

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Korsholmsplanadens tryckerihörn, detaljplaneändring och tomtindelning (ak1098)

Planeringsobjekt

Detaljplaneändringsområdet finns i centrum av Vasa, mindre än en kilometer sydost om torget. Planområdet omfattar från detaljplan nummer 763 tre tomter: 905-8-20-1 och 905-8-20-3 på adressen Korsholmsplanaden 37–39 och 905-8-20-2 på adressen Klemetsögatan 15, vid korsningen av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan (bild 1). På tomten invid Korsholmsplanaden finns Frams gamla tryckerihus och invid Klemetsögatan ett bostadsvåningshus.

Planområdet är beläget i centrums randzon på ett ämbetsverksdominerat område med exempelvis Österbottens tingsrätt, Migrationsverkets servicepunkt och huvudpolisstationen i Vasa. I planområdets omgivning finns också bostadshus, såsom trähusområdet Kappsäcken.

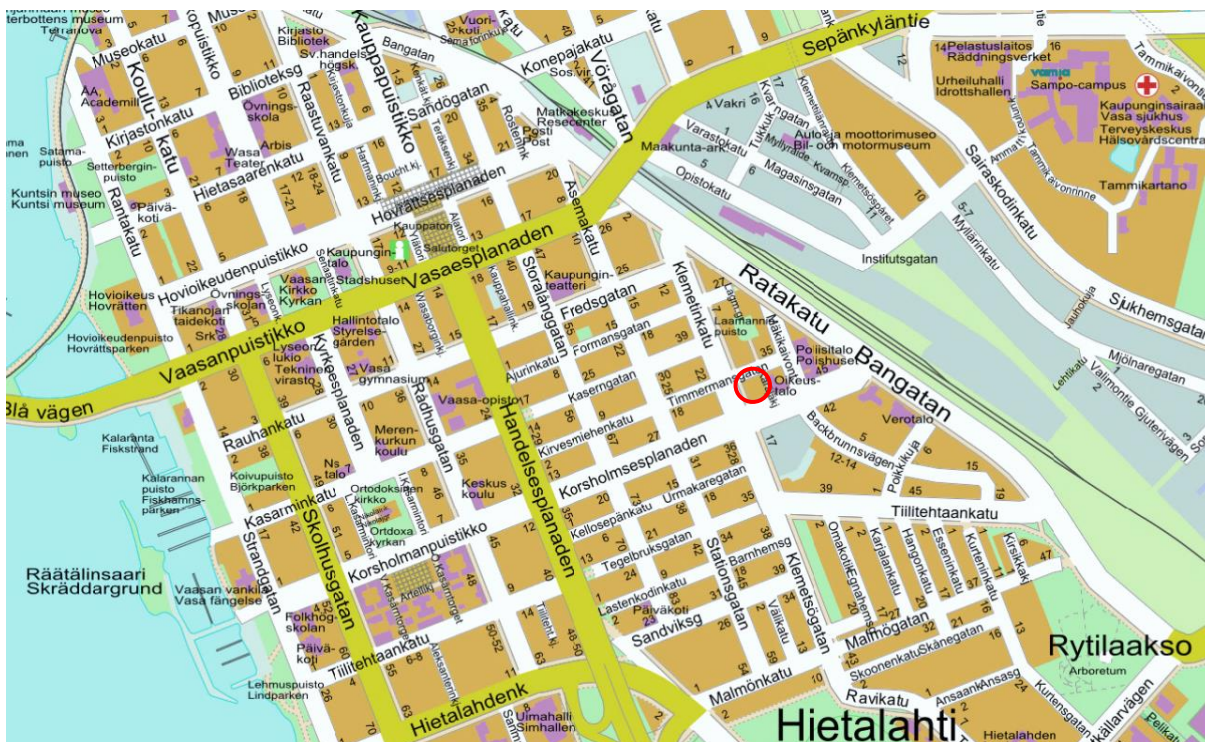


Bild. 1. Detaljplaneändringstomterna angivna på guidekartan.

Mål för planeringen

Med detaljplaneändringen revideras den i den gällande detaljplanen angivna markanvändningen på tomterna 905-8-20-1, -2 och -3. I samband med planändringen undersöks förutsättningarna för rivning av Frams gamla byggnad, som har varit i affärs- och kontorsanvändning, på tomt nummer 1 samt möjligheterna till nybyggande för bostadsanvändning. Utgångspunkten är att utveckla trivselen på gårdsområdena och funktionaliteten på de tomter som detaljplaneändringen berör.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
 kaavoitus@vaasa.fi

Detaljplanen uppdateras i enlighet med delgeneralplanen för centrum, vilket stöder utökningen av boendet i centrum. Med detaljplaneändringen anvisas bygggrätter och byggnadsytor för de byggnader som ska uppföras på tomterna och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs bil- och cykelparkeringen för tomterna.

Vid planeringen bör läget invid Korsholmsplanaden för de tomter som detaljplaneändringen berör beaktas. Museiverket har fastställt samtliga fem centralesplanader i Vasa som byggda kulturmiljöer av riksintresse, och därför bör nybyggandet på ett kontrollerat sätt komplettera trädraden vid esplanaden i närmiljön samt det gamla byggnadsbeståndet, i synnerhet det värdefulla trähusområdet Kappsäcken. Kappsäcken finns på andra sidan om Klemetsögatan mittemot de tomter som detaljplaneändringen berör.

Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av markägaren och anhängiggjorts i planläggningsöversikten 2020, som stadsstyrelsens planeringssektion godkände på sitt sammanträde 10.12.2019. Anhängiggörandet meddelades 1.3. 2020 när planläggningsöversikten publicerades.

Utgångsuppgifter

Landskapsplanen

För planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. De tomter som detaljplaneändringen berör är en del av ett område för centrumfunktioner och har beteckningen C, som anger ett område för servicefunktioner i stadscentrum. På området finns centruminriktade förvaltnings-, handels-, välfärds- och fritidstjänster samt boende. Tomterna finns på ett område som är värdefullt för landskapet eller regionen med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. (bild 2)



Bild 2. Detaljplaneändringstomterna enligt Österbottens landskapsplaner 2030 och 2040.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta den nämnda landskapsplanen, utarbetas för närvarande, och målet är en godkänd plan våren 2020. I den plan som är under beredning är avtalsområdet angivet som område för centrumfunktioner (C) och det finns invid en för landskapet värdefull kulturmiljö.

Delgeneralplanen för centrum

Planområdet finns på ett område som är anvisat för bostadsvåningshus (AK) i delgeneralplanen för centrum 2040, som vann laga kraft 22.8.2019. Med planbeteckningen reserveras området huvudsakligen för flervåningshus och annat urbant boende. På området kan även funktioner som stöder boendet placeras, såsom affärer, arbetsplatser och service. Kvartersexploateringsklassen på planområdet är e4, d.v.s. 0,4–1,0, som beaktar den nuvarande användningen. (bild 3)

I delgeneralplanen för centrum är kvartersexploateringen angiven enligt det nuvarande användningsändamålet, och därför undersöks i detta detaljplanearbete vilken inverkan ändringen av användningsändamålet har på kvartersexploateringen. Exploateringsskalan i fråga om nybyggandet bör dimensioneras så att den är lämplig i den värdefulla stadsmiljön.

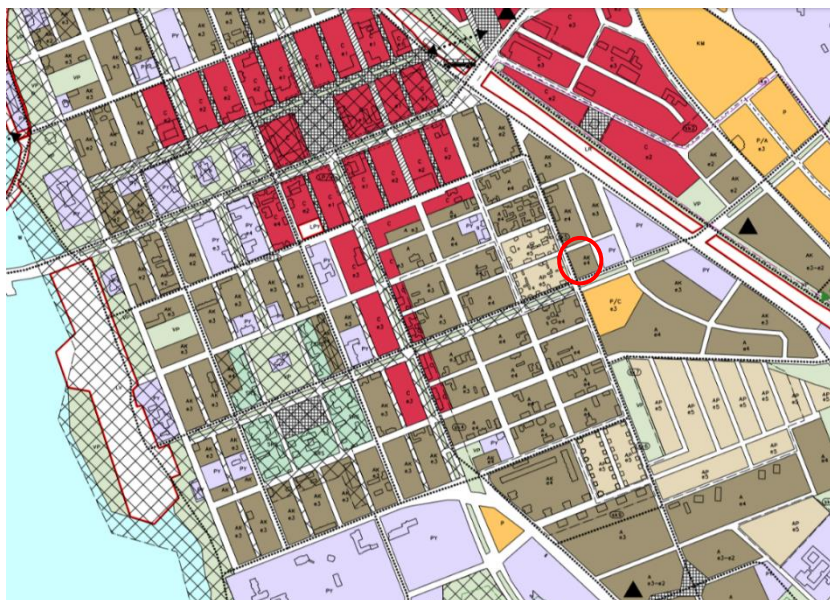


Bild 3. Detaljplaneändringstomterna enligt delgeneralplanen för centrum.

Detaljplan

På detaljplaneområdet gäller detaljplan nr 763, som vann laga kraft 16.9.1993. Planeringsområdet hör till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) samt ett kvartersområde för bilplatser (LPA). På tomt nr 1 är byggrätten 1600 m² vy och det tillåtna antalet våningar är 1–2. På tomt nr 2 är byggrätten 3000 m² vy och det tillåtna antalet våningar är 4.

På tomt nr 1 och 2 styrs byggandet enligt följande: det är inte tillåtet att bygga någon källarvåning helt ovanför den naturliga markytan. På tomterna bör per 100 m² bostadsvåningsyta anvisas ett enhetligt område på minst 10 m² som är lämpligt för lek och vistelse. Detta område bör skiljas åt från de övriga funktionerna på tomten med tillräckliga planteringar. I fråga om kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) råder anslutningsförbud och mellan tomterna för byggnader och tomten för bilplatser finns en områdesdel som ska planteras och en trädrad som ska planteras.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Planen möjliggör en underjordisk bilförvaringsplats (p-ma) på gårdsområdet bredvid bostadsvåningshuset. (bild 4)

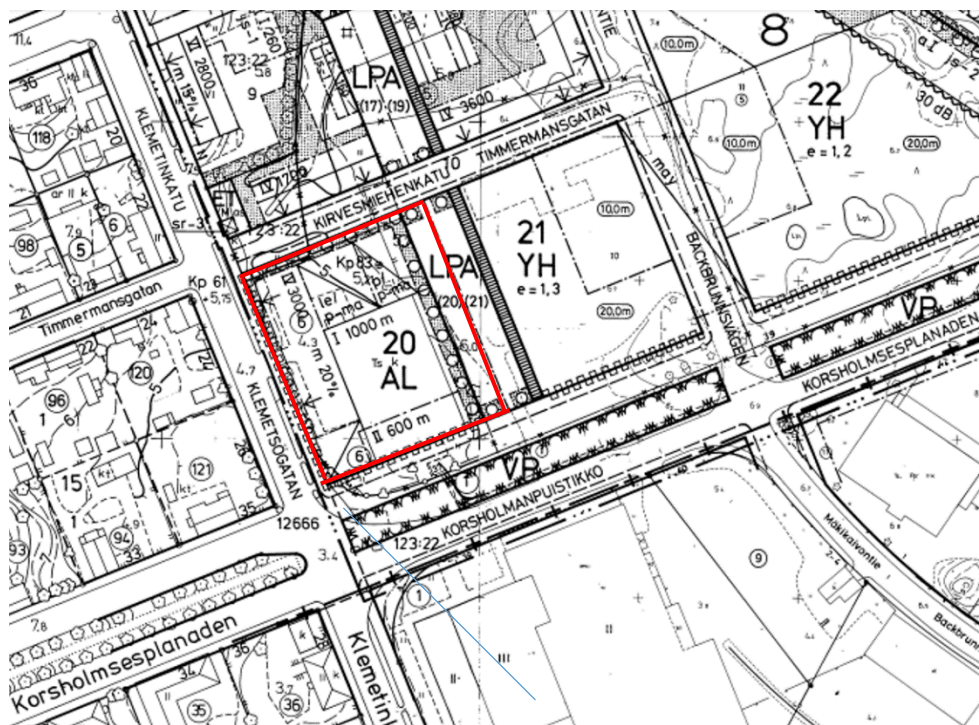


Bild 4. Detaljplaneändringstomternas läge enligt den gällande detaljplanen

Utredningar

Vid detaljplanläggningen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- Centrumstrategin 2012
- Kulturmiljöutredning 2010
- Värdefulla byggnader 2000
- Utredningar i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum:
 - Naturutredning 2014
 - Trafikutredning 2015

Andra eventuella undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen kommer fram under planprocessens gång och utredningar görs enligt behovet.

Markägförhållanden

Av detaljplaneändringstomterna är 905-8-20-1 och 905-8-20-3 i privat ägo och ägs av Kiinteistö Oy Waasan Korsholmanpuistikko 37–39. Tomt 905-8-20-2 invid Klemetsögatan ägs av Fastighets Ab Sekahaku men tomten kommer sannolikt att övergå i Vasa stads ägo.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Invånarföreningar:
Invånarföreningen i Centrala Vasa rf och Sandvikens småfastighetsförening rf
- Vasa stads myndigheter och nämnder:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Vasa Hussektor, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Vasa Elnät Ab/Fjärrvärmeenheten, Vasa Elektriska Ab

Deltagande

Att detaljplaneändringen anhängiggörs och att beredningsmaterialet läggs fram offentligt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla undantagsvis i Styrelsegården (Rådhusgatan 33) samt på Planläggningens anslagstavla och webbplats www.vasa.fi/planlaggning. Till planområdets markägare och -innehavare sänds brev.

När utarbetandet av detaljplaneändringen framskrider kan redskap som stöder deltagande utnyttjas, såsom enkäter och växelverkansevenemang. Myndighetssamarbete ordnas under processens gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen i planläggningsprocessens olika skeden:

Anhängiggörandet och programmet för deltagande och bedömning (MarkByggL § 63, MarkByggF § 30)

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om utgångspunkterna för detaljplaneändringen och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Planutkastet: hörande i beredningsskedet (MarkByggL § 62, MarkByggF § 30)

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och det framlagda planutkastet.

Planförslaget: offentligt framläggande (MarkByggL § 65, MarkByggF § 27)

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

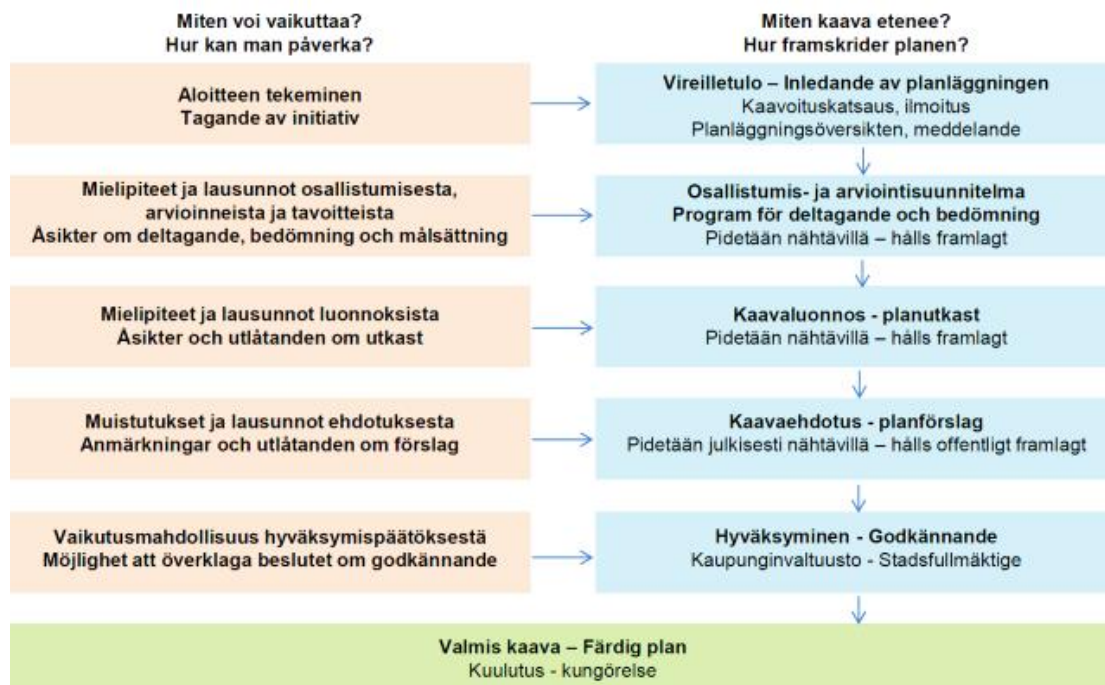


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Lagakraftvunnen detaljplan (MarkByggL § 52).

Stadsfullmäktige i Vasa fastställer detaljplanen och efter besvärstiden kungörs att planen har vunnit laga kraft.



Tidtabell

Detaljplanläggningen startar i början av år 2020 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2021. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på webbplatsen: www.vaasa.fi/sv/ak1098

Konsekvensbedömning

I detaljplanebeskrivningen kommer att redogöras för de uppskattade konsekvenserna av detaljplaneändringen. I planprocessen bedöms konsekvenserna av rivning av byggnad respektive nybyggande på planeringstomterna:

- för naturmiljön
- för den byggda miljön
- för trafiken och parkeringen
- för de sociala förhållandena (såsom trivseln i boendemiljön)
- för samhällsekonomin
- för klimatförändringen och med tanke på övriga risker



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Konsekvensbedömningen i anslutning till detaljplanen görs i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighetssamarbete

Planläggningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för de olika intressentgrupperna. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla kungörelseskeden. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

Avtal

Detaljplaneändringsprocessen har inletts utgående från ett avtal om inledande av planläggning, eftersom det är fråga om en detaljplaneändring som berör privatägd mark.

Beträffande eventuellt markanvändningsavtal i anslutning till detaljplanläggningen följs principerna i Vasa stads markpolitiska program. Staden förhandlar med markägarna om nödvändiga avtal för att genomföra planläggningen.

Kontaktuppgifter

Planläggningsingenjör Annukka Ilonen, tfn 040 758 6794, annukka.ilonen@vasa.fi
Planläggningens kansli, tfn 325 1160, planlaggningen@vasa.fi
Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26, 2 vån., 65100 Vasa

Underskrift: Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi