



DETALJPLANEBESKRIVNING

JUSTERING AV VASA HAMN

DETALJPLAN NR 1045

DETALJPLANEÄNDRING

Stadsdel 12

kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, industribyggnader, verksamhetsbyggnader och bilplatser
gatuområde

Stadsdel 13

kvartersområde för industribyggnader, verksamhetsbyggnader, affärs- och kontorsbyggnader och bilplatser
industrispårområde
byggnadsskyddsområde
gatuområde

Planläggningen 14.5.2014

7.3.2013. Med detaljplaneändringen uppdateras kvartersnummer, varvid tomtindelningar är möjliga. Tomtgränserna för Lotshuset justeras vid sidan om byggrättsbeteckningarna, varvid en tomtindelning kan göras i fråga om tomten och den gör det möjligt att sälja byggnaden. I detaljplaneändringen ändras inte kvarterens huvudanvändningsändamål och den totala byggrätten ändras inte i förhållande till den gällande detaljplanen förutom kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) vid Kuttergatan. I detaljplanen justeras till nödvändiga delar anslutningsförbuds-beteckningar som är väsentliga för fraktrafiken i hamnen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	5
2. SAMMANDRAG	5
2.1 PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN	5
2.2 DETALJPLANEN	5
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	5
3. UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Byggd miljö och naturmiljö.....	6
3.1.3 Markägoförhållanden	6
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN.....	7
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	7
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	7
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING	7
4.2 PLANERINGSSKEDEN OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA.....	7
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	7
4.3.1 Intressenter.....	7
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN	8
4.4.1 Mål som utgångsmaterialet ger	8
4.5 DETALJPLANELÖSNINGEN OCH DESS KONSEKVENSER	10
4.5.1 Bedömning av detaljplaneutkastets konsekvenser	10
4.5.2 Utlåtanden och åsikter som har kommit in under detaljplanens beredningsskede.....	10
4.5.3 Förslag till ändring av detaljplanen	11
4.5.4 Utlåtanden och anmärkningar som har kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem.....	11
4.5.5 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	11
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	11
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	11
5.1.1 Dimensionering.....	11
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	12
5.2.1 Kvartersområden	12

5.3 PLANENS KONSEKVENSER	12
5.3.1 <i>Konsekvenser för den byggda miljön</i>	12
5.3.2 <i>Konsekvenser för naturen och naturmiljön</i>	12
5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	12
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	12
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	12
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	12
BILAGOR.....	13

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett
- Bilaga 3. Programmet för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Delgeneralplanen för Vasklot och utdrag ur Vasa generalplan 2030
- Bilaga 5. Utdrag ur detaljplanesammanställningen

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplaneändringen:

Stadsstyrelsens planeringssektion har vid sitt sammanträde 3.9.2013 beslutat om inledning av detaljplaneändringen. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § MarkByggL har varit offentligt framlagt under tiden 15.4–28.4.2014 och det har skickats till de intressenter som berörs av detaljplanen eller detaljplaneändringen. Att programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats (www.vaasa.fi)

Hörande/växelverkan i planutkast-/beredningsskedet 62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF:

Planutkastet har varit offentligt framlagt under tiden 15.4 – 28.4.2014, varvid intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under utställningstiden kom 3 utlåtanden och en åsikt in.

Detaljplaneförslaget/offentligt framläggande/utlåtanden 65 § MarkByggL, 27-28 § MarkByggF:

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under tiden x.x-x.x.2014, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

Lagakraftvunnen detaljplan 188.5 § MarkByggL, 63 § Kommunallagen:
Stadsfullmäktige i Vasa fastställer detaljplaneändringen för Hamnen.

2.2 Detaljplanen

I detaljplaneändringen som gäller en justering av planen för hamnen anges kvarters- och tomtnummer samt görs en bindande tomtindelning. Detta gör det möjligt att arrendera ut och/eller sälja tomterna och därmed främja planens förverkligande.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen för Hamnen ska vara klar före utgången av år 2014, varefter det är möjligt att marknadsföra, arrendera ut och sälja tomter på planområdet.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget i Vasklot ca 2,5 kilometer sydväst om centrum av Vasa. På planområdet finns områden med anknytning till oljebolags verksamhet, en del mindre företag och lagerverksamhet.

3.1.2 Byggd miljö och naturmiljö

Planområdet består huvudsakligen av byggd miljö för hamn- och lagerändamål. En större del av markytan består av asfalterat gatu- och upplagringsområde. De obearbetade områdena i naturtillstånd är få och tillsvidare är de huvudsakligen outnyttjade. Områdets naturtyp består av löv- och blandskog.

Nästen hela planeringsområdet består av låglänt mark, lägre än fem meter över havsvattennivån. De högsta punkterna i terrängen ligger bara ca 5-7 meter över havsytan. Jordmånen består till största delen av morän, men närmare stranden finns lerjord.

3.1.3 Markägförhållanden

Största delen av området som berörs av detaljplaneändringen ägs av Vasa stad. På hamnområdet är vissa områden utarrenderade till utomstående. Banförvaltningscentralen äger mark i de norra delarna av planområdet.

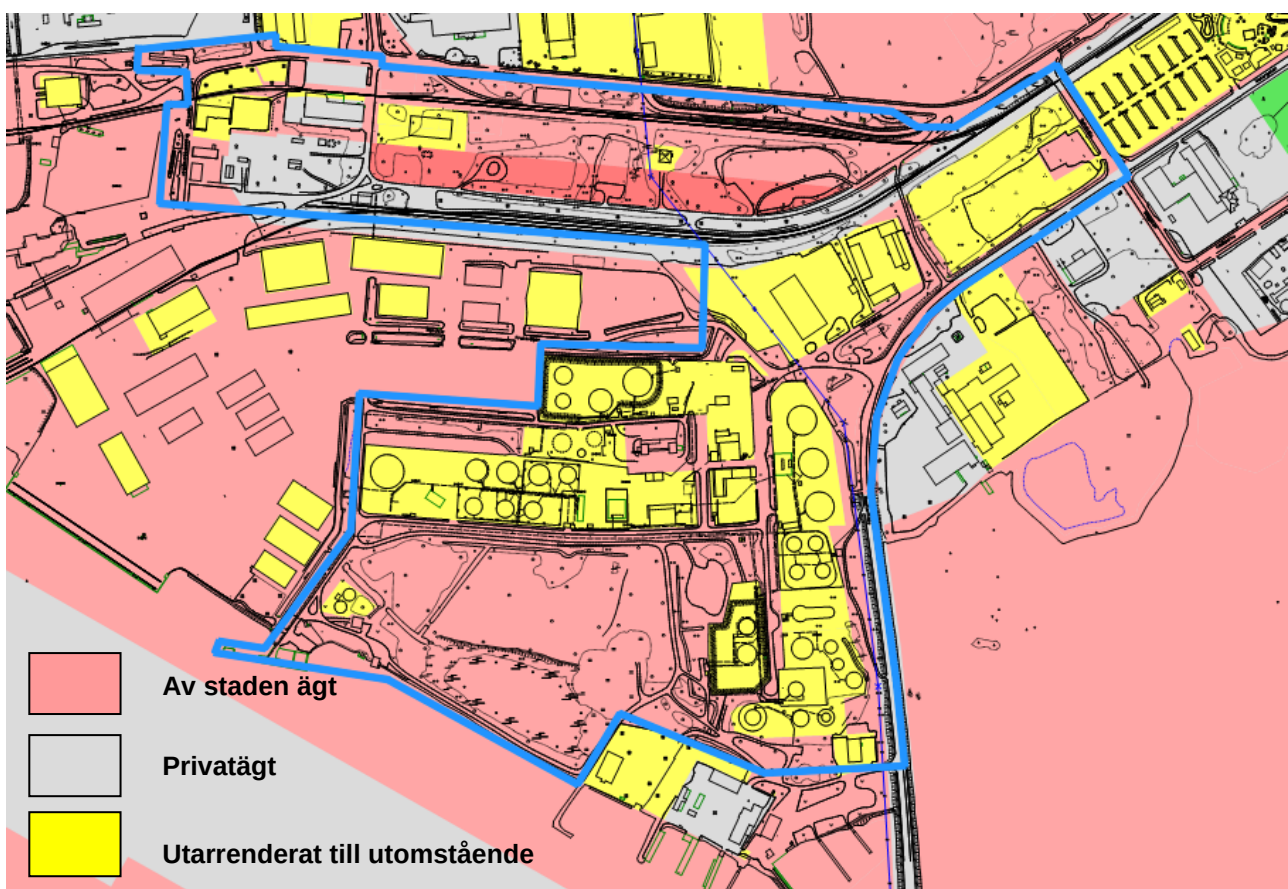


Bild 2. Markägförhållanden på detaljplaneändringsområdet.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Förslaget till landskapsplan för Österbotten har fastställts av miljöministeriet 21.12.2010 (bild 3). Vasa generalplan 2030 har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011 (bild 4). Delgeneralplanen för Vasklot har fastställts av stadsfullmäktige 2.3.1987 (bild 5). För planeringsområdet gäller detaljplan nr 974, som har fastställts av stadsfullmäktige 21.1.2013. Ett utdrag ur detaljplan 974 finns på bild 6.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 10.11.2003 och trätt i kraft 19.12.2003.

Området är inte belagt med byggförbud. På planeringsområdet finns tre objekt som är skyddade enligt byggnadsskyddslagen.

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:

- Utredning om naturen i Vasa hamn 2009
- Byggnadsutredning om hamnområdet 2009
- Byggnadshistorisk undersökning – Vasklot 2009
- Översiktsplan för Vasa hamn 2010
- Spårtrafikutredning i anslutning till översiktsplanen för Vasa hamn 2010
- Lokaliseringsutredning för Vasa hamnväg 2010
- Vasaregionens spårlogistik 2010.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

För de kvarter som har bildats i detaljplanen för Vasa hamn, 974, bör en tomtindelning göras som först kräver att kvartersnummer fastställs. Enligt 24 § i markanvändnings- och byggförordningen fastställs kvartersnumren i detaljplanen. Därtill bör den i detaljplan 974 angivna gränsen mellan stadsdelarna 12 och 13 justeras.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Stadsstyrelsens planeringssektion har vid sitt sammanträde 3.9.2013 beslutat att utarbetandet av detaljplaneändringen inleds.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

Planområdets markägare, invånare samt företag och samfund som verkar på området, oljebolag.

Myndigheter: Österbottens Närings-, trafik- och miljöcentral, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Regionsförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Trafikverkets sjötrafiktjänster.

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som utgångsmaterialet ger

Förslaget till landskapsplan för Österbotten har fastställts av Miljöministeriet 21.12.2010 och i den är planområdet angivet som hamnområde (LS).



Bild 3. Utdrag ur Österbottens landskapsplan.

Vasa generalplan 2030 har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011. Planområdet består av hamnområde (LS), industri- och lagerområde, där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras (T/kem), arbetsplatsområde (TP) och område för service, handel och förvaltning (P).

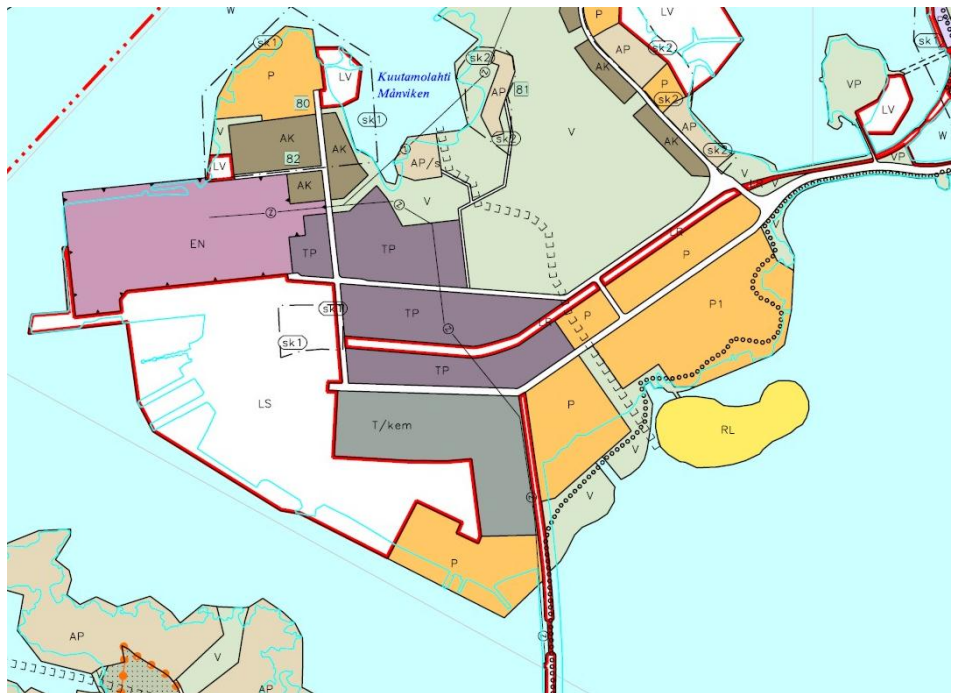


Bild 4. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

Delgeneralplanen för Vasklot har godkänts av stadsfullmäktige 2.3.1987 och i den bildas planområdet av hamnområde (LS), järnvägsområde (LR), kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), park (VP), allmänt parkeringsområde (LP), specialområde (E), en stödjepunkt för farledsunderhåll och ett oljebekämpningslagerområde (ES) och gatuområden.

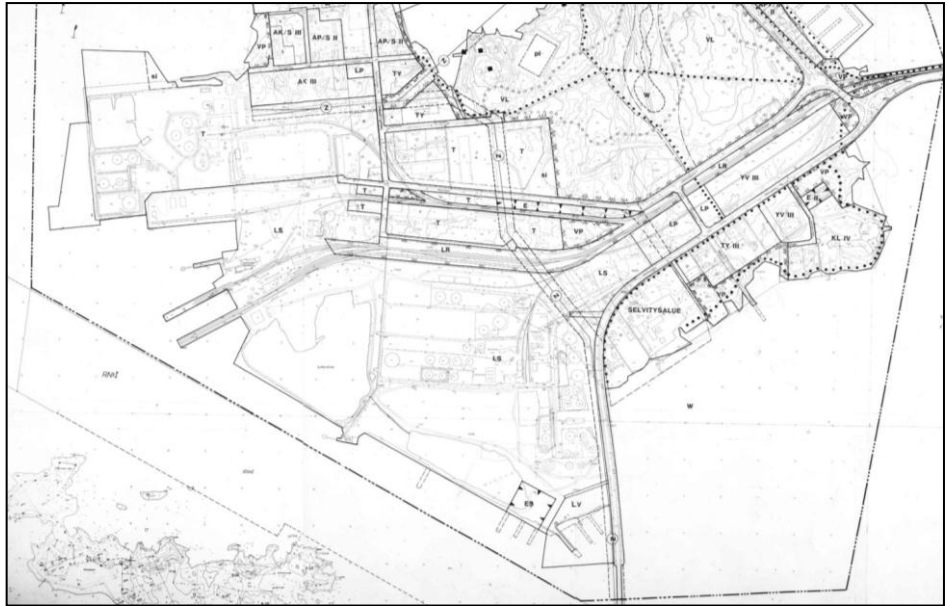


Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen för Vasklot.

För planeringsområdet gäller detaljplan nr 974. Enligt detaljplanesammanställningen består planområdet av kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY), kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras (T/kem), industrispårområde (LTR), järnvägsområde (LR), kvartersområde för bilplatser (LPA), allmänna parkeringsområden (LP), kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) och gatuområden.

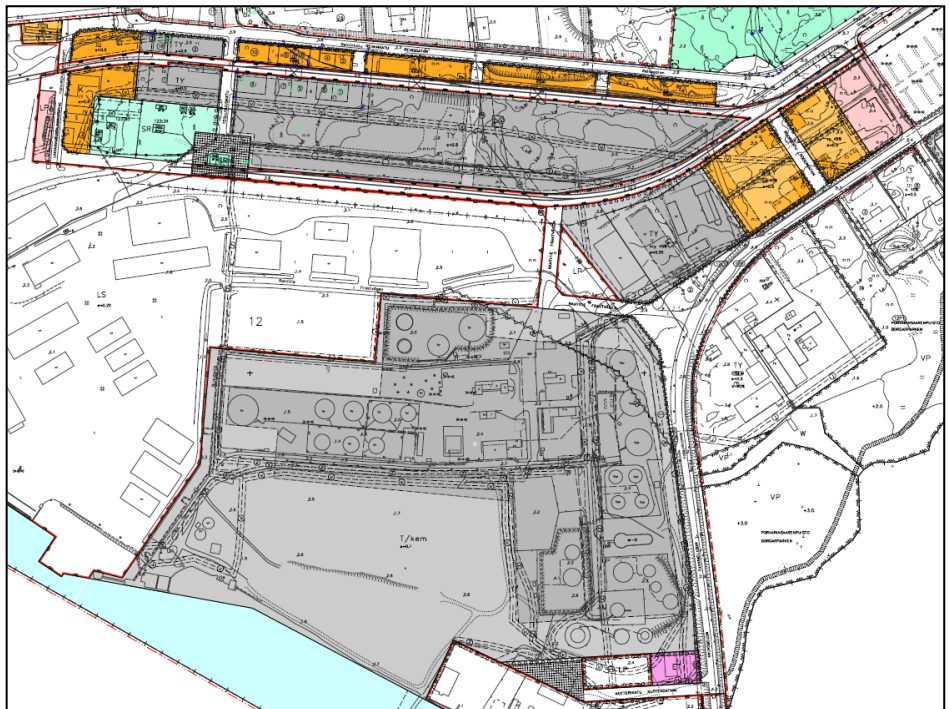


Bild 6. Utdrag ur detaljplan 974.

4.5 Detaljpanelösningen och dess konsekvenser

4.5.1 Bedömning av detaljplaneutkastets konsekvenser

Detaljplaneändringens konsekvenser är ringa i förhållande till den på planeeringsområdet gällande detaljplanen nr 974, som stadsfullmäktige har fastställt 21.1.2013. De i detaljplaneutkastet anförda preciseringarna i förhållande till den gällande detaljplanen 974 är följande:

- Gränsen mellan stadsdelarna 12 och 13 har flyttats så att hamnområdet (LS) i dess helhet hör till stadsdel 12 och industrispårområdet till stadsdel 13. Stadsdelsgränsen genom kvartersområdet för industribyggnader (TY), kvartersområdet för verksamhetsbyggnader (KTY) och kvartersområdet för bilplatser (LPA) har flyttats så att de ovan nämnda kvarteren helt hör till stadsdel 12. Byggnadsskyddsområdena (SR) och kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader (K) invid Skeppsredaregatan hör helt till stadsdel 13.
- För kvarteren i planområdet har kvartersnummer fastslagits.
- Exploateringstalet för kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader invid Skeppsredaregatan har strukits och den kalkylmässiga byggrätten har fördelats på de tomter som bildas i kvarteret enligt ytan.
- På byggnadsskyddsområdet (SR) har skyddsbeteckningen sr-5 för det med stöd av byggnadsskyddslagen skyddade bostadshuset för tulltjänstemän ändrats till en med stöd av byggnadsskyddslagen skyddad byggnad (srs). Beteckningen har också tagits med i planbestämmelserna.
- Anslutningsförbudet har strukits i kvartersområdet för industribyggnader (TY) invid Reinsgatan.
- För kvartersområdet för byggnader för samhällsteknisk försörjning (ET) invid Kuttergatan har ett byggrättstal fastställts.

4.5.2 Utlåtanden och åsikter som har kommit in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid detaljplaneutkastet var offentligt framlagt, 15.4–28.4.2014, har 3 utlåtanden och 1 åsikt inkommit. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och åsikten:

1. Vasa Hussektor 24.4.2014 (inkom 24.4.2014):

Enligt affärsverket Vasa Hussektor stämmer ändringen av detaljplanen och tomtindelningen överens med Hussektorns önskemål och mål.

2. Fastighetssektorn 25.4.2014 (inkom 25.4.2014)

Enligt Fastighetssektorn är detaljplaneändringen nödvändig med tanke på förverkligandet av området. För kvarteren 8 och 9 vore det skäl att flytta gränsen mellan tomterna och LRT-området i enlighet med fastighetsgränsen, varvid nya tomter kan bildas och tas i bruk utan markköp.

3. Vaasa Parks 25.4.2014 (inkom 25.4.2014)

Vaasa Parks anför att detaljplanebeteckningen för vattenledningen i kvarter 13 borde flyttas antingen invid Reinsgatan eller till norra gränsen av kvarter 13. Beteckningarna för elledningen och den underjordiska ledningsreserveringen intill den borde flyttas till södra kanten av kvarter 13. En del av Industrigatan och gatuskvärens östra del borde betecknas som vägområden, där det bl.a. skulle vara möjligt att flytta stort styckegods med hamnutrustning utan specialåtgärder.

4. Trafikverket 28.4.2014 (inkom 28.4.2014)

Enligt Trafikverkets uppfattning borde beteckningen gatuskvär/torg lämnas bort ur planen för LRT-områdets del, ifall den begränsar användningen av området som järnvägsområde. I planutkastet har det av Trafikverket förvaldade spåret anvisats som LRT-områden (industrispårområde). I princip betecknas de statliga järnvägarna som LR-områden (järnvägsområde) i planerna. Enligt Trafikverkets uppfattning kunde Trafikverkets spår (den södra förgreningen) i planen betecknas som LR-område och stadens spår (den norra förgreningen) lämnas som LRT-område.

4.5.3 Förslag till ändring av detaljplanen

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

- Industrispårområdets (LRT) södra förgrening, ett område som förvaltas av Trafikverket, har ändrats till järnvägsområde (LR). Järnvägsområdesbeteckningen har också fogats till planbestämmelserna.

4.5.4 Utlåtanden och anmärkningar som har kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem

Under den tid detaljplaneförslaget och förslaget till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt x.x-x.x.2014 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkning/ar inkommit. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och åsikterna:

1. *Viranomaisen* x x.6.2014 (inkom x.6.2014)

xxxxxx

Bemötande / inverkan på planförslaget: xxxx

4.5.5 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har justerats enligt följande:

- xxx

Planbeskrivningen har kompletterats enligt följande:

- xxx

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet Hamnen omfattar ca 51 ha. Arealerna och bygggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) 24 723 m², bygggrätt 23 345 m² vy
- Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) 18 754 m², bygggrätt 9378 m² vy
- Kvartersområde för industribyggnader, där omgivningen ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) 97 475 m², bygggrätt 42 817 m² vy

- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras (T/kem) 257 973 m², byggrätt 25 797 m² vy
- Byggnadsskyddsområde (SR) 10 875 m², byggrätt 890 m² vy
- Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) 2521 m², byggrätt 1000 m² vy
- Allmänt parkeringsområde (LP) 7289 m²
- Kvartersområde för bilplatser (LPA) 9093 m²
- Spårområde (LR) 14 293 m²
- Industrispårområde (LRT) 12 410 m²

Parkeringskraven på kvartersområdena är följande:

- Kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K) 1 bp/50 m² vy
- Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) 1 bp/50 m² vy (K), 1 bp/100 m² vy (TY)
- Kvartersområde för industribyggnader (TY) 1 bp/100 m² vy

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Planområdet bildas av sju kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader (K), två kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY), fyra kvartersområden för industribyggnader (TY), ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en betydande anläggning för produktion och lagring av farliga kemikalier finns/får placeras (T/kem), två byggnadsskyddsområden (SR), ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) och två kvartersområden för bilplatser (LPA).

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringen gäller mindre ändringar och de har inga konsekvenser för den byggda omgivningen i området.

5.3.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Detaljplaneändringen gäller mindre ändringar och de har inga konsekvenser för områdets naturmiljö.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och –bestämmelserna har presenterats på detaljplanekartan (bilaga 1).

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplaneändringen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan tomterna bebyggas. I synnerhet kan marknadsföringen främjas i fråga om tomterna i de kvartersområden som bildas för affärs- och kontorsbyggnader, verksamhetsbyggnader och industribyggnader på stadens mark.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklandet av området.

BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett
- Bilaga 3. Programmet för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Delgeneralplan för Vasklot och utdrag ur Vasa generalplan 2030
- Bilaga 5. Utdrag ur detaljplanesammanställningen