

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

Detaljplan nr 1094 Wolffskavägen 24 Beskrivning



Detaljplaneändring
berör tomt nr 905-17-4-30

Planläggningen 18.11.2019

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: 905 Vasa
Stadsdel: 17
Kvarter: 4
Tomt: 30

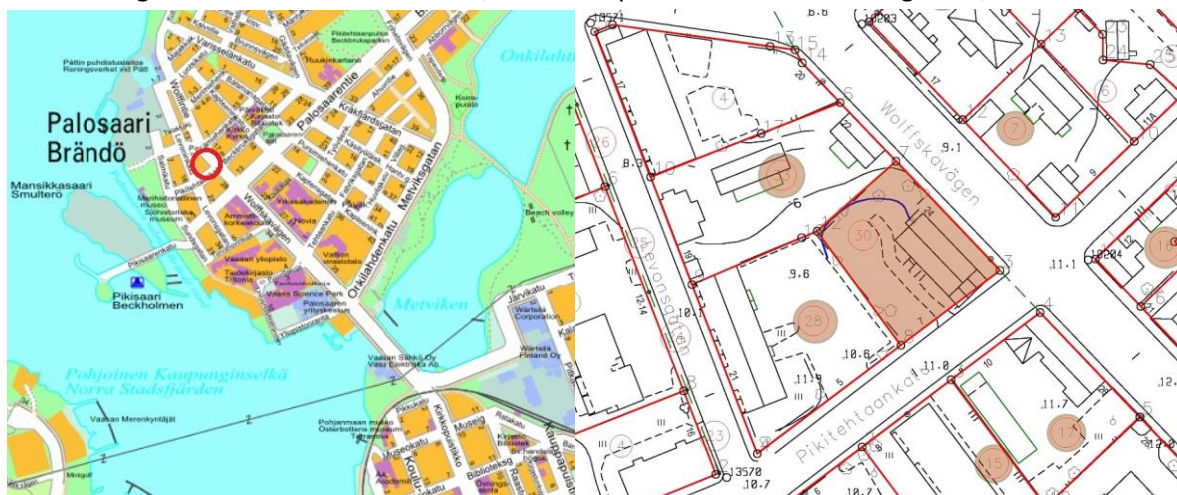
Planeringstyp: Detaljplaneändring
Planens namn: Wolffskavägen 24
Plan nummer: 1094

Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen
Planläggningsarkitekt Anne Majaneva
Tf planläggningsarkitekt Karolina Kopecká
Kyrkoesplanaden 26 A, 2:a våningen
PB 3, 65101 VASA
fornamn.efternamn@vasa.fi
(06) 325 1163

Behandling:	Meddelande om anhängiggörande	13.3.2019
	Planläggningsdirektörens myndighetsbeslut	10.4.2019
	Stadsstyrelsens planeringssektion	18.6.2019
		1.10.2019

1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet består av en tomt, som finns på adressen Wolffskavägen 24, i Brändö.



1.3 Planens namn och syfte

Planändringens namn är Wolffskavägen 24 och syftet med den är att bevara tomtens användningsändamål för boende och att höja byggrätten. Målet är att nybyggnaden ska anpassas till den traditionella trähusmiljön i näromgivningen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
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 i planeringsområdet	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2 Naturmiljön	8
3.1.3 Den byggda miljön	8
3.1.4 Markägoförhållanden	12
3.2 Planeringssituation	13
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	13
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	15
4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.2 Deltagande och samarbete	15
4.2.1 Intressenter	15
4.2.2 Anhängiggörande	16
4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	16
4.2.4 Myndighetssamarbete	16
4.3 Mål för detaljplanen.....	16
4.3.1 Av kommunen uppställda mål.....	16
4.3.2 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper	17
4.4 Detaljpanelösningalternativ och deras konsekvenser	17
4.4.1 Beskrivning av de preliminära alternativen	17
4.4.2 Val av detaljpanelösning och motiveringarna till den	17

4.4.3	Åsikter och beaktandet av dem	17
4.4.4	Planeringsskedets behandlingar och beslut	20
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	21
5.1	Planens struktur	21
5.2	Områdesreserveringar	21
5.2.1	Kvartersområden	21
5.3	Planens konsekvenser	21
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	21
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	22
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	22
6.2	Genomförande och tidtabell.....	22
6.3	Uppföljning av genomförandet	22

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1.	Detaljplaneförslag
BILAGA 2.	Illustrationer
BILAGA 3.	Program för deltagande och bedömning
BILAGA 4.	Detaljplanens uppföljningsblankett

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

Värdefulla byggnader i Vasa II, Vasa stad 2000

Wolffskavägen 24, preliminär analys av bebyggbarheten, Anne Majaneva 17.5.2017

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs.

Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring läggs fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut under tiden 18.4–17.5.2019.

Stadsstyrelsens planeringssektion godkände förslaget till detaljplaneändring för framläggande och utlåtanden på sitt sammanträde 18.6.2019.

En detaljplaneändring som har ringa verkningar godkänns av stadsstyrelsens planeringssektion.

Planeringssektionen godkände detaljplaneändringen på sitt sammanträde 1.10.2019.

2.2 Detaljplanen

Med detaljplaneändringen höjs byggrätten på den av staden ägda tomten, där en gammal boendeenhet har rivits. Tomten anvisas för bostadsbyggande och byggandet styrs så att det anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla trähusmiljön i näromgivningen.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

När detaljplanen är fastställd säljer staden tomten enligt anbudsförfarande och den aktör som vinner anbudsförfarandet bygger på tomten i enlighet med detaljplanen.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Brändö är ett bostadsområde med god service i närheten av centrum. Brändö har byggts upp från en hamn i slutet av 1700-talet till ett industriområde och bostadsområde för arbetarklassen och till dess nuvarande utformning som ett område som är populärt bland studerande och pensionärer. Brändö är tätbebyggt och strävan har varit att styra byggandet så att det tangerar gatugränsen. Från det här byggsättet avviker en del av de offentliga byggnaderna, en del av flervåningshusen samt en del av de enskilda byggnader som är från 1800-talet och som är byggda innan gatunätet anlades. De delar som utgör kärnan i Brändö är i generalplanen anvisade som ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde, vars värden man bör vinnlägga sig om att bevara.

Huvudgator i Brändö är Wolffskavägen och Brändövägen, invid vilka servicen är koncentrerad. Invid Wolffskavägen i riktning från stadens centrum finns ett företagscentrum i en f.d. bomullsfabrik, statens ämbetshus, universitetscampus och yrkeshögskolornas byggnader. Efter campusområdet förändras Wolffskavägens karaktär och där finns det närmast låga bostadshus. Invid Brändövägen finns Brändö torg, affärer, apotek, restauranger, en sportplan och ett servicehus för äldre.

I slutet av år 2017 var invånarmängden i Brändö storområde (hela Brändö, inklusive Vikinga) 5758 personer. I slutet av 1970-talet var invånarmängden i Brändö över 7000 personer, i början av 1980-talet minskade den till den nuvarande mängden och sedan det har den förblivit i stort sett oförändrad. Invånarstrukturen i Brändö domineras av studerande och pensionärer.

Wolffskavägen 24 finns på en kraftigt lutande sluttning i hörnet av Wolffskavägen och sidogatan Beckbruksgatan. År 2018 revs en byggnad där staden hade boendeenhetsverksamhet på tomten. Närmiljön består av bostadshus av olika åldrar och olika storlekar.

Servicen i Brändö finns på gångavstånd och avståndet till salutorget i centrum är ca 2 km. De största arbetsplatskoncentrationerna på närområdena är statens ämbetshus, Brändö företagscentrum och campusområdet (universitetet och yrkeshögskolorna).

De närmaste rekreationsområdena finns på mindre än en halv kilometers avstånd från planändringsområdet (Sundsparken, Påttiska parken, parken vid Brändö torg, Beckbruksparken, Metviksparken) och de närmaste lekparkerna likaså (Sundsparkens, Arbetaregatans och Lotsgatans lekområden).

Den offentliga trafiken på området fungerar bra. Tre busslinjer (1, 3 och 14) går via Brändö med som mest åtta bussar i timmen. Avståndet från planändringsområdet till den närmaste busshållplatsen är ca 200 meter.

I planändringsområdets närmiljö är det lite biltrafik. Trafiken är koncentrerad till början av Wolffskavägen och Brändövägen.

Tekniska servicelinjer går under gatorna. På området finns tillgång till fjärrvärme. Påttiska avloppsreningsverket finns på ca 350 meters avstånd från planeringsområdet. Reningsverket förorsakar tidvis luktolägenheter i närmiljön. Luktolägenheterna har undersökts i samband med ändringen av detaljplanen för Brändö sund under åren 2004, 2015 och 2018. Luktolägenheterna är kraftigast öster och nordost om reningsverket. Av planen för hantering av lukterna från reningsverket framgår det att det inte är möjligt att helt eliminera sporadiska lukttoppar. Enligt en luktspridningsmodell från år 2018 förekommer inga luktolägenheter på tomten Wolffskavägen 24.



Servicen på guidekartan.



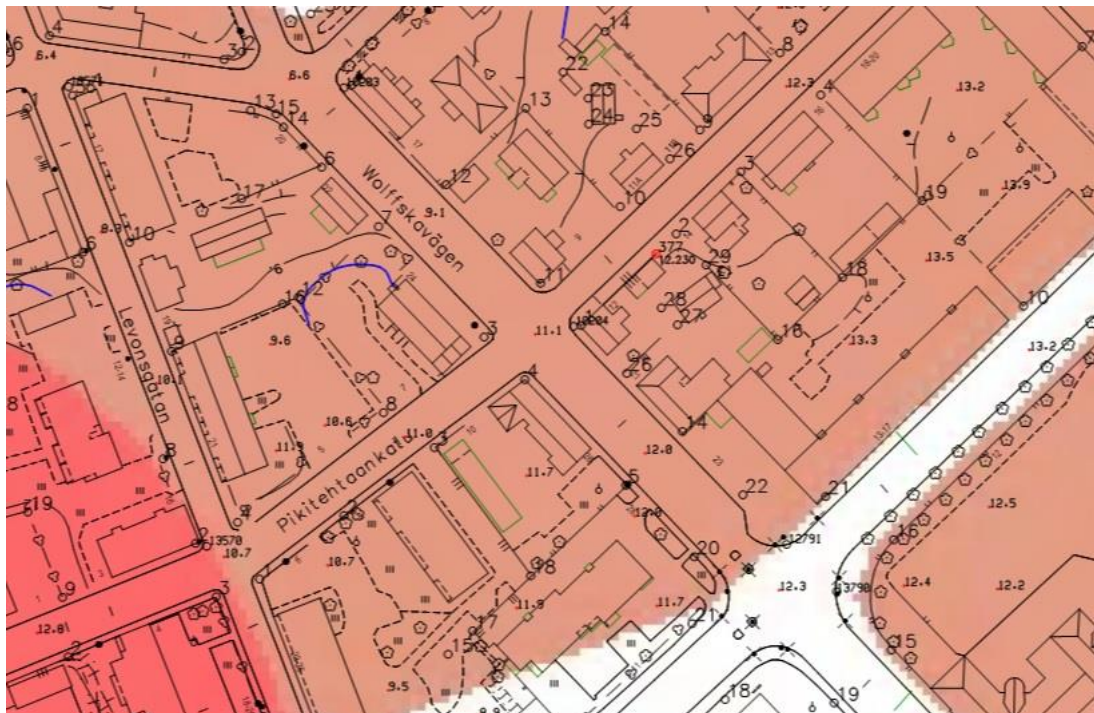
Bild av modellen över luktspridningen från Pättiska avloppsreningsverket (Ramboll 2018). Enligt modellresultaten var lukten från avloppsreningsverkets verksamhet förnimbar på högst ca 200 meters avstånd från luktkällan (det område som är avgränsat med en röd cirkel). Enligt resultaten överskred lukten från verksamheten rekommendationen om riktvärden för luktolägenheter i fråga om utsläppssituationer under normalt verksamhetsläge och undantagssituationer på det område som är avgränsat med en blå cirkel.

3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön på planändringsområdet består av träd och häckar vid tomtgränserna. Invid Wolffskavägen finns ett område med gräsmatta som är ett par meter bred.

Tomten finns på en sluttning mot nordväst.

Marken på området består av morän.



Jordmånskarta 2017. Rött = berg, ljusrött = morän.

3.1.3 Den byggda miljön

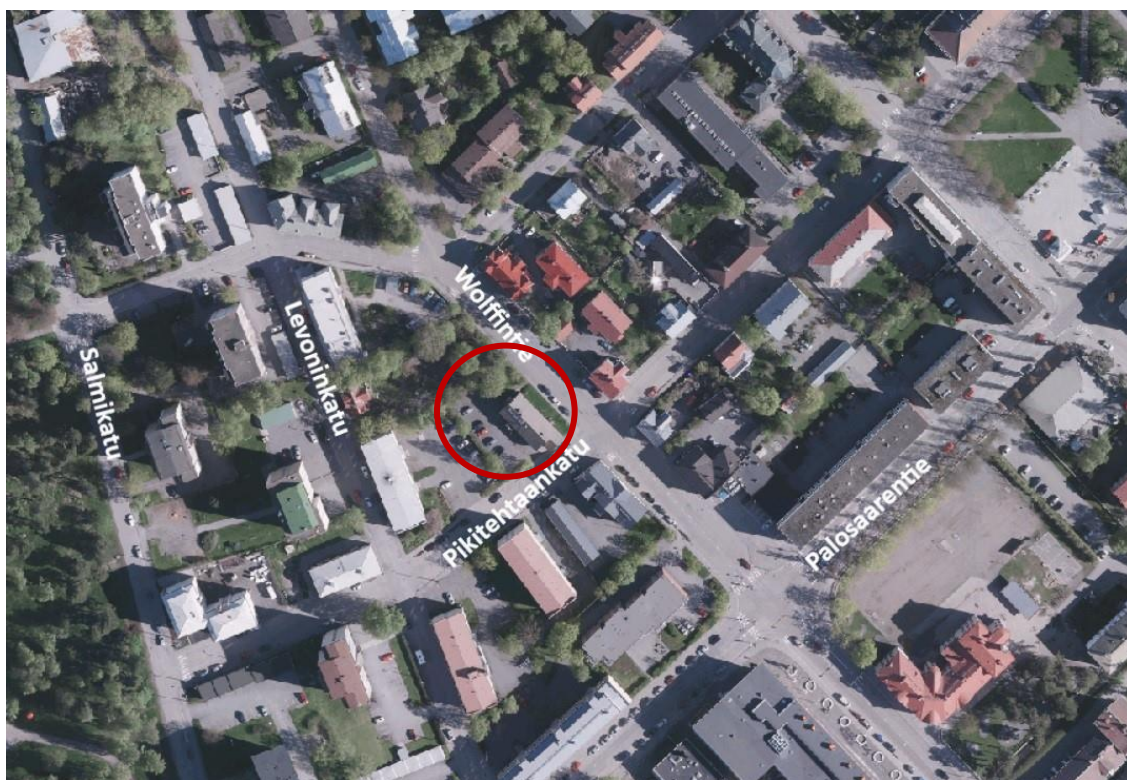


Riven boendeenhetsbyggnad (foto från maj 2017)

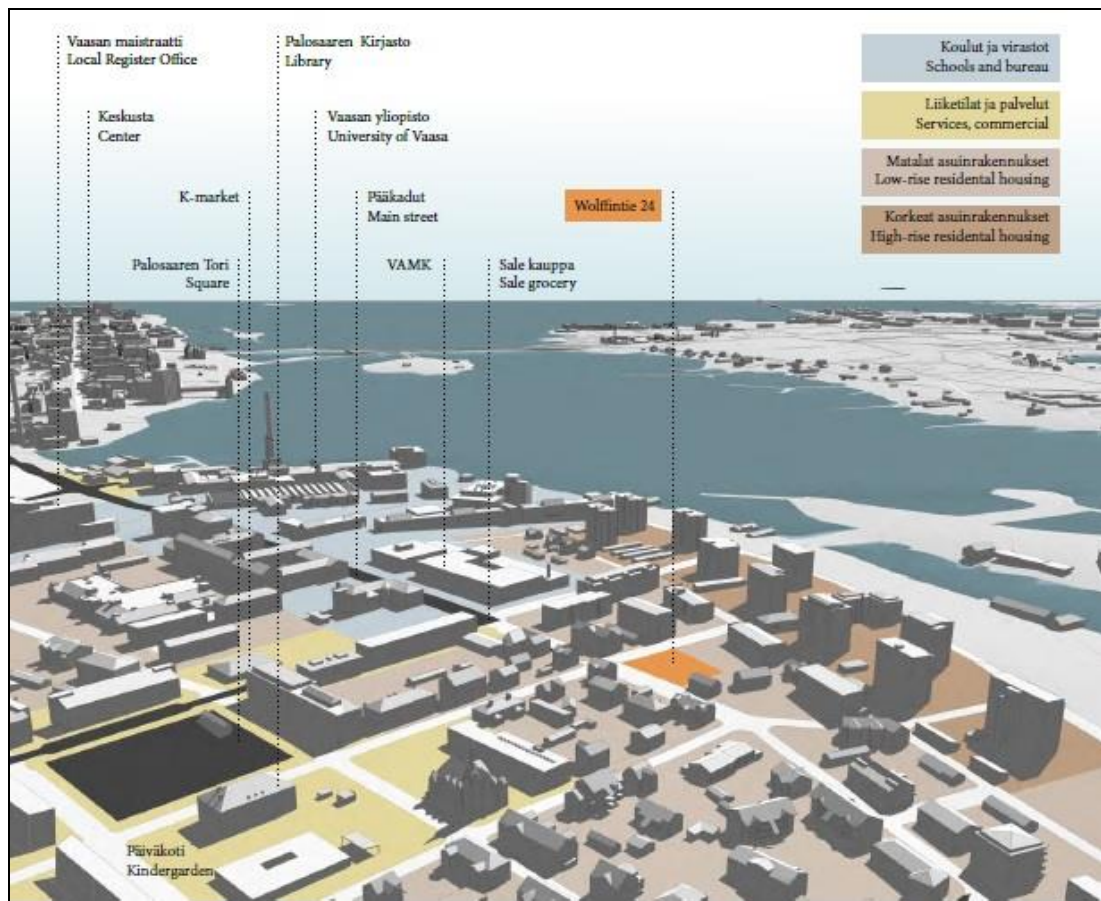
Den på tomten rivna boendeenhetsbyggnaden var enligt fastighetsregistret uppförd år 1937. Utgående från byggnadens utseende kan konstateras att den sannolikt har renoverats helt och ändrats under 1960- eller 70-talet.

Närmiljön består till största delen av mindre bostadshus i 1-2½ våningar i trä, varav de äldsta är byggda på 1850-talet och en stor del på 1930-talet. De gamla byggnaderna har också delvis ersatts med nybyggnader. Småvåningshuset (As Oy Vaasan Topaasi) på Wolffskavägen 26 färdigställdes år 2005 och nybyggnaderna på Wolffskavägen 22 (As Oy Levoninrinne) färdigställdes år 2016.

Invid Levongatan finns våningshus i tre våningar (+källare på markplanet), som har färdigställts under 1960-talet. Vid Beckbruksgatan finns ett våningshus i fyra våningar från år 1964. Invid Sundsgatan finns punkthus i åtta våningar från 1970–90-talen.



Flygbild av området (2015)



Analys av närmiljön



As Oy Levoninrinne



As Oy Vaasan Topaasi



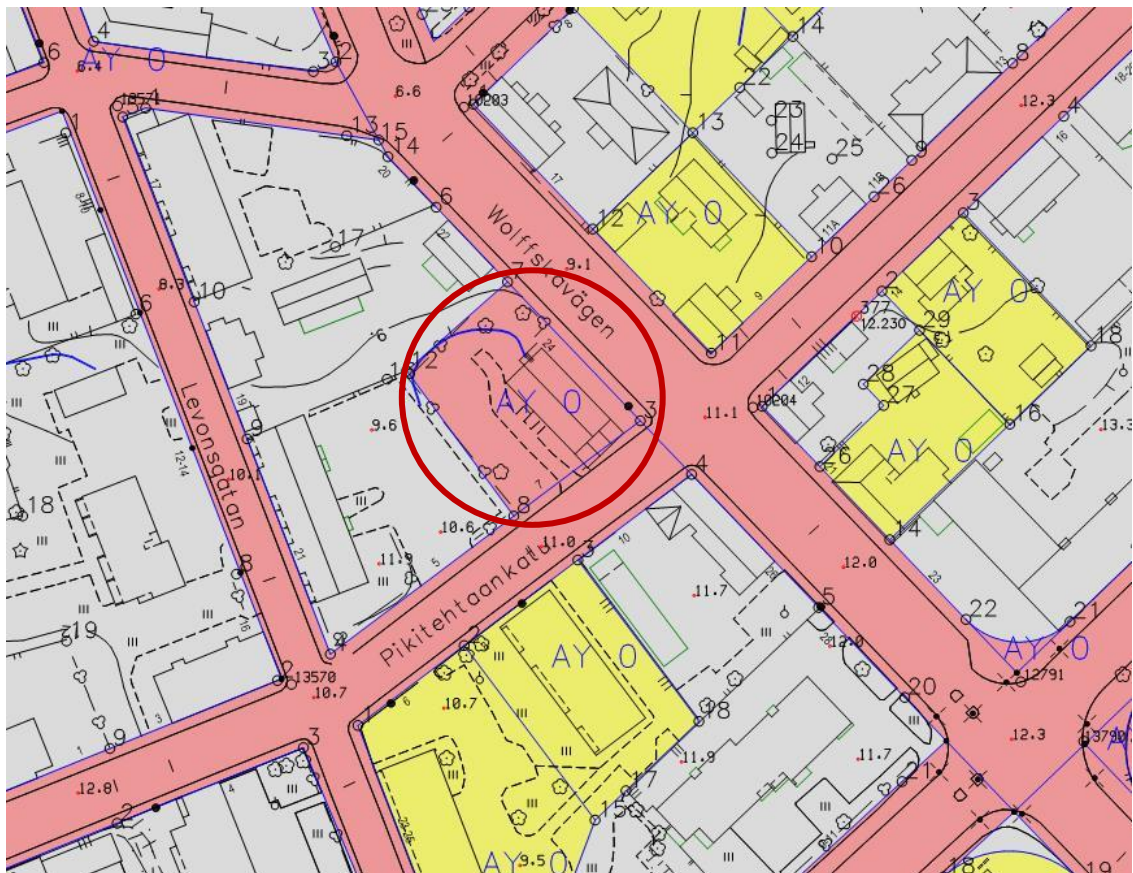
Wolffskavägens allmänna framtoning i planändringsområdets närmiljö är lågt och traditionellt byggsätt.



Byggnadsbeståndet i närmiljön klassificerat enligt våningshöjden

3.1.4 Markägoförhållanden

Vasa stad äger den tomt som är föremål för detaljplaneändringen.



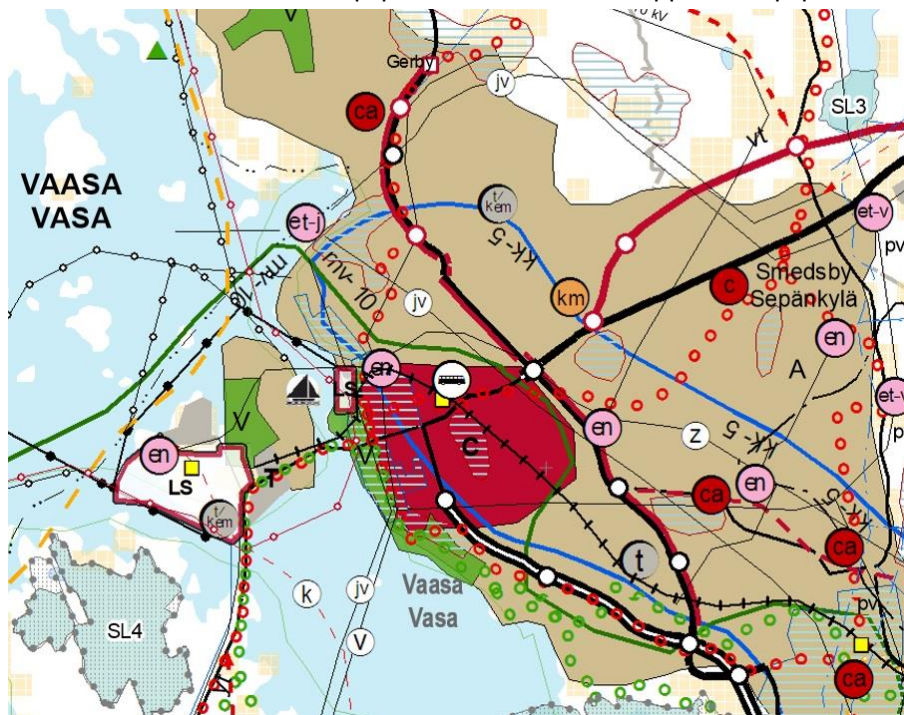
Markägoförhållanden. Ljusrött = staden, gult = utarrenderat till utomstående, vitt = privat.

3.2 Planeringssituation

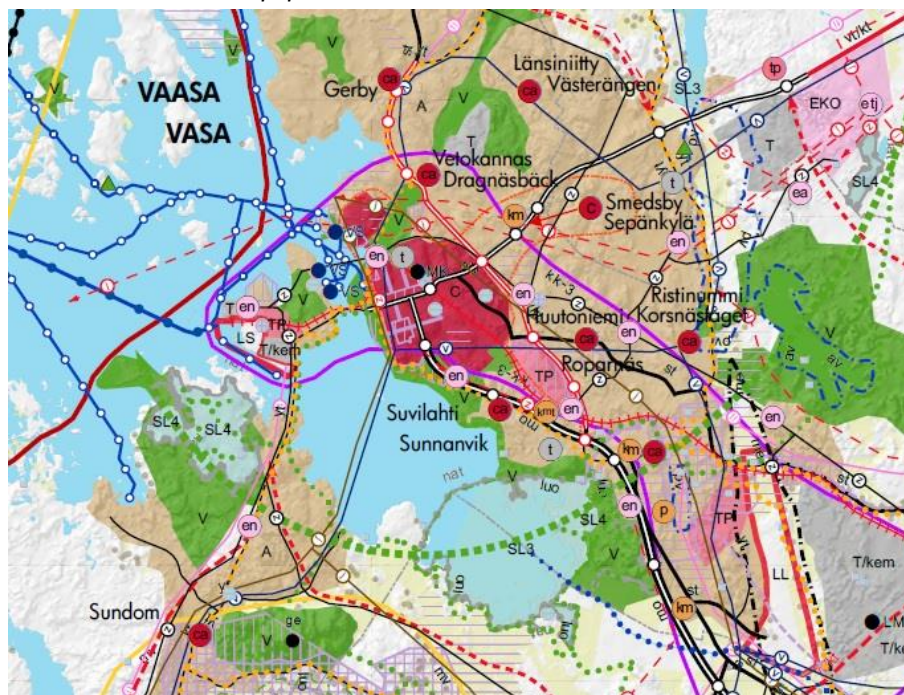
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Föremålet för planändringen finns enligt landskapsplanen på ett område för tätortsfunktioner, likaså i utkastet till landskapsplan 2040. På grund av landskapsplanens översiktliga framställningssätt lämnar de andra planbeteckningarnas relevans för en enskild tomt rum för tolkning. Målet är en godkänd landskapsplan våren 2020. En ny landskapsplan kommer att ersätta Österbottens landskapsplan 2030 och dess etapplandskapsplaner.



Österbottens landskapsplan 2030



Österbottens landskapsplan 2040 utkast.

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och fastställdes 4.9.2014, är området angivet som område för bostadsvåringshus och som ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde, vars värden man bör vinnlägga sig om att bevara.



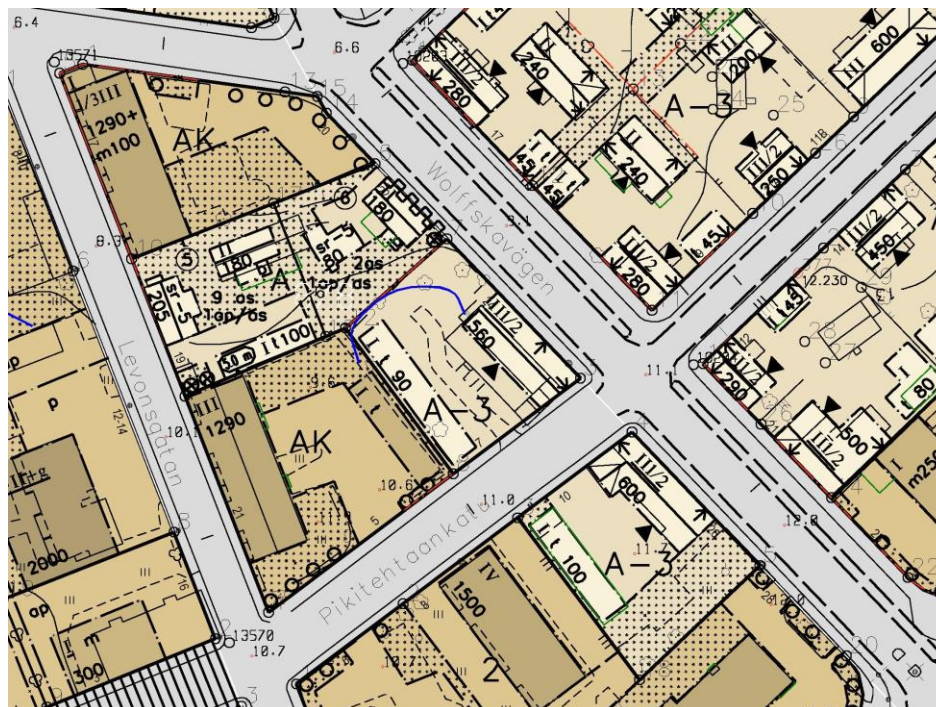
AK

ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
 Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös
 työpaikatiloja ja ympäristöohjeita aiheuttamattomia palvelu- ja
 tyyppipaikatiloja.
 OMÄRDE FÖR FLERVÄNINGSHUS.
 Områdes reservarer i huvudsak för flerväningshus. I området får också placeras
 småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar
 miljöolägenheter.

sk2

KULTUURIYMPÄRISTÖN KANNALLA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKKA AJE.
Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteliseesti tai kulttuurihistorialisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maakäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.
FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE.
Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning.
Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteliseesti tai kulttuurihistorialisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maakäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

Den på området gällande detaljplanen (ak683) har godkänts 13.3.1987. Tomten är anvisad för boende och en byggrätt på 560 m² vy för ett bostadshus i två och en halv våning samt en byggrätt på 90 m² vy för en ekonomibyggnad i en våning har anvisats på den. Byggnadsytan för bostadshuset är angiven så att den tangerar gatugränserna.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Byggnadsordningen trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och –register

Tomtindelningen är genomförd på området och tomten är införd i registret.

Baskarta

Baskartan har justerats och godkänts 12.3.2019.

Byggförbud

Området är inte belagt med byggförbud.

Skyddsbeslut

Planeringsområdet finns på ett område som i generalplanen är anvisat som ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde, vars värden man bör vinnlägga sig om att bevara.

Planläggningssituation och planer för närmiljön

För granntomten (Wolffskavägen 22 och Levonsgatan 19) har en detaljplan fastställts år 2005, de övriga planerna för närmiljön är från 1980-talet eller äldre. Detaljplanen för s.k. Tvålens och Rahkolas område godkändes av stadsfullmäktige sommaren 2018, men planen har överklagats.

För området utarbetade eller tidigare utredningar

En preliminär utredning gjordes i maj 2017 på Planläggningen om möjligheten att höja byggrätten på tomten.

Före år 1945 i Brändö uppförda byggnader har inventerats i Värdefulla byggnader II, som har godkänts av stadsfullmäktige år 2000.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Verksamheten i boendeenhetsbyggnaden upphörde för ett antal år sedan och stadens fastighetsutvecklingsgrupp fattade beslutet att tomten ska säljas. Först kartlades eventuella köpare i fråga om både byggnaden och tomten men några godtagbara anbud erhöles inte. I den för tomtens gällande detaljplanen är byggrätten ganska liten och Planläggningen ombads bedöma om den kunde höjas. Utgående från bedömningen beslutades att byggnaden rivs och att detaljplanen ändras.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Grannfastigheternas ägare och arrendatorer

Stadens myndigheter och nämnder

Övriga myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten och Österbottens förbund

Vasa Elektriska (fjärrvärme och elnät), Vasa Vatten, Viria Ab, Posti Oy

Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinrättning

4.2.2 Anhängiggörande

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Att detaljplaneändringen anhängiggörs och att materialet läggs fram offentligt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket (Biblioteksgatan 13) samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. Till planområdets markägare och markinnehavare sänds brev. Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Anhängiggörandet och programmet för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Eftersom det är en planändring med ringa verkningar, har utkastskedet sammanslagits med programmet för deltagande och bedömning. Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslaget

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt. Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar går detaljplaneändringsförslaget vidare till planeringssektionen för godkännande.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Av kommunen uppställda mål

Stadens mål är att höja byggrätten på tomten så att tomten får en köpare som bygger på tomten i enlighet med detaljplanen.

4.3.2 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper

Hela planeringsområdet finns på ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde, mål i planen är att styra byggandet så att det anpassas till närmiljöns traditionella träbyggnaders storlek och formspråk.

4.4 Detaljplanelösningarnas alternativ och deras konsekvenser

4.4.1 Beskrivning av de preliminära alternativen

I utkastskedet undersöktes olika alternativ närmast gällande parkeringens placering.

Parkeringen föreslås invid Beckbruksgatan. På Wolffskavägens sida försvårar sluttningen användningen av tomt.

4.4.2 Val av detaljplanelösning och motiveringarna till den

Detaljplaneutkastet utarbetades utgående från de erhållna åsikterna och utlåtandena. Utgående från räddningsverkets utlåtande lades en byggnadsyta för ett bilskydd till. Utgående från Brändö stadsdelsförenings och grannfastighetens åsikter undersöktes möjligheten att placera byggrätten i två byggnader i två våningar. Konstaterades att det då inte är möjligt att uppnå lika stor byggrätt som den som angavs i planutkastet. Byggrätten blir 100–200 m² vy mindre på grund av tomtens storlek och brandbestämmelserna. Det presenterade detaljplaneutkastet och det detaljplaneutkast som har vidareutvecklats av det utesluter dock inte den här lösningen, eftersom det också är möjligt att inte bygga allt som byggrätten på tomt medger. Byggnadsytan utvidgades en aning i detaljplaneutkastet så att det är möjligt att bygga två bostadshus, under förutsättning att bestämmelsen att bygga så att gatugränserna tangeras följs.

4.4.3 Åsikter och beaktandet av dem

Programmet för deltagande och bedömning samt detaljplaneutkastet var framlagt under tiden 18.4–17.5.2019. Sammanlagt 8 åsikter och utlåtanden erhöles om dem. Nedan följer sammandrag av utlåtandena och åsikterna samt Planläggningsens bemötanden av dem. Utlåtandena och åsikterna i original förvaras i akten med material som berör detaljplaneändringen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten

I beredningen har beaktats projektets riksomfattande och för landskapet betydande konsekvenser samt sådana frågor beträffande markanvändningen som är viktiga med tanke på kulturmiljövården och naturens mångfald samt användningen och skötseln av vattenresurser. Inget att anmärka. Något utlåtande om detaljplaneutkastet behöver inte

begäras av Närings-, trafik- och miljöcentralen, om inte dess mål och/eller dimensionering ändras väsentligt.

Österbottens museum

Österbottens landskapsmuseum konstaterar att värdena hos planområdet och den byggda miljön i dess närområde har beaktats i planutkastet. Landskapsmuseet anser att det byggande som detaljplanen tillåter vad gäller skalan är samstämmigt med områdets värdefulla miljö och detaljplanebestämmelserna styr nybyggandet. Museet har ingenting att anmärka på programmet för deltagande och bedömning och inte heller på detaljplaneutkastet.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverket rekommenderar att tomtägarna bemöts jämlikt i fråga om byggandet av bilskydd. På granntomt nr 28 är byggnadsytan för ett bilskydd på en meters avstånd från tomtgränsen, och ifall man på den tomt som detaljplaneändringen berör avviker från detaljplaneutkastet vill bygga ett bilskydd på tomten, skulle brandmursförpliktelsen beröra enbart tomt nr 28, vilket inte är jämlikt.

Bemötande:

Räddningsverkets utlåtande beaktas och en byggnadsyta för ett bilskydd anvisas i detaljplaneförslaget.

Vasa Vatten

Tomtindelningen bör bibehållas oförändrad och de ytterligare anslutningar som behövs samt eventuell kapacitetsökning i fråga om anslutningarna görs på fastighetsägarens bekostnad.

Elisa Abp

Inget att anmärka. Elisa Abp har datakommunikationskablar på området och de bör beaktas och skyddas, och eventuella flyttningar bekostas av byggaren på området.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Inget att yttra.

Kiinteistö Oy Vaasan Levoninrinne

Grannfastigheten berättar i sin åsikt att de fortfarande är intresserade av tomten för att förverkliga ett studentbostadsobjekt. I det anbudsförfarande som staden ordnade gav de ett köpanbud på tomten med avsikten att förverkliga ett motsvarande studentbostadsobjekt som Levoninrinne i enlighet med villkor som Finansierings- och utvecklingscentralen för boende fastställt. KOy Levoninrinne föreslår att den angivna byggrätten placeras i två till varandra kopplade byggnader i två våningar, varvid det inte är nödvändigt att bygga hiss i byggnaderna i och med att det är fråga om ett studentbostadsobjekt, men en hissreservering kan göras på det ställe där byggnaderna sammankopplas. Fastighetsbolaget anför också att om ett sådant bostadsobjekt som är avsett för en specialgrupp, exempelvis för studerande, och som godkänns av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, förverkligas på tomten kan bostädernas genomsnittliga storlek underskrida 50 m², vilket nu anges i detaljplaneförslaget.

Palosaaren asukasyhdistys ry – Brändö stadsdelsförening rf

Enligt stadsdelsföreningens åsikt är det motiverat att genomföra byggandet på tomten som en fortsättning på objektet på den angränsande tomten (KOy Vaasan Levoninrinne). På det här sättet skulle ett fungerande objekt skapas i närheten av läroinrättningarna och det skulle stöda läroinrättningarnas verksamhet och minska behovet av att förflytta sig. Byggnaderna bör vara i två våningar och det bör vara två separata byggnader, varvid objektet bättre skulle passa in i miljön än det som föreslås i utkastet och det skulle vara förmånligare att bygga. Den angivna takformen samt hiss- och skyddsrumsförpliktelsen ökar kostnaderna för byggande enligt det presenterade utkastet. Därtill borde bostädernas genomsnittliga storlek vara mindre än angivna 50 m², om objektet är ett av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA finansierat specialbostadsobjekt, exempelvis studiebstäder.

Gemensamt bemötande av KOy Levoninrinnes och Brändö stadsdelsförenings åsikter:

Bestämmelsen om byggnadsytan i detaljplaneutkastet är riktgivande, och därmed förhindrar detaljplanen inte den i åsikten framförda lösningen i fråga om byggnadsmassorna. Åsikterna beaktas så att byggnadsytan utvidgas i detaljplaneförslaget, vilket bättre möjliggör byggandet av två bostadshus.

Motiveringarna till en lösning med två våningar är bra men det är inte möjligt att uppnå lika stor byggrätt på tomten med den som enligt det som är angivet i detaljplaneutkastet. Byggrätten skulle då bli 100–200 m² vy mindre. Det är också möjligt att bygga tre våningar utan hiss, ifall bostäderna i andra våningen består av tvåvåningsbostäder. En hiss gör det ändå möjligt att bygga tillgängliga bostäder, och det vill staden uppmuntra till.

Enligt de nuvarande bestämmelserna berör skyddsrumsförpliktelsen fastigheter med över 1200 m² vy, vilket innebär att något skyddsrum inte behöver byggas i det här fallet.

I Brändö råder det brist på stora bostäder och den i detaljplanebestämmelserna angivna förpliktelsen som gäller bostädernas genomsnittliga storlek styr till byggande också av större bostäder. Planläggningen avstår inte från den här bestämmelsen.

Förslaget till detaljplaneändring var framlagt 15.8–13.9.2019. Sju utlåtanden inkom om det. Nedan följer sammandrag av utlåtandena. Utlåtandena och åsikterna i original förvaras i akten med material som berör detaljplaneändringen.

Österbottens museum

Inget att anmärka.

Österbottens räddningsverk

Utlåtandet i beredningsskedet har beaktats i planförslaget.

Vasa Vatten

Utlåtandet i beredningsskedet har beaktats i planförslaget.

Vasa Elnät

Inget att anmärka.

Elisa Abp

Inget att anmärka. De befintliga datakommunikationskablar ska skyddas vid byggande på området.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Inget att yttra.

Österbottens förbund

Inget att yttra.

Inga ändringar behöver göras i detaljplaneförslaget till följd av utlåtandena, utan det går vidare som sådant till stadsstyrelsens planeringssektion för beslut.

4.4.4 Planeringsskedets behandlingar och beslut

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

Programmet för deltagande och bedömning och utkasten till detaljplaneändring var i enlighet med planläggningsdirektörens beslut framlagda under tiden 18.4–17.5.2019.

Stadsstyrelsens planeringssektion behandlade förslaget till detaljplaneändring på sitt möte 18.6.2019 och godkände det för framläggande och utlåtanden.

En detaljplaneändring som har ringa verkningar godkänns av stadsstyrelsens planeringssektion. Planeringssektionen godkände detaljplaneändringen på sitt sammanträde 1.10.2019.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planändringsområdet anvisas för boende (A) såsom kvarteren i närmiljön. Byggandet styrs med relativt detaljerade bestämmelser så att det passar in i närmiljöns traditionella trähusmiljö, som i generalplanen är anvisad som för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde.

En byggrätt på 850 m² vy anvisas och den möjliggör byggandet av ca 15 bostäder på tomten.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Kvartersområde A

Bostadshuset eller -husen ska placeras så att de tangerar gatugränserna och bilplatserna ska placeras på den del av tomten som finns mot Beckbruksgatan och där en byggnadsyta för ett bilskydd anvisas. Resten av tomten reserveras som område som ska planteras och för vistelse. Bostadshusets eller -husens storlek och formspråk ska anpassas till det traditionella byggsättet i närmiljön. Fasaderna ska vara trä, takformen är sadeltak och takmaterialet plåt. Dagvattnet ska tas omhand på tomten eller ledas till dagvattenavlopp. Hela gårdsområdet får inte ha permanent beläggning.

Parkeringsnormen är i linje med Vasa stads parkeringsstrategi.

5.3 Planens konsekvenser

Ifall tomten bebyggs enligt de föreslagna utkasterna, kommer tomten att användas effektivare än tidigare. Då är också den färdiga kommunaltekniken i effektivare användning. Planlösningen förtätar och effektiviserar användningen av området.

Konsekvenserna för trafiken är små, eftersom objektet är så pass litet till omfattningen. Fordonstrafiken dirigeras till tomten från Beckbruksgatan, där trafikmängden är liten.

Konsekvenserna för den byggda miljön är positiva i och med att nybyggnaden kompletterar den nuvarande kulturhistoriskt värdefulla miljön och anpassas till dess stildrag. Illustrationerna i bilaga 2 åskådliggör konsekvenserna för den byggda miljön.

Möjligheterna till boende på området ökar.

Inverkan på kommunens ekonomi är positiv, eftersom staden får inkomster när tomten säljs. Utgifterna för rivningen av boendeenhetsbyggnaden på tomten blir täckta. Gatukonstruktionerna är redan klara och inga investeringar i dem behövs.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna finns som bilaga till den här beskrivningen.

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

De till planbeskrivningen bifogade riktgivande illustrationerna styr och åskådliggör förverkligandet.

6.2 Genomförande och tidtabell

Strävan är att detaljplaneändringen ska fastställas under år 2019. När detaljplaneändringen är fastställd säljer staden tomten enligt anbudsförfarande till en genomförare.

6.3 Uppföljning av genomförandet

I samband med beviljandet av bygglov bör säkerställas att planerna följer de mål som är angivna i detaljplaneändringen.



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
17. kaupunginosa
kortteli 4
tontti 30

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 17
kvarter 4
tomt 30

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

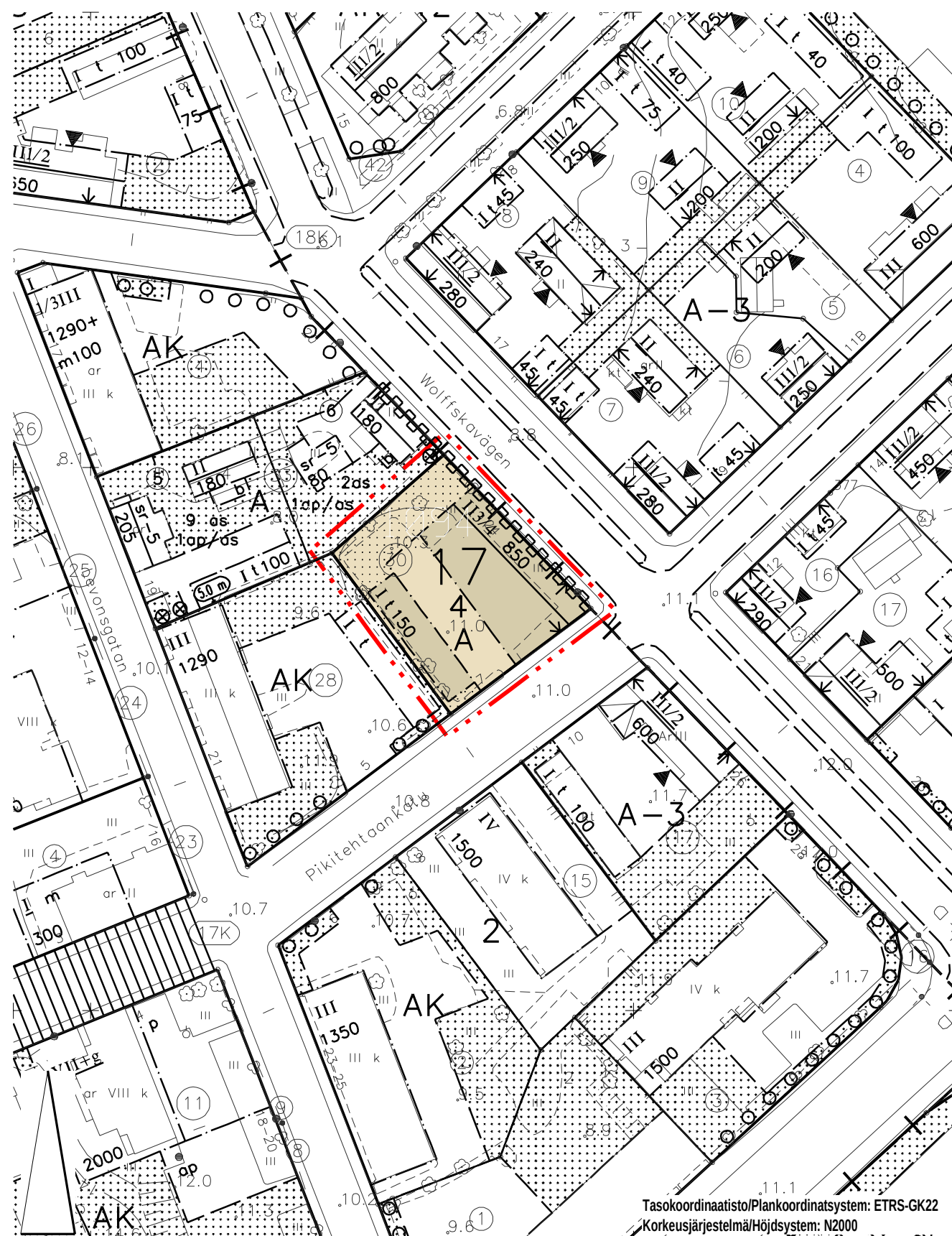
Vireilletulo / Aktuell 13.03.2019
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 11.04.2019
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 18.04.2019
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 18.04.2019
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 18.06.2019
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 15.08.2019
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 01.10.2019
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL § 200 19.11.2019

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadsplan nr 1094
Mittakaava
Skala 1/1000
Laatinut
Uppgjord av Anne Majaneva
Piirtänyt
Ritad av OJ
Pvm
Datum 11.06.2019

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta

Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

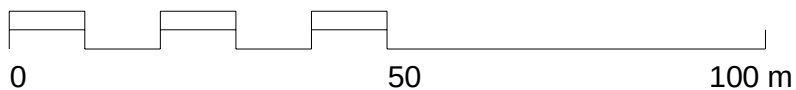
Vaasa

12.03.2019

Vs. kiinteistöinsinööri

Tf. fastighetsingenjör

Perttu Linjama



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Asuinrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för bostadshus.
Asuntojen keskikoko ei saa olla pienempi kuin 50 m².
Uudisrakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen jäsentämiseen ja värien sopeuttamiseen ympäristöönsä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontteja ei saa päällystää kestopäällysteellä.
Tontit on aidattava puuaidalla.
Julkisivut on sovitettava lähiympäristön perinteisiin puurakennuksiin. Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa puuta. Rakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus tulee olla 22-27 astetta. Räystään leveys tulee olla 30-50 cm. Vesikaton tulee olla sileää peltiä. Sokkelin tulee erottua selvästi varsinaisesta julkisivusta.
Hulevedet on imeytettävä tontilla ja johdettava hulevesiviemäriin.
Bostädernas genomsnittliga storlek får inte vara mindre än 50 m².
Särskild uppmärksamhet ska fästas på nybyggnadens dimensioner, fasadstruktureringen och anpassningen av färgerna till miljön. Tomterna får inte beläggas med permanent beläggnings.
Tomterna ska inhägnas med ett trästaket.
Fasadernas arkitektur ska anpassas till det omgivande traditionella byggnadsbeståndet. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara trä. Byggnaden ska ha ett åstak vars lutning ska vara 22-27 grader. Takfoten ska vara 30-50 cm bred. Vattentaket ska vara av slät plåt. Sockeln ska skilja sig tydligt från den egentliga fasaden.
Dagvattnet ska tas omhand på tomten och ledas till dagvattenavloppet.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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

17

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

201312

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

WOLFFINTIE

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

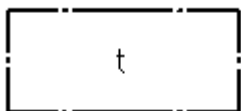
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II3/4

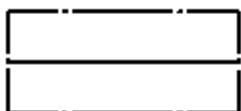
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



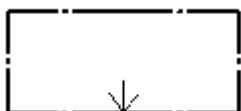
Rakennusala.
Byggnadsyta.



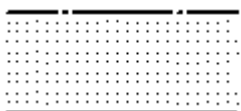
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

PYSÄKÖINTIPAIKKAVAATIMUKSET

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/85 k-m²
 - opiskelija-asunnoille 1 ap/120 k-m² (koskee ARA-tuettua opiskelija-asuntorakentamista)
 - Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 - asuinrakentamiselle 1 pp/30 k-m², lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- Kerrosalaan laskettavia varasto- ja käytävätiloja varten ei tarvitse osoittaa auto- ja pyöräpaikkoja.

PIHA-ALUEET

Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10

neliömetriä jokaista asuntoa kohti.

ASUNTOJEN YHTEISTILAT JA IRTAIMISTOVARASTOT

Asuinhuoneistokohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

- 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto
- 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

KRAV PÅ PARKERINGSPLATSER

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 bp/85 m²vy
- för studentbostäder 1 bp/120 m²vy (gäller byggandet av studentbostäder med ARA-stöd)

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 cp/30 m²vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

Bil- och cykelplatser behöver inte anvisas för lager- och korridorutrymmen som beräknas våningsytan.

GÅRDSOMRÅDEN

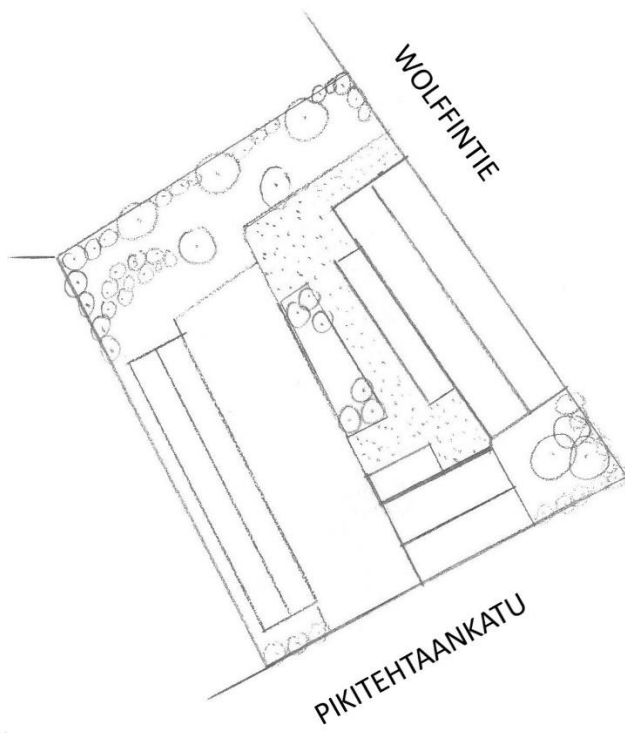
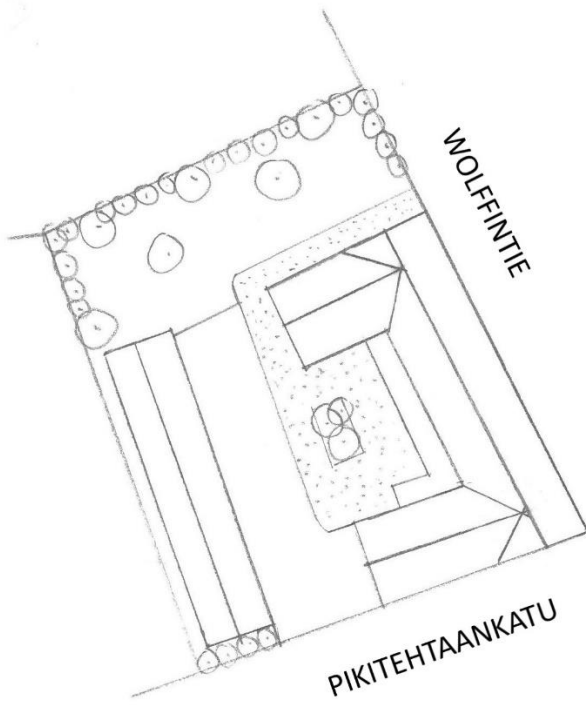
För användbara och trivsamma utrymmen för lek och utomhusvistelse ska på gårdsområdet reserveras minst 10 kvadratmeter per bostad.

BOSTÄDERNAS GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH FÖRVARINGSUTRYMMEN FÖR LÖSÖRE

Förvaringsutrymmen för lösöre per bostadslägenhet ska vara enligt följande (gångar inte inräknade):

- för lägenheter på 2 r + k och mindre: 2,0 m²/bostad
- för lägenheter på 3 r + k och större: 3,0 m²/bostad

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande och inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.



Wolffintie / Wolffskavägen



Pikitehtaankatu / Beckbruksgatan





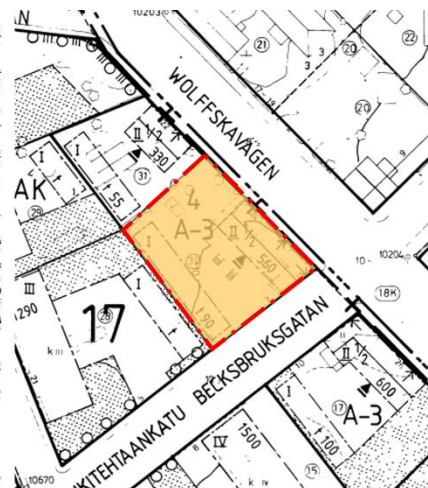
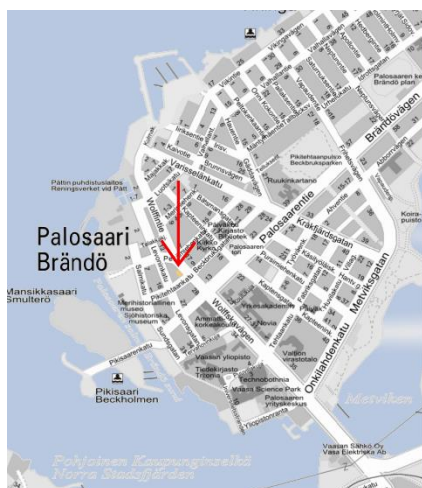
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplaneändring för Wolffskavägen 24 (ak1094)

Planeringsobjekt

Föremål för planeringen är tomt 905-17-4-30 (1130 m²) på adressen Wolffskavägen 24, i Brändö.

Avgränsningen av planområdet



Mål för planeringen

Mål för planeringen är att höja den nuvarande byggrätten och ge klara anvisningar för och krav på det nya byggandet så att det passar ihop med det småskaliga traditionella träbyggandet i närmiljön. Tomtens nuvarande användningsändamål, boende, förändras inte.

Anhängiggörande

Projektet startar på stadens eget initiativ. Projektet anhängiggörs med beslut av planläggningsdirektören, eftersom det är fråga om en mindre ändring av detaljplanen.



Kaavoitus • Planläggningen

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

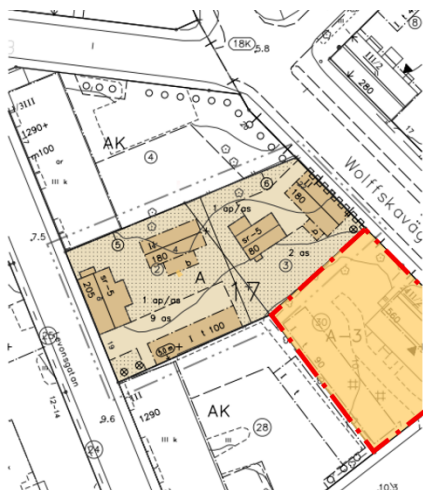
Utgångsuppgifter

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, är området angivet som område för bostadsvåringshus och som ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde, där man bör se till att värdena bevaras.

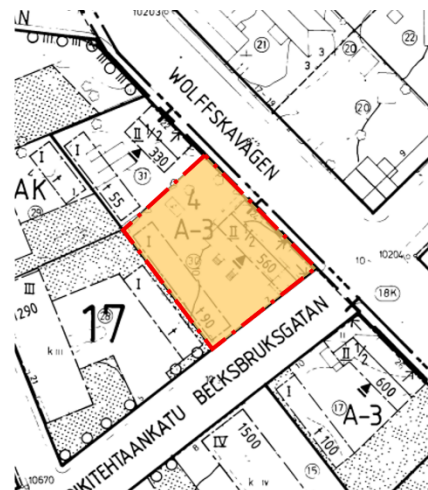


- AK** ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja ja ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- OMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS.**
Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
- 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 muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkennilla suunnitelmissa.
- 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.

Den detaljplan (ak683) som gäller för området godkändes 13.3.1987. För granntomterna norr om planeringsområdet gäller detaljplan ak878 som godkändes 7.3.2005.



- ↑ Vaasan yleiskaava 2030
Vaasa Generalplan 2030
Vaasa Master Plan 2030
- Asemakaava (ak0683)
Detaljplan (ak0683)
Detail plan (ak0683)
- ← Asemakaava (ak0878)
Detaljplan (ak0878)
Detail plan (ak0878)



Markägoförhållanden

Vasa stad äger tomten.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Intressenter

- Grannfastigheternas ägare och arrendatorer
- Stadens myndigheter och nämnder
- Övriga myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten och Österbottens förbund
- Vasa Elektriska (fjärrvärme och elnät), Vasa Vatten, Viria Ab, Posti Oy
- Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinrättning
- Brändö invånarförening

Deltagande

Anhängiggörandet av detaljplaneändringen och framläggandet av beredningsmaterial meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) samt på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. Till planområdets markägare och –innehavare sänds brev. Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Anhängiggörande och programmet för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Eftersom det är en mindre planändring, har utkastskedet sammanslagits med programmet för deltagande och bedömning. Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslag

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar framskrider förslaget till detaljplaneändring till planeringssektionen för godkännande.

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

Tidtabell

Målet är en fastställd detaljplan under år 2019.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Konsekvensbedömning

För planändringens konsekvenser för omgivningen kommer att redogöras i beskrivningen i anslutning till detaljplaneringen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för naturen och naturmiljön
- de trafikmässiga konsekvenserna

Med hänsyn till dess omfattning kräver detaljplaneändringen inget separat bedömningsprogram.

Avtal

Eftersom Vasa stad äger tomten, behövs inga avtal. När detaljplaneändringen är fastställd säljs tomten enligt konkurrensförfarande.

Kontaktinformation

För beredningen av planändringen svarar planlägningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 743 8149, e-post [fornamn.efternamn\(at\)vasa.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)vasa.fi). Ytterligare information ger även Planläggningens kansli, tfn 325 1160.

Besöksadress: Vasaesplanaden 17, 6 vån. (våren och sommaren 2019)

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

Päivi Korkealaakso

Planlägningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	10.08.2020
Planens namn	Wolffskavägen 24		
Datum för godkännande	01.10.2019	Förslagsdatum	18.06.2019
Godkännare	L-nämnd	Dat. för meddel. om anh.gör.	13.03.2019
Godkänd enligt paragraf	51	Kommunens plankod	1094
Genererad plankod	905L011019A51		
Planområdets areal [ha]	0,1129	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,1129

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstall [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1129	100,0	1000	0,89	0,0000	350
A sammanlagt	0,1129	100,0	1000	0,89	0,0000	350
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1129	100,0	1000	0,89	0,0000	350
A sammanlagt	0,1129	100,0	1000	0,89	0,0000	350
A	0,1129	100,0	1000	0,89	0,0000	350
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						