd mån kan påverkas av planen.

Deltagande Att beredningen av detaljplaneändringen har inletts och att materialet som berör den är offentligt framlagt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. Till planområdets markägare och –innehavare sänds brev. Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Inledandet av behandlingen och programmet för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt organiseringen av växelverkan.

Planutkastet

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslaget

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är offentligt framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar framskrider detaljplaneförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Därtill kommer vid behov växelverkansmöten att ordnas och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen.

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

Tidtabell

Detaljplanläggningen startar våren 2017 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2017.

Bedömning av konsekvenserna

I planarbetet bedöms åtminstone följande konsekvenser:

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

För planändringens konsekvenser för miljön kommer att redogöras i beskrivningen som gäller detaljplanläggningen.

Detaljplaneändringen förutsätter inte något separat bedömningsprogram med hänsyn till dess omfattning.

Avtal

Detaljplanläggningen av områden som ägs av staden förutsätter inga avtal.

Kontaktuppgifter

För beredningen svarar planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki (040-5081003)

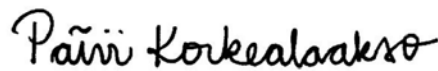
Planläggningens kansli: tfn 325 1160.

E-postadresserna är i formen fornamn.efternamn@vasa.fi.

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26, 65100 Vasa.

Det är också möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/planlaggningen

Underskrift



planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30-32 §.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	15.05.2018
Planens namn	Stenkilen		
Datum för godkännande	14.05.2018	Förslagsdatum	06.02.2018
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	29.03.2016
Godkänd enligt paragraf	38	Kommunens plankod	1080
Genererad plankod	905V140518A38		
Planområdets areal [ha]	15,0744	Ny detaljplaneareal [ha]	14,2357
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	1,0479	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,8387

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	15,0744	100,0	26500	0,18	14,2357	26500
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	6,3524	42,1	26500	0,42	6,3524	26500
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	8,1843	54,3			7,7817	
E sammanlagt	0,5377	3,6			0,1016	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,0479	7,0		1,0479	

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	15,0744	100,0	26500	0,18	14,2357	26500
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	6,3524	42,1	26500	0,42	6,3524	26500
KTY	6,3524	100,0	26500	0,42	6,3524	26500
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	8,1843	54,3			7,7817	
Gator	3,1763	38,8			2,8045	
LT	5,0080	61,2			4,9772	
E sammanlagt	0,5377	3,6			0,1016	
EV	0,5377	100,0			0,1016	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,0479	7,0		1,0479	
p-ma	1,0479	100,0		1,0479	



Loottu

Row	kor.kor.sajid.70.874	Hojjoseyem	NZ000	Lat
1	7000768.874	0.000	0.000	
2	7000768.874	0.000	0.000	
3	7000761.879	22482982.850	0.000	
4	7000694.000	22435038.845	0.000	
5	7000652.581	22430407.296	0.000	
6	7000652.872	22430301.140	0.000	
7	7000654.008	22428298.994	0.000	
8	7000654.008	22428298.994	0.000	
9	7000416.886	22428290.563	0.000	
10	7000454.730	22429369.225	0.000	
11	7000661.320	22427732.306	0.000	
12	7000703.432	22428111.336	0.000	
13	7000703.432	22428111.336	0.000	
14	7000470.872	22428281.555	0.000	

MUOISTUMIENEN	P-ALA	OGAPITA-ALA	KORTISTO	M-ALA
KORTISTO 023 0109 0001	35061	1223	401 0006 0027	
		1200	401 0006 0028	
		1201	401 0006 0032	
		16532	401 0006 0045	
		25599	401 0006 0054	
		25986	401 0006 0064	
		47999	401 0006 0063	
		1402	401 0006 0078	
		397	411 0013 0000	
		397	401 0006 0000	
		1196	401 0006 0001	
023 0109 0002	29023	25922	401 0006 0063	
		2506	411 0013 0000	

[illegible]