



BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Travdalen

DETALJPLAN NR 1079



Detaljplane- och tomtindelningsändringen Travdalen berör det tidigare travbaneområdet i Vasa angränsande till Krutkällarvägen, Malmögatan, motorvägen (E12), Travgatan samt området mellan Travgatan och Skånegatan (en del av kvarter 9-33). Detaljplaneområdet omfattar ca 30,5 ha.

Vasa stad

Planläggningen 2019

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplane- och tomtindelningsändringen för Travdalen berör f.d. travbaneområdet i Vasa angränsande till Krutkällarvägen, Malmögatan, motorvägen (E12), Travgatan samt området mellan Travgatan och Skånegatan (en del av kvarter 9-33). Detaljplaneområdet omfattar ca 30,5 ha. För området gäller följande detaljplaner:

Den 13.9.1950 godkända detaljplanen **150**, den 1.9.1970 godkända detaljplanen **414** och den 18.2.2013 godkända detaljplanen **985**.

Planläggningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges,
Vasa stad, Planläggningen

Att detaljplaneändringen anhängiggörs har meddelats i Planläggningsöversikten 2015 och 2016

Planeringssektionen:	30.8.2016
Programmet för deltagande och bedömning framlagt:	8.9–21.9.2016
Planeringssektionen:	27.6.2017
Utkast framlagt:	31.8–30.9.2017
Planeringssektionen:	18.6.2019
Offentligt framlagt:	7.6–5.8.2019
Stadsstyrelsen:	9.3.2020
Stadsfullmäktige:	23.3.2020

1.2 Planområdets läge



Detaljplaneändringsområdet är beläget i stadsdel 17 i Sandviken ca en kilometer sydost om stadens torg.

1.3 Planens syfte

Målet är att få till stånd en detaljpanelösning för det gamla travbaneområdet utgående från en allmän arkitekturtävling om området år 2013 och översiktsplanen som utarbetades efter den år 2016. I samband med detaljplanläggningen av området uppdateras även detaljplanen för idrottsområdet mellan Strandlandsvägen och motorvägen och det nuvarande motorvägsområdet till den här delen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE.....	3
1.3 PLANENS SYFTE.....	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
1.5 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN.....	5
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 PÅ PLANERINGSOMRÅDET.....	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	7
3.1.2 Områdets naturmiljö och dagvatten.....	8
3.1.3 Miljöfaktorer i området.....	10
3.1.4 Den byggda miljön.....	10
3.1.5 Trafiken.....	12
3.1.6 Markägförhållandena.....	12
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	14
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	17
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	17
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN.....	21
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE.....	21
4.3.1 Intressenter.....	21
4.3.3 Deltagande, växelverkansförfaranden och hantering av planeringsprocessen.....	21
4.3.4 Myndighetssamarbete.....	26
4.4 DETALJPLANENS MÅL.....	27
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet.....	27
4.5 DETALJPLANEUTKAST (DETALJPLANEUTKASTSKEDET).....	28
4.5.1 Detaljplaneutkastens innehåll.....	28
4.6 Val av detaljpanelösning och grunderna för valet (detaljplaneförslag).....	32
4.6.1 Åsikter och utlåtanden om detaljplaneutkastet samt annan växelverkan och beredning.....	32
4.6.2 Projekt för utveckling av markanvändningen i Travdalen.....	42
4.6.3 Detaljplaneförslaget och utlåtandena om det, anmärkningarna, kommentarerna i nätenkäten och växelverkan.....	48
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	58
5.1 Dimensionering.....	62
5.2 Områdesreserveringar.....	62
5.2.1 Detaljpanelösningar och allmänna bestämmelser.....	63
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	78
6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	78

6.2 Genomförande och tidtabell.....	78
6.3 Uppföljning av genomförandet.....	79
7 BILAGOR	79

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

Underlag för detaljplanläggningen av området är följande utredningar samt inventeringar och planer:

Utgångsmaterial:

Österbottens landskapsplan

Vasa generalplan 2030

Vasas grönområdesstruktur 2030

Delgeneralplanen för centrum 1995

Förslag till delgeneralplan för centrum 2016 Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Utredningen Värdefulla byggnader i Vasa 1987

Historik över Sandviken 1992

Sandviksparken, parkhistoria och istandsättningsprinciper 1992

Vasa kulturmiljöutredning 2010

Inventering av Sandvikens östra delar 2010

Utredning om naturen i Sandviken i Vasa 2008

Utredning om naturen på travbanan i Vasa 2012

Utredning om naturen på Sandvikens idrottsområde i Vasa 2012 Utredning om naturen på planeringsområdet Ansasgatan i Vasa 2014

Hietalahden-Purolan laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma – Sandvikens-Bobäcks ådal, landskapsutredning och friluftsområdesplan 2007

Hietalahden liikuntapuiston kehittäminen – Utveckling av Sandvikens idrottspark 2008

Hietalahden kehittämissuunnitelma projektisuunnitelma – Plan för utveckling av Sandviken, projektplan 2009

Byggnadshistorisk utredning om den gamla, täckta läktaren i Sandvikens fotbollsstadion, Ruusa Viljanen-Rossi 3.9.2012

Utredning om parkeringen i området Sandviken, Ramboll 12.9.2012

Utredning om naturen på Sandvikens idrottsområde i Vasa 2012

Värdefulla byggnader i Vasa 2006

Undersökning av föroreningar i marken på Vasa travbana, FCG, 13.11.2015

Utredningar som ska göras under detaljplaneändringsprocessen:

Utredning av detaljplanens konsekvenser för Matmorsvikens naturmiljö

Bedömning av detaljplanens mål och genomförande (sakkunnigbedömning enligt kvalitetshandboken)

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplaneändringen:

Ett i 63 § i MarkByggl avsett program för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt under tiden 8.9–21.9.2016 och det har sänts till planändringsområdets markägare, arrendatorer och rågrannar.

Planläggningens utgångspunkter och programmet har planerats i samarbete mellan representanter för byrån Mandaworks, som vann idétävlingen, Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och Hussektorn i samband med projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen bl.a. i anslutning till genomförandet av översiktsplanen för området. I samband med planeringen har även omfattande växelverkan bedrivits mellan såväl stadens interna sektorer som bl.a. byggföretag, föreningar och invånare bl.a. i form av temaworkshopar.

Utkast:

Målet är att ett utkast till detaljplaneändring ska godkännas av stadsstyrelsens planeringssektion sommaren 2017.

Förslag:

Strävan är att ett förslag till detaljplaneändring ska godkännas och läggas fram under hösten i slutet av år 2017. Därmed är målet en lagakraftvunnen detaljplan i början av år 2018.

Ifall man ändå vill genomföra en mera omfattande konkurrensutsättning av byggandet redan efter detaljplaneutkastskedet, kommer tidtabellen för detaljplaneförslaget att justeras så att den motsvarar denna process.

2.2 Detaljplan

Vision

När den nya stadsdelen Travdalen står klar kommer den att utgöra en fortsättning på Vasas rutplanecentrum och i framtiden erbjuda en spännande och upplevelserik levnadsmiljö för 2000–2500 nya invånare med starka och mångsidiga service- och affärslokalsmöjligheter. För huvudanvändningsändamålet, d.v.s. bostadsbyggande och affärs-, arbets- och verksamhetslokaler som inte stör omgivningen samt servicebyggande, har på området angivits utrymmen på ca 140 000 m² vy.

Travdalen är en hjärtlig, levande, mångsidig stadsdel med blandad bostadsstruktur och blandade funktioner där allt som är viktigt finns i närheten. I Travdalen trivs både barn och vuxna, gamla och unga, de som har bråttom och de som tar det lugnt, invånarna och

besökarna. Travdalen är Sandvikens nya hjärta med traditionell stadsstruktur som grund och samtidigt antas både de nyaste tekniska och klimatstrategiska utmaningarna och uppfylls den moderna människans önskemål och behov i fråga om levnadsmiljön.

För att detta ska uppnås, behövs en hållbar blandad invånarstruktur, högklassig närservice, mångsidiga funktioner, målmedveten utveckling av gemenskapen och mångsidigt främjande av kulturen. På både kort och lång sikt ger dessa såväl området som hela staden ett stort mervärde genom att öka dess funktionalitet och dragningskraft i en föränderlig värld. En fungerande och mångsidig stadsstruktur främjar även i betydande utsträckning den lokala ekonomin och sysselsättningen och innebär uttryckligen främjande av en rik och mångsidig stadsstruktur i enlighet med Vasa stads strategi.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

De mångsidiga funktioner, den närservice och de levande gator och öppna platser som ska förverkligas på området uppkommer inte i nuläget av sig själva utan för att de ska skapas krävs aktiva åtgärder av staden och intelligent styrning och utveckling av byggandet samt verktyg för byggandet. Vid utvecklingen av lösningarna genomförs samarbete med ett nytt grepp och nya redskap såväl inom staden som mellan olika samarbetsparter. Ett eget konstprogram utvecklas för området, fokus ligger på att skapa ett s.k. brand, d.v.s. varumärke för området, ett eget mark-/bostadspolitiskt program skapas, nya hjälpmedel utvecklas för förverkligande av affärs- och verksamhetslokaler samt gemensamma utrymmen, en egen energi- och klimatstrategi och ett åtgärdsprogram bereds och extra stora satsningar görs exempelvis på byggandet av det offentliga rummet och hög kvalitet på funktionerna.

En konceptplanerings- och tomtöverlåtelseävling har hållits under tiden 25.10.2017–5.1.2018 om ett kvarter invid den centrala öppna platsen i Travdalens kärna. Tävligen vanns av Peab och Yrjö ja Hanna -säätio. Ett intentionsavtal har ingåtts med vinnarna och staden har i samarbete med dem ordnat en arkitekturtävling om kvarteret för inbjudna. Avsikten är att byggandet i kvarteret ska starta år 2021.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området där den på 1950-talet anlagda travbanan i Vasa nu finns består av gammal havsbotten, som i och med landhöjningen har blivit en låglänt dal. Dalen som steg ur havet togs småningom i bruk som mångsidigt idrotts- och parkområde med skridsko- och motorbana. Området användes mångsidigt även när det var i användning som travbana.

Numera är själva travbaneområdet nästan på samma nivå som havsytan och det måste hållas torrt med hjälp av pumpning. Sydost och norr om travbanan finns ett parkområde där bl.a. flygekorrobservationer har gjorts. Parken är även en viktig biologisk korridor mellan de inre delarna i området och strandparken.

3.1.2 Områdets naturmiljö och dagvatten

Tre separata naturutredningar har gjorts beträffande planområdet:

1. Utredning om naturen på travbanan i Vasa (2012)
2. Utredning om naturen på Sandvikens idrottsområde i Vasa (2012) och
3. Utredning om naturen på planeringsområdet Ansasgatan i Vasa (2014).

Här följer sammandrag av utredningarna:

1. I fråga om planeringsområdet travbanan i Vasa gjordes en naturutredning under terrängperioden 2012. I terrängen inventerades naturtyperna, det häckande fågelbeståndet samt förekomsten av flygekorror och fladdermöss på området. I samband med terrängarbetena för naturtyps- och habitatkartläggningen uppskattades därtill förekomsten av i Europeiska unionens habitatdirektivs bilaga IV (a) angivna dägg-, kräl- och groddjur på området. Vid inventeringen av utredningsområdet påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller livsmiljöer. I områdets östra del påträffades och avgränsades år 2008 en i den finländska naturvårdslagens 49 § avsedd plats där flygekorren förökar sig och rastar. Vid kartläggningen våren 2012 observerades sparsamt med tecken på arten på området. Arten torde förflytta sig till andra kända revir över Krutkällarvägen i östlig riktning. Området kan enligt miljöministeriets anvisningar (YM/4/50/2003, 30.6.2004) fortfarande anses vara en i naturvårdslagen nämnd föröknings- eller rastplats, och därmed bör den beaktas i den kommande markanvändningsplaneringen. I praktiken innebär det här att miljön ska bibehållas sådan att den är lämplig för flygekorror och därtill ska bevarandet av artens vandringsrutter mellan olika föröknings- och rastplatser tryggas med hjälp av planeringen.
2. En utredning av naturen på Sandvikens idrottsområde gjordes under år 2012 och i den inventerades naturtyperna, häckande fåglar, förekomsten av flygekorre och fladdermus på området. Bakgrund till utredningarna är Europeiska Unionens habitatdirektiv (92/43/EEG), fågeldirektiv (79/409/EEG) samt den finländska skogs-, naturvårds- och vattenlagen. Därtill förpliktar 9 § i den finländska markanvändnings- och bygglagen till tillräckliga förberedande utredningar före markanvändningsplaneringen. Skogsområdena på Sandvikens idrottsområde består av färsk eller lundaktig mo. De övriga grönområdena på området består av olika typer av impediment. På

utredningsområdet påträffades inga enligt skogs-, naturvårds- eller vattenlagen skyddade livsmiljöer eller naturtyper. På Sandvikens idrottsområde finns två kärnområden inom flygekorrevir. Det ena bakom s.k. Matmorsvikshuset och det andra mellan fotbollsstadion och motorvägen. De här områdena bör bevaras sådana att de är lämpliga för flygekorror och det bör finnas nödvändiga förbindelser till dem. Flygekorrens uppskattade vandringsrutter från revirets kärnområden på området till området sydväst om motorvägen bör bevaras.

3. Planeringsområdet Ansasgatan finns i ett bebyggt kvartersområde i närheten av Vasa centrum. Under terrängperioden 2015 gjordes en naturkartläggning på området som underlag för planläggningen. Sammanfattningsvis kan konstateras att det på planeringsområdet inte fanns några i den finländska naturvårds-, skogs- eller vattenlagen avsedda skyddade naturtyper och inte några i 49 § i den finländska naturvårdslagen nämnda djurarters föröknings- eller rastplatser, som skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller -områdesavgränsningar i samband med markanvändningsplaneringen.

En dagvattenmall har gjorts upp 22.4.2015 för Sandviken och området Travdalen och den har fungerat som underlag för Kommunteknikens planering under detaljplaneprocessen.

Utgående från modellen föreslås att följande beaktas vid den fortsatta planeringen av travbaneområdet:

Det finns ingen annan lösning på problemet med översvämning på det lågt belägna parkeringsområdet mellan Malmögatan och travbanan än att höja områdets nivå. Diket invid parkeringsområdet rinner mot travbanan och vattennivån är beroende av travbanedikenas och i framtiden den nya rörlinjens uppdämning.

Genom det nya travbaneområdet bör dagvattenledning 1200B förverkligas och under Strandlandsvägen och riksväg 3 bör rören förstoras till samma nivå och även avsnitten med öppna diken bör istandsättas. Därtill bör trumman genom Matmorsvikens bank förstoras. Ifall Matmorsvikens naturvärden inte gör det möjligt att i den kommande situationen leda flödena till viken, bör möjligheten att leda dagvattnet förbi vikens inre del direkt ut i havet granskas.

I stycke 5.2.1 redogörs för principerna och målen för organiseringen av dagvattnet på området.

Grönfaktor (grönkoefficient)

På Planläggningen har användningen av en s.k. grönfaktor vid detaljplanläggning utvecklats. Grönfaktorn handlar om en metod där strävan är att säkerställa tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I Travdalen utnyttjas grönfaktorn både i de kvarter

som ska bebyggas och i fråga om allmänna områden. Se planbestämmelserna punkt 5.2.2. Grönfaktor.

3.1.3 Miljöfaktorer i området

Vid de miljötekniska undersökningarna på planområdet år 2015 (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) påträffades inga skadliga ämnen som begränsar användningen av området i enlighet med detaljplaneförslaget. Enligt utredningen finns inget behov av fortsatta åtgärder vad gäller föroreningar i marken på området.

I Travdalen kommer massabyte sannolikt att genomföras på allmänna områden och i kvarter genom att 0–6 meter lerjord grävs bort och ersätts med sprängsten/kross.

Sannolikt kommer det ställvis att förekomma sulfidlera på området i samband med markbyggandet. Närmare undersökningar av grävmassorna görs bl.a. i samband med grävningssentreprenaden eller gatuplaneringen. Sulfidjorden kommer att hanteras i enlighet med bestämmelserna, t.ex. genom kalkning och upplagring på en ändamålsenlig plats och på ett ändamålsenligt sätt exempelvis på Vasa stads markdeponier.

Eventuellt vatten som ska pumpas bort eller som på ett naturligt sätt rinner bort från grävningssområdet under byggnadstiden kommer att ledas genom en kalkdamm till dagvattendiken och vidare till havet.

3.1.4 Den byggda miljön

Den bebyggda miljön på området har utretts bl.a. i följande dokument:

Värdefulla byggnader i Vasa, 1987

Hietalahden historiikki, 1992

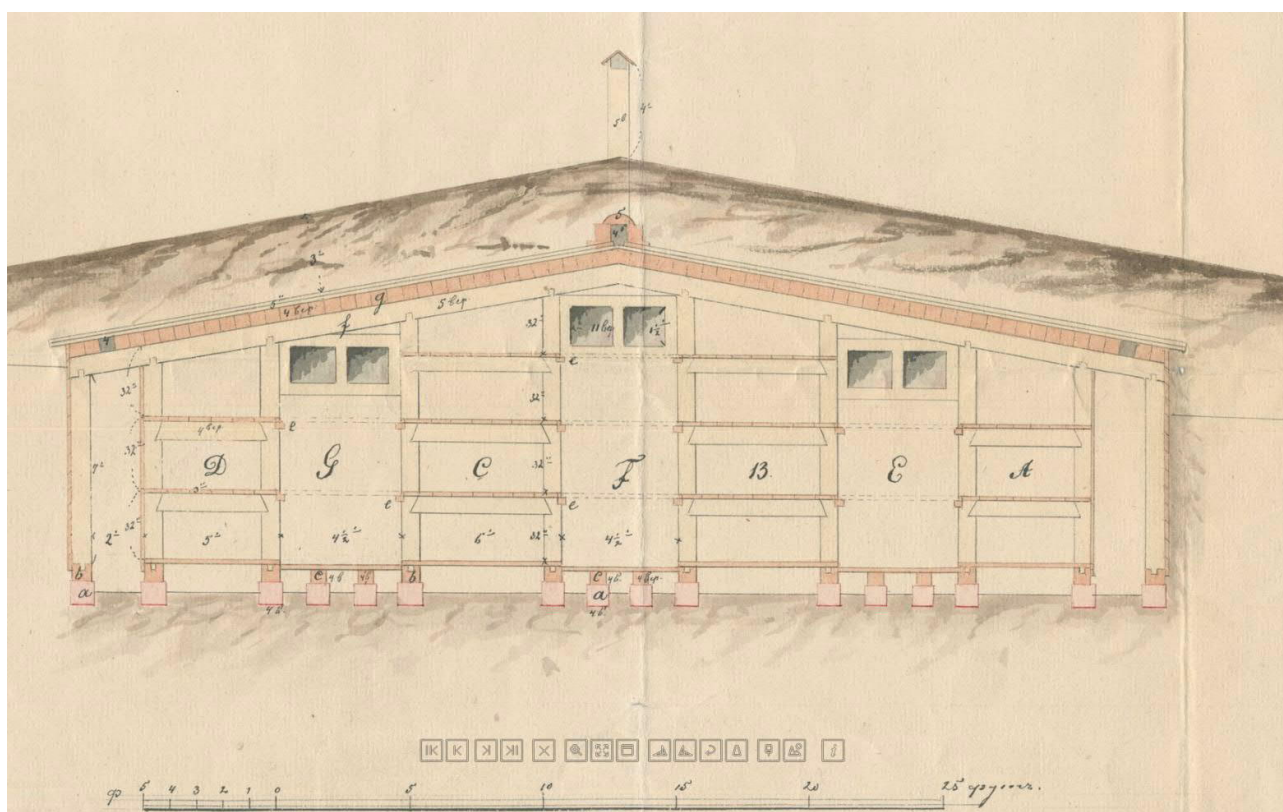
Sandviksparken, parkhistoria och istandsättningsprinciper, 1992

Vasa kulturmiljöutredning, 2010

En inventeringsrapport över Sandvikens östra delar 2010

Byggnadsbeståndet på området består av en travläktarbyggnad, som i tiden brann och reparerades i begränsad omfattning. I dess nuvarande form har den inget arkitektoniskt eller funktionellt värde. Den kalla byggnaden, som till omfattande del har jordgolv, är i dåligt skick och verkar till många delar vara primitiv och tillfälligt byggd. Till hästsportverksamheten hör därtill lager- och stallbyggnader i travbanans närmiljö och de har varit i användning ända till nu. Byggnaderna är till karaktären enkla och de har under tidens gång ändrats om flera gånger och saknar särskilda arkitektoniska och funktionella

värden. Däremot hör den gamla stenfoten till en byggnad vid den nordvästra kanten av travbanan till Kronans gamla krutkällare, enligt vilken såväl gatan i området som parken har fått namn. Ritningarna över Krutkällaren från år 1864 (nedan) finns i riksarkivets digitala arkiv. På området mellan Strandlandsvägen och riksväg 8 finns tennishallen, som byggdes i slutet av 1980-talet, och fotbollsstadionhelheten, vars nyaste delar blev klara 2015–16 och äldsta delar 1936. Stadions äldsta delar, den gamla läktarbyggnaden och speakertornet representerar olympiatidens idrottsbyggande och är både arkitektoniskt och kulturhistoriskt betydelsefulla och i den gällande detaljplanen skyddade enligt beteckningarna sr-5 och sr-3. En heltäckande byggnadsinventering har gjorts år 2012 beträffande fotbollsstadions område.



Genomskärning av Krutkällaren

Norr om planområdet invid Malmögatan finns flervåningshus, s.k. "lätthattu"-hus, som är byggda 1960. Malmögatan 2, 4, 6, 8 och 10, planerare Viljo Rewell.

För byggnaderna på Malmögatan 2, 4, 6, 8, 10, Skånegatan 2, 4 och 6 samt Travgatan 5 har skyddsbeteckningen sr-5 angivits. Beteckningen är baserad bl.a. på byggnadsskyddsrekommendationen i inventeringen av Sandvikens östra delar 2010, tidigare inventeringar samt på bedömning av tidsenligheten 24.1.2019 och 29.1.2019.

Raden av flervåningshus vid Malmögatan 2–10 (byggda under åren 1954–1956) är byggda av SATO och planerade av Viljo Revells byrå. Viljo Revell deltog i återuppbyggnaden av Finland under åren efter kriget i egenskap av chef för SAFA:s återuppbyggnadskontor samt SATO Oy:s Vasaavdelnings verkställande direktör. Bolaget bildades som ett allmännyttigt bostadsproduktionsbolag för att minska olägenheterna av den privata marknaden vid bostadsbyggande. Det synligaste resultatet uppnåddes i Sandviken, där bolaget uppförde ett helt bostadskvarter i enlighet med Viljo Revells arkitektbyrås planer. Det egentliga SATO-kvarteret finns norr om Malmögatan, men de s.k. "lätthattuhusen" ingår också i helheten. Det byggdes där stadsträdgården fanns och för att ge rum åt bostäderna flyttades den till dess nuvarande plats på Högbacken.

Flervåningshusen på Malmögatan 2–10 kallas "lätthattuhus" på grund av det svagt sluttande sadeltaket. En bakgrund till namnet kan också vara s.k. lätthattutåg, d.v.s. rälsbussen – på gamla bilder när växtlighet inte ännu skymmer ser raden av flervåningshus ut som en rad med tågvagnar. Byggnaderna representerar tidig betongelementteknik, även om också tegelkonstruktioner ännu användes i dem. Först blev husen vid början av gatan (2, 4 och 6) klara och alla bostäder i dem har en egen balkong. I husen i andra ändan av gatan (8 och 10) saknar ettorna balkong. Belysningsproblemen på grund av den djupa stommen löste Revell med inomhusfönster upptill och skjutdörrar. Husen påminner mycket om de folkbostäder i Månsas i Helsingfors som Revell också planerade lite tidigare (åren 1946–52). Husen som har få detaljer har mjukats upp med tegel, glastegel och hålmotiv som flitigt användes av Revell.

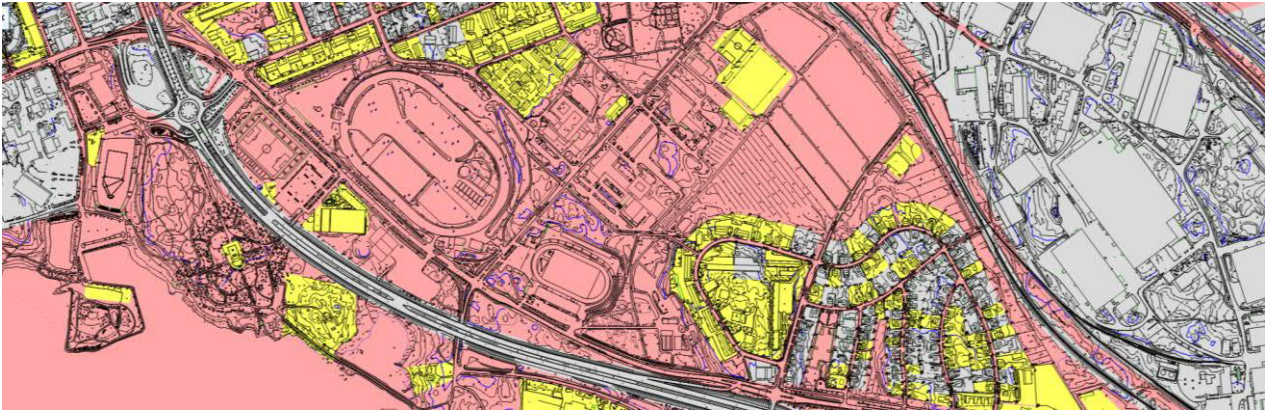
Under årens lopp har byggnaderna ändrats framför allt i fråga om fönster, dörrar och balkonger men till stor del har deras yttre bevarats bra. Tyvärr blir tidsperiodens avskalade arkitektur mycket lätt lidande redan av små förändringar.

3.1.5 Trafiken

I områdets södra del går riksväg 8, som på det här stället är motorväg. Enligt förslaget ska motorvägen avbrytas med en cirkulationsplats vid Krutkällarvägen. Enligt utvecklingsplanen ändras vägen till gata. Trafikmängderna på riksvägen på planeringsområdet har under de senaste åren uppgått till ca 11 500 fordon per dygn. Utöver riksvägen ingår tre gator i planområdet: Krutkällarvägen, Travgatan, Strandlandsvägen. Krutkällarvägen och Strandlandsvägen är snabba rutter av typen ringväg runt centrum och mellan stadsdelar. Travgatan är en mindre matargata.

3.1.6 Markägförhållandena

Vasa stad äger, förutom vägområdet för riksväg 8 och två bebyggda flervåningshustomter invid Skånegatan, marken i dess helhet på planeringsområdet. Vägområdet ägs av staten och flervåningshustomterna av husbolag. Staden arrenderar för närvarande tomter till sju husbolag och de outbrutna områdena till Tennis center, ett travstall och Vasa elnät för en transformatorstation. Arrendeavtalen som berörde den tidigare travsporten på området gick ut redan före detaljplaneprocessen eller i början av den.

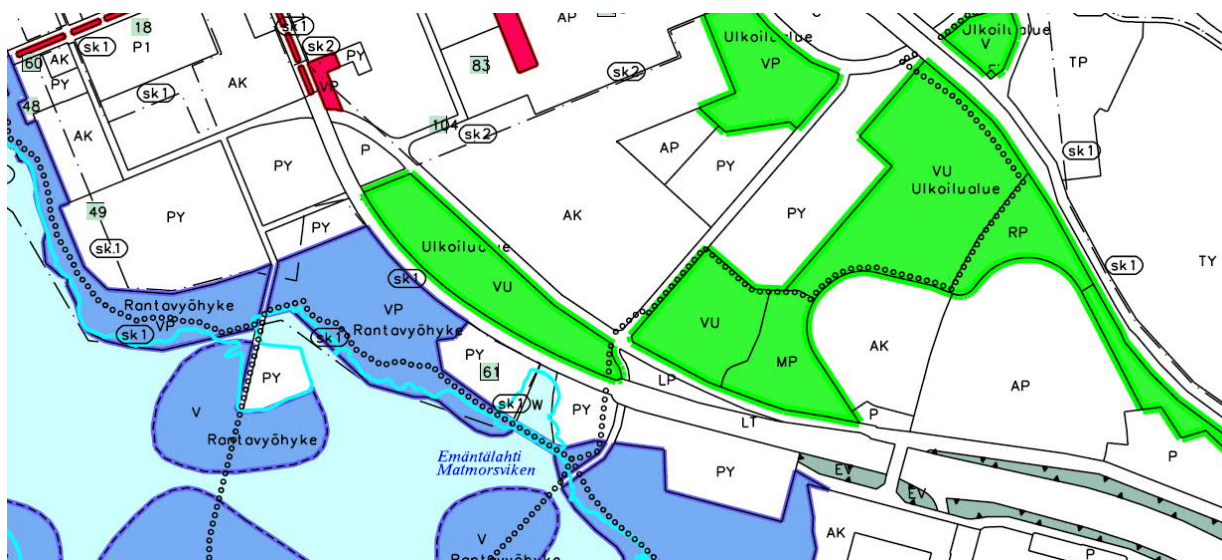


Karta över markägförhållandena. Rött stadens mark, gult markområden som staden arrenderar ut och grått markområden som är i statlig eller privat ägo.

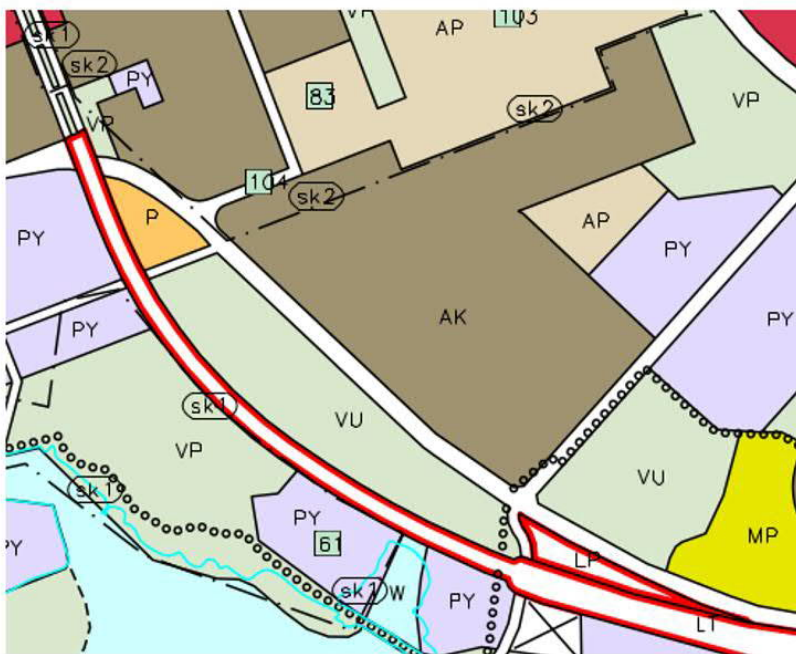
3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

I förslaget till Vasa generalplan 2030, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011, och i grönområdesstrukturen i anslutning till Vasa generalplan 2030 är det nuvarande travbaneområdet och kvarteret mellan Travgatan och Skånegatan fastställt som område för bostadsvåningshus (AK), som till största delen är reserverat för bostadsvåningshus och där även småhus samt service- och arbetsplatsfunktioner som inte medför störningar i miljön får placeras. Området mellan Strandlandsvägen och motorvägen E12 är i generalplanen anvisat som område för idrotts- och rekreationsfunktioner (VU).



-  RETKEILYALUE (VÄH. 150 HA, 5 KM:N ETÄISYYS)
FRILUFTSOMRÅDE (MIN. 150 HA, 5 KM:S AVSTÅND)
-  ULKOILUALUE (VÄH. 10 HA, 1 KM:N ETÄISYYS)
REKREATIONSOMRÅDE (MIN. 10 HA, 1 KM:S AVSTÅND)
-  LÄHIPUISTO / KAUPUNGINOSAPUISTO (VÄH. 1 HA, 0,5 KM:N ETÄISYYS)
NÄRPARK / STADSDELPARK (MIN. 1 HA, 0,5 KM:S AVSTÅND)
-  MERENRANTAPUISTO
HAVSSTRANDPARK

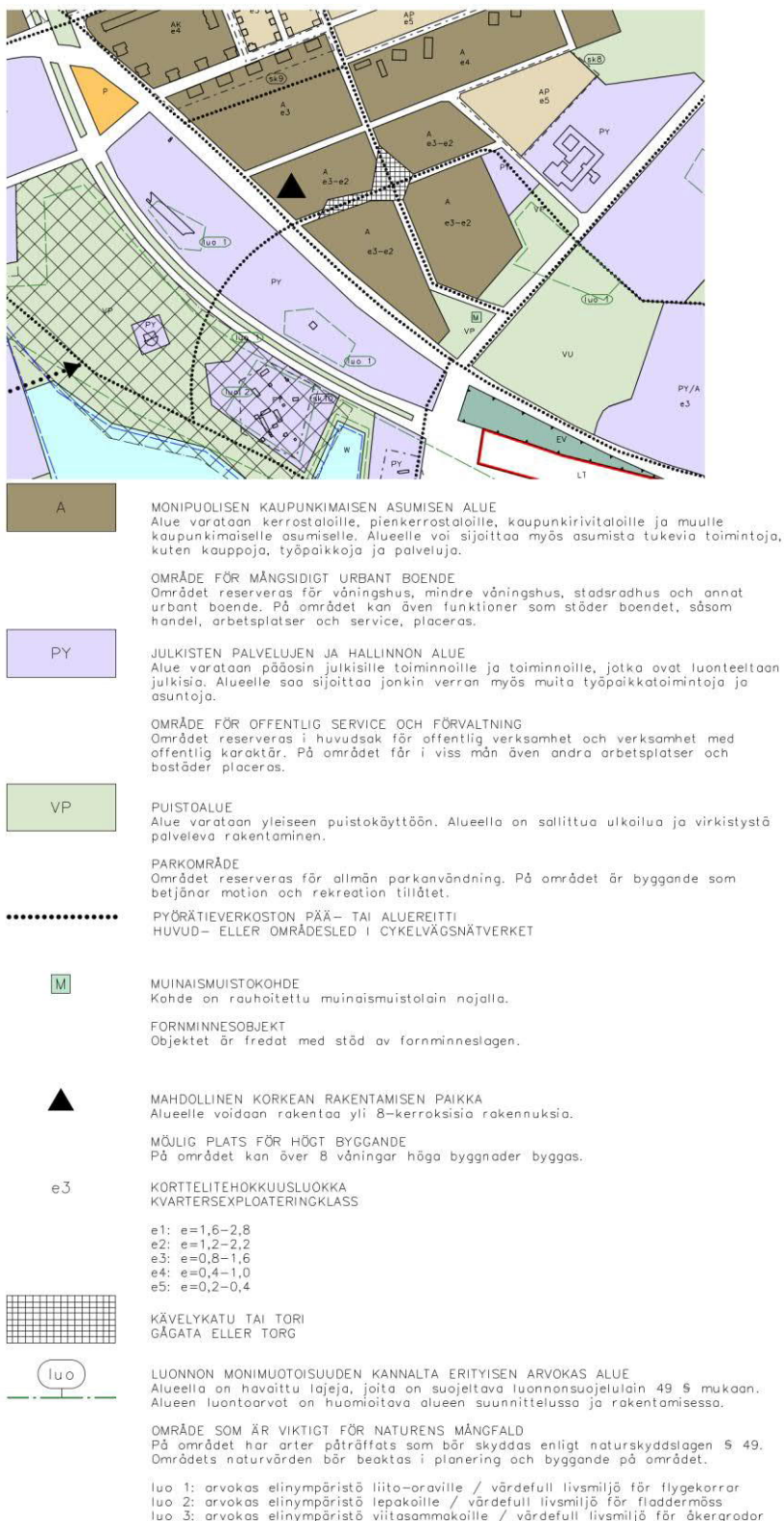


AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. OMRÅDE FÖR FLERVÄNINGSHUS. Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. BOSTADSDOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS. Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR. Området reserveras för idrottscentra och specialidrottsplatser. På området är byggande som betjänar idrotts- och rekreationsverksamhet tillåtet.
sk 2	KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmillä suunnitelmilla. FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.
○○○○○○○○	ULKOILUREITTI. FRILUFTSLED.

Utdrag ur Vasa generalplan 2030



Flygbild av planeringsområdet



Utdrag delgeneralplanen för Vasa centrum 2040

Revideringen av delgeneralplanen för Vasa centrum har fastställts 22.8.2019. I utkastet till delgeneralplan är det nuvarande travbaneområdet i generalplaneenlig användning men

det har preciserats i fråga om exploateringstal och gatsträckningar. I delgeneralplanen är kvarteren i området Travdalen angivna som kvartersområden för mångsidigt boende och "storkvarterens" exploatering är 0,8–2,2. I delgeneralplanen är även gågatans/torget samt friluftsledernas ungefärliga läge angivet.

Följande detaljplaner gäller på detaljplaneändringsområdet:

Den 13.9.1950 godkända detaljplanen **150**, den 1.9.1970 godkända detaljplanen **414** och den 18.2.2013 godkända detaljplanen **985**. Hörnet vid Travgatan och Skånegatan är i detaljplan 150 anvisat som tomter som ska bebyggas i enlighet med de då gällande bygganvisningarna. En ändring av detaljplan 150 pågår. I detaljplan 414 är det gamla travbaneområdet angivet som idrottsområde (U) och kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet (YU-1). I detaljplan 985 är allmänna öppna platser, kvartersområden för idrottsverksamhet (YU), område för idrottsverksamhet (VU), kvartersområde för parkering (LPA) och parkområde (VP) anvisade.



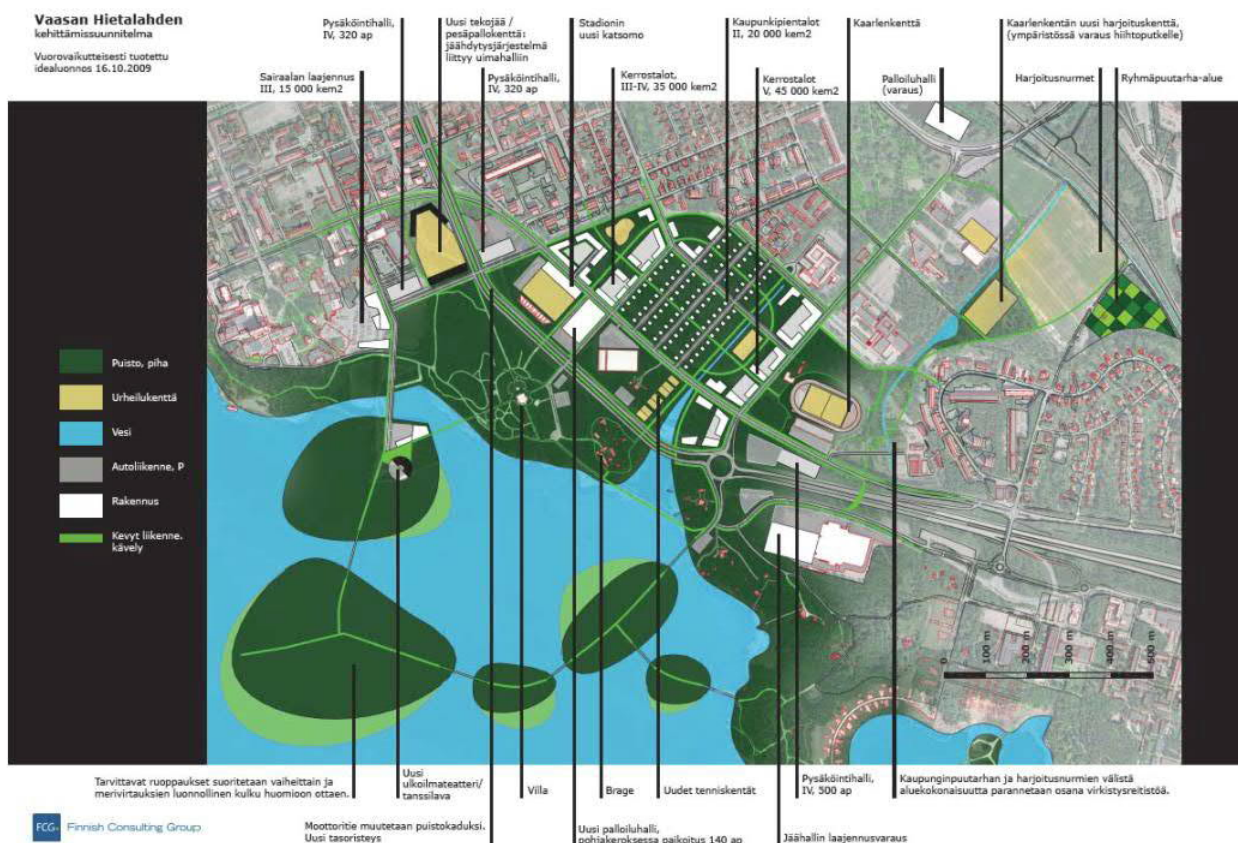
Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Travbaneområdet anlades på 1950-talet i en låglänt dal i en gammal havsvik och dess potential som ett viktigt utvecklingsområde i Vasa har redan länge varit känd och ny markanvändning för området har planerats länge. År 2008 utarbetades en översiktsplan för området som en del av arbetet med en generalplan för Vasa, och i den anvisades området för bostadsvåningshus. År 2013 ordnades en planeringstävling om markanvändningen på området och enligt det vinnande förslaget förlängdes rutplanestaden till området och där skapades en ny tät, levande stadsdel med mångsidiga tjänster och funktioner. År 2016 vidareutvecklades idéplanen av Planläggningen och byrån Mandaworks, som vann idétävlingen, i tätt samarbete med resultatområdesenheter inom stadens tekniska sektor. Översiktsplanen godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med godkännandet av programmet för deltagande och bedömning som utgångspunkt för detaljplanearbetet. Översiktsplanen har vidareutvecklats bl.a. utgående från resultaten från växelverkansevenemang under detaljplanearbetets gång, preciserade planer och idéer från delprojekt under år 2017.



Översiktsplan för Sandviken, 2009



Illustrationer av det vinnande förslaget i idétävlingen som avgjordes år 2014.
(Mandaworks)



Illustrationer av översiktsplanen från år 2016 (Mandaworks)

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Projektet har presenterats i Vasa stads planlägningsöversikt 2015 och 2016.

Att projektet inleddes kungjordes 8.9–21.9.2016 i anslutning till programmet för deltagande och bedömning.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras påverkningsmöjligheter har nämnts i programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:

- Planområdets markägare, arrendatorer och grannar
- Stadens vederbörande myndigheter och nämnder samt inrättningar
- Räddningsverket
- Vasa Vatten Ab, Vasa Elektriska Ab och Anvia Ab
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland
- Österbottens landskapsförbund
- Österbottens museum
- Museiverket
- Polisnrättningen i Vasa härad
- Brändö invånarförening
- Staben för Västra Finlands militärlän
- Posti Ab

4.3.3 Deltagande, växelverkansförfaranden och hantering av planeringsprocessen

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 8.9–21.9.2016.

Processen

Huvudprojektet

Till huvudprojektet Travdalen hör processer som även i allmänhet hör till markanvändningsutvecklingsprojekt, såsom planläggning, tomtöverlåtelse osv.

Delprojekt

Sådana projekt i anslutning till detta projekt som kräver särskild uppmärksamhet eller resurser hanteras som delprojekt med målet att bättre kunna hantera helheten, som är mera omfattande än ett traditionellt projekt.

Delprojekt inom projektet är ett bostads- och markpolitiskt program, förberedande byggande och infraplanering, "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde",

Travdalens konst, Travdalens service och funktioner, affärs- och verksamhetslokaler, Travdalens kommunikation och områdesvarumärke, d.v.s. det s.k. brandet, parkering och kvalitetshandbok.

Delprojekten presenteras närmare i kvalitetshandboken (bilaga 4)

I detaljplanearbetet har omfattande växelverkan genomförts.

Växelverkan i översiktsplaneskedet:

Sedan slutet av år 2016 har följande temaworkshopar ordnats om projektet:

Energi 15.11.2016, Service och funktioner 21.12.2016, Byggare 11.1.2017, Bo och leva 11.4.2017.

Resultat av temaworkshoparbetet har varit värdefull information och nya idéer, som har använts vid vidarebearbetningen av översiktsplanen från år 2016 till detaljplaneutkast.

Sammanfattning av responsen från temaworkshoparna:

Energiworkshop, Ett framtida energieffektivt och innovativt bostadsområde 15.11.2016

I evenemanget deltog en mängd olika aktörer inom energisektorn, Vasek, Vasa stad, Vasa Elektriska, Vasa universitet och bl.a. Novia. På plats var sammanlagt ca 40 deltagare.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget började med en presentation av Travdalsprojektet och fortsatte med en presentation av Vasa Elektriska.

Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 4–5 personer för att tillsammans fundera över Travdalen i första hand med tanke på byggandet. Idéerna antecknades på ett stort papper och på en karta över området gjordes anteckningar, limmades kommentarer in och ritades bilder. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från dem diskuterade man.

På workshopen diskuterades olika värmealternativ, användningen av innovationer i anslutning till eldistribution och idéer om lösningar som påverkar energiförbrukningen och möjliggörandet av innovationer på området.

Fjärrvärme konstaterades vara den billigaste och bästa lösningen men även potentialen i fråga om en hybridlösning ansågs vara värd att överväga. Energilagring och bl.a. sedimentvärme ansågs som beaktansvärda alternativ exempelvis för att stöda fjärrvärmelösningen.

På workshopen fördes idéer fram om ekologiska lösningar i anslutning till bl.a. funktionerna på området, gröna lösningar för energiproduktion kvarters- eller husvis, lokal matproduktion och solenergi.

Ett sammandrag över workshopen finns i dess helhet i det till beskrivningen bifogade dokumentet över växelverkan (ak 1079 Vuorovaikutusasiakirja).

Beaktandet av responsen i detaljplanearbetet:

I samband med beredningen av detaljplanen har samarbetet utvecklats med Vasa universitet, Novia, Vasa Elektriska och bl.a. Vasek. Energilösningarna har undersökts och planerats i samarbete med de nämnda parterna och som en del av AIKO-projektet "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde".

Workshop om service och funktioner i Travdalen 21.12.2016, växelverkansevenemang för inbjudna i Dramasalen

I evenemanget deltog en mängd olika representanter för stadens sektorer och på området verksamma föreningar, representanter för utbildning och forskning samt representanter för bl.a. olika sektorer inom affärsvärlden. Sammanlagt 55 deltagare var på plats.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget inleddes med ett antal presentationer. Först presenterade Planläggningen planerna och processen för utvecklingsprojektet Travdalen, sedan höll Österbottens museum en presentation av offentlig konst, Fastighetssektorn presenterade de mark- och bostadspolitiska målen för området och Vasa Företagare höll en presentation ur företagarnas synvinkel.

Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 5–6 personer för att tillsammans diskutera Travdalen närmast med tanke på servicen. Planläggningens presentation innehöll en lista med frågor som stöd för gruppdiskussionen. Idéerna antecknades på ett stort papper och på en karta över området gjordes anteckningar, limmades kommentarer in och ritades bilder. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från det fördes en diskussion.

Idéer om bl.a. följande funktioner och service på området fördes fram:

Restauranger, en liten matbutik (åsikten framförd av en representant för handeln), en bystuga, ett seniorhus, en dansbana, en bygårdskarl, residenskonstnärsutrymmen, inomhus- och utomhusutrymmen i centrum, (en utställning, undervisningslokal för skola), lokaler för uppstartföretag, nya typer av arbetslokalsmöjligheter, gästbostäder, stadsdelen som inlärningsmiljö, stadskonst, ett levande torg, stadsparker.

Beaktandet av responsen i detaljplanearbetet:

I samband med beredningen av detaljplanen har samarbetet utvecklats mellan olika aktörer för att göra det möjligt att förverkliga olika funktioner i Travdalen. Samarbete, växelverkan och idéer till olika genomförandemodeller har gjorts med Settlementföreningen, Vasa Företagare, Vaasa Entrepreneurship Society, kulturcentralen, biblioteket, Vasa social- och hälsosektor och bl.a. Vamia. I anslutning till ärendet har även exempelvis ett slutarbete om serviceutformning gjorts (Sara Sillanpää, Laurea).

Växelverkansarbetet har bl.a. lett till evenemang där olika aktörer och bl.a. genomförare av Travdalens välfärdskvarter har fört fram idéer om genomförande av funktioner i välfärdskvarteret. Samarbete mellan aktörerna gör det möjligt att planera och genomföra

rätt typ av lokaler i kvarteret. Extra viktigt är det att samtidigt se till att de förbindelser/avtal som är nödvändiga mellan olika parter görs i rätt tid och blir gjorda.

Workshop för byggare 10.2.2017

I workshopen deltog Vasa stad, Vasek, Vasa universitet, Novia och bl.a. en stor och varierande grupp representanter för olika byggföretag. Antalet deltagare var sammanlagt ca 50 personer.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget inleddes med Pertti Onkalos presentation av projektet Travdalen och Oliver Schulte-Tiggas kompletterade planen och innehållet med målen för området.

Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 5–6 personer för att tillsammans diskutera Travdalen i första hand med tanke på byggandet. Idéerna skrevs upp på ett stort papper och anteckningar gjordes på en karta över området, kommentarer limmades in och bilder ritades. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från det fördes en diskussion.

Bl.a. följande idéer fördes fram i fråga om området:

Bilplatser och trafik

Bilplatsnormen 1 bp/200 m² vy borde övervägas, parkering borde ordnas under huvudgatan, friköp borde tillåtas, turvis parkering och smart parkering bör utvecklas, bilen på 100–200 meters avstånd från objektet för att det ska fungera, satsningar bör göras på den offentliga trafiken bl.a. med tätare turer, man ville ha bilarna längre bort och gemensamma bilar. Man ville inte ha några bilar i husets nedre våning och man ville att elcyklar ska främjas. Lättnader i fråga om parkeringen efterlystes så att affärslokalerna förverkligas, förarlösa fordon och bl.a. laddningsplatser för elcyklar och -bilar samt cyklar att hyra.

Genomförande av kvarteren

Det är realistiskt att kvarteren förverkligas i fyra olika delar under 3–5 års tid. Ett överutbud på bostäder bör undvikas. Enbart träkonstruktion som tävlingsvillkor är diskriminerande. Det är viktigt att fundera över var byggandet ska starta så att området inte är en byggarbetsplats hela tiden. Town house kan ifrågasättas (lämna spelrum) planeringstävlingar. En luftig detaljplan efterlystes. För tomtöverlåtelsen föreslogs att man tar modell av bl.a. Seinäjoki och Uleåborg. Bostäder till rimliga priser önskades. En tredje parts roll borde beaktas i byggprojektet. Varumärke, s.k. brandning, efterlystes. Flexibilitet i fråga om byggandet önskades. Föreslogs att konsortier bildas. Staden bör ha en ledande roll och en färdig modell. Ansvarsfrågorna när det gäller gemensamma projekt inger betänkligheter.

Boende

Mångfald och flexibilitet efterlystes, bl.a. flexibilitet i fråga om ändringar. Boxbostäder och bostäder i närheten av funktioner och service önskades.

Funktioner

Vid kanten av torget stenfotsbutik (restaurang, gemenskapsinriktat utrymme) och bl.a. POP-UP-lokaler med flexibla användningstider. Men man frågade också vem som ska betala dem. På området ville man ha vinterträdgård, äppelträd, bärbuskar, som alla får äta av. På gårdarna ville man ha stadsodling, bärbuskar, äppelträd, matproduktion och skyddade kvartersgårdar. Man önskade boxbostäder för seniorer bl.a. så att det finns en huvudsaklig bostad (vardagsrum, kök, sovrum) och ett bruksutrymme som kan ändras om exempelvis till arbetsrum, tonårsrum, ett rum för en mor-/farförälder eller exempelvis till ett hyresrum.

Byggföretagens representanter förde kraftigt fram att en blandad stadsstruktur med många och mångsidiga stenfotsaffärslokaler är en bra och eftersträvarsvärd miljö men att det finns problem med genomförandet av dem. Ett av de största problemen berör enligt dem marknadsföringen av lokalerna. Tillräcklig beredskap/tillräckliga resurser finns inte för marknadsföringen av lokalerna. Byggföretagen blir också väldigt ensamma med den här utmaningen.

Man önskade att närbutiken ska ha ett centralt läge och att beredskap ska finnas för framtida distributionstrafik (förvaring av varor i trappuppgångar o.d.)

Energi och teknik

Havs-/sedimentvärme ansågs som en fungerande lösning för uppvärmningen av ett kvarter. Inställningen till en infratunnel var skeptisk.

Beaktandet av responsen i detaljplanearbetet:

Byggarnas uppfattning att många och mångsidiga affärslokaler borde byggas var något överraskande och mycket sporrande. Planläggningen och fastighetssektorn har satsat kraftigt på skapandet av aktiva stenfotslokaler bl.a. genom att skapa ett nät av serviceproducenter och flera växelverkansevenemang.

Fastighetssektorn och Planläggningen har också tagit den ovan nämnda utmaningen på stort allvar vid programmeringen av välfärdskvarterstävlingen. I detaljplanen har bl.a. behovet av stenfotsaffärslokaler och flexibiliteten när det gäller genomförandet av dem beaktats.

Workshop 11.4.2017 om att bo och leva, ett för alla öppet växelverkansevenemang i Dramasalen

Ca 60 invånare deltog i workshopen.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget inleddes med Pertti Onkalos presentation av projektet Travdalen och Oliver Schulte-Tigges kompletterade planen och innehållet med målen för området. Efter presentationerna samlades deltagarna i grupper på 5–6 personer för att tillsammans diskutera Travdalen i första hand med tanke på byggandet. Idéerna skrevs upp på ett stort papper och anteckningar gjordes på en karta över området, kommentarer limmades in och bilder ritades. Avslutningsvis presenterade grupperna arbetena för de andra och utgående från det fördes en diskussion.

Bl.a. följande idéer fördes fram i fråga om området på workshopen:

Torget är Travdalens och Sandvikens pulserande hjärta. Hälften av hjärtat är öppet och den andra hälften utgörs av företag osv. Man önskade att framtiden ska utvecklas med hjärta. I Travdalen ville man ha restauranger, caféer, platser för uppträdanden, interaktiva dörrar, närmotionsplatser, goda förbindelser till centrum, främjande av cykling, satsningar på skola och idrottsplatser, flyttning av motorvägen, goda förbindelser, parkeringshus, arbetspunkthotell på en central plats, en allmän verkstad, en ungdomslokal och ett daghem. Man önskade att området ska användas som inlärningsmiljö och område där konsten är närvarande i olika former. Man önskade nya typer av arbetsutrymmen, gemensamma lokaler/boxbostadslösningar och lokaler bl.a. för livsmedel och andra nöjenheter som transporteras hem. Konstaterades att det i framtiden finns nya typer av bostadsbehov och att många olika boendeformer behövs och exempelvis lokaler som gör det möjligt att förena arbete med boende. Ett önskemål var att byggnaderna i kvarter 65 ska vara lägre än det som är tillåtet enligt utkastet och att det ska finnas mera grönt i närheten av daghemmet. Konstaterades att det redan nu uppstår trafikstockningar på Krutkällarvägen!

Beaktande av responsen i detaljplanearbetet: Idéer från mötet för allmänheten har tillämpats på området och presenterats bl.a. i planen för allmänna områden. (bilaga 5)

För att säkerställa att verksamhet uppkommer har även samarbete mellan dem som ska erbjuda verksamhet och dem som ska bygga och förvalta lokaler beretts.

Se punkten Workshop om service och funktioner i Travdalen 21.12.2016, växelverkansevenemang för inbjudna i Dramasalen, s. 23

Växelverkan i detaljplaneutkastskedet: finns i punkt 4.6.1

Val av detaljpanelösning och grunderna för valet (detaljplaneutkast)

Växelverkan i detaljplaneförslagsskedet: finns i punkt 4.6.1

Val av detaljpanelösning och grunderna för valet (detaljplaneförslag)

4.3.4 Myndighetssamarbete

Översiktsplanen för Travdalen har presenterats för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten vid en arbetsförhandling 8.12.2016. Närings-, trafik- och miljöcentralen lyfte fram behovet av att inbegripa hela motorvägen (e12) i planområdet. Närings-, trafik- och miljöcentralen lyfte även fram vikten av bedömning av byggandets konsekvenser för

naturmiljön. Exempelvis Matmorsvikens åkergrödor och flygekorrförekomsterna på området bör beaktas i planarbetet.

Myndighetssamarbete kommer att genomföras i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Närings-, trafik- och miljöcentralen har gett utlåtande om detaljplaneutkastet och -förslaget, därtill har arbetsförhandlingar förts om detaljplanen i förslagsskedet 2 och 10.11.2019 (s. 58) och myndighetssamråd 5.5.2017.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Detaljplanens mål är angivna i punkt 2.2

Sammandrag av åsikterna som berör programmet för deltagande och bedömning:

Österbottens räddningsverk

Enligt räddningsverksamhetens planeringsanvisning hör området för närvarande till riskruta 2. I och med byggandet på området kommer riskklassen sannolikt att höjas till 1, varvid räddningsverkets aktionsberedskapstid beträffande området ska vara kortare. Räddningsfordonen ska alltså i framtiden ta sig snabbare till området som nu planläggs (riskrutan) än vad den tidigare riskrutan förutsatte, eftersom olycksriskerna ökar när den byggda våningsytan och personmängden på området ökar. I områdets och omgivningens utrymmes-, trafik- och parkeringslösningar bör räddningsfordonens behov av att nå området inom sex minuter beaktas, vilket vederbörande planeringsanvisning förutsätter (första enheten).

Stora människomassor rör sig tidvis samtidigt från idrottsplatserna i området när olika publikevenemang tar slut. I plan-, parkerings- och trafiklösningarna bör det beaktas att människomassorna ska kunna röra sig tryggt.

På Malmögatan på avsnittet Stationsgatan-Klemetsögatan och på Egnahemsgatan har det enligt räddningsväsendets resurs- och olycksstatistik PRONTO förekommit översvämningar under och efter störtregn (åren 2011–2016). Området har anknytning till "Travdalen" och därför bör uppmärksamhet fästas vid hur ytvattnet rinner.

Vasa Hussektor

Detaljplaneområdet kompletterar stadsstrukturen på ett finkänsligt sätt. Ett mål är att aktivera området och bra planering skapar förutsättningar för det. Området stöder sig på idrottsmiljön och skolnätsstrukturen och gör det möjligt att beakta behoven inom dagvården.

Reserveringar för servicebyggande på området. Placeringen av ett daghem på detaljplaneområdet har beaktats i utkastskedet. Mängden våningsyta som reserveras

preciseras under planarbetets gång. Vid fastställandet av utrymmesbehoven för skolnätet är det skäl att reda ut hur Hietalahden koulus område räcker till. Möjligheten att utvidga detaljplaneområdet så att det även omfattar Hietalahden koulus område och det område där byggnaden för idrottsverksamhet i anslutning därtill finns borde övervägas.

Byggrätten för stadion

Vid justeringen av detaljplanen för stadion beaktas även det behov av våningsyta som den gamla läktaren medför.

Privatperson x

Önskar att omfattande idrottsverksamhet ska utvecklas på området. Allt från bollhallar till vattensportfunktioner. Enligt honom ryms de på området utöver byggandet. Han föreslår att de omgivande stora hallarna ska utnyttjas i energilösningarna.

4.5 Detaljplaneutkast (Detaljplaneutkastskedet)

4.5.1 Detaljplaneutkastens innehåll

Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar totalt ca 30,5 ha.

Enligt detaljplanen föreslås nytt byggande på området Travdalen enligt följande:

Cirka 140 000 m² vy utrymme enligt huvudanvändningsändamålet, såsom bostadsbyggande, som till 40 % får bestå av icke miljöstörande affärs-, arbets- och verksamhetslokaler samt servicebyggande, och ca 10 000 m² som stöder huvudanvändningsändamålet har angivits på området.

Det här innebär att det är möjligt att bygga ca 1600–1800 nya bostäder på området, d.v.s. hem för 2000-2500 nya invånare. Utöver det kan ett starkt och mångsidigt serviceutbud förverkligas på området.

I detaljplanen uppdateras detaljplanen för idrottsområdet, dvs. området mellan motorvägen och Strandlandsvägen, varvid följande uppdateringar görs i fråga om området:

För kvartersområdet för idrottsbyggnader, fotbollsstadion (YU) föreslås ytterligare byggrätt på 5000 m² vy, behovet av våningsyta för förverkligade fotbollsstadion var avsevärt större än uppskattningarna i det tidigare detaljplanearbetet. Den nuvarande höjda byggrätten gör det också möjligt att utnyttja återstående byggrätt i kvarteret.

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

AK	Kvartersområde för bostadshus, där 40 % får utgöras av affärs- och verksamhetslokaler som inte medför störningar i miljön
P	Kvartersområde för servicebyggnader
It 25 %	Minimimängden affärs- och verksamhetslokaler av byggnadernas bottenyta i kvarteret i procent av byggnadens bottenyta.
VI	Talet anger det största tillåtna antalet våningar i byggnad, riktgivande läge. Det största tillåtna antalet våningar är ovillkorligt.
3200	Den största tillåtna våningsytan i byggnad. Byggrätter som är angivna på riktgivande byggnadsyta kan även förverkligas någon annanstans på en byggnadsyta i kvarteret. Det anvisade våningsantalet är ovillkorligt.
ap 1/105	Mängden bilplatser för bostads- och affärslokaler
ol / le	Lek- och vistelseområden
hu	Dagvatteninfiltrationsområde i form av en planteringsbassängkonstruktion
0	Träd som ska planteras
....	Tomtdel som ska planteras
#	Torg
VP	Park/öppen plats
YU	Kvartersområde för idrottsbyggnader
VU	Idrottsområde
LPA	Kvartersområde som är avsett för fordonsförvaring
(51-69)	Numren på de kvarter vilkas obligatoriska bilplatser får förläggas på området
a III	Byggnadsyta för bilförvaringsplats på vilken parkering får anläggas högst till den våning/nivå som talet anger.
uk	Riktgivande läge för sportplan
p/ma	Parkering under marken eller däck
sr-3	Skyddad lämning efter byggnad. Konstruktionerna får inte förstöras.
et	Byggnadsyta för samhällstekniskt byggande

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Parkeringsplatskrav

För bostadsbyggande 1 bp/105 m² vy, 2 cp/bostad

För affärs- och verksamhetslokalsbyggande 1 bp/70 m² vy, 1 cp/affärs-/verksamhetslokal

För servicebyggande (exempelvis stödd äldreomsorg, daghem, allmännyttiga servicelokaler och funktioner) 1 bp/200 m² vy, 1 cp/70 m² vy

En kvartersbil i gemensam användning kan ersätta sex bilplatser

Gemensamma utrymmen

Bostadshusen ska ha följande gemensamma utrymmen:

Vistelse-/fritidsutrymme

Lösöresförråd 3 m²/bostad

Friluftsräddningsförråd 2 m²/bostad

Utrymmen för rörelsehjälpmiddel 0,5 m²/bostad

Fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m²/fastighet

Avsikten är att de gemensamma utrymmena ska utvecklas så att de betjänar invånarna i deras vardag samt deras och hela områdets välbefinnande. De utrymmen som är avsedda för vistelse kan användas för utförande av arbete, hobby- och klubbverksamhet av både husets och kvarterens invånare samt även mera omfattande. I utrymmena kan möten och klubbverksamhet också ordnas exempelvis som en del av föreningars och läroinrättningars verksamhet. Verksamheten kan organiseras mera centraliserat exempelvis via en allmännyttig förening. Aktör kunde exempelvis Settlementföreningen vara.

Planområdets naturmiljö

Mål för utvecklingen av planområdets naturmiljö är att öka människornas trivsel, att öka funktionaliteten bl.a. med hjälp av matväxter, att öka naturmiljöns hållbarhet och diversitet. Strävan är att maximera diversiteten i naturen på hela området.

Dagvattnet

Dagvattensystemet i området ska förverkligas enligt en separat plan. Strävan är att fördröja dagvattnet från både de offentliga utrymmena och kvarteren med konstruktioner som är integrerade i stadsstrukturen, såsom regnträdgård, av följande orsaker:

- Regnvattenkonstruktionerna skyddar byggnaderna mot regnstormsskador
- Smart hantering av regnvattnet bidrar till att ordna tillgång till vatten för planteringarna på gårdsdäck, gårdar och i offentliga rum och till förverkligande av diversitet i naturen på området
- Regnvattenkonstruktionerna är i sig viktiga estetiska element i stadsmiljön
- Korrekt planerade konstruktioner renar regnvattnet innan det hamnar i havet och framför allt i Matmorsviken, som är en känslig vik där åkergröda förekommer
- Regnvattenkonstruktionerna fördröjer stormvattnet så att dagvattnet inte förorsakar onödiga olägenheter för regnvattenstrukturen och bl.a. den känsliga åkergrödsviken Matmorsviken.

Kvartersgårdar

Kvarterens innergårdar bör planteras så att de blir grönskande, parklika miljöer. På kvartersgårdarna ska minst ett träd per 200 m² planteras. På kvartersgårdarna ska med parkstrukturen bildas trivsamma "funktionella rum", som lockar invånarna att tillbringa tid där utan att de känner att de befinner sig i ett alltför offentligt rum och iakttas av andra eller iakttar andra. På kvartersgårdarna bör vistelsekonstruktioner förverkligas för människor i alla åldrar, såsom lekområden och –redskap, grillplats, sittplatser, grönsaksland osv. På varje kvartersgård bör det också finnas fruktträd och bärbuskar.

Offentliga områden

Torgen i området planeras som högklassiga rum att vistas i för invånare och besökare. Den offentliga gatumiljön planeras i första hand på fotgängarnas och lättrafikens villkor, dock utan att bilismen isoleras från området. Bl.a. på grund av affärlivets förutsättningar på området är det viktigt att området är tillgängligt även med personbil. Invid gatorna i området finns parkeringsplatser för korttidsparkering för områdets företagare och besökare som stannar en kortare tid. Miljön styr och lockar dock till promenader och vistelse på området, vilket i sin tur understöder näringslivet i området i betydande omfattning. I och med skapandet av denna trivsamma promenadmiljö ändrar även en del av de 300 000–400 000 personer som årligen besöker de omgivande funktionerna sina beteendemönster så att de tillbringar mera tid på området och utnyttjar servicen i området.

Kvalitetskrav på byggnaderna

Flervåningshusen

Byggnaderna bör vad gäller den allmänna framtoningen vara arkitektoniskt högklassiga och både funktionellt och estetiskt varierande. Den totala längden på flervåningshusen i kvarteren bör inte överskrida 28 meter. Angränsande byggnader bör avvika från varandra till färgen och gärna på något sätt även till arkitekturen och utformningen. Byggnaderna bör i första hand ha sadeltak eller grön-/solpaneltakslösning. Konst bör ha en viss roll i byggnadernas fasader. I de centrala kvarteren bör i flervåningshusens första våning anvisas den mängd affärslokaler som är angiven i detaljplanen med beteckning (lt 25 %) och affärslokalerna bör placeras på de områden som är angivna i kvalitetshandboken. Därtill bör det finnas gemensamma utrymmen i alla byggnader och av dem ska högklassiga gemensamma utrymmen för vistelse och hobbyverksamhet placeras på gatunivå i byggnaderna, där de även kommer att liva upp gaturummet och stadslivet. Bostädernas genomsnittliga storlek bör vara 55 m². Bostadsfördelningen styrs även av det mark- och bostadspolitiska program som görs upp separat och vars principer ska följas i fråga om tomtöverlåtelse.

Stadssmåhusen

Stadssmåhusen är småhus som tangerar varandra, med fasader och arkitektur som avviker från varandra. Byggnaderna får även finnas på samma tomt och bilda kedjehus och en helhet i bolagsform. Även som kedjehus bör bostadsenheterna avvika från varandra på samma sätt som när de är fristående hus som är förbundna med varandra.

Konst

Konsten bör beaktas i allt byggande och i all funktionell planering i enlighet med ett separat konstprogram.

4.6 Val av detaljpanelösning och grunderna för valet (detaljplaneförslag)

4.6.1 Åsikter och utlåtanden om detaljplaneutkastet samt annan växelverkan och beredning

Elva utlåtanden har getts om detaljplaneutkastet till 30.9.2017 av följande: NTM-centralen, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Vasa Elnät Ab, Vasa Vatten, Vasa Hussektor, Bostads Ab Darius Oy, Invånarföreningen i centrala Vasa/Aimo Nyberg, person A, person B

NTM-centralen anför i sitt utlåtande följande:

De mål beträffande planeringens och genomförandets kvalitetsnivå som har ställts upp för detaljplaneändringen har beaktats bra.

Områdesanvändningen är baserad på Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, och som har preciserats i den anhängiga delgeneralplanen för centrum 2040.

Detaljplanens innehåll

Avsikten dimensionsmässigt är att planeringsområdet, som stöder sig på befintlig stadsstruktur i Sandviken, ska bli ett stadsdelscentrum med olika typer av service för ca 2500 invånare och det kommer enligt detaljplanebeskrivningen att erbjuda ca 110–300 arbetsplatser i anslutning till service och handel.

I detaljplanebeskrivningen har konstaterats att planeringsområdet delvis är nästan på samma nivå som havet och det hör till ett mera omfattande stadsområdes avrinningsområde, som hålls torrt genom pumpning. I planbestämmelserna har föreslagits dagvattenlösningar för tomterna och konstateras att dagvattensystemet på området bör genomföras enligt en separat plan. I utkastet har inte närmare anvisats några eventuella system på park- och gatuområdena för att hålla kvar dagvatten och inte heller markytans kommande höjdnivå.

Planutkastet för Travdalen inklusive kvalitetsdokument ställer upp ambitiösa mål för planeringen av området och förverkligandet av dem ger stadsbyggandet helt klart nytt innehåll och fogar sociala och gemenskapsinriktade element till planeringen av den fysiska miljön. Eftersom projektet ännu till många delar är i utkastskedet, kan NTM-centralen inte ta ställning till det förutom till begränsade delar.

Dagvatten, bebyggbarhet och naturvärden

Den största utmaningen för det tekniska genomförandet av området innebär dess grundförhållanden och topografi samt funktionen som avrinningsområde för dagvattnet från ett mera omfattande stadsområde. Utfyllnadsarbetena på området ändrar dagvattnets strömningsriktningar och byggandet minskar markens naturliga absorberingsförmåga väsentligt. För bedömningen av konsekvenserna och genomförandet av dagvattenregleringarna bör redan i samband med planläggningen en dagvatten- och bebyggbarhetsutredning göras i fråga om området, i vilken ställning tas till sättet att genomföra däck-/källarparkering och styrningen av kvarhållandet av dagvatten samt eventuellt reningsbehov.

Travparken fungerar som ekologisk korridor mellan strandzonen och Sandviken och Travparkens östra del är i delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 angiven som särskilt värdefullt område med tanke på naturens mångfald (luo), vilket bör beaktas som en särskild bestämmelse för VP-området.

Parkeringsregleringar

Vid utarbetandet av planen bör det verkliga parkeringsbehovet och möjligheterna att ordna parkeringen utredas närmare. I detaljplaneändringsutkastet har för en del av kvartersområdena anvisats möjlighet till däck-/källarparkering men det område som är reserverat för tomtspecifik parkering är med hänsyn till det totala behovet otillräckligt och reservering har inte anvisats för alla fastigheter.

Ifall man i fråga om parkeringslösningen går in för ett mindre parkeringsplatskrav än normalt, borde man bereda sig på eventuellt senare kompletterande byggande på nybyggnadsområdet. I fråga om detaljplaneutkastets beredningsmaterial hänvisas till den av Ramboll år 2012 utarbetade parkeringsutredningen beträffande området Sandviken. Enligt den utredning som har gjorts för kartläggning av behovet av parkeringsplatser i anslutning till idrottsområden är det med nuvarande arrangemang inte möjligt att på området ordna de parkeringsplatser som behövs i anslutning till idrottsevenemang och byggande på travbaneområdet i den föreslagna omfattningen har inte beaktats i den.

I centrumområdena kommer de s.k. gemensamma bilarna i något skede att ändra behovet av parkeringsplatser. Eftersom användningen av gemensamma bilar inte har beaktats i markanvändnings- och bygglagen är det inte möjligt att i detaljplanen ange permanent servitut för dem annat än via parkeringsnormen.

Överensstämmelse med generalplanerna

I Vasa generalplan 2030 är Vasas Sato-kvarter och flervåningshusen vid Malmögatan i Sandviken i kvarter 9-34 angivna som skyddsobjekt, och utöver det ingår i delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 en skyddsbeteckning för flervåningshusen i kvarter 33 i Sandviken och den bör beaktas i detaljplanen.

Kvartersexploateringarna i utkastet till detaljplaneändring varierar $e=1,4-2,5$ och talen antingen överskrider kvartersexploateringsklasserna i delgeneralplanen eller är vid den övre gränsen av dem. Byggrätterna bör justeras enligt detta eller så bör särskilda grunder anges för dem.

I det här skedet har NTM-centralen i övrigt inget att anmärka på projektet. Med beaktande av projektets omfattning och betydelse föreslår NTM-centralen att ett arbetsmöte ordnas om det före förslagsskedets framläggande.

Planläggningens bemötande av NTM-centralens utlåtande:

En dagvattenutredning har gjorts beträffande området, konsekvenserna har bedömts och för principen har redogjorts i stycke 5.3 PLANENS KONSEKVENSER. Beteckningen LUO har lagts till för Travparken. Ordandet av parkeringen och dess konsekvenser har kompletterats och ändrats i detaljplaneförslaget. För parkeringssystemet har redogjorts i stycke 5.3 Trafik och parkering i beskrivningen. Detaljplaneutkastet har utökats med skyddsbeteckningen Sr-5 för byggnaderna på Malmögatan 2, 4, 6, 8, 10, Skånegatan 2, 4, 6 och Travgatan 5. Kvartersexploateringen har motiverats i stycke 3.2 Planeringssituation/3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet i beskrivningen. Kvartersindelningen i delgeneralplanen är riktgivande, eftersom den har avgränsats före detaljplaneringen av området i motsats till delgeneralplanen i övrigt. Kvartersexploateringen i delgeneralplanen tolkas enligt hela områdets exploatering så att den sammanlagda kvartersexploateringen för alla kvarter på området förblir av den storleksklass som anges i delgeneralplanen.

Österbottens förbund anför i sitt utlåtande följande:

Landskapsplanen

Detaljplaneutkastet stämmer överens med den gällande landskapsplanen, där det berör ett område för centrumfunktioner C.

Österbottens förbund utarbetar Österbottens landskapsplan 2040, och avsikten är att den ska läggas fram i december och ett planförslag hösten 2018, så att landskapsfullmäktige kan godkänna den i början av år 2019. I planutkastet är motorvägen anvisad som gata ända till Högbacken.

Generalplan

Detaljplaneutkastet stämmer överens med gällande Vasa generalplan 2030.

Detaljplaneutkast

Österbottens förbund anser att en bra sak i planlösningen är att Vasas rutplan fortsätter på området.

Målet för detaljplanen är att huvudsakligen anvisa bostadsbyggande i 4–6 våningar och affärs-, arbets- och verksamhetslokaler som inte förorsakar störningar i miljön samt servicebyggande på det gamla travbaneområdet.

Enligt Österbottens förbund är det bra att motorvägen har inbegripits i planområdet, där den ändras till gatuområde, såsom den även anges i utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040.

En brist i planlösningen är gatunamnen, där bl.a. historiska skikt kunde ha synts. Enligt detaljplanebeskrivningen bör områdets dagvattensystem förverkligas i enlighet med en separat plan. Österbottens förbund anser att en separat plan borde ha anvisats redan i planutkastskedet.

En infiltrationsbassäng för dagvatten har anvisats endast på VU-området mellan Strandlandsvägen och Handelsplanaden.

Österbottens förbund har inget annat att yttra om detaljplaneutkastet än det som har anförts ovan.

Planläggningens bemötande:

Gatunamnen är uttryckligen härledda ur områdets historia. Namnen har anknytning till mångsidiga möjligheter till upplevelser på området. I Finland används sällan sådana namn på gator som anknyter till sinnesintryck och känslor. Det här kom fram vid en diskussion med finska språkbyrå och språkbyrå rekommenderade också mera traditionella namn. Planläggningen anser emellertid inte att det skulle vara skäl att ändra namnen på grund av

rekommendationerna. Namnen har fått mycket positiv respons av invånarna och enligt Planläggningens uppfattning passar namnen utmärkt ihop med områdets uppkomsthistoria, karaktär och helhetsvision. Det är dock skäl att överväga olika sätt att förtydliga namnens uppkomsthistoria exempelvis genom att utnyttja konstlösningar i det offentliga rummet på området, så att namnens betydelse och anknytning till området blir lättare att uppfatta.

En dagvattenplan har gjorts upp för Travdalen i anslutning till gatuplanerna och områdesbyggnadsplanerna för området av Kommuntekniken. I detaljplaneförslaget har nödvändiga utrymmesreserveringar och beteckningar för att möjliggöra planen presenterats.

Österbottens landskapsmuseum föreslår i sitt utlåtande följande:

Planeringsområdet är beläget söder om Vasa centrum och består av gammal havsbotten, som man har börjat bebygga på 1950-talet. Även när en travbana var i användning på området användes området mångsidigt. Travbaneverksamheten upphörde småningom efter att travbanans huvudläktare brann.

Tre naturutredningar har gjorts beträffande området. Flera kulturhistoriska utredningar har gjorts och de borde nämnas på samma sätt som naturutredningarna. I utredningen om den byggda kulturmiljön tas områdets historia upp från nuläget med den stympade huvudläktaren vid travbanan tillbaka ända till krutkällarskedena, för vilka källarritningar från år 1864 har sökts fram i Riksarkivet.

På området mellan Strandlandsvägen och riksväg 8 finns tennishallar och -planer som är byggda på 1980-talet och en fotbollsstadionhelhet, där de nyaste delarna är byggda under åren 2015–2016. Den gamla fotbollsstadionhelheten, som är ritad av Serenius, och speakertornet från år 1936, som är angivna som kulturhistoriskt värdefulla, har i detaljplanen beteckningarna sr-5 och sr-3 i samband med plan 985. Inventeringarna bör beaktas och behovet av skydd bör utredas i fråga om de gamla byggnaderna vid Malmögatan och Skånegatan. Som nya skyddsobjekt (sr-10 konstruktion som ska skyddas) har föreslagits krutkällarruinerna från 1860-talet.

De grundläggande utredningarna för plan 985 i anslutning till de kultur- och byggnadshistoriska värdena är tillräckliga även beträffande detaljplaneändring 1079.

Museet har inget annat att anmärka på utöver komplettering av uppgifterna. Museet har gett utlåtande om den gamla fotbollsstadionhelheten på planområdet (Lausunto purkamislupahakemuksesta koskien Hietalahden jalkapallostadionin katsomoa 16.3.2012) och har inget att anmärka på de nu gällande planbeteckningarna. Huvudläktaren är värdefull på riksnivå och det skulle vara ytterst önskvärt att den renoveras på lämpligt sätt så att den igen kan användas som läktare.

Planläggningens bemötande av landskapsmuseets utlåtande:

I planbeskrivningen kompletteras källmaterialet med de kulturhistoriska utredningar som har gjorts och kompletteras beskrivningens utredning om den kulturhistoriska miljön. För byggnaderna på Malmögatan 2, 4, 6, 8 och 10, Skånegatan 2, 4 och 6 och Travgatan 5 har skyddsbeteckningen sr-5 angivits utgående bl.a. från byggnadsskyddsrekommendationen i inventeringen av Sandvikens östra delar 2010, tidigare inventeringar och bl.a. Planläggningens och Österbottens museums gemensamma bedömningar av tidsenligheten 24 och 31.2.2019.

Österbottens räddningsverk anför i sitt utlåtande följande:

Räddningsverket har lämnat in sina åsikter om planprojektet per e-post i samband med att projektet anhängiggjordes. Åsikterna gällde en höjning av området riskklass, publikmängderna vid allmänna evenemang och översvämningar p.g.a. störtregn på områdena vid Stations-/Klemetsö-/Malmö-/Egnahemsgatan. Åsikterna beaktas i planbeskrivningen.

Bostadsvåringshusens reservutgångsarrangemang är för det mesta baserade på att räddningsverket med sin hävare som är utrustad med integrerad stege genomför (nöd)räddning från balkonger som är anvisade som reservutgång. Möjlighet att agera ska ordnas för hävaren, i praktiken handlar det om en 4 meter bred räddningsväg och 6 meter breda s.k. lyftplatser. Det är bra att i detaljplanen styra placeringen av räddningsvägarna och lösningarna exempelvis med planbestämmelser.

Räddningsverkets utryckningsfordon ska därtill även i allmänhet nå byggnadernas utgångar och det bör finnas möjlighet att agera vid byggnadens ena långa fasad och ena korta fasad.

Planläggningens bemötande av Österbottens räddningsverks utlåtande:

Uppmärksamhet har fästs vid planeringen av räddningsvägarna vid detaljplaneberedningen samt i tomtöverlåtelseärvlingen och tävlingen för inbjudna arkitekter efter den.

Vasa Elnät anför i sitt utlåtande följande:

Där Klemetsögatan och Travgatan möts finns en fjärrvärmepumpstation och en transformatorstation som betjänar den. Om pumpstationen flyttas, bör även transformatorstationen som finns i samma byggnad flyttas nära den nya platsen. Platsen och flyttningskostnaderna bör avtalas i god tid.

Den transformatorstation som betjänar den nuvarande travbanan och Ansasgatan finns också enligt utkastet på gatuområde och en ny placering bör hittas för den. Byggnad av en transformatorstation antingen i norra spetsen av VP-området intill Travgatan eller i kvarter 59 borde göras möjligt. Kostnadsfördelningen bör avtalas på förhand. (Bild 2) Sannolikt blir det laddningsplatser för elbilar på bilplatser i området och elproduktion som är utspridd i byggnader och därför är det svårt att förutse behovet av eleffekt. Därför kan vi i det här skedet inte närmare ange transformatorstationernas eventuella placering på AK-områdena utan byggandet av transformatorstationer borde möjliggöras på alla områden med planbestämmelser.

Förslag till planbestämmelse:

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och bygggrätten kan i kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen, såsom transformatorstationer.

Utöver det borde en riktgivande byggnadsyta läggas till på valda platser på VP-områdena. Platserna är angivna på bild 1–4. (Bild 1–4)

Planläggningens bemötande av Vasa Elnäts utlåtande:

Detaljplanebeskrivningen har utökats med den av Vasa Elnät föreslagna möjligheten att bygga en transformatorstation i kvarteren utöver bygggrätten. På VP-områdena har en riktgivande byggnadsyta angivits och bestämmelserna har utökats med en bestämmelse som tillåter användning av våningsyta för samhällstekniska funktioner med beaktande av Vasa Elnäts förslag.

Vasa Vatten anför i sitt utlåtande följande:

Vid områdets kant mot Strandlandsvägen går Vasa Vattens 500 mm:s stomvattenledning och dess existens bör tryggas genom att ett servitutområde bildas. Genom området går även en stomvattenledning via vilken vatten distribueras bl.a. till Tennis Center och Villa Sandviken. Vattenledningen bör flyttas, utan att kunderna störs, före de förberedande byggarbetena på området och vatten- och avloppsledningarna på området byggs i samband med gatuarbetena. Vasa Vatten anser att det planerade energiröret inte är ekonomiskt förnuftigt.

Planläggningens bemötande av Vasa Vattens utlåtande:

Detaljplanen har utökats med det av Vasa Vatten föreslagna servitutet för avloppsvattenledningslinjen. De kommunaltekniska planerna och förverkligandet har koordinerats av Vasa Vatten, Kommuntekniken och Planläggningen.

Vasa Hussektor anför följande i sitt utlåtande:

Det offentliga byggandet i stadsdelen är relativt begränsat i detaljplanen för Travdalen. För ett daghem har ett tomtområde reserverats i närheten av Hietalahden koulu. Tillräckligt med byggrätt bör reserveras för skola och daghem för att även de mest omfattande alternativen i de servicenätsutredningar som är under beredning ska kunna genomföras vid behov.

Det bör säkerställas att verksamhetsförutsättningarna säkerställs sådana som de är för närvarande eller förbättras för användargrupperna på Krutkällarvägen 2 och 4 VAMIA samt för Karlsplanens del.

Naturlig och hinderfri anknytning av våningarna på markplanet till gatuområdet samt till kvartersgården gör uppkomsten av gemensamma lokaler och affärslokaler möjlig. Vid arrangemangen bör man komma ihåg att även service- och hjälputrymmen i anslutning till verksamheten behöver vara i förbindelse med marken.

Nya modeller utvecklas för parkeringen och då bör även servicetrafiken till småbutikerna och fotgängarområdena beaktas. Servicetrafikens säkerhet bör garanteras exempelvis med tidsbegränsningar.

Det finns behov av kortvarig hämtparkering invid gatorna i synnerhet med tanke på tillgängligheten.

Det offentliga byggandet (daghem och skola) och trafiken i anslutning till det bör beaktas i trafikregleringarna.

De för dagvattenhantering anvisade områdesreserveringarna för infiltrations-/vattenansamlingsområdena borde ännu preciseras i detaljplanen.

Förverkligandet av vassa kilformiga hörn i kvarterens byggmassor har säkerställts med byggnadspil som anger att gränsen ska tangeras. Kilarnas betydelse för områdets framtoning är inte så avgörande som gatunätets och därmed torde det vara tillåtet med hörnbalkonger och indragningar i stommen.

Tomtöverlåtelseävnlingens villkor, som anknyter till stadsdelens eftersträvade framtoning, borde vara bindande. När en arkitekturtävling ordnas bör man enligt kvalitetshandboken bereda sig på en promenadbetonad miljö i centrumområdet.

Med tanke på användningen av stadion är den gamla läktarens skyddsbeteckning sr-5 en belastning och motstridig, beroende på evenemang som ordnas i stadion. Beteckningen borde strykas. Ett alternativ för att säkerställa antalet läktarplatser kunde vara att ersätta läktardelen med nybyggnader och att integrera läktaren i nybyggnaden som en del av den. (Bild, bilaga 1)

Planläggningens bemötande av Vasa hussektors utlåtande:

Vamias och Karlsplanens verksamhetsförutsättningar förblir oförändrade enligt detaljplaneförslaget. Servicen som berör lokalerna på gatuplanet bör beaktas vid byggande i enlighet med detaljplaneförslaget. Parkering har planerats invid gatorna. Daghemmets trafikregleringar har planerats i samarbete med Hussektorn och Kommuntekniken. Systemet för hantering av dagvatten preciseras i planen för allmänna områden och gatuplanerna. Byggnadernas fasader kan till mindre delar vara längre bort från den gräns som de enligt bestämmelserna ska tangera. Byggsättet har precisats i detaljplanen för att befästa uppnåendet av den eftersträvade kvalitetsnivån på byggandet.

I den färskaste detaljplanen ak 985 har skyddet av den gamla läktaren bedömts mycket heltäckande. Planläggningen har inga uppgifter om förändrade förhållanden eller någon så betydande ny information som skulle ändra grunderna för skyddet av byggnaden. Byggnaden bör dock vara användbar och kunna underhållas och den borde iståndsättas på ett värdigt sätt.

Bostads Ab Darius anför följande i sin åsikt:

Innan byggnads- och sprängningsarbetena i Travdalen inleds, borde fastigheterna i den omedelbara närheten granskas och verifieras för förebyggande av eventuella skador på grund av sprängning. Olägenheterna av byggandet på området bör minimeras och de tunga jordtransportarbetena borde ske på huvudvägar. Travgatans anslutning till Klemetsögatan skulle stängas av och Ansasgatan skulle knytas an till den nya Mielenkiinnonkatu-Intressegatan genom området, på grund av vilken trafiken på Ansasgatan och Travgatan kommer att öka. På de här gatorna bör uppmärksamhet fästas vid trafiksäkerheten. Husbolaget föreslår att det nuvarande avloppet på tomt 36-2 öster om Travgatan ansluts till stadens avloppsnät under den tid det byggs i Travdalen. För närvarande är en del av husbolagets avlopp beroende av avloppspumpbrunnar. (Bild som bilaga):

Planläggningens bemötande av Bostads Ab Darius åsikt:

Planläggningen kan inte ta ställning till detaljer som berör jordbyggnad på området men har vidarebefordrat uppgifterna i utlåtandet till både Kommuntekniken och Fastighetssektorn för kännedom.

Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf anför i sin åsikt följande:

Undertecknad, som är ordförande för, samt medlemmar i vår förening var på plats på gatufesten i Travdalen 21.9 och fick höra i vilket skede planeringen är i nuläget. Det var ett fint evenemang som visade att Planläggningen, planerna framskrider målmedvetet och för projektet framåt på ett mångsidigt sätt i enlighet med nutida krav.

Tack till stadens tjänstemän för detta och uppmuntran att fortsätta till kommande genomförande.

Planläggningens bemötande av Invånarföreningens i centrala Vasa utlåtande:

Planläggningen har målmedvetet och mångsidigt fortsatt föra planen framåt.

Privatperson A anför följande i sin åsikt:

Tack för gatufesten i Travdalen!

Mitt förslag i fråga om planutkastet är att ni beträffande kvarter AK 59 gör en justering så att byggplatsen för fyrvåningshuset flyttas längre bort från den befintliga byggnaden på AK 33 tomt 14, dvs. Travgatan 5. Därtill föreslår jag att byggnaderna i kvarteret sänks så att de har högst tre våningar för att minska skuggningen. Dessutom skulle sikten förbättras och korsningen Ansasgatan–Intressegatan och Travgatan, där en betydande mängd skolelever rör sig, skulle vidgas. Placeringen av byggnaderna i kvarter AK 56 med en lösning där kvarterets hörn är sneddat (spegelbild) kunde användas som mall.

Travbaneområdets karaktär och naturvärdena på området borde beaktas bättre. Utmaningar när det gäller byggandet på området är att marken är lågt belägen och att det finns risk för översvämning på området på grund av höjning i havsvattennivån eller väderförhållandena. Därför ifrågasätter jag utnyttjandet av området för tätt våningshusdominerat byggande.

Mera uppmärksamhet borde fästas vid översvämningsskyddet för de befintliga byggnaderna på planområdet i det här planläggningsskedet, i synnerhet i fråga om gårdarna för och källarna i de gamla flervåningshusen invid Malmögatan.

Planläggningens bemötande av privatperson A:s åsikt:

Planläggningen har undersökt byggandet i kvarter ak 59 och strukturerat det riktgivande byggandet i kvarteret så att det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna vid kvarterets sida mot Travgatan är 3. Dagvatten- och naturlösningarna för Travdalen har vidareutvecklats i detaljplaneförslaget till en högklassig nivå. Området framför byggnaderna vid Malmögatan har beaktats i den redan genomförda saneringen av Tasapainonkatu-Balansgatan och situationen har förbättrats.

Privatperson B anför följande i sin åsikt:

Personen önskar i sin åsikt att grusgångar ska anläggas i Travdalen. Enligt honom gör enbart asfalterade stråk Travdalen mindre trivsamt och mindre hälsosamt att motionera i. Människor tappas enligt honom lusten och möjligheterna att motionera i området. Han önskar granhäckor runt hela Travdalen som skydd för fotgängare och insynsskydd för boende i dalen. Byggnaderna bör enligt honom ha högst 3 våningar och vara byggda av trä. Betonghus är enligt honom ohälsosamma och andas lite. Han önskar att tillräckligt med friluftsutrymme ska lämnas mellan tomterna. Han önskar ljudskydd runt hela motorvägen så att miljön blir lugnare att motionera i. Han önskar att barrträd planteras på området, eftersom det är för lite av dem i området, t.ex. enbuskar. Han önskar även klätterställningar och grönområden för barn att leka och röra sig i. Han önskar att utsikten till havet mellan husen bevaras. Huvudpointen enligt honom är att bevara promenadmöjligheterna/friluftsmiljön som existerar på området i dag och att inga asfaltpromenader anläggs.

Planläggningens bemötande av privatperson A:s åsikt:

Vid planeringen av de allmänna områdena i Travdalen och gatuplaneringsarbetet kommer det i åsikten föreslagna genomförandet av grusgångar att undersökas. Som promenadunderlag är grus också tekniskt en utmaning, därmed är det osannolikt att det är lämpligt på andra ställen än i parkerna.

Även en webbenkät genomfördes i anslutning till detaljplaneutkastet för Travdalen (Maptionnaire)

De som svarade på enkäten tog upp bl.a. följande:

Man befarade att torget ska kännas för tomt för det mesta. Man önskade rimligt pris på tomterna. Gatustrukturen ansågs vara bra men kvarteren alltför förortsaktiga. Man önskade att de skulle vara mera urbana och mera av typen slutna kvarter. Fler parker och grönområden efterlystes. I närheten av stadion önskades en park med en springbrunn. Det föreslogs att Travdalen inte ska bebyggas, eftersom området är så lågt beläget. Glesare bebyggelse efterlystes. En centralpark önskades på området. Man uppgav att man vill flytta till området om det byggs radhus/fristående hus med en liten gård och bilplats eller bilhallsplats.

I Travdalens utkastskede ordnades ett evenemang för allmänheten och gatufesten Förälska dig i Travdalen 21.9.2017

I evenemanget deltog drygt 100 personer. Evenemanget inleddes med en presentation av planprojektet och fortsatte med att kommentarer skrevs upp på frågeblanketter och med fri diskussion.

Vid evenemanget gavs följande respons:

Som bra saker i planerna ansågs bl.a. byggnadernas färggrannhet, mångfalden och olikheterna, den relativt låga byggnadshöjden, grönområdena, luftigheten, beaktandet av olika åldrar, bärbuskarna, daghemmet, bevarandet av trädbeståndet.

Som utvecklingsidéer framfördes följande:

Ett torg omgivet av butiker skulle vara fantastiskt. Det borde finnas fler grönområden, en fågeldamm vid Matmorsviken, i mitten en staty med en springbrunn och omkring dammen bänkar, solcellspaneler på tak och väggar, vindkraft och havsvattenvärme och värmeåtervinning av frånluften. Det borde göras enklare att cykla, använda rollator och gå med barnvagn på området. Säkerheten borde ställas i främsta rummet. Beredskap för översvämningar bör finnas. En livsmedelsbutik måste finnas, god service, goda trafikarrangemang behövs. Området är för tätt bebyggt och platser för barn har glömts bort. För färggrann och för tivoliaktig. Tillräckligt rymliga rum behövs och inga platta tak önskas. Beläggningen på promenadstråken åtminstone delvis grus. Asfalt är ohälsosam.

Mera affärsbyggnader, planera trivsamma grönområden för alla åldrar. En hundpark behövs, travbanan har varit en mötesplats för hundar och hundägare.

Annat:

Man frågade om en plats borde reserveras för en bollhall och var en stor konstisbana finns? Ett friluftsbad skulle vara en pärla. Man påminde om att pensionärerna bör beaktas och man efterlyste gemenskap.

Färdig beredskap i köksutrustningen → äldres muskelkraft försvagas. Utdragbara lådor, utdragbara korghyllor behövs. Undvik "döda hörn" i skåpen. Krutkällarparken skulle få förbli i det nuvarande relativt naturliga tillståndet. Även i övrigt skulle natur får lämnas kvar så att det inte blir enbart planterad växtlighet. En promenad- och cykelrutt skulle få gå runt Travdalen och där borde en 40 cm:s grusgång lämnas. Asfalt är hal på vintern. Hoppas att Sandviken är lugnt om 10 år.

Beaktande av den respons som gavs vid evenemanget i detaljplanearbetet

De inlämnade åsikterna har beaktats vid beredningen av detaljplanen och flera idéer har vidareutvecklats och föreslagits för området. Exempelvis lösningarna för grönområdena, såsom en ankdamm och mångsidiga parker samt trafikarrangemangen har utvecklats i detaljplanen och den därtill anknutna planen för allmänna områden. Även byggnadernas mångsidighet och färggrannhet har främjats ytterligare och genomförandet av funktionerna på området har främjats genom att detaljplanebestämmelserna har utvecklats så att de bättre motsvarar de verkliga behoven. För att säkerställa att funktioner uppkommer har även samarbete mellan dem som ska erbjuda verksamhet och dem som ska bygga och förvalta lokalerna beretts i delprojektet service och funktioner. Stora idrottsfunktioner är inte lämpliga på själva planområdet men omkring det finns ännu utvecklingsmöjligheter och bl.a. byggrätt och utrymme för en bollhall.

För Travdalen övervägda utvecklingsidéer, offentliga områden, arbetsgruppens möte 15.12.2017

I mötet deltog representanter för Planläggningen, Fastighetssektorn och Mandaworks. På mötet presenterades planeringsläget och det fortsatte med att deltagarna indelades i två grupper som förde fram idéer om karaktären på och lösningarna för de allmänna områdena i Travdalen. Man gick sedan gemensamt igenom idéerna och bedömde dem.

För området fördes bl.a. följande idéer fram:

Överskottsmassor, samling av ytjord på ett par platser med miljökonst/design som idé. En "infotavla" borde förverkligas på området. På det centrala torget borde en förhöjd scen, fasta sittplatser på olika nivåer/ett sittområde, områdets huvudkonstverk, en lekpark/ett antal redskap som avviker från det traditionella, exempelvis en lekpark med miljökonst förverkligas. Inte något sådant som redan finns på andra ställen. Fasaden på parkeringshuset på området kunde vara något som väcker intresse och är lockande, områdets visitkort. Parkmotiven kunde anknyta till kvarterens teman och en plan över belysningen är viktig. Möjlighet att förlänga torgområdet till gatuområdena, till ett vintertorg. Allt är tillräckligt nära. Bör planeras så att man klarar sig utan egen bil. I fråga om gårdsgatorna är det viktigt att överväga teman och att ha körhastigheterna under kontroll och planera exempelvis en lekplats, spelområden, gröna platser, körhinder och så vidare

där. Man övervägde om cyklingen och biltrafiken klart borde skiljas åt från varandra. En motionspunkt och gymredskap vid esplanaden. Sommartid en spelplan på torget, vintertid en skridskobana. Området kräver en tillgänglig rullstolslekpark, ett multisensoriskt konstverk, en äventyrsbana, som erbjuder ett konstmotionsäventyr. På området kunde även bl.a. skejtutrymme, en parkourbana, "gårdsspel", ett stort schackbräde, petanque m.m. utvecklas. Vintertid kunde det finnas en skridskobana och andra vinterfunktioner på torget. Försäljningsstånd och terrassområden kunde provas på området genom att områdena fritt och gratis ställs till företagares förfogande. Idéer om färdssättskombinationer fördes fram. Bättre sammanjämkning av cykling och busstrafik borde utvecklas. Ett infrarör kunde förverkligas så att gator och parker inte är uppgrävda under en lång tid.

Responsen från idémötet har direkt utnyttjats i beredningen av planen för allmänna områden. Planen för allmänna områden presenteras i punkt 5.3 och den finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen.

Utkastet till detaljplan för Travdalen, en plan för de allmänna områdena i Travdalen och illustrationsmaterial i anslutning till utkastet till detaljplan för Travdalen presenterades och nya idéer fördes fram i form av ett travspel under Konstens natt i Vasa 9.8.2018. Travspelet är ett nytt verktyg för växelverkan och utveckling av idéer och det har utvecklats inom Vasa stads planläggning av Karolina Kopecká från Tammerfors tekniska högskolas arkitektavdelning som diplomarbete. I travspelet föreslår deltagarna, förbipasserande (under Konstens natt), funktioner i Travdalen, placeringen av dem och deras förhållande till andra på området föreslagna och färdigt fastslagna tjänster och funktioner. Spelet sporrade människor att föra fram idéer om funktioner på området på ett annat sätt än vid traditionella växelverkansevenemang. Dryftandet av funktionernas gemensamma konsekvenser i processen fick spelarna att fundera på hela områdets funktion som ett system där olika funktioner stöder varandra. Den som för fram en åsikt/idé koncentrerar sig i stället för på sin egen idé på vad som verkligen passar på området och vad som kunde vara framgångsrikt där och ge invånarna, de anställda och besökarna ett mervärde. Det här skapar fungerande idéer som stöder helheten och tankar om deras positiva inverkan på varandra och området.

Travspelet testades också på byggmässan i Vasa 28.10.2018. På evenemanget skraddarsyddes en tillämpning för idéer om tillfällig användning av området.

En utvecklingsdiskussion fördes med NTM-centralen 20.6.2018, och vid den presenterades Travdalsprojektet och detaljplaneutkastet.

4.6.2 Projekt för utveckling av markanvändningen i Travdalen

Markanvändningsutvecklingsplanprocessen i fråga om Travdalen har beskrivits separat i Travdalens projektplan. Projektplaneuppgiften är att fastställa och styra planeringen och

förverkligandet av området mera omfattande än vad enbart traditionella markanvändningsplaner såsom detaljplanen, tomtöverlåtelse och exempelvis infraplanering skulle göra.

I projektplanen är projektet indelat i ett huvudprojekt och delprojekt. Huvudprojektet innehåller markanvändningsutvecklingsprojektens väsentligaste och nödvändigaste processer, såsom detaljplanläggning, tomtöverlåtelse samt infrastruktur och genomförande.

Delprojekten åter inbegriper fristående projekt som stöder huvudprocesserna. Delprojekten består av temaområden med exempelvis särskilda resursbehov eller innehållsmässiga krav som är mångsidigare eller mera omfattande än vanligt.

Travdalens utvecklingsprojekt innehåller följande delprojekt:

Delprojekt 1, Markpolitiska programmet

Målet för bostads- och markpolitiska programmet är att styra till en så mångsidig och blandad bostads- och invånarstruktur som möjligt i Travdalen i så bra överensstämmelse som möjligt med framtida bostadsbehov och i enlighet med stadens strategi.

Med de bostadspolitiska målen för Travdalen styrs fördelningen av lägenhetstyper i områdets bostadsproduktion så att den motsvarar efterfrågan på bostäder så bra som möjligt såväl inom den närmaste framtiden som på lång sikt. Med målet för bostadsproduktionens besittnings- och finansieringsformer tryggas en så mångsidig blandning som möjligt av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder, ARA-hyresbostäder, servicebostäder för seniorer och äldre, bostäder för andra specialgrupper samt nya bostadsformer, såsom gemenskapsboende. Ett rimligt pris på boendet säkerställs med en lämplig mängd ARA-hyresbostadsproduktion. Den övriga bostadsproduktionen i området styrs till så rimliga priser som möjligt med hjälp av markpolitiska genomförandemedel. I Vasa finns det ett stort behov av boende till rimligt pris i synnerhet på grund av den kraftigt ökade befolkningen med andra språk som hemspråk i staden.

Metoderna för genomförande av markpolitiken inbegriper bland annat huvudprinciperna för tomtreservering och -överlåtelse, medel för tryggnad av boende till rimligt pris, en preliminär tidtabell och en plan för stegvis förverkligande av området samt fastighetstekniska och -rättsliga lösningar som kräver förverkligande. Avsikten är att tomtöverlåtelseävtävlingar ska ordnas kvartersvis, i vilka de för området uppställda bostadspolitiska målen säkerställs. Den första tomtöverlåtelseävtävlingen i fråga om området kommer att beröra det gemenskapsinriktade servicekvarteret i Travdalen.

Delprojekt 2, Byggnad av infra

Till det inledande byggandet på området och infraplaneringen anknyter såväl tidtabellsmässigt som tekniskt från det traditionella avvikande utmaningar på grund av den låga nivån och markförhållandena. Utgångspunkt för detaljplaneutkastet är bl.a. en långt bearbetad trafikplan och en plan för jordbyggnad på området. Till områdesbyggandet anknyter även bl.a. planering av tillfällig användning av obebyggda områden under byggnadstiden.

Delprojekt 3 "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde"

Huvudmål för projektet är att främja genomförandet av Vasa stads energi- och klimatprogram via förbättrad energieffektivitet, ökad användning av förnybar energi samt energitjänster för bostadsområdena. I projektet skapas beräkningsmodeller och arbetsredskap med hjälp av vilka en energilösning för det bostadsområde som planeras på det f.d. travbaneområdet i närheten av Vasa stads stadskärna, för bl.a. 2000–2500 invånare, kan förverkligas i enlighet med målen i stadens energi- och klimatprogram.

Målet är att med olika aktörer utreda, utveckla och skapa nya verksamhetsmodeller samt system för produktion och användning av förnybar energi. Via projektet strävar Vasa stad efter att utveckla verksamhet som stöder innovationer inom planläggning, planering, tomtöverlåtelse, vid utarbetandet av avtal, anläggandet av kommunalteknik samt utveckla delaktighetsinriktad elektronisk växelverkan med olika parter.

I projektet har man gått in för att vidare utreda förverkligandet av ett vad beträffar lagringseffektiviteten stort bergsenergiförråd på området. Energiförrådet laddas genom att värme matas in i hål som är borrhål i berget, med spillvärmeenergi som uppkommer sommartid på Westenergy via fjärrvärmenätet. I teorin är det möjligt att lagra så mycket energi i värmelagret att det räcker till för hela Travdalens uppvärmningsbehov året runt. Det här skulle i praktiken innebära att hela Travdalens behov av värme fås från energi som för närvarande är helt outnyttjad och som kommer från avfallsförbränningsverksamhet. När det genomförs är lösningen ett betydande projekt som främjar Vasa stads klimatstrategi och ett exceptionellt framstegsvänligt projekt i Finland med tanke på klimatet.

Delprojekt 4, Konst

Avsikten med konstdelprojekten är att konst ska användas för att öka områdets dragningskraft och värde, bidra till att skapa områdets identitet, berättelse och stämning, föra med sig överraskningselement på området, främja möten mellan invånarna, växelverkan och stöda dem i egen evenemangsproduktion, bidra till skapandet av en djärv och häftig stadskultur samt kreativ galenskap.

Konstprogrammets mål:

Skapa ramar för bildandet av en helgjuten helhet och förverkligande av konst i enlighet med visionen för Travdalen, skapa en konstkarta för området, styra placeringen av konstverken och ange spetsobjekten, fastställa hur kvarterets konst placeras i förhållande till byggnaderna och tomterna samt till vad de medel som samlas in för konst i kvarteret ska användas.

I konstprogramarbetet anges tillvägagångssätten för hanteringen av enskilda projekt samt spelreglerna för aktörerna, tidtabellen för genomförandet, användningen av konstbudgeten, principerna för underhållet av konsten.

Konstprogramarbetet fortsätter i samarbete med konstarbetsgruppen och en professionell på konstprogrammering i form av beredning av ett mera konkret konstprogramarbete.

Delprojekt 5 och 6, Funktioner, service och affärslokaler

De mångsidiga funktioner, den närservice och de levande gator och öppna platser som ska förverkligas i den nya stadsdelen Travdalen i enlighet med visionen för den uppkommer inte i nuläget av sig själva utan för att de ska skapas krävs aktiva åtgärder av staden och intelligent styrning och utveckling av samt verktyg för byggandet. En hållbar, blandad invånarstruktur, högklassig närservice, mångsidiga funktioner, målmedveten utveckling av gemenskapen och mångsidigt främjande av kulturen ger på både kort och lång sikt såväl området som hela staden ett stort mervärde och ökar dess funktionsduglighet och dragningskraft i en föränderlig värld. En fungerande och mångsidig stadsstruktur främjar även i betydande omfattning den lokala ekonomin och sysselsättningen och innebär uttryckligen främjande av en rik och mångsidig stadskultur i enlighet med Vasa stads strategi. Målet för delprojektet Travdalens service och funktioner är att utveckla redskap för skapandet av funktioner på området. När det gäller att skapa funktioner är det viktigt att rätt typ av styrmedel används, såsom detaljplan, engagemang via konkurrensutsättning, tomtöverlåtelsevillkor och exempelvis aktiv instruering i byggnadsskedet.

I projektet Travdalen används i princip alla de ovan angivna metoderna.

I detaljplanen anges bl.a. en ambitiös norm för de gemensamma utrymmena och den överskrider betydligt den allmänt tillämpade. Utrymmena skapar en förutsättning för uppkomsten av en mångsidig multifunktionslokal som vid behov även kan ändras till affärslokal.

Extra viktigt är det att skapa nätverk och idémodeller mellan dem som genomför servicen och dem som förverkligar verksamhetslokalerna för att det i genomförandeskedet ska vara möjligt att basera planerna på ett verkligt behov och vid behov förbinda dem som behöver utrymmen och dem som förverkligar utrymmena med varandra.

Strävan är att fästa särskild uppmärksamhet vid upprätthållandet av gemensamma lokaler i Travdalen och smart och mångsidig användning av lokalerna på området. Enligt de preliminära idéerna kunde en allmännyttig förening, såsom Settlementföreningen, ha en aktiv roll i förvaltningen av de gemensamma utrymmena. Det här skulle också vara en stor potential när det gäller att på området skapa den gemenskap som så väl behövs i både nya och gamla bostadsområden.

För att säkerställa att funktioner uppkommer har även samarbete mellan dem som erbjuder verksamhet och dem som bygger och förvaltar lokalerna beretts.

Se punkten Workshop om servicen och funktionerna i Travdalen 21.12.2016, växelverkansmöte för inbjudna i Dramasalen, s. 23

Möjligheterna att genomföra funktioner i Travdalen har undersökts av Sara Sillanpää 2018–19 i ett lärdomsprov för MBA-examen i serviceutformning.

I arbetet kartlades redan kända samarbetsparters behov mera konkret och mera jämförbart och ett växelverkansseminarium hölls, där sådana som eventuellt kommer att

producera funktioner och sådana som eventuellt kommer att behöva dem samt utrymmesproducenterna sammanfördes och möjligheter till genomförande av funktionerna utvecklades.

Utgående från enkäten och växelverkansevenemanget sammanställde Sara Sillanpää i sitt arbete en modell och ett tillvägagångssätt, living lab-konceptet, för genomförande av olika typer av service och funktioner i Travdalen och även på andra ställen, främst i nya bostadsområden eller stadsdelar.

Ett diplomarbete inom arkitektur har gjorts av Karolina Kopecká om planering genom växelverkan i fråga om Travdalen. I arbetet utvecklades verktyg för planering genom växelverkan och de testades i praktiken i samband med projektet Travdalen. I arbetet fokuserades på utveckling av en enkel och behändig metod för växelverkan via ett spel som i exemplet hade namnet "Travspelet". Metoden testades i skolan med elever, på Vasa byggmässan och på Konstens natt i Vasa. Metoden avvek klart från de mera traditionella metoderna för växelverkan, såsom växelverkansevenemang, där man i allmänhet för fram idéer i grupper eller utgår ifrån internetbaserade enkäter, där på förhand uppgjorda frågor besvaras bl.a. på en lägesdatabaserad enkätblankett, såsom Maptionnaire, som användes i projektet Travdalen. Idén med Travspelet är att idéer ska föras fram om exempelvis funktioner och service i området Travdalen. Idéerna poängsattes enligt hur bra de passar ihop med service som tidigare hade föreslagits för området. Metoden fick folk att fästa uppmärksamhet vid andras idéer, för området redan föreslagna funktioner och områdets egenskaper klart mera än när idéer framförs vid ett traditionellt växelverkansmöte. De som deltog i spelet koncentrerade sig också på att förstå helheten i stället för på hur de enskilda egna idéerna skulle fungera. Spelandet verkade göra det lättare för folk att leva sig in i området. I spelet blev den som spelade och hens idé en del av Travdalens konkreta berättelse. En del av spelarna berättade att de tack vare spelet kunde leva sig in i områdets karaktär, fysiska struktur och den helhet som redan föreslagna funktioner hade skapat samt planerna för området effektivare än vanligt.

Delprojekt 7. Travdalens kommunikation och områdesvarumärke

I olika delar av Finland och världen har allt mera uppmärksamhet fästs vid nya stadsdelars kommunikation och varumärke, det s.k. brandet. Potentialen anses vara stor i fråga om satsningen på kommunikation och brandet när det gäller utvecklingen av nya områden. Med en personlig framtoning och karaktär samt bra kommunikation kan området få mervärde från många håll, såväl byggare och utvecklare som framtida invånare och aktörer. En stark personlig framtoning och områdets själ och berättelse är också en process som ger näring åt sig själv. Uppnåendet av målen för området är inte längre enbart beroende av bestämmelser och anvisningar på någon tjänsteinnehavares papper utan alla delaktiga och alla som är intresserade av området och dess brand skapar det tillsammans. Människor som inspireras och längtar efter något som kunde uppkomma på området kommer att skapa det. På det här sättet fungerar även byggarna och staden själv.

Travdalens varumärke syns redan nu i presentationerna av området, fastställandet av visionen och det visuella bildmaterialet. Travdalens varumärke är samtidigt Travdalens vision.

Kommunikationen som berör Travdalen utvecklas för närvarande och den syns mera eller mindre i alla skriftliga publikationer om projektet. Under arbete för närvarande är

Travdalens internetsidor, som kommer att vara i funktion i projektets planeringsskede, byggnadsskede och när området står klart. Avsikten med sidorna är att informera om projektet och skapa möjligheter till växelverkan, möten och nätverkande. Av sidorna framgår det i vilket skede planeringen eller byggandet av Travdalen är, vad som händer på området och exempelvis hur områdets energiprojekt eller klimatmål ska förverkligas. Det kommer att finnas sidor för såväl Travdalsborna som dem som är intresserade av Travdalen. Projektsidan fungerar även som pilot för planeringen av ett mera omfattande brandningsexperiment beträffande områden.

Resultaten av arbetet med brandet och ny inlärdd praxis utnyttjas i fortsättningen i mån av möjlighet även i andra planläggningsprojekt och i hela stadens projekt.

Delprojekt 8, parkering

Parkeringslösningarna för området utvecklas i ett separat delprojekt, eftersom det anses att både nya typer av parkeringslösningar för kvarteren, potentialen hos parkeringsområdena i allmänna kvarter omkring det här området och utveckling av parkeringsarrangemangen i anslutning till stora publikevenemang är nödvändiga. Exempelvis ibruktagandet av kvartersbilar kommer att beaktas i parkeringsarrangemangen för kvarteren. Den i detaljplanen angivna parkeringsnormen mildras ifall lösningen med kvartersbil utnyttjas. Även ett utvecklingsprojekt med turvis parkering pågår, där nya sätt söks för att effektivare utnyttja redan befintliga parkeringsområden bl.a. för idrotsevenemang och evenemang på idrottsstadion. I området Sandviken finns många parkeringsplatser som används lite under en del av dagen. Bl.a. med hjälp av nya intelligenta applikationer vill man kunna dirigera dem som kommer med bil till stora evenemang till tomma parkeringsplatser på vettigt gångavstånd från evenemangsplatsen. Med systemet eftersträvas främjande av promenader, kollektivtrafik och cykling utöver inbesparingar på grund av att verkligt betydande bilplatser inte förverkligas.

Välfärdskvarterstävling och utvecklingsarbete

I fråga om kvarter 58 invid torget i Travdalen (i detaljplaneutkast ak 1079) ordnades en planerings- och tomtöverlåtelseävling år 2018 om ett koncept med ett gemenskapsinriktat välfärdskvarter i Travdalen. Staden har tillsammans med tävlingens vinnargrupper Peab Oy och Yrjö ja Hanna –säätio ordnat en arkitekturtävling för inbjudna om en arkitektonisk helhetslösning för välfärdskvarteret. Tävlingen avgjordes i mars 2019. Det vinnande arbetet används som utgångspunkt för planen för genomförande av kvarteret. Resultaten av tomtöverlåtelse- och koncepttävlingen beträffande kvarteret samt arkitekturtävlingen har använts för precisering av detaljplaneförslaget. Med hjälp av tävlingarna kunde detaljplanlösningens funktion bedömas i praktiken och dess innehåll kunde påverkas så att genomförandet av kvarterslösningarna underlättas och de i beredningen av detaljplanen uppställda målen uppnås.

I samband med planeringen av välfärdskvarteret har intressentgruppsarbete genomförts bl.a. med olika instanser inom Vasa stad, Settlementcentret och Vasa kyrkliga samfällighet.

4.6.3 Detaljplaneförslaget och utlåtandena om det, anmärkningarna, kommentarerna i nätenkäten och växelverkan

De mest betydande ändringarna i detaljplaneförslaget efter utkastet:

- Avgränsningarna av kvarteren och gatusträckningarna har preciserats bl.a. på grund av kommunaltekniska lösningar
- Placeringen av byggnaderna och byggnadsmassorna i AK-kvartersområdena har preciserats en aning
- Byggrätten har inskränkts med ca 7%
- Byggnadsytor har föreslagits för transformatorstationer
- Parkeringsanläggningen i kvarter 50 har utvidgats in på kvarteret norr om LPA-kvarteret, så att mera parkering kan placeras i anläggningen och utrymme därmed frigöras för andra funktioner i AK-kvarteren. Enligt bestämmelserna ska endast ca 1/3 av behovet av parkeringsplatser placeras i kvarteret. Resten ska placeras i en parkeringsanläggning.
- Skyddsbe-teckningar har lagts till beträffande Malmö- och Travgatan
- Krutkällarparken har angivits som ett område, där naturen bör utvecklas i enlighet med naturtypen genom att den värnas och utvecklas.

Detaljplanen har varit offentligt framlagd under tiden 7.6–5.8.2019. Utlåtande om den har getts av Vasa elnäts fjärrvärme, Elisa Abp, Suomen turvallisuusverkko Oy, Vasa Vatten, Österbottens förbund, Österbottens landskapsmuseum, Vasa byggnadstillsyn, Vasa stads bildningssektor, Vasa stads tekniska nämnd och Närings-, trafik- och miljöcentralen. Anmärkning har lämnats in av Hietalahden pienkiinteistöyhdistys och Invånarföreningen i centrala Vasa.

Utlåtanden om förslaget till detaljplan för Travdalen och bemötandena av utlåtandena, sammanställning.

Vasa elektriskas fjärrvärmeenhet konstaterar att den för fjärrvärmesystemet nödvändiga pumpstationen hamnar under ett planerat gatuområde och att pumpstationen eller en ersättare bör vara i funktion utan avbrott. En plats för en ersättande pumpstation bör anvisas i detaljplanen, t.ex. på det angränsande parkområdet och kostnaderna för flyttningen av pumpstationen bör enligt dem ersättas. Det kostar uppskattningsvis 0,9 miljoner att bygga en ny pumpstation och det tar 6 månader. Vasa elektriska konstaterar också att i fråga om den s.k. spillenergi från Westenergy som visioner har förts fram om i det bergvärmeförrådsprojekt som presenterades i anslutning till planen för utveckling av

området har man även på annat håll för avsikt att utnyttja Westenergys s.k. spillenergi, och det är inte säkert att energin räcker till för ett bergförråd.

Planläggningens bemötande av Vasa Elektriskas fjärrvärmeenhets utlåtande:

I parken nordost om Klemetsögatan och Intressegatan är en byggnadsyta för en fjärrvärmepumpstation angiven. I markanvändningsutvecklingsprojektet finns beredskap för flyttning av pumpstationen, liksom även för att bergvärmeförrådet inte genomförs i enlighet med det nu planerade.

Elisa Abp konstaterar att de inte har något att yttra om detaljplanen men konstaterar att Elisa har kablar på området och de bör beaktas vid byggandet och en eventuell flyttning av dem bör avtalas separat och flyttningarna är avgiftsbelagda.

Planläggningens bemötande av Elisa Abp:s utlåtande

Placeringen av ledningarna har redan beaktats i den kommunaltekniska planeringen och kommer att beaktas vid byggandet.

Suomen Turvallisuusverkko Oy meddelade att de inte har något att yttra om planen.

Vasa Vatten Ab anför att för både 500 mm:s stomavloppsvattenlinjen invid Strandlandsvägen och vattentjänstlinjen vid s.k. Travgatans förlängning bör ett servitutområde anges i detaljplanen.

Planläggningens bemötande av Elisa Abp:s utlåtande

Placeringen av ledningarna har redan beaktats i den kommunaltekniska planeringen och kommer att beaktas vid byggandet.

Österbottens förbund för i sitt utlåtande fram att de i sitt utlåtande i utkastskedet har tagit ställning till och lyft fram namnen och dagvattnet. De är fortfarande av den åsikten att områdets historia borde synas mera i namnen och att de områden som reserveras för dagvattenhantering bör anges med beteckningen W-3 i detaljplanen. *Österbottens förbund* anför att punkt 5 i detaljplanebeskrivningen bör kompletteras, eftersom detaljpanelösningen inte har beskrivits tillräckligt i det avsnittet. *Österbottens förbund* föreslår också att ändringarna efter detaljplaneutkastet ska presenteras mera detaljerat och för fram att någon lösning i fråga om beredskap för dagvattenöversvämningar inte har presenterats i beskrivningen. *Österbottens förbund* önskar att planområdets konsekvenser beskrivs närmare bl.a. i fråga om nya typer av trafiklösningar på fotgängarnas och lätttrafikens villkor, vilka förbundet anser vara bra. Detaljplanen stämmer enligt *Österbottens förbund* överens med både Vasa generalplan 2030 och delgeneralplanen för Vasa centrum 2040.

Planläggningens bemötande av *Österbottens förbunds* utlåtande

Namnen i området är härledda ur områdets historia och området har fungerat som plats för olika evenemang och upplevelser, allt från odlingslotter till cirkus och olika idrottsevenemang. Området har också länge fungerat som plats för travsport och det är viktigt att dess närvaro beaktas i namnen. På grund av namnens karaktär är det inte entydigt klart hur namnen anknyter till områdets historia och det är skäl att förtydliga det. Det är skäl att förtydliga och förstärka anknytningen till områdets historiska användning för travsport och avsikten är också att det ska göras bl.a. i planen för allmänna områden i anslutning till detaljplanen och konstprogramarbetet i anslutning därtill. Vid namngivningen av de öppna platserna och i exempelvis konstverkens motiv kan även tidsperioden med travsport framhävas mera och gatunamnens samband med områdets historia kan förtydligas med hjälp av konst.

Detaljplanekartan och bestämmelserna har utökats med beteckningen w-3. Punkt 5 i detaljplanebeskrivningen har kompletterats vad gäller redogörelsen för detaljplanen, ändringarna efter detaljplaneutkastet har räknats upp mera detaljerat och principerna när det gäller beredskap för dagvattenöversvämning har presenterats i detaljplanebeskrivningen i punkt 5.2.1 Detaljpanelösningar och allmänna bestämmelser/Dagvatten. Planens konsekvenser har beskrivits närmare i punkt 5.3 PLANENS KONSEKVENSER i beskrivningen.

Österbottens landskapsmuseum konstaterar i sitt utlåtande att det är nöjt med beaktandet av kulturmiljövärdena på planområdet men anser att planbestämmelserna sr-5 bör preciseras. De föreslår i sitt utlåtande att bestämmelsen i enlighet med skyddsbestämmelsen för läktaren i detaljplan 985 utökas med en mening om byggnadens värden och bevarande av den. Föreslås att bestämmelsen ändras så att den lyder enligt följande: *Sr-5 Byggnad som ska skyddas. En kultur- och byggnadshistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre och karaktär bevaras.* Med denna komplettering av bestämmelsen förtydligas enligt dem nivån på byggnadsskyddet samt bibehålls den för läktarbyggnaden tidigare godkända och fastställda skyddsbestämmelsen.

Planläggningens bemötande av Österbottens landskapsmuseums utlåtande
Förklaringen till beteckningen sr-5 i detaljplanen har ändrats på det sätt som Österbottens landskapsmuseum föreslår, eftersom det förtydligar det i detaljplanen eftersträvar byggnadsskyddet.

Byggnadstillsynen förde i sitt utlåtande fram att byggrätten i de kvarter som gränsar till Malmögatan, Skånegatan och Travgatan och sättet att ange den bör justeras. Enligt byggnadstillsynen har byggnaderna invid Malmögatan skyddsvärde men de borde också kunna utvecklas både stadsbildsmässigt och säkert också byggnadstekniskt. Enligt dem borde för dessa byggnader anges en möjlighet att ta i bruk vindsutrymme så att den våningen är antingen lite höjd eller indragen, som byggrätt för denna våning föreslås t.ex. 1800 + u 300 eller 1800 + u 2/3. Det bör granskas om den utnyttjade byggrätten 1800

motsvarar det som är byggt. Byggnadstillsynen föreslår att den i kvarteret Skånegatan-Travgatan anvisade totala byggrätten anges med exploateringsstal eller så delas den mellan de befintliga tomterna för att underlätta de praktiska åtgärderna. De varierande stomdjupen och möjligheterna i fråga om byggnaderna i kvarteret bör beaktas. Byggrätten i kvarteret är enligt Byggnadstillsynens uppgifter betydligt större än vad som har angivits i detaljplanen för det och enligt dem bör det kontrolleras om siffrorna stämmer.

Planläggningens bemötande av Byggnadstillsynens utlåtande

Byggrätten och sättet att ange den i fråga om de kvarter som gränsar till Malmögatan, Skånegatan och Travgatan har granskats efter förslagsskedet. Byggrätterna har preciserats så att en måttlig utvidgning av byggnaderna har möjliggjorts och byggrätten på varje tomt har angivits entydigt.

Vasa stads bildningssektor/grundläggande utbildning för i sitt utlåtande fram skolnätets nuläge och framtidsutsikter. Grundskolornas funktionella områden kommer enligt dem att förenhetligas under de närmaste åren och fungerande enhetsskolor kommer att bildas.

Vasa stads bildningssektor/småbarnspedagogik för i sitt utlåtande fram att de anser att detaljpanelösningen och bl.a. servicen i området, inriktningen på gemenskap och färdslösningarna är intressanta. De anser att det är viktigt att ett tillräckligt stort daghem byggs i området tillräckligt tidigt och att en fotgångarförbindelse beaktas på rätt sätt. Enligt deras bedömning stöder daghemsservicen, om den genomförs på det ovan presenterade sättet, den för området planerade närserviceprincipen mycket bra. Enligt dem möjliggör placeringen av daghemmet som en naturlig del av området en mera omfattande användning av det bl.a. som samlingsplats för invånarna kvällstid.

Vasa stads bildningssektor/ungdomsservicen anför i sitt utlåtande att en del av bostäderna på området bör vara hyresbostäder, för att ungdomarna ska ha möjlighet att bo på området i närheten av idrottsservice och annan fritidsservice. De kommande invånarna på området har enligt dem goda möjligheter att utnyttja ungdomsservicen i stadskärnan, såsom Kulsa och Rockskolan.

Vasa stads bildningssektor/VAMIA anser att det nya bostadsområdet Travdalen är en positiv sak. Den service, de funktioner och bl.a. de motionsområden som har planerats i Travdalen stöder enligt Vamia deras verksamhet på många sätt.

Vasa stads bildningssektor/Vasa gymnasium konstaterar att Travdalen erbjuder bostadsmöjligheter för dem som går i skola i centrum. De konstaterar att Travdalen vad gäller läget stöder sig på bl.a. många skolor i centrum och samtidigt på omgivande service och natur. Enligt dem erbjuder Travdalen alla, oberoende av ålder, hållbart boende, god hälsa, konst och kultur.

Vasa stads bildningssektor/Kultur- och biblioteksservicen konstaterar att vid planeringen av området har konst och kultur beaktats synnerligen väl. På området har enligt dem olika mötesplatser för konst och kultur, integrerade lösningar och både bestående och tillfällig

konst planerats på ett mångsidigt sätt. Denna planering styrs av en konstarbetsgrupp och på området realiseras aktivt procentprincipen och ett konstprogram, vilket är nytt i Vasa. Den i fråga om området använda konstprojektprocessen vore det enligt dem skäl att använda även i andra områdesprojekt och projekt för offentligt byggande. Man får enligt dem bra erfarenhet av Travdalen med tanke på kommande projekt. Vidare är det enligt dem viktigt att det i stadens arkitekturpolitiska program skrivs in ett omnämnande om att procentprincipen ska användas aktivt i staden, såsom i fråga om Travdalen. Som hörnstenar för området fungerar enligt dem samhörighet och närservice. Vad gäller biblioteket är det möjligt att fundera på något slags mindre låneenhet i ett kvarter, en enhet för avskrivna böcker eller något motsvarande. Ett alternativ är också att upprätta en hållplats för bokbussen i området.

Vasa stads bildningssektor/Kultur och biblioteksservice konstaterar i sitt utlåtande att en plats som är lämplig för utomhusmotion bör planeras på området eller ett område för exempelvis innebandy och korgboll. Enligt dem vore det också skäl att placera utomhusmotionsredskap på området.

Planläggningens svar på bildningssektorns utlåtanden

I planområdets omedelbara närhet finns Hietalahden koulu, som det nya boendet i Travdalen stöder sig på. Det finns möjligheter till ändring och utvidgning av Hietalahden koulu. I projektet för utveckling av markanvändningen kommer det att satsas på genomförande av ett daghem på området, på ett för området lämpligt sätt och i ett så tidigt skede som möjligt för att erbjuda service från första början för invånarna i området. På området byggs både ARA-finansierade (med förmånligare hyresnivå) och s.k. hårdvalutabostäder, som är lämpliga även för unga. I markanvändningsutvecklingsprojektet har nära samarbete bedrivits med Vamia bl.a. i samband med planeringen av ett välfärdsquartier. I projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen eftersträvas utnyttjande av det man har lärt sig av projektet, såsom beträffande konst- och kulturservice, praxis som har visat sig fungera på annat håll i Vasa och även mera omfattande enligt s.k. living lab-principer. I Vasa stads arkitekturpolitiska program nämns aktiv användning av procentprincipen i staden och det finns beredskap för både en bibliotekspunkt och en hållplats för bokbussen på området och genomförandet av dem har framskridit i projektet. I Travdalen planeras platser som är lämpliga för utomhusmotion, exempelvis innebandy och korgboll. På området är bl.a. utomhusträningsredskap och mindre redskap för utomhusspel planerade.

Vasa stad, tekniska nämnden/Fastighetssektorn konstaterar i sitt utlåtande att den har deltagit aktivt i planeringen av området och att området blir en mångsidig förlängning av rutplanestaden. De olika skedena av överlåtelsen av kvarteren på områdena är angivna på nedanstående kartbilaga. Överlåtelsen av de första kvarteren har redan förberetts i form av konkurrensutsättningar och förhandlingar. Fastighetssektorn önskar att

detaljplanebestämmelserna förtydligas bl.a. i fråga om byggnadskraven beträffande affärslokalerna.

Vasa stad, tekniska nämnden/Kommuntekniken konstaterar i sitt utlåtande att det f.d. travbaneområdet är låglänt och marken består delvis av lera. Markytan höjs i genomsnitt med 0–2 meter, därtill varierar mängden massabyte mellan 0 och 5 meter. Massabytet och sprängstensbankarna på allmänna områden omfattar totalt 240 000 m³. Massabytet på mjuk mark bör göras i god tid före byggandet så att marksänkor undviks.

De för i sitt utlåtande fram att cykelvägsbeteckningarna i ändan av Nyfikenhetsgatan och Sansgatan har lämnats bort i detaljplanebeteckningarna, i planen finns nu gatuförbindelser till Strandlandsvägen. Även Förväntansgatans anslutning till Klemetsögatan bör ändras till endast fotgångar- och cykelled jk+pp, nu är även servicekörning tillåten.

Ivergatan och Djärvhetsgatan, som är angivna som gårdsgator, bör enligt dem anslutas som delar av tomterna. De här gatorna har ingen trafikmässig betydelse, infarten till tomterna går via andra gator.

Enligt dem är beteckningen torg på en trottoar märklig och den borde ändras till gata när det är fråga om en rutt och beteckningen VP (park) mitt i en esplanad är för bindande. Enligt dem vore det bättre om esplanaden skulle vara gatuområde, där det riktgivande skulle anges "område som ska planteras" eller beteckningen le/ol, som har använts på tomterna. Det här skulle innebära alternativ i fråga om förverkligandet så att det är möjligt att ändra området också enligt hurdant byggande som förverkligas invid gatan.

De för fram att byggnadsmassorna i områdets kvarter är angivna nära korsningsområdena, och på grund av siktområdena måste områdeshastighetsbegränsningen vara 30 km/h.

De för i sitt utlåtande fram att det finns mycket grönområde omkring området och det är positivt. Som helhet är mängden grönområden tillräcklig men det finns för många funktionella parkområden och grönområdesenhetsens årliga driftsekonominslag räcker inte till för att underhålla de planerade grönområdena. Det är skäl att på illustrationen som är fogad till detaljplanematerialet och som enligt dem är mycket långt planerad lägga till konstaterandet "ett eventuellt alternativ för genomförande av detaljplanen". På Cirkusplatsen eller invid den borde enligt dem beteckningen le anges och där skulle en standardenlig lekplats placeras.

Kostnadskalkylen för genomförandet av detaljplaneområdet är 14 milj. € (moms 0 %), varav kostnaderna för vattentjänsterna (vattenledning och avlopp) uppgår till 0,8 milj. € och för grönområdena och torgen till 2,6 milj. €. Flyttningen av fjärrvärmepumpstationen är inte inberäknad. Kostnaderna för flyttningen av fjärrvärmepumpstationen bör enligt Kommuntekniken inbegripas i tomtkostnaderna.

De årliga kostnaderna för underhållet i Travdalen kommer enligt Kommuntekniken att vara högre än för ett sedvanligt område på grund av de många torgområdena och vattenmotiven.

Planläggningens bemötande av tekniska nämndens utlåtande

I detaljplanebestämmelserna har placeringen av affärslokaler och beskrivningen av och beteckningen för mängden preciserats. I ändan av Nyfikenhetsgatan och Sansgatan har cykelvägsbeteckningar lagts till och Förväntansgatans anknytning till Klemetsögatan har ändrats till en fotgångar- och cykelvägsförbindelse jk + pp i enlighet med Kommunteknikens uppfattning/förslag.

De som gårdsgator angivna Ivergatan och Djärvhetsgatan anges även i fortsättningen som gårdsgator, eftersom de har trafikmässig betydelse som förbindelse till stadssmåhusen och som fotgångarförbindelse genom kvarteret. Det är också med tanke på genomförandet och säkerställandet av utrymmenas funktioner och kvalitet en mycket stor utmaning att binda dem som en del av tomten.

Gatu-, torg- och parkbeteckningarna i Travdalens "promenadcentrum" behöver inte begränsas eller allt för mycket binda områdets användningsändamål och genomförande utan funktionerna på de här områdena kan planeras och genomföras som en enda helhet.

Enligt Planläggningens uppfattning och bl.a. med tanke på de uppgifter som har erhållits i anslutning till växelverkan finns det inte för många parkområden och man bör finna en lösning när det gäller tillräckliga årliga driftsekonomislag för grönområdesenheten. Travdalen är en mycket tätt bebyggd miljö, där mängden parker i förhållande till invånarna är förhållandevis liten och en mångsidig och högklassig närmiljö är mycket viktiga. Med tanke på förverkligandet av den identitet som är målet för hela området och samhörigheten i enlighet med visionen samt möjligheten till spontana möten i stadsrummet är det ytterst viktigt att även de allmänna områdena fungerar. På Cirkusplatsen har beteckningen lek område, le, lagts till och de ekonomiska kalkylerna i fråga om planområdet har kompletterats och preciserats.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten konstaterar i sitt utlåtande att detaljplanebeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om att motorvägen ändras till gatuområde och att eventuella dagvattenarrangemang inte får skada dräneringssystemet som berör motorvägen. NTM-centralen föreslår att den beteckning som saknas och som förutsätter bevarande av ett område där flygekorrar förekommer läggs till på plankartan och att konsekvenserna av byggandet på detaljplaneområdet och dagvattenarrangemangen för åkergrödorna i Matmorsviken bör förtydligas och grönfaktorbestämmelsen bör enligt dem förtydligas, eftersom det inte finns några allmänt godkända värden för grönfaktorn och detaljplanebestämmelserna bör enligt dem vara tydliga och allmängiltiga. NTM-centralen anför i sitt utlåtande att en tillräcklig dagvattenutredning inte har presenterats i detaljplanebeskrivningen eller som bilaga till den och därför går det inte att bedöma om tillräckliga utredningar har gjorts för detaljplanen. NTM-centralen förutsätter att ett arbetsmöte hålls mellan staden och NTM-centralen innan förslaget till detaljplaneändring godkänns och vid det behandlas detaljplaneändringen och utredningarna i anslutning till den.

Planläggningens bemötande av NTM-centralens utlåtande

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om dagvattenarrangemangen 5.2.1
Detaljpanelösningar och allmänna bestämmelser/Planområdets naturmiljö

Dagvattnets inverkan på motorvägen ska enligt planerna hanteras med större dagvattenrör. De beteckningar som fattades på de områden där flygekorren förekommer har kompletterats och dagvattenarrangemangen, som är planerade så att det inte påverkar Matmorsviken och åkergrödorna där, ingår i punkt 5.2.1 Detaljplanelösningar och allmänna bestämmelser/Planområdets naturmiljö i beskrivningen. Sättet att ange grönfaktorn har förtydligats och förenklats i detaljplanebestämmelsen. I bestämmelsen förutsätts att en grönfaktor används i planeringsprocessen, vilket lämnar spelrum i fråga om användningen av arbetsredskapet men förutsätter att denna viktiga sak beaktas vid byggandet och i bygglovsskedet kan med hänvisning till detaljplanen förutsättas att grönfaktorn används på ett separat överenskommet sätt. Vasa stad och NTM-centralen har hållit ett arbetsmöte i anslutning till detaljplanen för Travdalen. På arbetsmötet konstaterades att justeringarna och tilläggen i detaljplanen och bilagorna till den är tillräckliga.

Hietalahden pienkiinteistöyhdistys anförde i sin anmärkning följande:

- Den befintliga lättrafikleden bör förlängas/förslagsvis från Vamia i riktning mot centrum
- Har det bedömts om kapaciteten för trafiken på Krutkällarvägen är tillräcklig?
- Vore det förnuftigast att vända Klemetsögatan till Strandlandsvägen?
- Klemetsögatan är huvudgata och det borde beaktas i genomfartstrafiken.
- Klemetsögatans och Intresseгатans område samt det område som gränsar till det gamla området kunde vara lägre jämfört med det befintliga byggnadsbeståndet och förhoppningsvis träbyggnader. I Matmorsviken kunde en påminnelse lämnas i form av ett vattenmotiv
- På kartorna önskas en skallinje

Planläggningens bemötande av *Hietalahden pienkiinteistöyhdistys* anmärkning
En lättrafikförbindelse är angiven på plankartan. Trafikkapaciteten på Krutkällarvägen har utretts av Kommuntekniken i anslutning till detaljplanen och den har konstaterats vara tillräcklig och det anses inte nödvändigt att vända Klemetsögatan till Strandlandsvägen. Klemetsögatans och Intresseгатans samt det område som gränsar till det gamla området är lägre vid den västra kanten och byggrätten i kvarteret d.v.s. mängden byggnader har inskränkts jämfört med utkastet.

Invånarföreningen i centrala Vasa anför en anmärkning
Invånarföreningen anser att positivt är målet som gäller en mångsidig invånargrupsfördelning, klimatsynvinkeln som eftersträvas med omnämnandet om solpaneler, gemensamma utrymmen i kvarteret och fantasifulla gatunamn. Som negativt i detaljplaneförslaget ansågs den stora byggtätheten jämfört med det man är van vid och det som behövs, vissa enskilda byggnader är för höga, såsom byggnaden i 13 våningar i kvarter 55, kvarter 69 borde ändras till park och trafikförbindelserna är otillräckliga i synnerhet med beaktande av skolans behov.

Planläggningens bemötande av *Hietalahden pienkiinteistöyhdistys* anmärkning

Området är relativt tätt jämfört med det man är van vid och området tilltalar därmed inte alla människor utan till området söker sig människor som är intresserade av urban täthet och den gemenskap som den för med sig och tillgängligheten till service.

Trafikarrangemangen är enligt Kommuntekniken tillräckliga. Se punkt 5.3 Planens konsekvenser.

Under den tid detaljplaneförslaget var framlagt har en lägesdatabaserad enkät genomförts i internet.

TRAVDALEN, sammandrag av Maptionnaire-enkäten: "kreativa tillsammans"

Som metod för att få stadsborna delaktiga i utarbetandet av detaljplaneförslaget för Travdalen har det kartbaserade enkätverktyget Maptionnaire använts. Maptionnaire har varit i användning på Planläggningen i Vasa i flera års tid och avsikten med enkätverktyget har varit att få stadsborna att delta i stadsplaneringen. Utöver för de egentliga enkäter där åsikter har samlats in har Maptionnaire använts som ett sätt att bjuda in till evenemang. Utgångspunkten för användningen av Maptionnaire är att erbjuda en sådan modern, elektronisk delaktighetsmetod som kan användas överallt på områden med internetförbindelse. Idén med enkäten under den tid förslaget till detaljplan för Travdalen var framlagt var att samla in stadsbornas idéer om tillfällig användning av den nya stadsdelen, eftersom det kommer att ta flera år att få hela området bebyggt. Enkäten kunde besvaras under tiden 7.6–5.8, d.v.s. i ca två månader och under denna tid hade enkätsidan nästan 600 besökare. Det var emellertid endast en liten del av besökarna som slutligen fyllde i hela enkäten och svar erhöles av 68 stycken. De erhållna svaren går som följande igenom enligt principen att de saker som har fått åtminstone två kommentarer lyfts fram.

I förslaget till detaljplan för Travdalen finns flera olika planbeteckningar som möjliggör idrott och motion. Många som svarade kommenterade temen i anslutning till idrott och motion. Mängden områden som reserverats för motion och idrott väckte olika reaktioner bland dem som svarade, vilket konkretiseras i synnerhet i förhållningssättet till mängden fotbollsplaner. En del av dem som svarade gav beröm för att en ny fotbollsplan placeras på det nya bostadsområdet men samtidigt kritiserade en del den och ansåg att den är onödig. Enligt dem finns det redan nu tillräckligt med planer i närheten av Travdalen. Andra platser för hobbyverksamhet som nämndes var en korgbollsplan och en motionssal och man upplever det som positivt att en sådan eventuellt kommer till området. De som svarade påminde om stödfunktionernas, såsom tvätt- och omklädningsrummens och redskapsförrådets betydelse för idrottsprestationerna som helhet.

Utöver idrotts- och motionsplatser nämnde de som svarade ofta stadsodling. Tonen i kommentarerna är positiv och man upplever att stadsodlingen har många goda konsekvenser. Exempelvis odlingens inverkan på småbarnsfostran och uppkomsten av ett förhållande till naturen kommer fram i svaren, eftersom de som svarade önskar att stadsodlingspunkter placeras i skolans och daghemmens närhet.

I detaljplaneförslaget har god tillgänglighet till naturen för områdets invånare och andra användare framhävts, vilket i praktiken innebär flera olika grönområden. Inställningen till grönområden är emellertid motstridig, eftersom de som svarade har olika inställning till grönområdenas mängd och storlek. En del av dem som svarade ger beröm för att grönområdena är mångsidiga och huvudsakligen tillräckligt omfattande till ytan, en del skulle också gärna se ett större grönområde av typen Kuppisparken i Åbo eller Skeppsparken i Vasa. Det kom även ett antal motsatta åsikter, eftersom en del upplevde att de planerade parkerna är överdimensionerade med tanke på att det redan finns tillräckligt med grönområden i Vasa och en ytmässigt så här stor park borde inte placeras i närheten av centrum.

I svaren framträder emellanåt okunskap om de speciella villkoren i anslutning planen. I kommentarerna om överdimensionerade grönområden, i synnerhet Krutkällarparken, finns förklaringen säkert delvis i att de som svarade inte är medvetna om att parken enligt planerna finns där på grund av flygekorrar. Situationen är den motsvarande söder om riksväg 3 i den inre, igenvuxna delen av Matmorsviken, beträffande vilken en del av dem som svarade önskade muddring, sannolikt omedvetna om åkergrödorna i viken. I bägge fallen måste direktivarter som är skyddade enligt naturvårdslagen beaktas, fastän stadsborna inte skulle vara medvetna om deras existens.

Olika typer av matservice önskas, flera av dem som svarade vill ha antingen café, bar eller restaurang på området på en central plats, exempelvis Cirkusplatsen. Utöver något konkret för att mätta magen önskade en del av dem som svarade andlig spis på området i form av olika typer av konst. Deltagande i konstutövning.

Mål som berör fritiden framgår av svaren. I synnerhet platserna för meningsfull fritidssysselsättning för unga, såsom en skejtplats och en klättervägg, har fått mycket positiv respons. Som viktiga upplevs möjligheterna till program och olika evenemang i parkerna och på de öppna platserna på området, i synnerhet på den centrala öppna platsen i Travdalen d.v.s. Cirkusplatsen, det här framgick av många kommentarer som talar för någon typ av scen och utomhusfestival, såsom loppis- eller städdagar. Det har kommit konkreta små önskemål, såsom tillräckligt med bänkar och allmänna wc:n, i anslutning till fritidsvistelse på allmänna platser, såsom den öppna platsen eller parken. Ett önskemål som nämndes flera gånger är därtill träd för att skugga lekparkerna och -platserna.

Ett tema som väckte mest oro bland dem som svarade är parkeringen, vilket också kunde antas med beaktande av en sådan parkeringsdimensionering för Travdalen som avviker från Vasa stads allmänna riktlinjer för parkeringen. Antalet parkeringsplatser och i synnerhet placeringen av dem centraliserat i parkeringsanläggningar har väckt oro bland dem som svarade. Flera av dem som svarade kritiserade att parkeringen finns för långt borta från en del av bostadshusen och samtidigt önskar man mera parkering i anslutning till idrottsplanerna. Den positiva inställningen till bilar och oron för att parkeringsplatserna inte ska räcka till avspeglar dock inte hela svarsmaterialet. Hållbara färdssätt framhävdes i enkäten och flera av dem som svarade upplevde åtgärderna för att begränsa bilismen som

en bra lösning, eftersom i synnerhet lösningar som sänker bilarnas hastighet upplevs som viktiga.

Arkitekturlösningarna på området, såsom antalet våningar i byggnaderna samt fasaderna enligt illustrationerna får en del kritiska kommentarer. Enligt en del av dem som svarade är arkitekturlösningarna på området för mycket bundna till just den här tiden och kan i framtiden verka som "gammal skåpmat". Byggnadernas höjd väcker också diskussion, eftersom en del av dem som svarade skulle utöka det höga byggandet på området och höja våningsantalet. I synnerhet kring Strandlandsvägen och Cirkusplatsen önskar man högre byggande. Som motvikt till högt byggande önskar en del av dem som svarade radhusbyggande i Travdalen, vilket det finns mera omfattande efterfrågan på åtminstone utgående från radhusens relativt lilla andel av mängden bostäder som säljs.

En del av dem som svarade riktar kritik mot hela projektet, eftersom de anser att det inte finns tillräckligt med invånare för området. Därtill oroar man sig för kostnaderna för byggandet och upprätthållandet av den nya stadsdelen.

Utgående från antalet svar lyfts tre teman fram i enkäten: parkering, fritidssysselsättning för ungdomar och stadsodling. De är olika teman men gäller alla fritidens betydelse; det behövs mera parkeringsutrymme för att man ska kunna ta sig till idrottsplanerna och utöva sin hobby, ungdomarna behöver meningsfull sysselsättning under fritiden och det som uppfattas som traditionella finländska värden och hobbyer avspeglar sig i form av värdesättning av grönska och en vilja att ta in odling även i stadsmiljön.

Arbetsmöte och arbetsförhandling med NTM-centralen 2.10.2019 och 10.11.2019. På mötet gick man igenom NTM-centralens utlåtande och Planläggningens bemötande av det. Planläggningens bemötande och de kompletteringar och korrigeringar i detaljplanen som har gjorts eller är på gång ansågs tillräckliga.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Bakgrunden till detaljplaneförslaget är detaljplaneutkastet, som är baserat på en idétävling år 2014 och en översiktsplan år 2016.

När den nya stadsdelen Travdalen står klar kommer den att utgöra en fortsättning på Vasas rutplanecentrum och i framtiden erbjuda en spännande och upplevelserik levnadsmiljö för 2000–2500 nya invånare med starka och mångsidiga service- och affärslokalsmöjligheter. För huvudanvändningsändamålet, såsom bostadsbyggande och affärs-, arbets- och verksamhetslokaler som inte stör omgivningen samt servicebyggande har på området angivits nya utrymmen på ca 126 000 m² vy.

Travdalen är en hjärtlig, levande, mångsidig stadsdel med blandad bostadsstruktur och blandade funktioner där allt som är viktigt finns i närheten. I Travdalen trivs både barn och vuxna, gamla och unga, de som har bråttom och de som tar det lugnt, invånarna och besökarna. Travdalen är Sandvikens nya hjärta med traditionell stadsstruktur som grund och samtidigt antas både de nyaste tekniska och klimatstrategiska utmaningarna och uppfylls den moderna människans önskemål och behov i fråga om levnadsmiljön.

Detaljplanens vision och mål presenteras närmare i punkt 2.2 och 2.3 i den här beskrivningen.

Ändringar och kompletteringar efter framläggandet av detaljplaneförslaget:

I detaljplanebestämmelsedelen

- I AK-bestämmelsen har maximimängden affärslokaler och verksamhetslokaler som inte stör omgivningen lämnats bort. Det finns en separat bestämmelse om det.
- VP-bestämmelsen har utökats med att byggrätten även berör byggnader och anordningar som stöder funktionerna i parken
- Bestämmelsen om affärslokaler har ändrats så att %-talet anger andelen av den totala våningsytan och minimimängden har sänkts med ca 12 %. Det har också konstaterats att bestämmelsen inte gäller stadssmåhusen.
- En byggnadsyta för stadssmåhus har lagts till och bestämmelserna har preciserats och förenhetligats. Byggnadsytan (kp) är avsedd för stadssmåhus eller andra kopplade småhus och de bör ha 1½–2½ våningar.
- Beteckningen a III för en byggnadsyta för en bilhall i LPA-kvarteret har strukits och de bestämmelser som den innehåller har inbegripits i bestämmelserna för LPA-kvarteret.
- Beteckningen et-1 har lagts till på gårdsområdet i kvarter 65 som är avsett för ett daghem. På byggnadsytan har högst 200 m² vy byggrätt möjliggjorts för samhällstekniska funktioner. Strävan med det här är att säkerställa att ett eventuellt energiförråd, en djupvärmebrunn eller någon annan energiteknisk lösning, som inte medför olägenheter för den huvudsakliga verksamheten i kvarteret, kan förverkligas på området.
- Skydds-beteckningen sr-5 har kompletterats och preciserats.
- Parkeringsdimensioneringen har justerats. 1 bp/100 m² vy för bostäder och affärs- och verksamhetslokaler och 1 bp/bostad för stadssmåhus. Den i en våning placerade parkeringsanläggningen medför ingen bilplatsförpliktelse.
- Bestämmelserna har utökats med att förrådsutrymmen också kan placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppfylls.

- Bestämmelserna för gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen har preciserats. Det lades till att bestämmelsen inte gäller stadssmåhus (kp) och enbart kvarteren 51–61 och 63–69. Minimimängden gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen sänktes från 6 % till 2 %.
- De övriga gemensamma utrymmena angavs så att de enbart gäller de nya bostadsvåningshusen på f.d. travbaneområdet.
- Bestämmelserna om gemensamma utrymmen har utökats med att de som bor i stadssmåhusen bör ha möjlighet att använda de gemensamma utrymmena i kvarteret enligt samma avgifts- och användningsprincip som de som bor i flervåningshusen i kvarteret och att kvartersgården och funktionerna på den också används gemensamt av hela kvarteret samt att ett avtal bör göras om användningen och upprätthållandet av det, såsom ett avtal om gemensam användning.
- En gränsbeteckning för stadsdelen har lagts till.
- Bestämmelsen om markens höjdnivå har ändrats till en beteckning om den högsta tillåtna nivån för byggnad.
- En beteckning för en lågfartsgata har lagts till. (fattades fastän den fanns på plankartan)
- En gata/väg reserverad för fotgängar- och cykeltrafik har lagts till. (fattades fastän den fanns på plankartan)
- En gata/väg reserverad för fotgängar- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten har lagts till.
- Ett ovillkorligt pp- och pp/h-område har ändrats till riktgivande.
- En anslutningsförbudsbeteckning har lagts till i bestämmelserna. (fattades fastän den fanns på plankartan)
- En riktgivande beteckning et har lagts till. (fattades fastän den fanns på plankartan)
- Riktgivande beteckning w-3
- Bestämmelsen om en grönfaktor (grönkoefficient) har preciserats och den ska den användas i fråga om kvarteren 51–61 och 63–69.
- Bestämmelserna har utökats med kvalitetskrav beträffande stadssmåhusen.
- Bestämmelsen om genomsnittlig storlek på bostäderna har preciserats i fråga om kvarter 58 (välfärdskvarteret) till 45 m². (Kvarteret är ett specialfall)
- Bestämmelsen om konst har preciserats.
- Bestämmelse om stadssmåhusbyggande har lagts till/kompletterats.
- En bestämmelse om att bilar inte får förvaras på kvarterets innergård har lagts till.
- En bestämmelse om att byggnadsområdes gräns får överskridas med i genomsnitt 0,5 meter har lagts till.

På detaljplanekartan har följande gjorts

- pp har ritats in i Krutkällarparken
- w3 som presenteras på illustrationerna har ritats in i Strandlandsvägen

- pp-h har ändrats till pp i fråga om Förväntansgatans östra ända
- Travdalens et-områden ändrats till riktgivande
- Krutkällarevenemangsparkens pp har ändrats till gatuområde
- pp/h invid ol-1 invid Stadiontorget har ändrats till riktgivande
- Byggrätten i AK-kvarteren har preciserats närmare enligt olika användningsändamål och justerats
- Beteckningen stadssmåhus har ändrats/lagts till (kp)
- Byggnaderna vid Malmögatan, beteckningarna och byggrätten har justerats. Jämfört med den befintliga byggrätten har den ändring som gjorts efter framläggandet ringa verkningar och ändrar läget mindre än det som angavs i detaljplaneförslaget. Den nuvarande byggrätten för fastigheterna inskränks något mindre än enligt detaljplaneförslaget.
- Byggrätten i AK-kvarteren har specificerats enligt olika användningsändamål och justerats. Byggrätten för nybyggandet i Travdalen har inskränkts med ca 7 % beroende bl.a. på svårigheter med att genomföra underjordiska lösningar i kvarter.
- Sättet att ange minimimängden affärs- och verksamhetslokaler har ändrats
- Beteckningen för stadssmåhus har ändrats/lagts till (kp)
- Beteckningen a-III har strukits. Parkeringsanläggningens fasader bör ha växtspaljé/grönvägg. Parkeringsområdet bör struktureras med trädplanteringar. (Detta innehåll har flyttats till LPA-bestämmelsen)
- Bestämmelsen et-1 har lagts till för kvarter P 65, möjliggör byggande av ett energiförråd eller djupvärmebrunn.
- Travdalsesplanaden har breddats (gränsen för gatan, parken och torgområdet har justerats)
- I hörnet av Strandlandsvägen och Malmögatan VL -> VP (ingen inverkan på planinnehållet)
- Krutkällarparken har inskränkts i hörnet av Strandlandsvägen och Krutkällarvägen. (det område som avskildes används för lätttrafik och det är korrekt att ange det som gatuområde.

I detaljplanebeskrivningen

Beskrivningen har kompletterats:

- beskrivning av dagvattenssystemet
- utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena av dem
- växelverkan
- det kulturhistoriska avsnittet i beskrivningen har kompletterats
- definitionen av grönfaktorn har kompletterats
- informationen om massabyte har kompletterats (3.1.3 Miljöfaktorer)
- uppgifterna om markägoförhållanden har kompletterats (3.1.6 Markägoförhållanden)
- uppgifterna om lärdomsprov har kompletterats, MBA-examen i serviceutformning/Sara Sillanpää, diplomarbete i arkitektur/Karina Kopecká (4.6.2 Projekt för utveckling av markanvändningen i Travdalen)

- konsekvensbedömningen har kompletterats i fråga om kvaliteten på allmänna områden, genomförandet och driftskostnaderna, servicen, trafiken och parkeringen, de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena, dagvattnet och grönfaktorn (5.3 Planens konsekvenser)
- detaljplanebestämmelserna har kompletterats (se detaljplanebestämmelserna)
- Flyttat till en annan plats i beskrivningen:
- beskrivningen av dagvattensystemet till stycke 5.3 Planens konsekvenser
- beskrivningen av grönfaktorn till stycke 5.3 Planens konsekvenser

Ändringarna efter det att detaljplaneförslaget var framlagt är baserade på bl.a. utlåtandena och anmärkningarna samt den fortsatta planeringen bl.a. tillsammans med byggare av det inledande kvarteret på området och en helhetsbedömning av planen i syfte att så bra som möjligt uppnå de mål som är uppställda för detaljplanearbetet. Den förståelse som den mera detaljerade planeringen av det inledande kvarteret, d.v.s. välfärds-kvarteret, fört med sig har lett bl.a. till en precisering av byggnadssättet och –mängden i detaljplanen på hela nybyggnadsområdet.

Ändringarna på detaljplanekartan, i bestämmelserna och detaljplanebeskrivningen är huvudsakligen av teknisk karaktär och preciserar det som angivits i detaljplaneförslaget eller är i övrigt av ringa betydelse och har ringa verkningar.

5.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar ca 31 610 m²

Kvartersområdenas storlek och våningsytor

AK (gamla travbanan) 51–69, areal 66 592 m², byggrätt ca 121 900 m² vy

AK 34 (Malmögatan), areal 13 345 m², byggrätt 11000 m² vy

AK 33 (Travgatan), areal 10 276 m², byggrätt 8000 m² vy

P Kvartersområde för närservicebyggnader 6 633 m², byggrätt 4826 m² vy

LPA, areal 12 673 m², byggrätt 14 925 m² vy

LP, areal 3 580 m²

Gatuområden, areal 99 798 m², (ET-byggnadsyta) 195 m² vy

VU, areal 9 477 m², byggrätt 300 m² vy

YU, areal 4 209 m², byggrätt 19 600 m² vy

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Detaljplanelösningar och allmänna bestämmelser

Parkeringslösning och parkeringsplatskrav

För bostadsbyggande 1 bp/100 m² vy/bostad, 1 bp/bostad för stadssmåhusen och 2 cykelplatser cp/bostad.

En tredjedel av bilplatserna för kvarteren 51-61 och 63-69 i stadsdel 9 bör anvisas i kvarteret och resten kan ordnas genom friköp. Bilplatser för kvarteren 10:7, 8 kan också ordnas genom friköp.

För affärs- och verksamhetslokalsbyggande 1 bp/100 m² vy, 1 cp/50 m² vy affärs-/verksamhetslokal

För servicebyggande (exempelvis stödd äldreomsorg, daghem, allmännyttiga servicelokaler och funktioner) 1 bp/200 m² vy, 1 cp/70 m² vy

Idrottsbyggande 1 bp/100 m² vy, 1 cp /25 m² vy

Bilplatser för kvarteret kan också placeras i LPA-kvartersområdena på planområdet. Ingen bilplatsförpliktelse uppkommer beträffande den parkeringsanläggning som är placerad i en våning i kvarteren 51–61 och 63–69.

GEMENSKAPSORIENTERADE GEMENSAMMA UTRYMMEN

För flervåningshusen i kvarteren 51-61 och 63-69 bör gemensamma utrymmen på minst 2 % av den totala våningsytan i kvarteret anges. Korridorutrymme räknas inte med. Bestämmelsen gäller inte stadssmåhusen.

De gemenskapsorienterade gemensamma utrymmena bör bestå av följande funktioner:

- invånarkök
- utrymme för musicerande
- bastuavdelning(ar)
- utrymme för tekniskt arbete, hobby- och fritidsverksamhet
- reparationsverkstad (cyklar o.d.)
- hustvättstuga
- motionsrum

totalt 2 % av kvarterets totala våningsyta

ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN

Berör kvarteren 51–61 och 63–69. Bestämmelsen berör inte stadssmåhusen. Korridorutrymme räknas inte med.

- lösöresförråd 3 m²/bostad
- friluftskärlförråd 2 m²/bostad
- utrymme för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/bostad
- fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m²/fastighet

Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och minimimängden förrådsutrymmen som krävs uppfylls.

GEMENSAMMA UTRYMMEN FÖR STADSSMÅHUSEN

Invånarna i stadssmåhusen bör ha möjlighet att använda de gemensamma utrymmena i kvarteret enligt samma avgifts- och användningsprincip som invånarna i flervåningshusen i kvarteret. Kvartersgården och funktionerna på den används också gemensamt av hela kvarteret och ett avtal bör ingås om användningen och underhållet av den, exempelvis ett avtal om gemensam användning.

Avsikten är att de gemensamma utrymmena ska utvecklas så att de betjänar invånarna i deras vardag samt deras och hela områdets välfärd. De utrymmen som är avsedda för vistelse kan användas för utförande av arbete, hobby- och klubbverksamhet både bland husets och kvarterens invånare och även mera omfattande. I utrymmena kan sammanträden och klubbverksamhet också ordnas exempelvis som en del av föreningars och läroinrättningars verksamhet. Verksamheten kan organiseras mera centraliserat exempelvis via en allmännyttig förening. Aktör kunde exempelvis Settlementföreningen vara.

Planområdets naturmiljö

Mål för utvecklingen av planområdets naturmiljö är att öka människornas trivsel, att öka funktionaliteten bl.a. med hjälp av matväxter, att öka naturmiljöns hållbarhet och mångfald. Strävan är att maximera naturens mångfald på hela området.

Dagvattnet

Dagvattensystemet i området ska förverkligas enligt en separat plan. Strävan är att fördröja dagvattnet från både de offentliga utrymmena och kvarteren med konstruktioner som är integrerade i stadsstrukturen, såsom regnträdgård, av följande orsaker:

- Regnvattenkonstruktioner skyddar byggnaderna mot regnstormsskador.
- Smart hantering av regnvattnet bidrar till att ordna tillgången till vatten för planteringar på gårdsdäck, gårdar och i offentliga rum och till förverkligande av diversitet i naturen på området.
- Regnvattenkonstruktionerna i sig är viktiga estetiska element i stadsmiljön.
- Korrekt planerade strukturer renar regnvattnet innan det leds i havet och framför allt i Matmorsviken, som är en känslig vik där åkergröda förekommer.
- Regnvattenkonstruktionerna fördröjer stormvattnet så att dagvattnet inte medför onödiga olägenheter för regnvattenstrukturen och bl.a. den känsliga åkergrödsviken Matmorsviken.

Kvartersgårdar

Kvarterens innergårdar ska planteras så att de blir grönskande parklika miljöer.

Kvarteren 51–61 och 63–69

På kvartersgårdarna ska minst 1 träd per 200 m² planteras. På kvartersgårdarna ska med en parkstruktur bildas trivsamma "funktionella rum" som lockar invånarna att tillbringa tid utan att de känner att de befinner sig i ett alltför offentligt rum och iakttas av andra eller iakttar andra. På kvartersgårdarna ska vistelsestrukturer, såsom lekområden och -redskap, grillplats, sittplatser, grönsaksland o.s.v. förverkligas för människor i alla åldrar. På varje kvartersgård bör det också finnas fruktträd och bärbuskar. På innergården i samtliga kvarter ska ett vattenmotiv genomföras. Bilar får inte förvaras på kvartersgårdarna.

Grönfaktor (grönkoefficient)

På området ska grönfaktormetoden tillämpas. Med metoden säkerställs att det kommer att finnas tillräckligt med vattensläppliga ytor och växtlighet på området. På gården i kvarteren 51–61 och 63–69 ska åtminstone ett grönfaktorelement i anslutning till dagvattenhantering genomföras.

Offentliga områden

Torgen i området planeras som högklassiga utrymmen för invånare och besökare att vistas i. Den offentliga gatumiljön planeras i första hand på fotgängarnas och lättrafikens villkor, dock utan att bilismen isoleras från området. Bl.a. på grund av affärslivets förutsättningar på området är det viktigt att området är tillgängligt även med personbil. Invid gatorna i området finns parkeringsplatser för korttidsparkering för områdets företagare och kortvariga besökare. Miljön styr och lockar dock till promenader på området och det i sin tur bidrar till näringslivet på området på ett betydande sätt, såsom konstateras exempelvis i undersökningen *The effect of pedestrianisation and bicycles on local business, Case studies for the Tallinn High Street Project*. I och med skapandet av denna trivsamma promenadmiljö ändrar även en del av de 300 000-400 000 besökare som årligen besöker de omgivande funktionerna sina beteendemönster så att de tillbringar mera tid på området och utnyttjar servicen i området.

Kvalitetskrav på byggnaderna

Flervåningshusen

Byggnaderna bör generellt sett vara arkitektoniskt högklassiga och både funktionellt och estetiskt varierande. Den totala längden på flervåningshusen i kvarteren bör inte överskrida 28 meter. Angränsande byggnader bör avvika från varandra till färgen och gärna även till arkitekturen och utformningen på något sätt. I första hand bör byggnaderna ha sadeltak. Grön-/solpaneltakslösningar är önskvärda. Konst bör ha en viss roll i byggnadernas fasader. I fråga om de centrala kvarteren bör i flervåningshusens första våning anvisas den mängd affärslokaler som är angiven i detaljplanen med beteckningen

(It 25 %) och affärslokalerna bör i första hand placeras invid huvudgatorna och de öppna platserna. Därtill bör det finnas gemensamma utrymmen i alla byggnader och av dem ska högklassiga gemensamma utrymmen för vistelse och hobbyverksamhet placeras i byggnaderna på gatunivån, där de även kommer att fungera som funktioner som livar upp gaturummet och stadslivet. Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får balkonger med glasvägg byggas på tomten. Gränsen för byggnadsområdet får överskridas med i genomsnitt 0,5 meter.

Bostädernas genomsnittliga storlek bör vara 55 m² i kvarteren med stadssmåhus och 50 m² i de kvarter där sådana inte finns. De gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena kan räknas med i beräkningen av bostädernas genomsnittliga storlek, förutom kvarter 58, där bostäderna ska ha en minimistorlek på 45 m² i genomsnitt. Bostadsfördelningen styrs också av mark- och bostadspolitiska programmet, som görs upp separat, och vars principer kommer att iakttas i fråga om tomtöverlåtelse.

Stadssmåhus

Stadssmåhusen är småhus som huvudsakligen tangerar varandra eller på något annat sätt bildar en enhetlig massa, med fasader och arkitektur som avviker från varandra. Byggnaderna kan också finnas på samma tomt och bilda kedjehus och en helhet i bolagsform. Även som kedjehus bör bostadsenheterna avvika från varandra på samma sätt som när de är fristående hus som är fast i varandra. Stadssmåhusenhetens bredd är i detaljplanen angiven riktgivande och därmed får enhetens bredd i mindre utsträckning avvika från det angivna. Byggnaderna kan ha en liten gård på marknivå mot kvarterets innergård, gatan eller mot bägge hållen. I anslutning till stadssmåhusenheten kan även en bilplats placeras, exempelvis så att den integreras i byggnadens bottenvåning eller finns i en separat konstruktion mellan byggnadsenheterna.

Konst

Konsten bör beaktas i allt byggande och i all funktionell planering i enlighet med det separata konstprogrammet. Konstprogrammet har förverkligats i den första tomtöverlåtelseävlingen och den tävling för inbjudna arkitekter som följde på den, där i tävlingsförslagen förutsattes att ett konstkonscept och en principiell idé för genomförande av en konstlösning presenteras.

5.3 PLANENS KONSEKVENSER

Bedömning av de ekonomiska konsekvenserna

De kommunaltekniska kostnaderna för planområdet har uppskattats till ca 14 M€.

Planområdets direkta och indirekta ekonomiska inverkan är mycket betydande.

Överlåtelsen av tomter på området genomförs huvudsakligen genom arrendering (70 %) och ca 30 % av de fritt finansierade bostadstomterna kan säljas. Den uppskattade ökningen i markarrendeinkomsterna är årligen ca 140 000 € och med en byggtidtabell på ca 10 år stiger arrendeinkomsterna till totalt ca 1 200 000 €. Försäljningsinkomsterna uppskattas till totalt ca 6,5 M€ med en byggtidtabell på ca 10 år. Därtill har fastighetsskatteinkomsterna när området är bebyggt uppskattats till ca 740 000 €/år.

	1–5 år	5–10 år	10–15 år	Totalt 1–15 år
Försäljningsinkomst	3 000 000€	3 000 000 €	500 000 €	6 500 000 €
Arrendeinkomst	725 000 €	1 500 000 €	2 200 000 €	4 200 500 €
Fastighetsskatt	350 000 €	700 000 €	1 000 000 €	2 100 000 €
Totalt	4 100 000 €	5 200 000 €	3 700 000 €	12 800 500 €

Områdets värde vad gäller byggrätt är ca 40 M€. Priserna på byggrätten i området är baserade på den s.k. III prissättningszonen (AK, APR) och de gällande priserna har trätt i kraft 1.4.2019 enligt följande:

användningsändamål	AK	APR
försäljningspris	345 €/m ² vy	365 €/m ² vy
arrendepreis	276 €/m ² vy	292 €/m ² vy
ARA-pris	180 €/m ² vy	200 €/m ² vy

Investeringskostnaden för bostadsbyggandet på området är ca 270 M€ (2200 €/m² vy *121.900 m² vy) och sysselsättningskonsekvenserna och de övriga indirekta konsekvenserna under byggnadstiden är betydande.

Kvaliteten på och genomförandet av samt driftskostnaderna för de allmänna områdena på planområdet

Såsom framgår av tekniska nämndens utlåtande är kostnadstrycket stort när det gäller de allmänna områdena. Både genomförandet och underhållet medför kostnader.

Travdalen är en mycket tätt bebyggd miljö, där mängden parker i förhållande till invånarna är förhållandevis liten och en mångsidig, högklassig och fungerande närmiljö är mycket viktiga. Med tanke på förverkligandet av gemenskap och spontana möten i stadsrummet i överensstämmelse med den identitet och vision som är målet för hela den nya stadsdelen Travdalen är det ytterst viktigt att även de allmänna områdena fungerar och att grönstrukturen blir mångsidig och hållbar.

För att en högklassig helhet med allmänna områden ska bildas bör tillräckligt med resurser och medel reserveras för planeringen, genomförandet och upprätthållandet av allmänna områden. Det är också skäl att gallra bland kostnaderna genom att utnyttja nya tillvägagångssätt och ny praxis.

Ett exempel på en dylik kostnadsinbesparing är en plan, enligt vilken delar av allmänna områden utarrenderas till exempelvis föreningar för att underhållas av dem och i vissa fall även bildas av dem. Dylika lämpliga funktioner kunde vara exempelvis stadsodling, estetiska planteringsområden, idrottsfunktioner, utrymmen för konstutövning, utomhuskontor och vattenmotiv. Behovet av personal och penningresurser för att upprätthålla de ovan nämnda funktionerna är stort och att helt eller delvis dela på dem kan medföra kännbara inbesparingar i stadens driftskostnader. Därtill kan överlämnande av områden/funktioner till föreningar för att upprätthållas av föreningar främja invånarnas möjligheter att påverka innehållet i stadsrummet och verksamheten och därmed förstärka genomförandet av närdemokrati för medborgarna. Det finns därtill klara bevis för att skadegörelsen kan minska kännbart om invånarna själva deltar i underhållet och förverkligandet av ett område och det kan öka trivselen i området ur invånarnas synvinkel och främja uppkomsten av en identitet för området.

Service

Enligt detaljplanen har i Travdalen möjliggjorts och är målet service som är uppenbart viktig för invånarna och ökar boendetrivselen, såsom en liten matbutik, apotek, restauranger och caféer, välmåendeservice, sociala tjänster och bl.a. gym. Servicen placeras huvudsakligen i byggnadernas stenfot och skapar en levande stadsbild, där servicen framför allt är lättillgänglig för dem som rör sig till fots.

Trafik och parkering

Bebyggandet av Travdalsområdet inverkar på många olika sätt på den omgivande stadsstrukturen. Trafikmängderna ökar på gatorna omkring området men deras kapacitet är tillräcklig.

Travdalens trafik

Området Travdalen gränsar till gatunätet Strandlandsvägen, Travgatan och Krutkällarvägen. För närvarande är dygnstrafiken på Strandlandsvägen ca 7700 fordon/dygn, på Travgatan ca 1200 och på Krutkällarvägen ca 6000. Travdalen planläggs för ca +2000 invånare. Travgatans trafik flyttar till en del av förlängningen av Klemetsögatan genom Travdalen med förbindelse till Krutkällarvägen och Strandlandsvägen. Travdalens trafik utgörs till största delen av intern trafik på området. Från Travdalen finns förbindelse till Travgatan via två fordonsanslutningar, varav en även är reserverad för offentlig trafik. Från Travdalen finns förbindelse till Strandlandsvägen via två fordonsanslutningar, varav en enligt planerna ska vara cykelgata. Staden har gjort en trafikutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum och i den har de genomsnittliga trafikmängderna per vardagsdygn i centrum uppskattats enligt ett trafiknät i en grundläggande prognos för år 2040 utan centrumtunnel (nybyggandet i centrum och även Travdalen har beaktats).

I trafiknätet har följande projekt som direkt påverkar trafikmängderna i centrum beaktats:

- Utveckling av Vasa förbindelseväg i enlighet med vägplanen så att den har 2+2 filer
- 2+2 filer till Verkstadsgatan mellan Vörågatans anslutning och Vasa förbindelsevägs västra rampanslutning
- Gatuförbindelse (Klemetsöspåret) från Verkstadsgatan till Strömbergsgatan och gatuförbindelser till Grusgatan och Strömberg parkväg
- Korsholmsplanadens förlängning till Sjukhemsgatan
- Utveckling av Roparnäsvägen till 2+2 filer mellan Vasa förbindelsevägs och Melmovägens anslutningar
- En turborondell i ändan av riksväg 3 vid Sandviksgatans anslutnings ramper
- Nya ramper från Torgparkeringen till Vasaesplanaden
- Hamnväg enligt sträckningen Näset 1 och Vikby 3

Enligt rapporten är trafikmängdsprognoserna efter de här åtgärderna: Dygnstrafiken på Strandlandsvägen är ca 8400 fordon/dygn, på Travgatan ca 2100 (varav största delen flyttar till förlängningen av Klemetsögatan genom Travdalen) och på Krutkällarvägen ca 7300. På grund av de ökade trafikmängderna bör trafikljuskorsningar övervägas i korsningarna Krutkällarvägen x Strandlandsvägen och Krutkällarvägen x Bangatan/Roparnäsvägen.

Trafikmängderna på Krutkällarvägen kommer att öka jämfört med prognosen, ifall Krutkällarvägen i framtiden ansluts till motorvägen. Ifall det blir verklighet, är det skäl att överväga utveckling av gatan så att den har 2+2 filer samt att bereda sig på hantering av bullerproblem på området mellan Krutkällarvägen och Travdalen.

Vasa stads kommunteknik har gjort ett utkast till översiktsplan för trafiknätet i detaljplaneområdet Travdalen och det har beaktats i detaljplanen.

Parkeringen i Travdalen:

De största utmaningarna i fråga om parkeringen i Sandviken hör ihop med idrottsevenemang och tidvis stort behov av parkeringsplatser i anslutning till dem.

Detaljplanen innehåller ett trafiksystem som kraftigt framhäver fotgängar- och lätttrafiken. Systemet är baserat på idén om att skapa en miljö där det är naturligare och enklare att ta sig fram till fots, med cykel och buss än t.ex. med bil. Det här uppnås bl.a. genom planering av en omfattande gånggata, ett promenadtorg och en parkmiljö som enbart är till för fotgängare och bl.a. gårdsgator där man rör sig på fotgängarnas villkor. På området finns cykelvägar längs samtliga gator och en infartsled (Travdalsesplanaden) genomförs som cykelgata, där bilar inte får köra förbi cyklister.

Den nya stadsdelen Travdalens parkering ordnas delvis i kvarteren (ca 1/3 av de bilplatser som krävs) och delvis i två parkeringsanläggningar (Matmorsviken och Travdalens

nordvästra hörn). Bilparkering längre bort medför trivsammare kvarter och stadsstruktur samt stöder livskraften hos och tillgängligheten till service på gatunivå i Travdalen.

Systemet leder till att hela stadsstrukturen inklusive service och funktioner byggs på fotgängarnas villkor i stället för på biltrafikens villkor. Det här innebär exempelvis att det är betydligt enklare att ta sig till närmatbutiken till fots än med bil och samtidigt finns invid den korta vägen till butiken även många andra typer av service, såsom frisör, restaurang, bibliotekspunkt, park, lekplats, glasskiosk osv. Tillgängligheten till servicen för fotgängare underlättas utöver av goda fotgängarrutter och korta avstånd även exempelvis av att parkeringen placeras längre bort från bostäderna i parkeringsanläggningar. Det här gör det långsammare att ta sig med bil till objektet än att promenera raka vägen dit eller i vissa fall till busshållplatsen och skapar i sig mera fotgängartrafik genom området. Efter att ha fört bilen till parkeringshallen kan man på vägen hem sticka sig in i närbutiken, gå till frisören eller stanna en stund på lekplatsen.

De mest betydande ändringarna på området kommer det ökande antalet invånare på området att medföra. Både fordons- och lätttrafiken på området ökar. Enligt en utredning möjliggör dock de trafikmässiga lösningarna på området ökad trafik utan problem.

Den sociala miljön

Med en klart större satsning än vanligt på en mångsidig stadsstruktur samt gemenskap och förutsättningar till jämlik mobilitet minskas de för en stadsstruktur typiska sociala problemen, såsom isolering, ojämlikhet, ensamhet, våld och exempelvis det att man blir utan service.

Kulturhistoriska värden

De kulturhistoriskt betydelsefulla byggnaderna och konstruktionerna på planområdet skyddas och bl.a. krutkällarruinerna integreras på ett sätt som är lämpligt med tanke på deras värde som en del av Krutkällarparkens evenemangsplats.

Kulturhistoriska och landskapsmässiga värden

De objekt som vid inventeringar har konstaterats vara kulturhistoriskt, historiskt och/eller landskapsmässigt värdefulla skyddas i detaljplanen. Skyddsbestämmelserna förutsätter att objekten inte rivs och att deras yttre karaktär bevaras i samband med reparations- och ändringsbyggande. Bestämmelsen styr även eventuell utbyggnad av objekten.

Det nuvarande läget för flervåningshusen från återuppbyggnadstiden i Sandviken i utkanten av centrum kommer att förändras när det byggs i Travdalen. Sandviken kommer tydligare än nu att upplevas som en del av centrum när Travdalsområdet blir en förlängning av centrums rutplan.

Se punkt 3.1.4

Naturmiljön och dagvatten

Bebyggandet av området har inga betydande miljökonsekvenser trots den stora mängden och tätheten. Det före detta travbaneområdet finns på en jämn tjock lerbädd för närvarande nästan på havsyttnivå och dagvatten måste pumpas bort maskinellt från området. Det finns mycket lite grön natur på före detta travbaneområdet och naturen i travbanans omgivning bevaras nästan helt. Ny grön miljö skapas på området i form av rikligt med parker och esplanader.

Se punkt 5.2.1

Miljön

I de miljötekniska undersökningarna på planområdet år 2016 (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) påträffades inga skadliga ämnen som skulle begränsa användningen av området i enlighet med detaljplaneförslaget. Enligt utredningen finns inget behov av fortsatta åtgärder på området med anledning av förorenad mark.

Se punkt 3.1.3 Miljöfaktorer i området

Travdalen som en del av dagvattensystemet i Sandviken:

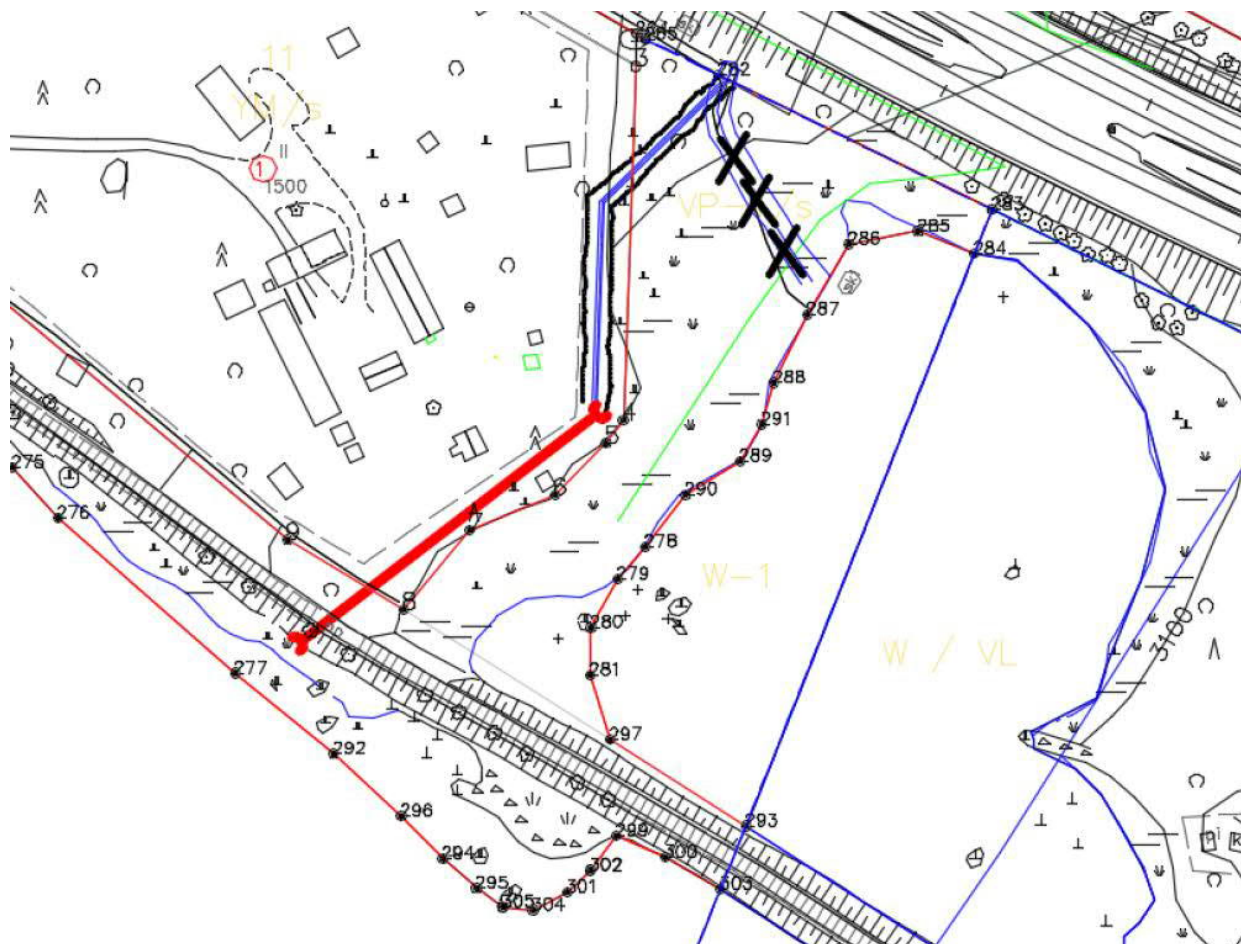
Beträffande dagvattenhanteringen i Sandviken har en dagvattenmodell för Sandviken gjorts upp 22.4.2015. Dagvattenarrangemanget ska enligt den grundläggande princip som har angivits i modellen genomföras på följande sätt:

Dagvattnet från staden från "Sandviksparkens" håll styrs till diken och via ett 1200 mm:s dagvattenrör förbi Matmorsviken. Vattnet från den nya stadsdelen Travdalen fördröjs, absorberas och får avdunsta effektivt innan det leds till regnvattenstamledningen (1200 mm) genom/förbi området, varvid risken för regnstormskador på området minskar och bl.a. områdets naturmiljös livskraft och därmed trivseln i området ökar.



Kuva 4. Arvio tulevasta hulevesiverkostosta Raviradan kehittämisalueella. Mustat katkoviivat kuvaavat tulevia hulevesiviemäreitä

Bild 4. Uppskattning av det kommande dagvattennätet på Travbanans utvecklingsområde. De svarta streckade linjerna anger kommande dagvattenavlopp.



Utkast över dragningen förbi Matmorsviken.

Dagvattenarrangemang på området Travdalen:

Dagvattensystemet består av olika dagvattenlösningar för både kvartersområdena och de offentliga områdena.

I kvarteren anläggs konstruktioner som fördröjer vattnet, såsom regnträdgårdar, och planeringen och genomförandet av dem styrs av bl.a. grönfaktorverktyget.

På de offentliga områdena finns också fördröjande och vattenkonsumerande konstruktioner. Vid gatorna och i parkerna finns konstruktioner till vilka dagvattnet kan ledas med hjälp av tyngdkraften och via genomsläppliga ytor absorberas i marken för att användas av växterna och avslutningsvis framför allt under långvariga stormregn ledas till dagvattennätet med så lång fördröjning som möjligt. Vattnet fördröjs också med öppna vattenmotiv, som fungerar som estetiska och rekreerande element (lekbassänger för barn)

som en del av det offentliga rummet och en viktig del av naturens mångfald på området. De öppna vattenmotiven har fört med sig insekter och fåglar som är viktiga bl.a. för närmiljön.

De ovan angivna fördröjande konstruktionerna minskar också effektivt risken för stormregnskador, eftersom de fördröjande konstruktionerna fungerar som effektiva buffertar och utjämnare av dagvattenmängderna.



Principbild över Travdalens dagvattensystem (de slutliga dagvattenrörssträckningarna och -lösningarna anges i gatuplanerna och planerna för allmänna områden)

Stomnät A genom området

Travdalens interna stomnät B

Travdalens allmänna områden C

Interna lösningar i kvarteret D

Grönfaktor

På området ska grönfaktormetoden tillämpas. Med metoden säkerställs att det kommer att finnas tillräckligt med vattensläppliga ytor och växtlighet på området. På gården ska åtminstone ett grönfaktorelement i anslutning till dagvattenhantering genomföras.

På detaljplaneområdet Travdalen används en grönfaktor. Grönfaktorn handlar om en metod inom planläggningen enligt vilken strävan är att säkerställa att det finns tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I praktiken innebär det här närmast vattengenomsläppliga ytor och växtlighet. Ytorna med växtlighet bl.a. minskar risken för översvämning och värmeöeffekten, binder koldioxid, förbättrar luftkvaliteten och ökar trivseln i stadsrummet, estetiken och de positiva hälsoeffekterna. Likaså minskar genomsläppliga ytor översvämningens risk och de möjliggör vattnets kretslopp och markfunktioner.

Grönkoefficienten (grönfaktorn) användes som ett bedömningskriterium i arkitekturtävlingen om det första kvarteret i Travdalen. I fråga om AK-kvarteren och om så önskas även i fråga om andra kvarter binds kravet på ett minimivärde för grönfaktorn till ifrågasvarande byggprojektet med avtal i samband med tomtöverlåtelsen. Därtill är avsikten att grönfaktorn ska användas som ett arbetsredskap vid planeringen av allmänna områden.

Grönfaktorn anges som ett relationstal, som erhålls genom att värdet på s.k. ekologiskt effektiva element på området, t.ex. i ett kvarter, ställs i relation till kvarterets yta. De ekologiskt effektiva elementen och deras vikt är angivna i grönfaktorkalkylatorn.

Genomförandet av det för grönfaktorn uppställda minimivärdet i kvarteret ska påvisas genom att i samband med ansökan om bygglov inlämnas en preliminär gårdsplan och en planenligt ifylld grönfaktorkalkylator, av vilka det framgår hur grönfaktorn genomförs i kvarteret. I grönfaktorkalkylatorn inmatas kvarterets totala yta och mängden grönfaktorelement, och utgående från dem anger kalkylatorn kvarterets grönfaktor.

VIHERKERROINLASKURI					VAASA
		Tontin / korttelin pinta-ala (m ²)	Päivämäärä:		
Kohteen nimi ja osoite:					
Elementti	Määrä (Täytä!)	Yksikkö	Kerroin		
Säilytettävä hyväkuntoinen iso puu, korkeus ≥ 3m (täysikasvuisena korkeus > 10 m tai latvuksen peittopinta-ala > 40 m ²)		kpl	140,0	0	
Säilytettävä hyväkuntoinen pieni puu, korkeus ≥ 3m, (täysikasvuisena korkeus ≤ 10 m ja latvuksen peittopinta-ala ≤ 40 m ²) tai säilytettävä pylväsmäinen puu		kpl	70,0	0	
Säilytettävä hyväkuntoinen iso puu, korkeus < 3m (täysikasvuisena korkeus > 10 m tai latvuksen peittopinta-ala > 40 m ²)		kpl	120,0	0	
Säilytettävä hyväkuntoinen pieni puu, korkeus < 3m (täysikasvuisena korkeus ≤ 10 m ja latvuksen peittopinta-ala ≤ 40 m ²) tai säilytettävä pylväsmäinen puu		kpl	60,0	0	
Säilytettävät isot pensaats (täysikasvuisena lehvästön peittopinta-ala ≥ 3 m ²)		kpl	6,9	0	
Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakaasvillisuus		m ²	2,2	0	
Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)		m ²	1,9	0	
Isokokoinen puu (täysikasvuisena korkeus > 10 m tai latvuksen peittopinta-ala > 40 m ²)		kpl	120,0	0	
Pienikokoinen puu (täysikasvuisena korkeus ≤ 10 m ja latvuksen peittopinta-ala ≤ 40 m ²), pylväsmäinen puu tai puu kansipihalla		kpl	60,0	0	
Isot pensaats (täysikasvuisena lehvästön peittopinta-ala ≥ 3 m ²)		kpl	5,1	0	
Muut pensaats		m ²	1,4	0	
Perennat		m ²	1,6	0	
Monivuotiset köynnöskasvit		kpl	2,6	0	
Niitty tai kunnta		m ²	1,8	0	
Kasvimaat tai viljelylaatikot, joiden kasvualustalla on yhteys maahan		m ²	2,2	0	
Nurmikko		m ²	1,1	0	
Viherseinät ja -julkisivut (vertikaalinen pinta-ala)		m ²	0,9	0	
Kattopuutarha, kasvualustan paksuus 20 – 100 cm		m ²	2,0	0	
Niitty- tai heinäkatto, kasvualustan paksuus 15 – 30 cm		m ²	1,5	0	
Maksaruohokatto, kasvualustan paksuus 6-8 cm		m ²	1,4	0	
Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka)		m ²	1,0	0	
Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)		m ²	1,4	0	
Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)		m ²	2,8	0	
Hulevesipainanne tai -allas kiviainespinnalla		m ²	2,0	0	
Hulevesipainanne tai -allas kasvillisuuspinnalla		m ²	2,2	0	
Hulevesipainanne tai -allas, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta		m ²	2,5	0	
Hulevesikaivanto tai -säiliö (maalainen, yksikkönä kuutiometri)		m ³	1,3	0	
BONUSELEMENTIT					
Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa		m ²	0,7	0	
Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää		m ²	0,8	0	
Hulevesien kerääminen puoliläpäiseviltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa		m ²	0,2	0	
Hulevesien ohjaaminen puoliläpäiseviltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää		m ²	0,3	0	
Varjostava isokokoinen puu rakennuksen etelä- tai lounaispuolella (suositaan erityisesti lehtipuita)		kpl	22,5	0	
Varjostava pienikokoinen puu rakennuksen etelä- tai lounaispuolella (suositaan erityisesti lehtipuita)		kpl	13,5	0	
Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut, marjapensaats		kpl	10,0	0	
Viljelylaatikot (kasvualustalla ei yhteyttä maahan)		m ²	0,6	0	
Tontin / korttelin ekologisesti tehokkaiden elementtien yhteenlaskettu arvo					0
TONTIN / KORTTELIN VIHERKERROIN					#DIV/0!

Bild: Vasas grönfaktorberäknare

I fråga om AK-kvarteren används därtill en s.k. växtlighetskoefficient för gården och med den anges växtlighetselementens värde i förhållande till gårdens areal d.v.s. den yta i

kvarteret som är fri från byggnader. Strävan med det här är att säkerställa att målet om grönskande gårdsområden på marknivå uppfylls.

Koefficienten utvecklas vid behov så att den på bästa sätt motsvarar målen för ett ekologiskt stadsrum.

Grönfaktor (grönkoefficient)

Användningen av en grönfaktor vid detaljplanläggning har utvecklats på Planläggningen. Grönfaktorn är en metod enligt vilken strävan är att säkerställa att det finns tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I Travdalen utnyttjas grönfaktorn både i kvarter som ska bebyggas och på allmänna områden. Se stycke 5.2.1 Detaljplanlösningar och allmänna bestämmelser, Grönfaktor (grönkoefficient).

Plan för allmänna områden

Målet är att säkerställa förverkligandet av den estetiska och funktionella kvaliteten på byggandet i det offentliga rummet. Områdets urbana struktur ställer betydande krav på det offentliga rummets estetiska och funktionella kvalitet. Med tanke på de funktioner vid gatorna, torgområdena och parkerna som öppnar sig mot offentligt rum är det ytterst viktigt att miljön är lockande framför allt när det gäller att vistas och promenera där och att den är fungerande som fotgängarmiljö. Utöver funktionerna på de öppna platserna och invid gatorna och på gatuplanet bör i den täta stadsstrukturen satsas på de ovan nämnda sakerna även när det gäller boendetrivsels i området. Kvarterens relativt små innergårdar fungerar som invånarnas närmiljö och skapar en halvoffentlig vistelsemiljö. Förutsättningen för att en dylik stadsmiljö ska vara trivsam och fungerande är att det stadsrum som omger invånarna har en naturlig rumslig fortsättning till halvoffentliga innergårdar. De som bor i stadsdelen vistas på esplanaderna, gatorna och de öppna platserna där och använder stadsdelens centrala torg som vardagsrum, där dricker man sitt morgonkaffe och byter några ord med varandra medan barnen tumlar om på lek- och spelområdena.

Allmän beskrivning av planen för offentliga områden:

Det viktigaste i fråga om de allmänna områdena i Travdalen och det som syns på alla delområden är att anta utmaningarna om en tät miljö med hjälp av en mångsidig natur, dagvattenhanteringen, grönska och gemenskap. Det är meningen att trivsels i stadsmiljön, det ekologiska och resiliensen i stadsmiljön ska utökas med hjälp av dem. Strävan är att ersätta gräsmattor med mångsidigare ängar och att växtligheten ska vara mångsidig och artrik. Nyttoväxter, såsom fruktträd och bärbuskar gynnas och stadsodling möjliggörs. Grönområdena i Travdalen har spritts ut i olika delar av området och de små parker som uppkommer på det här sättet har i planen var och en fått sina särdrag. Grönområdena bildar dock ett enhetligt grönt nät tack vare det gröna som de stora grönområdena som omger staden och gatuområdena medför. Grönområdena har en enhetlig framtoning och

strävan är att överallt få mångsidig och varierande växtlighet, genomsläppliga ytor, återanvänt material samt konst. Målet är en högklassig och hållbar miljö, som dock är kostnadseffektiv både att genomföra och att sköta. Samtliga temaparker är avsedda för invånare i alla åldrar och i dem finns utöver aktivitetsinriktade områden även lugnare områden. Bärande idé i Travdalen är gemenskap och den har också beaktats på de allmänna områdena. Det är också möjligt att inbegripa gemenskap i anslutning till genomförandet av parker och konst samt upprätthållandet av områden för att invånarna ska ha möjlighet att känna att omgivningen är ens egen och öka användningen av områdena. De funktioner som motsvarar parkernas särdrag i den här planen är exempel och illustrerar syftet. Funktionerna i parkerna möjliggör alltså ändringar i fråga om idén med gemenskap och genomförandeplaneringen, så länge som parkernas särdrag och Travdalens ideologi kvarstår. Se bilaga 5.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Utöver av detaljplanen styrs planeringen av kvalitetshandboken (bilaga 4) i anslutning till detaljplanen.

6.2 Genomförande och tidtabell

Byggandet i Travdalen har redan startat med förberedande jordbyggnadsarbeten. De här arbetena fortsätter under de kommande två–tre åren. Byggandet i de första kvarteren på området startar år 2020. Målet är att områdets centrala kvarter ska bebyggas inom 3–5 år och att de första invånarna ska kunna flytta till området 2022–2023. Byggandet fortsätter etappvis under de påföljande 10–15 åren så att den mängd lägenheter som årligen blir klar (ca 100) täcker ca 20–25 % av det årliga behovet.

På Travdalens område byggs huvudsakligen fritt finansierade ägo- och hyresbostäder. Målet är att till området även få ARA-hyresbostadsproduktion, serviceboende för specialgrupper samt nya boendeformer, såsom gruppbyggande och gemenskapsboende.

Vid byggandet i Travdalen tillämpas olika förfaranden för konkurrensutsättning av kvarter och tomter, med vilka strävan är att samtidigt få till stånd både funktionellt och arkitektoniskt högklassiga lösningar. Lämpliga konkurrensutsättningsmetoder i fråga om kvarteren och kvalitetskriterierna för detaljplanen och byggandet presenteras i kvalitetshandboken, som fungerar som dokument som styr förverkligandet av området.

För byggandet av bostäderna svarar huvudsakligen privata byggföretag via olika tävlingar för utveckling av tomter och kvarter. För säkerställande av kvarterens funktionella helhetskvalitet kommer i kvartersutvecklingstävlingar en sådan sammanslutning att

efterlysas som kan ansvara för genomförandet av den i kvarteret föreslagna servicen och hög kvalitet på byggandet.

Byggande och tillfällig användning (från kvalitetshandboken)

Tillfällig användning

Området Travdalen kommer att byggas upp i dess helhet under ca 10–15 års tid. Det här innebär att det kommer att finnas rikligt med obebyggt område tills vidare samtidigt som en del av kvarteren redan är obebodda och i användning. Målet är att på området genomföra tillfällig användning, som gör miljön både estetiskt och funktionellt trivsammare.

Tillfällig användnings planeras som en del av planen för allmänna områden, områdesbyggande och tomtöverlåtelseplanen och genomförandet av dem.

En plan över tillfällig användning görs upp. Vid genomförandet utnyttjas de funktionella behoven i området, de förberedande byggarbetena och samarbetet mellan staden, medborgarna och föreningar.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp i enlighet med allmän uppföljningspraxis som överenskommits mellan Detaljplanläggningen och Fastighetssektorn. Genomförandet av byggandet följs därtill upp i enlighet med separat angivna principer i anslutning till avtalen. Projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen fortsätter aktivt även efter detaljplanearbetet och en av dess uppgifter är att följa med och reagera på frågor i anslutning till förverkligandet av området.

7 BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplaneförslag med beteckningar
- Bilaga 2. Illustrationer
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Kvalitetshandbok
- Bilaga 5. Plan för allmänna områden
- Bilaga 6. Blankett för uppföljning av detaljplanen