



DETALJPLANEBSKRIVNING

JUSTERING AV VASA HAMN

DETALJPLAN NR 1045

DETALJPLANEÄNDRING

Stadsdel 12

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, verksamhetsbyggnader, industribyggnader, industri- och lagerbyggnader, bilplatser, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

Byggnadsskyddsområde, industrispårområde, hamnområde, område för allmän parkering och gatuområde

Stadsdel 13

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, verksamhetsbyggnader, industribyggnader
Byggnadsskyddsområde, industrispårområde, järnvägsområde, hamnområde och gatuområde

Planläggningen 6.5.2020

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändring av detaljplan och tomtindelning

Stadsdel 12

kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, verksamhetsbyggnader, industribyggnader, industri- och lagerbyggnader, bilplatser, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
byggnadsskyddsområde, industrispårområde, hamnområde, område för allmän parkering och gatuområde

Stadsdel 13

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

Planen är utarbetad av Juha-Matti Linna, Planläggningen

Anhängiggörandet meddelat:	3.9.2013
Planeringssektionen:	6.5.2014
Planeringssektionen:	12.5.2020
Stadsstyrelsen:	
Stadsfullmäktige:	

1.2 Planområdets läge

Det ca 51 ha stora detaljplaneområdet är beläget i Vasklot ca 2,5 kilometer sydväst om Vasa centrum. Planområdet är till största delen hamn. Planeringsområdet gränsar i norr till Reinsgatan, i öster till Säggatan och Motorgatan, i söder till Kutterhamnen och havet och i väster till hamnen.



Bild 1. Detaljplaneområdet.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanen som utarbetas går under namnet Justering av Vasa hamn och planens nummer i Vasa stads system är 1045. Detaljplaneändringen är baserad på en uppdatering av detaljplanen för hamnen, nr 974, som trädde i kraft 7.3.2013. I detaljplanen revideras till nödvändiga delar områdesavgränsningar beträffande hamnen, andra kvartersbeteckningar och förbindelser som är viktiga för fraktrafikverksamheten. Därtill uppdateras kvartersnummer med detaljplaneändringen, varvid tomtindelningar är möjliga.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE.....	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	5
2. SAMMANDRAG	5
2.1 PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN	5
2.2 DETALJPLANEN.....	5
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	5
3. UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET.....	6
3.1.1 <i>Allmän beskrivning av området</i>	6
3.1.2 <i>Byggd miljö och naturmiljö</i>	6
3.1.3 <i>Markägoförhållanden</i>	7
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN	7
3.2.1 <i>Planer, beslut och utredningar som berör planområdet</i>	7
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	8
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING	8
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA.....	8
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	8
4.3.1 <i>Intressenter</i>	8
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN	9
4.4.1 <i>Mål som utgångsmaterialet ger</i>	9
4.5 DETALJPLANELÖSNINGEN OCH DESS KONSEKVENSER	11
4.5.1 <i>Bedömning av detaljplaneutkastets konsekvenser</i>	11
4.5.2 <i>Utlåtanden och åsikter som kom in under detaljplanens beredningsskede</i>	11
4.5.3 <i>Förslag till detaljplaneändring</i>	12
4.5.4 <i>Utlåtanden och anmärkningar som kom in under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem</i>	12
4.5.5 <i>Förslag II till detaljplaneändring</i>	14
4.5.6 <i>Utlåtanden och anmärkningar som kom in under den tid förslag II till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem</i>	16

4.5.7 <i>Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet</i>	16
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	17
5.1 PLANENS STRUKTUR	17
5.1.1 <i>Dimensionering</i>	17
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR	18
5.2.1 <i>Kvartersområden</i>	18
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	18
5.3.1 <i>Konsekvenser för den byggda miljön</i>	18
5.3.2 <i>Konsekvenser för naturen och naturmiljön</i>	18
5.4 STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN	19
5.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	20
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	20
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	20
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	20
BILAGOR	20

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

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

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplaneändringen:

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

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

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

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

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under tiden 9.6-24.6.2014 och 4.8-18.8.2014. Förslag II till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under tiden x.5.-x.6.2020, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

Lagakraftvunnen detaljplan 188.5 § MarkByggL, 63 § Kommunallagen:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställer detaljplaneändringen för hamnen.

2.2 Detaljplanen

I detaljplaneändringen som gäller en justering av planen för hamnen anges kvarters- och tomtnummer. Kvarters- och områdesgränser justeras i detaljplaneändringen och det främjar en fungerande frakttrafik till hamnen och de därtill anknutna industriområdena.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen för hamnen ska vara klar under år 2020 och efter det är det möjligt att utvidga hamnfunktionerna.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

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

3.1.2 Byggd miljö och naturmiljö

Planområdet består huvudsakligen av byggd miljö för hamn- och lagringsändamål. En relativt stor del av markytan består av asfalterat gatu- och lagringsområde. De obearbetade områdena är ytmässigt små impediment eller glesa tätortsskogar. Skogsfigurerna på området är lundartad mo med björk som dominerade trädslag. I blandskogarna växer utöver det dominerande trädslaget björk även gran, vide och i mindre utsträckning asp.

Ett preciserande terrängbesök gjordes på planeringsområdet 19.2.2020. Vid terrängbesöket konstaterades att en del av impedimenten hade tagits i lager- och småindustri användning. En del av tätortsskogarna hade skadats under de senaste årens stormar så att trädbeståndet i området hade blivit glesare. I naturutredningen år 2016 i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot bedömdes att det inte finns några sådana platser på hamnområdet där arter som är strikt skyddade enligt Europeiska unionens habitatdirektiv skulle föröka sig eller rasta. Vid terrängbesöket konstaterades att den bedömningen fortfarande gäller.

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



Bild 2. Tätortsskog på detaliplaneområdet.

3.1.3 Markägoförhållanden

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

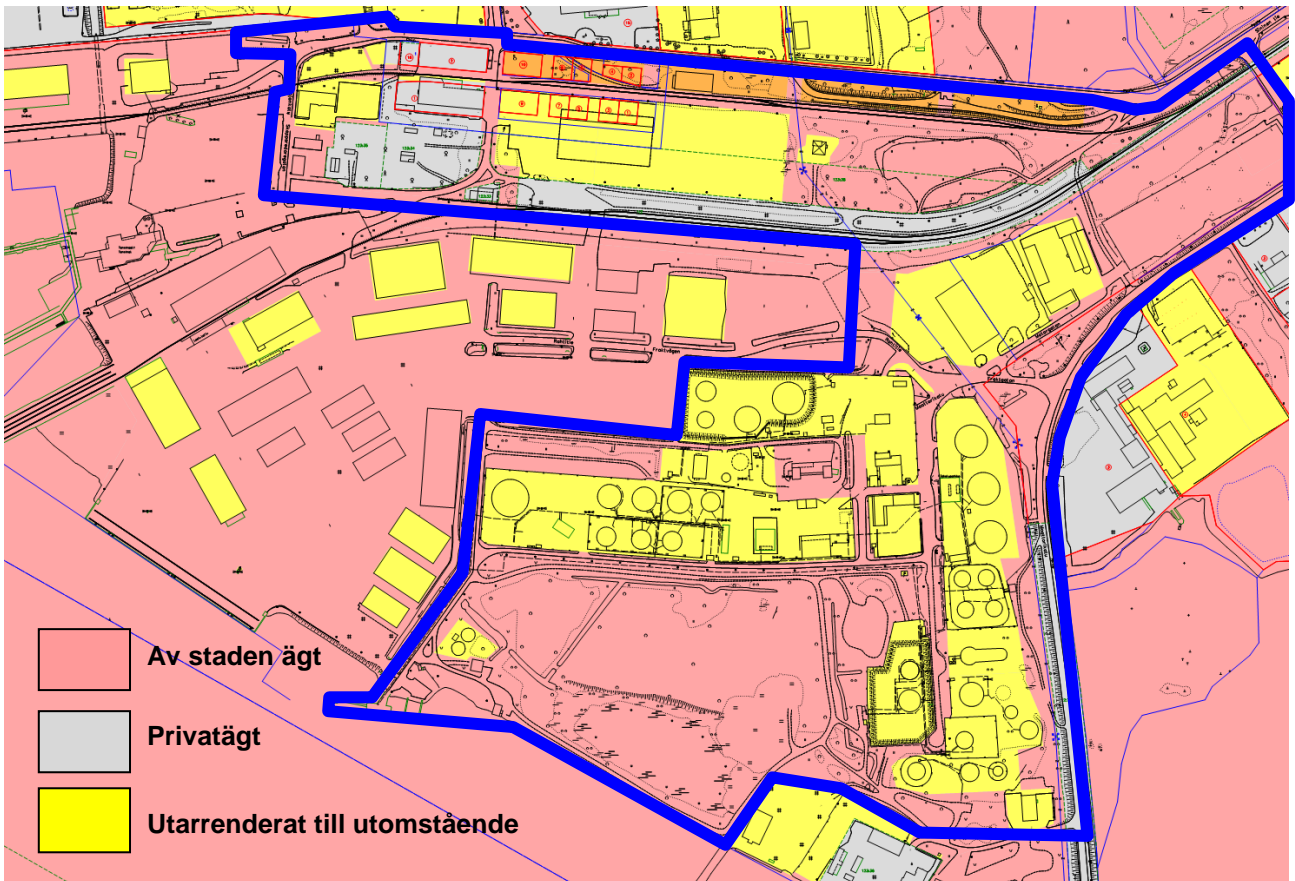


Bild 3. Markägoförhållanden på detaljplaneändringsområdet.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Förslaget till landskapsplan för Österbotten har fastställts av miljöministeriet 21.12.2010 (bild 4). Vasa generalplan 2030 har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011 (bild 5). Delgeneralplanen för Vasklot har fastställts av stadsfullmäktige 2.3.1987 (bild 6). För planeringsområdet gäller detaljplan nr 974, som har fastställts av stadsfullmäktige 21.1.2013. Ett utdrag ur detaljplan ak 974 finns på bild 7.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2 och trädde i kraft 1.2.2019.

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

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:

- Utredning om riskerna för en storolycka i Vasklot inför planeringen av markanvändningen (Gaia Consulting Oy 2019)
- Utredning om naturen i Vasa hamn 2009 (Planläggningen, Vasa stad)

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

För de kvarter som har bildats i detaljplanen för Vasa hamn, ak974, bör en tomtindelning göras som först kräver att kvartersnummer fastställs. Enligt 24 § i markanvändnings- och byggförordningen fastställs kvartersnumren i detaljplanen. Därtill bör den i detaljplan ak974 angivna gränsen mellan stadsdelarna 12 och 13 justeras.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

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

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

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

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

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som utgångsmaterialet ger

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



Bild 4. Utdrag ur Österbottens landskapsplan.

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

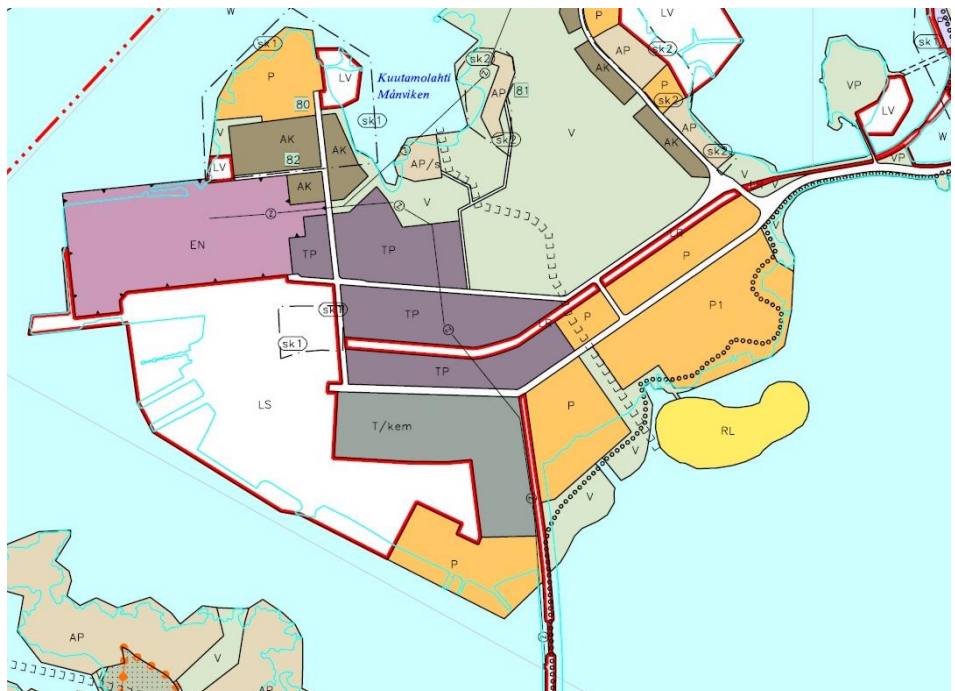


Bild 5. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

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

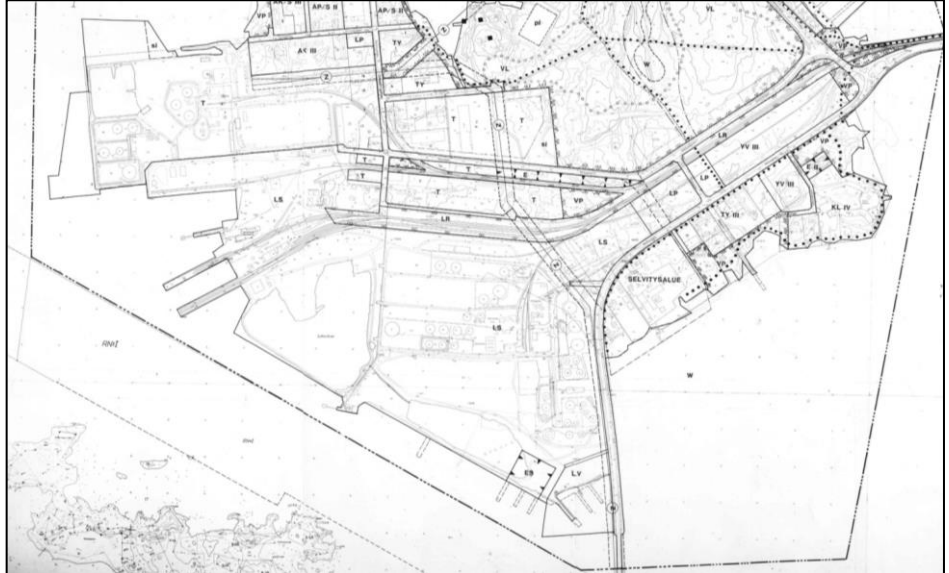


Bild 6. Utdrag ur delgeneralplanen för Vasklot.

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

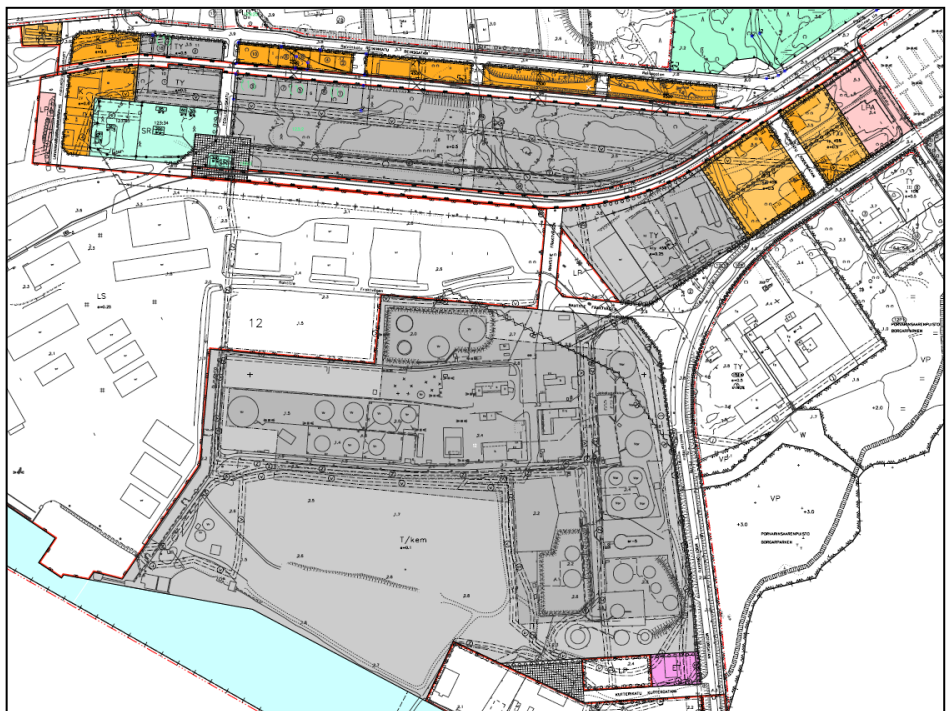


Bild 7. Utdrag ur detaljplan 974.

4.5 Detaljpanelösningen och dess konsekvenser

4.5.1 Bedömning av detaljplaneutkastets konsekvenser

Detaljplaneändringens konsekvenser är ringa i förhållande till den på planeringsområdet gällande detaljplanen nr 974, som stadsfullmäktige fastställde 21.1.2013. De i detaljplaneändringsutkastet anförda justeringarna i förhållande till den gällande detaljplanen ak 974 är följande:

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

4.5.2 Utlåtanden och åsikter som kom in under detaljplanens beredningsskede

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

1. *Vasa Hussektor 24.4.2014 (inkom 24.4.2014):*

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

2. *Fastighetssektorn 25.4.2014 (inkom 25.4.2014)*

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

3. *Vaasa Parks 25.4.2014 (inkom 25.4.2014)*

Vaasa Parks anför att detaljplanebeteckningen för vattenledningen i kvarter 13 borde flyttas antingen invid Reinsgatan eller till norra gränsen av kvarter

13. Beteckningarna för elledningen och den underjordiska ledningsreserveringen intill den borde flyttas till södra kanten av kvarter 13. En del av Industrigatan och gatuskvärens östra del borde betecknas som vägområden, där det bl.a. skulle vara möjligt att flytta stort styckegods med hamnutrustning utan specialåtgärder.

4. Trafikverket 28.4.2014 (inkom 28.4.2014)

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

4.5.3 Förslag till detaljplaneändring

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

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

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

Under den tid förslaget till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt 9.6-24.6.2014 och 4.8-18.8.2014 eller efter det har två utlåtanden och en anmärkning inkommit. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningen samt bemötandena av dem:

1. Trafikverket 9.6.2014 (anlände 19.6.2014)

Trafikverket har bekantat sig med förslaget till detaljplaneändring och ger sitt utlåtande ur järnvägarnas synvinkel. Trafikverkets utlåtande i planens utkastskede 28.4.2014 har beaktats tillräckligt i planarbetet. Trafikverket har inget att anmärka på förslaget till detaljplaneändring.

Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: Trafikverkets tidigare utlåtande har beaktats i detaljplaneförslaget.

2. Transportföretaget Yrjö Halmesmäki Oy 18.8.2014 (anlände 19.6.2014)

Yrjö Halmesmäki Oy har ett arrendeavtal med Vasa hamn beträffande adressen Motorgatan 16, där en ca 3000 m² stor lagerbyggnad är uppförd. I det nu gällande detaljplaneförslaget är ett LPA-område planerat så nära den befintliga hallen att det blir omöjligt för långa fordonskombinationer att ta sig till

dörrarna vid den sidan. Dessutom leder inte avtagsvägen från Fraktvägen högerut någonstans och den skär i onödan av det område som vi arrenderar. Vi föreslår att en annan plats söks för LP-området vid Motorgatan 16 i detaljplanen. Dessutom finns det inget praktiskt behov av vägen mot höger från Fraktvägen och därmed kan den lämnas bort.

Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: En flyttning av parkeringsområdet övervägs när planeringen framskrider.

3. Tekniska nämnden 20.8.2014 (anlände 22.8.2014)

Planändringen är nödvändig med tanke på utvecklandet och förverkligandet av området. I kvarter 13 finns en skyddad byggnad, som är i privat ägo. Ett ca 1000 m² stort outbrutet området är utarrenderat till byggnadens ägare. Gränsen mellan tomterna i kvarter 8 och 9 och LR-området borde flyttas så att den stämmer överens med fastighetsgränserna, varvid bildningen och ibruktagandet av nya tomter lyckas utan markanskaffningar. De tomter som är angivna i planförslaget kan inte bildas innan samtliga tomtdelar har samma ägare. Före bildningen är tomterna belagda med byggförbud. För att bilda tomterna i kvarteren 8, 9 och 13 i enlighet med planförslaget bör sammanlagt ca 40 000 m² köpas eller lösas in. De områden som bör införskaffas ägs av staten/Trafikverket. Utöver dessa bör gatu- och torgområden på ca 4 800 m² införskaffas av Trafikverket. Anskaffningspriset på områdena är uppskattningsvis 1 049 000 €. De områden som bör införskaffas av Trafikverket består av gammalt järnvägsområde. Risker för att marken är förorenad är därmed mycket stor och behovet av rening sannolikt. Utan undersökningar vet man inte tilläggskostnaderna för föroreningen.

Det är nödvändigt att i planändringen beakta att tunga hamnfordon behöver röra sig obehindrat mellan hamnen och det närliggande industriområdet. Fordonen (teleskoplastare, hamndragbilar) är på grund av axeltrycksegenskaperna olämpliga bland allmän vägtrafik, och därmed förutsätts för att de ska kunna röra sig problemfritt att den vita gatuområdesbeteckningen stryks på Industrigatan på avsnittet mellan Reinsgatan och hamnen. Likaså bör också torgområdesbeteckningen kring den skyddade byggnaden strykas. I stället bör för ovan nämnda gatuområde och torgområde gatoområdesbeteckningen ändras till industriområde, som också därmed anges som en tomt. Denna tomt kan då gemensamt användas av speditorsfirmorna på hamnområdet och industrianläggningarna för gemensamma behov på hamnområdet.

Till följd av ändringen bör den infart till ett privat trähus som för närvarande finns på det ovan nämnda avsnittet av Industrigatan lämnas bort och en ny tomtinfart anges vid gatuområdet på gatuavsnittet mellan Industrigatan och Skeppsredaregatan.

Förfarandet med bedömning av miljökonsekvenserna av Vasa hamnväg och utarbetandet av en översiktsplan i anslutning till det har startat. Planeringen är omfattande, vilket innebär att mellan hamnen och logistikområdet, som huvudsakligen förlagts i Korsholms kommun, planeras utöver en vägförbindelse också en spårreservering för kommande behov. Av detaljplaneförslaget för hamnområdet framgår inte hur områdesreserveringen (beteckningen LR)

för spåret på hamnområdet förverkligas, och var den nämnda spårförbindelsen förläggs i riktning mot Myrgrundsbron.

Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: En del av Industrigatan och Skeppsredaregatan ändras till en del av hamnområdet. Beteckningen gatuskvär/torg har lämnats bort från plankartan. Tomtanslutningarna till byggnadsskyddsområdena (SR) justeras. I den här detaljplanen anvisas ingen spårreservering i Myrgrundsbrons riktning.

4.5.5 Förslag II till detaljplaneändring

Under planprocessens gång framkom ett behov av utvidgning av hamnområdet (LS) för att det bättre ska kunna säkerställa utvidgningen av hamnfunktionerna och flyttning av tungt styckegods från industriområdena till hamnen för transport med fartyg eller på järnvägen.

Ändringsförslaget justerades enligt följande:

- Kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader (K) och kvartersområdet för bilplatser (LPA) vid Skeppsredaregatan är angivna som hamnområde (LS).
- Hamnområdets (LS) gräns har flyttats österut mot Reinsgatan och i söder mot Industrigatan.
- Gränserna för byggnadsskyddsområdet (SR) har justerats genom inskränkning av kvarteret vid den södra gränsen. Det lilla SR-kvarteret nr 19 har också skurits av i nordvästra hörnet.
- En del av industrispårområdet (LRT) har flyttats österut från Skeppsredaregatan. Likaså har järnvägsområdets (LR) gräns flyttats en aning österut.
- Invid Reinsgatan har fyra affärs- och kontorsbyggnadskvarter (K) ändrats till två hamnområden (LS-1).
- Fraktvägen och det allmänna parkeringsområdet (LP) invid den har ändrats till hamnområde (LS-1) liksom även kvartersområdet för industribyggnader (TY) invid Motorgatan, två kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY) samt ett kvartersområde för bilplatser (LPA).
- Rodergatan har lämnats bort och Såggatan är tillbaka på sin nuvarande plats.
- Mellan Såggatan och hamnområdet (LS-1) har en smal remsa lämnats kvar som rekreationsområde (VL), och där har en snöskoterled märkts ut.
- Invid Motorgatan vid hamnområdets (LS-1) gräns har ett fordonsanslutningsförbud lagts till.
- Kvartersområde för industribyggnader (TY) har utökats med körservitut som förbättrar förbindelserna.
- Kvartersområdet för industribyggnader (TY) invid Reinsgatan har avgränsats från planområdet.
- Gränsen mellan stadsdelarna 12 och 13 har ändrats så att hamnområdet i sin helhet ligger inom stadsdel 12.
- Exploateringstalet $e=0.5$ har ändrats till $e=0.6$ för det mindre kvartersområdet för industribyggnader (TY) söder om industrispårområdet.
- Exploateringstalet $e=0.3$ har ändrats till $e=0.5$ för hamnområdet (LS-1) invid Motorgatan.

Planbestämmelserna har justerats enligt följande:

- K-, KTY- och LPA-bestämmelserna har lämnats bort.
- LS-1-bestämmelsen berör hamnområdena invid Motorgatan och Reinsgatan: "Hamnområde, logistik. Byggnadernas sidor mot gatan bör tangera byggnadsytans gräns. Fasaderna mot gatan bör vara minst 8 meter höga och fönsteröppningarna bör huvudsakligen vara vertikala".
- Bestämmelserna har utökats med ett närrekreationsområde (VL).
- Bestämmelserna har utökats med en snöskoterled.
- Bestämmelserna har utökats med en skyddszon (340 m) för en farlig cistern: "Vid byggande på området bör utöver gällande författningar Sakerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckverkningar och kaststycken i samband med olyckor följas vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen. I fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområde bör sådana byggnadsmaterial användas som inte på grund av tryck som angivits i följdanalysen splittras och medför fara för människor."
- De allmänna bestämmelserna har utökats med följande bestämmelse: "Planområdet är beläget på en av Sakerhets- och kemikalieverket Tukes fastställd konsulteringszon, och utlåtande bör begäras av Sakerhets- och kemikalieverket Tukes samt räddningsmyndigheten i fråga om betydande byggande där."



Bild 8. Förslag II till ändring av detaljplanen.

4.5.6 Utlåtanden och anmärkningar som kom in under den tid förslag II till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem

Under den tid förslag II till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt x.x-x.x.2020 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkningar inkommit. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena av dem:

4. Trafikverket x.x.2020 (anlände x.x.2020)

xx

Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: xxxx

4.5.7 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har justerats enligt följande:

- xxx

Planbeskrivningen har kompletterats enligt följande:

- xxx

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet Hamnen omfattar ca 50 ha. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

- Kvartersområde för industribyggnader, där omgivningen ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) 7,31 ha, byggrätt 37 253 m² vy
- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier (T/kem) finns/får placeras 25,80 ha, byggrätt 25 797 m² vy
- Byggnadsskyddsområde (SR) 0,98 ha, byggrätt 890 m² vy
- Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) 0,25 ha, byggrätt 1000 m² vy
- Hamnområde (LS) 2,05 ha, 5131 k-m²
- Hamnområde, logistik (LS-1) 7,13 ha, 32 831 k-m²
- Allmänt parkeringsområde (LP) 0,36 ha
- Spårområde (LR) 1,32 ha
- Industrispårområde (LRT) 1,11 ha
- Närrekreationsområde 1,01 ha

Parkeringskraven på kvartersområdena är följande:

- Kvartersområde för industribyggnader (TY) 1 bp/100 m² vy



Kuva 9. Reinsgatan sett från hamnen.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Planområdet bildas av hamnområde, tre hamnområden för logistik (LS-1), tre kvartersområden för industribyggnader (TY), ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en betydande anläggning för produktion och lagring av farliga kemikalier (T/kem) finns/får placeras, två byggnadsskyddsområden (SR), järnvägsområde (LR), industrispårområde (LRT) ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) och område för allmän parkering (LP).



Kuva 10. Korsningen mellan Reinsgatan och Industrigatan.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

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

5.3.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

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

5.4 Störande faktorer i miljön

Oljehamnsområdet är i detaljplanen angivet som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en betydande anläggning där farliga kemikalier tillverkas eller lagras (T/kem) finns/får förläggas.

I Vasklot verkar fyra anläggningar som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket TUKES. Därtill kommer Wärtsiläs motorproduktion och eventuella LNG-terminalfunktioner att flytta till området. Gaia Consulting Oy har gjort en utredning om riskerna för storolyckor i Vasklot inför markanvändningsplaneringen 7.6.2019. I utredningen undersöktes de centrala risker för olyckor som de här funktionerna medför samt konsekvenserna av dem.

I utredningen har oljehamnen delats in i tre olika skyddszoner (A, B och C), och de berörs av olika begränsningar. För den mildaste skyddszonen C anges att det där är tillåtet att placera arbetsplatslokaler som inte besöks av några betydande kundströmmar. I planbestämmelsernas allmänna bestämmelser har byggandets minimiavstånd från oljecisternernas vallutrymme beaktats.

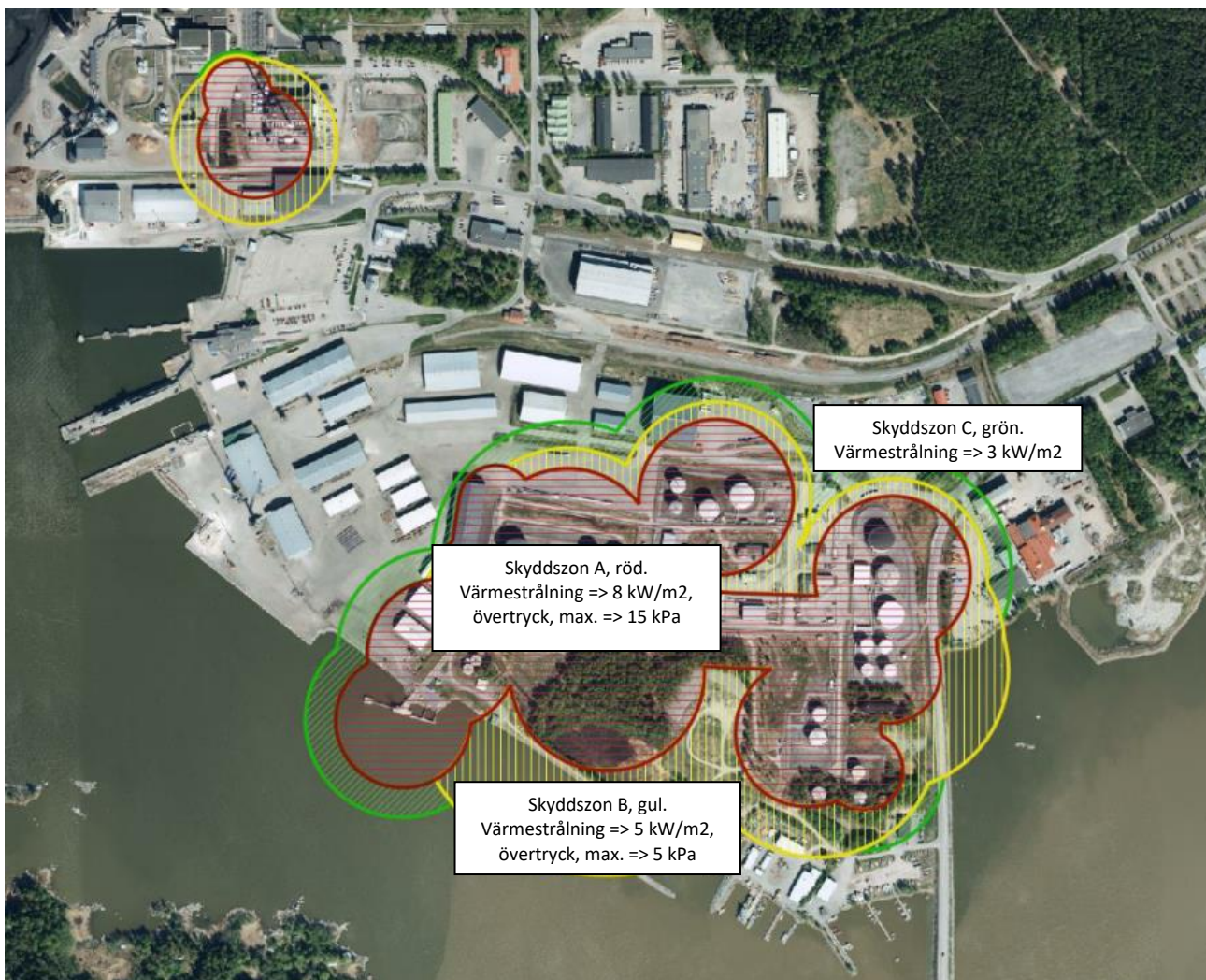


Bild 11. Kombinerade konsekvensområdets skyddsområden enligt olycksscenarioer (Källa: Gaia Consulting Oy).

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklandet av området.

BILAGOR

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