



Vasa stad
Planläggningen
2020

DETALJPLAN 1099 BESKRIVNING

Vestis
Storbyvägen 20

V A A S A .
V A S A .

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

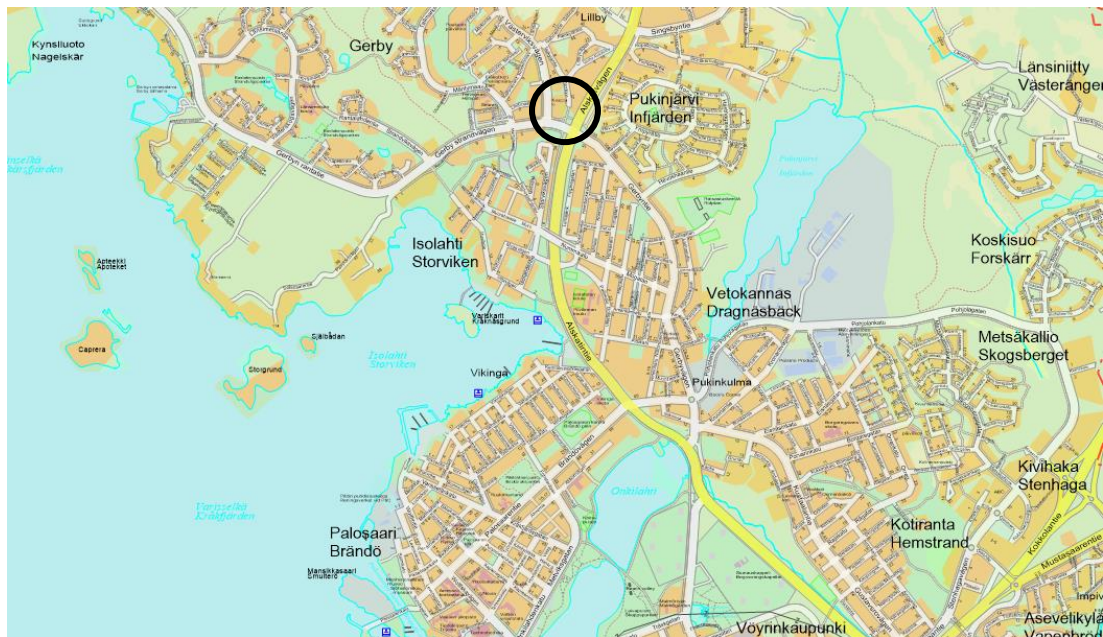
Kommun: 905 Vasa
Planområde: stadsdel 33 (Gerby)
 kvarter 8
 tomt 3
Planeringstyp: Detaljplaneändring
Planens namn: Vestis
Plan nummer: 1099
Planen är utarbetad av Vasa stad, Planläggningen
 Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso
 Planerare Eija Kangas

Behandlingar:

Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	20.2.2020
Meddelande om anhängiggörande	28.2.2020
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	25.5.2020
Stadsstyrelsens planeringssektion	25.8.2020
Stadsstyrelsen	xx.xx.2020
Stadsfullmäktige	xx.xx.2020

1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget 4,6 kilometer norr om Vasa centrum på adressen Storbyvägen 20 (tidigare Storbyvägen 46). Området gränsar till Gerby S-Markets tomt, ändan av Storbyvägen och ett skyddsgrönområde. Planläggningstomten omfattar 2173 m².



Planeringsområdets läge

1.3 Planens syfte

Målet är att utreda om det är möjligt att lämna bort den fastslagna skyddsbeteckningen för den på tomten befintliga byggnaden, som har konstaterats vara i dåligt skick, och anvisa byggrätt för en nybyggnad. Målet är att ge Settlement Vestis förutsättningar att fortsätta med sin verksamhet på tomten och samtidigt säkerställa att den gamla gården förblir i en användning som stöder gemenskapen i området.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplan och planbestämmelser
BILAGA 2. Illustrationsmaterial
BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 20.2.2020
BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

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

- Kartläggning av byggnadens skick 2019, Investigo Ab
- Byggnadsinventering Gerby Lillby 1995, Österbottens museum (utdrag)
- Värdering av Settlement Vestis byggnad, Österbottens museum och Vasa stad, Planläggningen, 2020
- Naturutredning beträffande Gerby S-Market i Vasa, Vasa stad, Planläggningen, 2009
- Riksväg 8 och regionväg 724 Vasa Förbindelseväg områdesreserveringsplan, bullerutredning, 23.3.2009, A-Insinöorit
- Vägplan lv 724 Storviken–Singsbyvägen

1.6 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens syfte.....	3
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
1.6 Innehållsförteckning	4
2 SAMMANDRAG	6
2.1 Planprocessens olika skeden	6
2.2 Detaljplan	7
2.3 Genomförandet av detaljplanen	7
3 UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet.....	9
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	9
3.1.2 Naturmiljön	9
3.1.3 Den byggda miljön.....	14
3.1.4 Byggnadshistorisk utredning och skyddsvärden	16
3.1.5 Byggnadens skick	18
3.1.6 Verksamheten i byggnaden	19
3.1.7 Trafik	21
3.1.8 Markägförhållanden	22
3.2 Planeringssituation	23
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	23
3.2.2 Trafiknätet.....	30
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	32
4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den	32
4.2 Deltagande och samarbete	32
4.2.1 Intressenter	32
4.2.2 Anhängiggörande	32
4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	32
4.3 Myndighetssamarbete	33
4.4 Mål för detaljplanen	33
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	33
4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen.....	33
4.4.3 Respons om programmet för deltagande och bedömning	33
4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet	35
4.5.1 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	38
4.5.2 Övervägande efter utkastsskedet	40
4.5.3 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet	41
4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet	41

5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	42
5.1	Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	42
5.1.1	Dimensionering och service	42
5.1.2	Kvartersområden	42
5.1.3	Övriga områden	42
5.2	Planens konsekvenser	43
5.2.1	Konsekvenserna för den byggda miljön inklusive kulturmiljön	43
5.2.2	Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden	43
5.2.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	44
5.2.4	Trafikmässiga konsekvenser	44
5.2.5	Riskkartläggning	44
5.3	Störande faktorer i miljön	44
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	47
6.1	Genomförande och tidtabell	47

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplanen:

Behovet av ändring av detaljplanen har förts fram av Vasa Settlementförening, som i ett 24.10.2019 daterat brev begärt en detaljplaneändring i fråga om tomt 33-8-1, som föreningen arrenderar av Vasa stad. Detaljplaneändringen godkändes i planläggningsöversikten för år 2020 på planeringssektionens sammanträde 10.12.2019. Det intentionsavtal som har gjorts upp för att arbetet med detaljplaneändringen ska kunna inledas godkändes av stadsstyrelsen 17.2.2020. I intentionsavtalet avtalades om inledande av planläggningen, ersättande av kostnaderna för utarbetandet av planen samt förnyande eller ändring av arrendeaftalet. Grundläggande information beträffande planområdet har samlats in om planeringssituationen, miljön, fastigheterna, samhällstekniken, funktionerna och stadsbilden.

Program för deltagande och bedömning 63 § MarkByggl:

Programmet för deltagande och bedömning var i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 20.2.2020 framlagt under tiden **28.2–13.3.2020**. Ärendet kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet samt på kommunens officiella anslagstavla och webbplats. Materialet sändes till planområdets och de angränsande områdenas markägare och intressenterna samt hölls framlagt på Planläggningens anslagstavla och webbplats. Fyra förhandsutlåtanden om ärendet lämnades in men inte någon åsikt.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) 62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF:

Planutkastet var framlagt under tiden **2–15.6.2020** i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 25.5.2020. Ärendet kungjordes i Pohjalainen och Vasabladet samt på stadens officiella anslagstavla. Planutkastet sändes till planområdets och de angränsande områdenas markägare och intressenterna samt hölls framlagt på Planläggningens anslagstavla och webbplats. Fyra förhandsutlåtanden om ärendet lämnades in men inte någon åsikt.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag)/utlåtanden 65 § MarkByggl, 27–28 § MarkByggF:

Detaljplaneförslaget var i enlighet med stadsstyrelsens planeringssektions beslut 25.8.2020 offentligt framlagt under tiden **2.9. – 1.10.2020**. Information om framläggandet gavs på samma sätt som i utkastskedet. X utlåtanden och X anmärkningar beträffande detaljplaneförslaget lämnades in.

Lagakraftvunnen detaljplan 188 § 5 mom. MarkByggl, 140 § kommunallagen:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplanen på sitt sammanträde xx.xx.xxxx, och efter besvärstiden kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det godkändes planen av stadsstyrelsen xx.xx.xxxx.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen gör det möjligt att riva den befintliga byggnaden och anvisa byggrätt för en ny närservicebyggnad och en ekonomibyggnad som betjänar den.

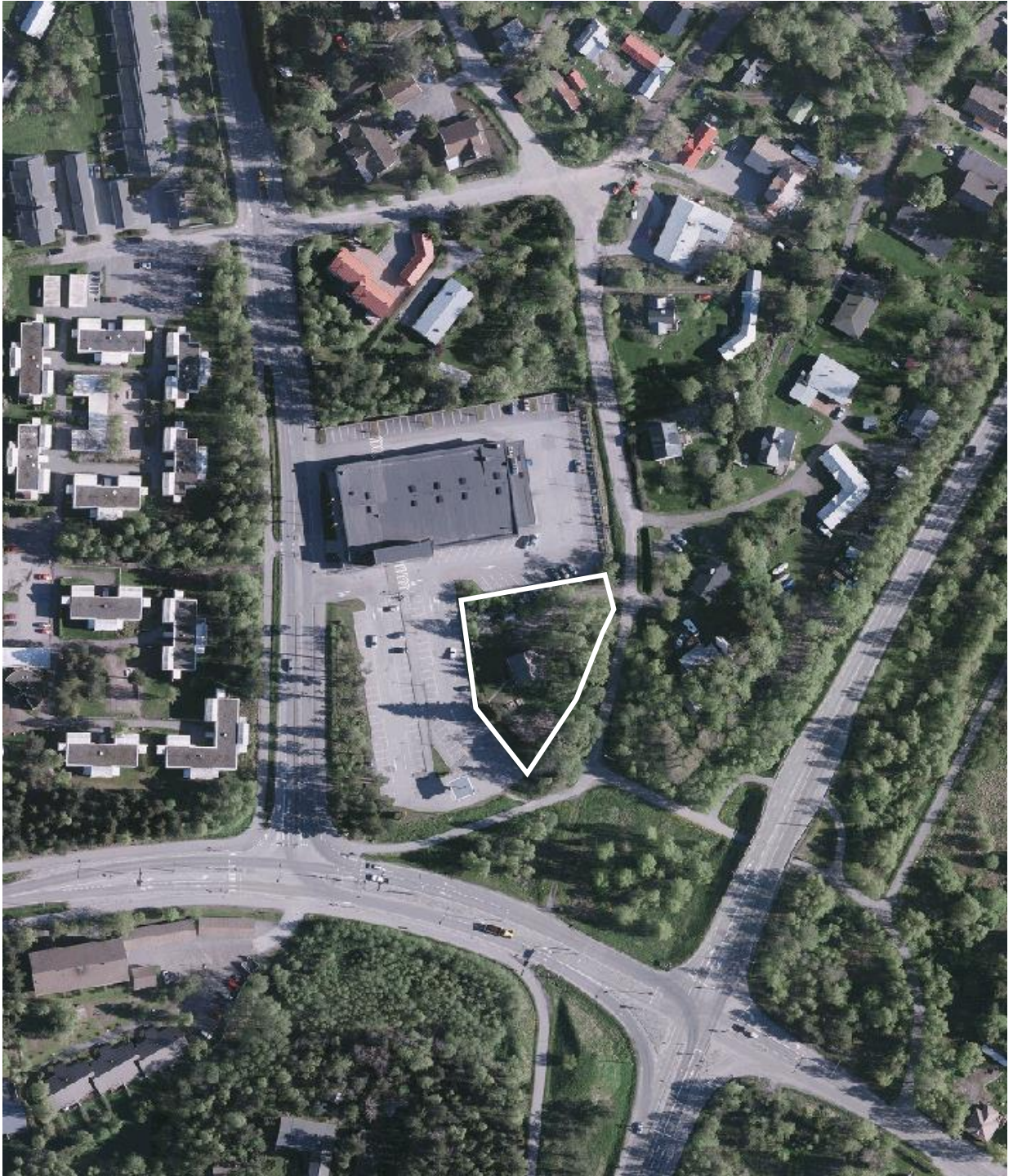
Strävan är att bevara objektets landskapsmässiga värden genom att styra nybyggandet med noggrannare planbestämmelser än vanligt.

Med detaljplanen stöds gemenskapen bland invånarna i området genom att verksamhetsförutsättningarna för Settlement Vestis på tomten som Settlementet arrenderar av Vasa stad tryggas.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan före utgången av år 2020. Det tillståndsförfarande som siktar på byggande som detaljplanen möjliggör kan inledas omedelbart när detaljplanen har vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER



Planområdets läge och avgränsningen av området

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet finns i södra ändan av det gamla byområdet Lillbyn, är granne till en dagligvaruaffär och beläget i närheten av tre livliga trafikleder. Mitt på planläggningsområdet finns ett hus i 1½ våning på en liten kulle. På den delvis inhägnade tomten finns ett uteförråd, en lekstuga och ett lusthus.



Vy från väster, 2011

3.1.2 Naturmiljön

Tomten kantas till största delen av björkar och unga lövträd. Vid tomtens norra kant finns en infart från Storbyvägen och i anslutning till den sandbelagda infarten till gården finns möjlighet till parkering.



Vy från Storbyvägen mot tomten, 2019



Vy från affärens parkeringsområde, 2011

På gården finns berg i dagen och en vårdad trädgård samt ett lekområde för barn. Vid utkanten av tomten växer en stor, enligt bestämmelserna skyddad gran och ett stort äppelträd. Miljön är huvudsakligen bevarad sådan den är på bilderna från år 2011.



Vy från gården, 2011

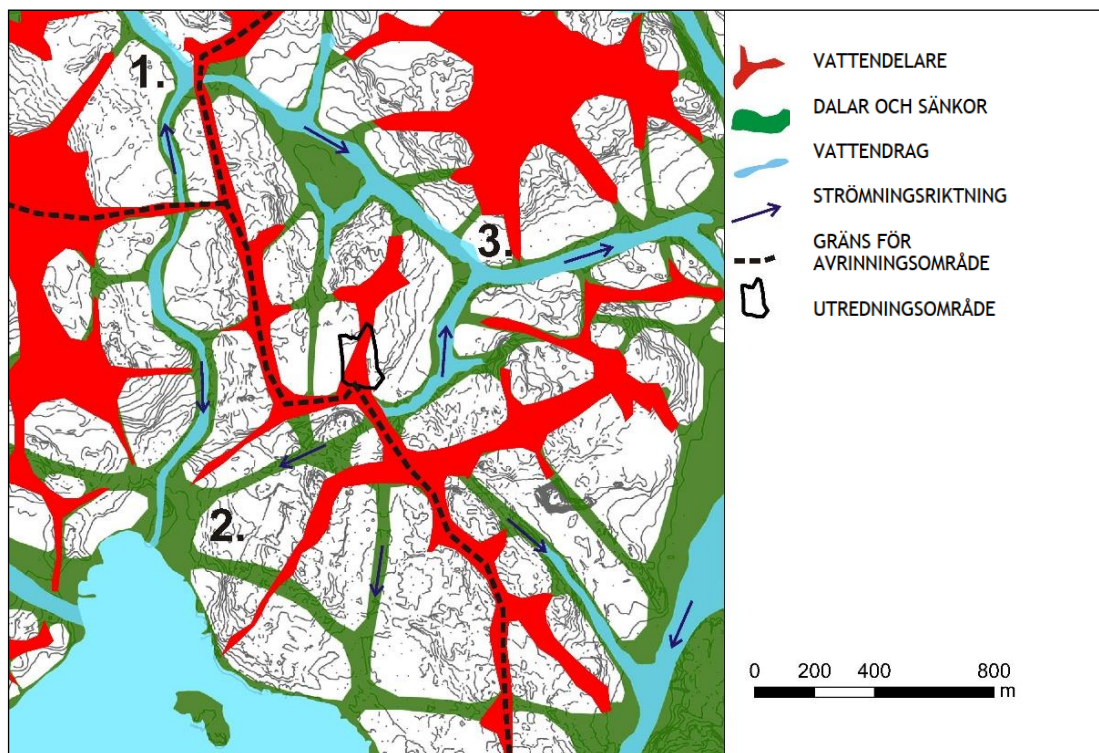


Vy från söder, vid kanten av lätttrafikleden och skyddsgrönområdet, 2019

Landskapsstruktur

Naturgrunden för markanvändningsplaneringen, d.v.s. den helhet som landskapsfaktorerna bildar, består av den oorganiska och organiska naturens delfaktorer samt de kulturmiljöer som människan utformar. Berggrunden och markbeskaffenheten, vatten och klimatet är landskapets viktigaste oorganiska delfaktorer och de anger möjligheterna till framgång för platsens organiska natur.

Stomme för landskapsstrukturen bildar landskapets yttersta områden, d.v.s. de som vattendelarområden fungerande högsta ställena i terrängen respektive dalarna, som utgörs av låglänta områden för ytvattenansamling.



Utdrag ur Vasas landskapsstruktur

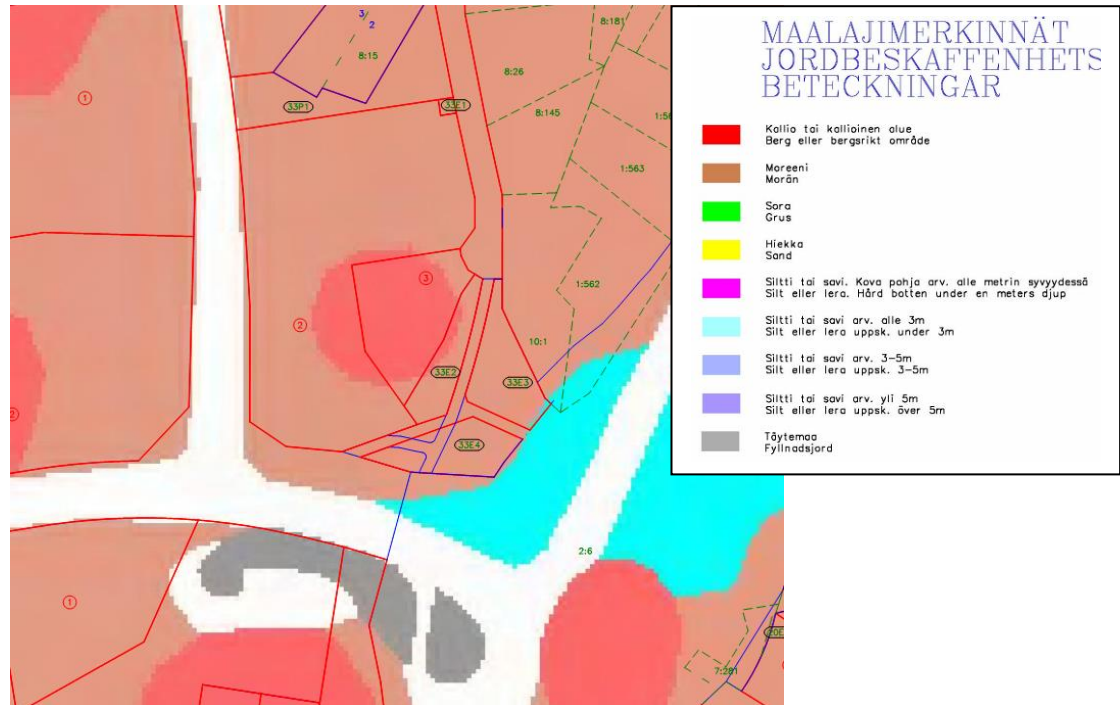
Planområdet Vestis är i Vasas landskapsstruktur beläget på Gerby-Västervik-åsen, där de mest betydande avrinningsområdena är Vikens-Långdikets avrinningsområde (1), Storvikens avrinningsområde (2) och Långdikets-Infjärdens avrinningsområde (3).

Planområdet är en del av Storvikens och Långdikets-Infjärdens avrinningsområdets gränszon i skärningspunkten mellan Gerbys, Infjärdens och Storvikens åsar. Området är beläget på en sköljd moränås, där det ställvis förekommer berghällar. Sydost om området förekommer även finfördelade, sorterade marksubstanser. Planområdet är en del av ett vattendelarområde som är viktigt för vattenbalansen i området och som har försämrats på grund av byggande, ytbeläggning och trafikregleringar. Berget på området är en bevarad del av en vattendelare.

Planområdet är beläget i skärningspunkten mellan tre vattendelare och bergets roll är betydande för avledningen av vattnet på området.

Marken

Marken på planområdet består till stor del av berg och förutsätter sprängning för nybyggnadens grund. Resten av tomten består av morän.



Jordmånskarta

Häckande fågelarter

Fågelbeståndet och de övriga naturvärdena på planeringsområdet har kartlagts sommaren 2009 (Utredning om naturen vid Gerby S-Market 2009). I oktober 2019 gjordes ett terrängbesök på området för att kontrollera det aktuella läget där.

De häckande fåglarna på planområdet konstaterades vara sedvanliga.

Några arter som är skyddade enligt Europeiska Unionens fågeldirektivs lista 1 häckade inte på området.

Av de arter som enligt den finländska klassificeringen av hotade arter är nära hotad påträffades staren på utredningsområdet. Det råder ingen brist på häckningsplatser för arten på Vasas område.



Stare



Bofink



Rödhake

Flygekorror

I anslutning till naturutredningen år 2009 undersöktes eventuella livsmiljöer för flygekorror. Vid flygekorrrkartläggningen påträffades inga sådana områden där arten skulle föröka sig eller rasta. Inte heller påträffades arten på utredningsområdet.

Fladdermusbestånd och övriga direktivarter

I samband med naturtypskartläggningen uppskattades förekomsten av såväl fladdermöss som andra i Europeiska unionens habitatdirektiv angivna djurarter på området. Endast en nordisk fladdermus påträffades på området vid utredningsområdets östra utkant. Mängden observationer kan anses liten i jämförelse med fladdermuskartläggningar under åren 2008–2019 på andra utredningsområden i Vasa. Enligt observationerna vid fladdermuskartläggningen finns inga områden där fladdermusen skulle förekomma i betydande omfattning på detaljplaneområdet.

Inga andra EU-direktivarter påträffades på utredningsområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

På tomten finns ett hus på 134 m² vy i stockstomme från år 1936 som ursprungligen användes som bostad. Fasaden består av vit brädfodring och spontpanel. Takmaterialet är brun maskinfalsad plåt. Fönstren med sex rutor byttes år 1993 och centralvärme installerades år 1960.

En konditionsgranskning av huset gjordes hösten 2019 och enligt utredningarna är det i dåligt skick (sen närmare punk 3.1.5 i beskrivningen).



Bild från år 2011

Utöver huvudbyggnaden finns en lekstuga, ett lusthus och ett litet trädgårdsskjul på tomten.

Vasa Settlementförening skaffade huset i sin ägo år 2011, före det ägdes det av Vasa stad och hyrdes ut till Settlementföreningen. I huset verkar Settlement Vestis, som ordnar klubbverksamhet och familjeservice för invånarna i Gerby–Västervik.



Bild Google, 2009

Rågranne med planläggningstomten är en dagligvaruaffär, som dominerar utsikten från Vestis.

Affärsbyggnaden är från år 2001 och utvidgningen från år 2012. Byggnadens fasad består av vita betongelement och blå stålkonstruktion.

På affärsbyggnadens parkeringsområde mittemot Vestis finns en bränsledistributionspunkt.



Bild från år 2011

3.1.4 Byggnadshistorisk utredning och skyddsvärden

I den av Österbottens museum år 1995 gjorda inventeringen av byggnader i Gerby–Lillby är huset värderat som ett byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefullt objekt. Det representerar för sin tidsperiod ganska klassisk trähusarkitektur och förutom en del detaljer är det ursprungliga utseendet relativt väl bevarat. Huset finns på en synlig plats invid en vägkorsning på en liten kulle och anger Lillbyns södra ända. Gårdsplanen är äldre än byggnaden och det har också funnits ett uthus på området men det är rivet.

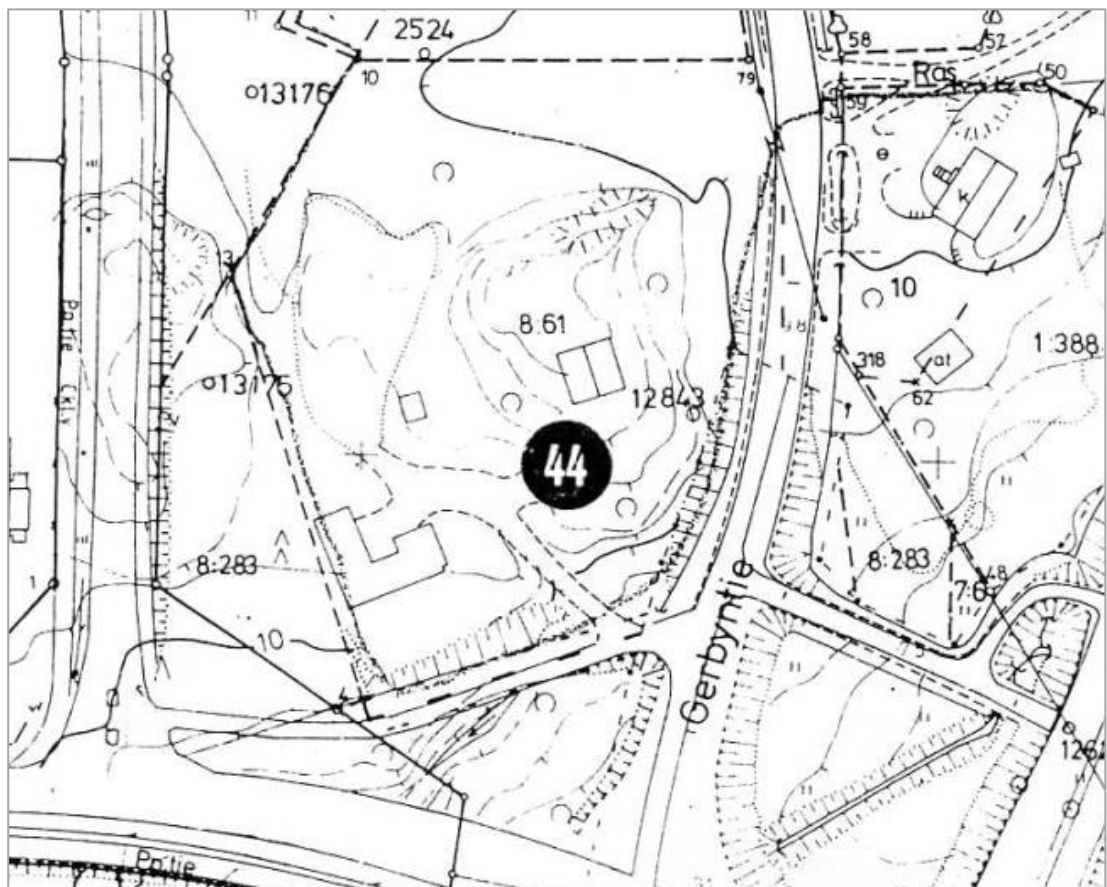
I byggnadsinventeringen beträffande Gerby–Lillby från år 1995 konstateras följande om huset:

44. Bostadshus och uthus, Storbyvägen 46, 1936

R, M

Bostadshuset är byggt år 1936 på samma ställe där det tidigare fanns ett hus. Det är ett stockhus i en och en halv våning med en fronton med sadeltak. Fasaden har delvis täckribba och delvis spontpanel. Fönstren byttes ut år 1993 och centralvärme installerades år 1960.

Mindre ändringar gjordes i rumsindelingen år 1960. Byggnaden är i gott skick. Uthuset är delvis av äldre ursprung och i relativt gott skick. Därtill finns en bastu och på gården ett lusthus. I privat ägo. B



Kartbilaga till inventeringen av Gerby–Lillby (1995) och objektnummer



Flygbild från år 1972, på bilden gamla Gerbyvägen, senare Storbyvägen

Den tidigare inventeringen har kompletterats med en separat värdering av Vestis byggnad, gjord i april 2020 av byggnadsforskare Outi Orhanen från Österbottens museum och planläggningsarkitekt Anne Majaneva från Vasa planläggning. De saker som har konstaterats vid värderingen har beaktats i planbestämmelserna för nybyggnaden.

Värdering av Settlement Vestis byggnad, Storbyvägen 46

Utgående från syneförrättningen på tomten 8.4.2020 och de uppgifter som finns kan konstateras att byggnaden fortfarande har landskapsmässiga värden (M), eftersom den är belägen på en synlig plats i landskapet där trafiken är livlig, på långt håll ser den ståtliga byggnaden så gott som ursprunglig ut och den avspeglar byggnadstraditionen i det gamla byområdet Lillbyn.

De byggnadshistoriska, byggnadstekniska och arkitektoniska värdena (R) har däremot försvagats betydligt till följd av försummat underhåll. De övriga byggnaderna på gårdsplanen är rivna och därmed har gårdsgruppens historiska betydelse försvagats.

Vid inventeringen år 1995 gav åtgärdsrekommendation B, som innebär att återställande ändringar rekommenderas. Den anger att byggnaden inte har varit i ursprungligt utförande.

Värderingsarbetsgruppen anser att objektet inte längre har sådana värden som absolut skulle tala för bevarande och istandsättning av objektet.

Objektets landskapsmässiga värden kan bevaras även genom nybyggande. Nybyggnaden bör vad gäller byggsättet anpassas till den traditionella framtoningen i byområdet Lillbyn. Byggnaden ska huvudsakligen placeras på samma byggnadsyta som den nuvarande huvudbyggnaden och den ska ha träbeklädnad och sadeltak, gärna vara högre än en våning och högst två våningar. Element som finns kvar på tomten och som vittnar om historien med boende, såsom planteringar och gångar, bör i mån av möjlighet bevaras, och små uthus som kompletterar gårdsplanen kan anvisas i detaljplanen.

3.1.5 Byggnadens skick

Byggnadens skick har kartlagts i september 2019 av Investigo Oy Ab (Marika Kesti och Sebastian Grönlund). Undersökningen är genomförd med organoleptisk granskning, d.v.s. granskning med hjälp av sinnen, och öppning av konstruktioner. För mikrobanalys har materialproverna från konstruktionerna analyserats i laboratoriet bestLab Oy enligt direktodlingsmetoden.

Konditionskartläggning, Storbyvägen 46, Investigo Oy Ab, 2019

Enligt undersökningsprotokollet påträffades för blotta ögat synliga rötskador i fasaderna och stockstommens nedre delar. I konstruktionerna konstaterades synliga och med mikrobanalyser bekräftade mikrob- och rötskador samt spår av fukt. De konstaterade skadorna överskrider den åtgärdsgräns som är angiven i social- och hälsovårdsministeriets förordning om boendehälsa.

Med mikrobprover har konstaterats att det finns mögelväxt i golv- och väggkonstruktionerna i övre och nedre våningen. Enligt analysrapporten fanns det i de 12 materialprover som togs i olika delar av byggnaden strålsvamp i fem stycken och andra bakterier i resten. Konstruktionerna har konstaterats vara otäta och orenheter från konstruktionerna kan på grund av undertryck vara i förbindelse med inomhusluften. Enligt undersökningsresultaten är byggnaden i dess nuvarande skick inte säker för användarna.

Iståndsättning av byggnaden skulle kräva att allt skadat material avlägsnas, och att de angränsande friska konstruktionerna rengörs mekaniskt. Att bedöma de friska konstruktionerna kan vara en utmaning och väsentligt påverka kostnaderna för iståndsättning. Uppvärmningssystemet och vatten- och avloppsledningarna har uppnått sin tekniska bruksålder. Byggnaden är i behov av omfattande grundlig renovering och sannolikt är det inte ekonomiskt lönsamt att iståndsätta den.

Syneförrättning 22.10.2019

Innan planarbetet inleddes genomfördes en preliminär syneförrättning av byggnaden och i den deltog Outi Orhanen från Österbottens museum, Eija Kangas från Planläggningen samt Kirsi Ikäheimonen och Camilla Ekberg från Settlementföreningen.

I samband med besöket konstaterades att byggnadens ventilation och el inte uppfyller nutida behov. Med tanke på användningsändamålet är byggnaden labyrintisk och

opraktisk. Till övervåningen leder en smal och delvis slingrande trappuppgång. Tillredningen av mat sker i spartanska förhållanden och sanitetsutrymmena är bristfälliga och trånga. Brandsäkerheten i utrymmena är dålig och användningssäkerhet och tillgänglighet förverkligas inte.

Enligt uppgift fryser vattenledningen vintertid och kall luft strömmar in vid fönsterkarmarna till utrymmen där man vistas även på golvet.

De anställda har fått olika symptom av inomhusluften i huset. De vanligaste symptomen är torra ögon och ögoninflammationer, kontinuerlig trötthet, "tungt huvud" och huvudvärk, svindel, heshet och att rösten försvinner helt. Tidvis har utomstående gäster inte kunnat komma in i byggnaden på grund av att de har reagerat på den dåliga inomhusluften. Även personalens sjukfrånvaro har ökat. Den största gruppen av sjukdomsdiagnoser är sjukdomar i andningsorganen. De anställda har varit bekymrade över sin egen hälsa men framför allt över barnens hälsa.

Huset övergick i Settlementets ägo år 2011. Byggnaden var i dåligt skick redan när den köptes men problemens omfattning framgick inte av de dåvarande undersökningarna. Problem som kom fram avhjälpes under tiden för ägandet och egentliga mera omfattande undersökningar inleddes år 2018.

Kostnadskalkyler

En sakkunnig bedömning av kostnaderna för en grundlig renovering har begärts i januari 2020 och enligt den är summan hela 420 000 euro. Summan är baserad på en kostnadsuppskattning enligt en blankett där de olika delområdena av en renovering är specificerade. För jämförelsens skull har en likande uppskattning begärts även i fråga om kostnaderna för en nybyggnad och slutsumman blev då 467 000 euro.

Med beaktande av att de nuvarande lokalerna fungerar så pass dåligt och att kvalitetsnivån i övrigt inte skulle höjas fastän en omfattande grundlig renovering skulle göras i byggnaden, är en nybyggnad den enda lösningen för att trygga fortsatt verksamhet för Settlement Vestis på tomten. Att gårdsplanen förblir vårdad är i sin tur beroende av att Vestis verksamhet fortsätter.

3.1.6 Verksamheten i byggnaden

Settlement Vestis erbjuder mångsidig och människonära service till invånarna i området. Målet för verksamheten är att utveckla verksamheten på området genom att tillgodose aktuella behov bland invånarna i området. I huset samlas dagligen olika aktivitetsgrupper, klubbar för skolelever, Settlementets familjeklubbar samt Eftis. Det kan finnas upp till 30 personer på en gång i grupperna, både vuxna och barn. Invånarna i området har möjlighet att hyra utrymmet för egna evenemang till ett förmånligt pris. Olika typer av fester, möten och evenemang har ordnats i utrymmena.

År 2019 var antalet besök i Vestis familjeverksamhet 1903 gånger, vuxna och barn. I pappa-barn-gymnastiken deltog 32 pappor och 42 barn. I eftermiddagsverksamheten

deltog 50 barn och i klubbverksamheten 75 barn. I lägren deltog 88 barn. Antalet andra besökare exempelvis via hyrning av huset, i evenemang och kvällsgrupper var 1067.

Verksamheten är förebyggande arbete och avsikten med den är att öka människornas välbefinnande, öka de sociala kontakterna och delaktigheten samt förebygga marginalisering. Barnen har därtill möjlighet att träna sociala färdigheter och växelverkan via lek och aktiviteter.

För att bättre kunna tillgodose behoven hos områdets invånare behövs större utrymmen. Med större utrymmen och fler grupputrymmen kunde verksamhet ordnas för fler grupper på samma gång. För närvarande ryms ca 30 besökare på en gång i nedre våningen i Vestishuset och av brandsäkerhetsskäl får det vara högst fem personer på en gång i övre våningen. Gerby är Vasas näststörsta storområde med 10 843 invånare år 2019. I ett förnyat hus kunde även mera verksamhet kvällstid utvecklas, och då skulle utrymmet fungera som invånarnas "vardagsrum". Målet är att i framtiden kunna ordna lågtröskelverksamhet för alla invånare i området. Nya trivsamma utrymmen kunde även betjäna familjerna i området genom att utrymmen hyrs ut för eventuella sammankomster och evenemang.

Med en nybyggnad eftersträvas tillgänglighet, så att det är möjligt för alla att delta i verksamheten, även för personer med rörelsehinder. Vid det nuvarande Vestishuset har en ramp byggts utomhus och den gör det möjligt att ta sig in men det är ändå en utmaning för personer med rörelsehinder att röra sig i den labyrintiska och trånga byggnaden.



Vy mot lätttrafikleden, i bakgrunden den enligt detaljplanen skyddade granen



Vy från affärens parkeringsområde, 2019

Flyttning till tillfälliga utrymmen

I början av höstterminen 2020 flyttar Vestis verksamhet till tillfälliga utrymmen i Gerby daghems tidigare utrymmen på adressen Sandmovägen 3.

Alla uppgifter om verksamheten har getts av Settlementföreningens verksamhetsledare Kirsi Ikäheimonen.

3.1.7 Trafik

Offentlig trafik

Planeringsområdet är lättillgängligt med offentlig trafik både inom området och när man kommer från centrum. Busslinjerna 1, 2, 3 och en del speciallinjer trafikerar invid området. De närmaste hållplatserna finns vid Gerby strandväg och Västerviksvägen vid Antasvägen.

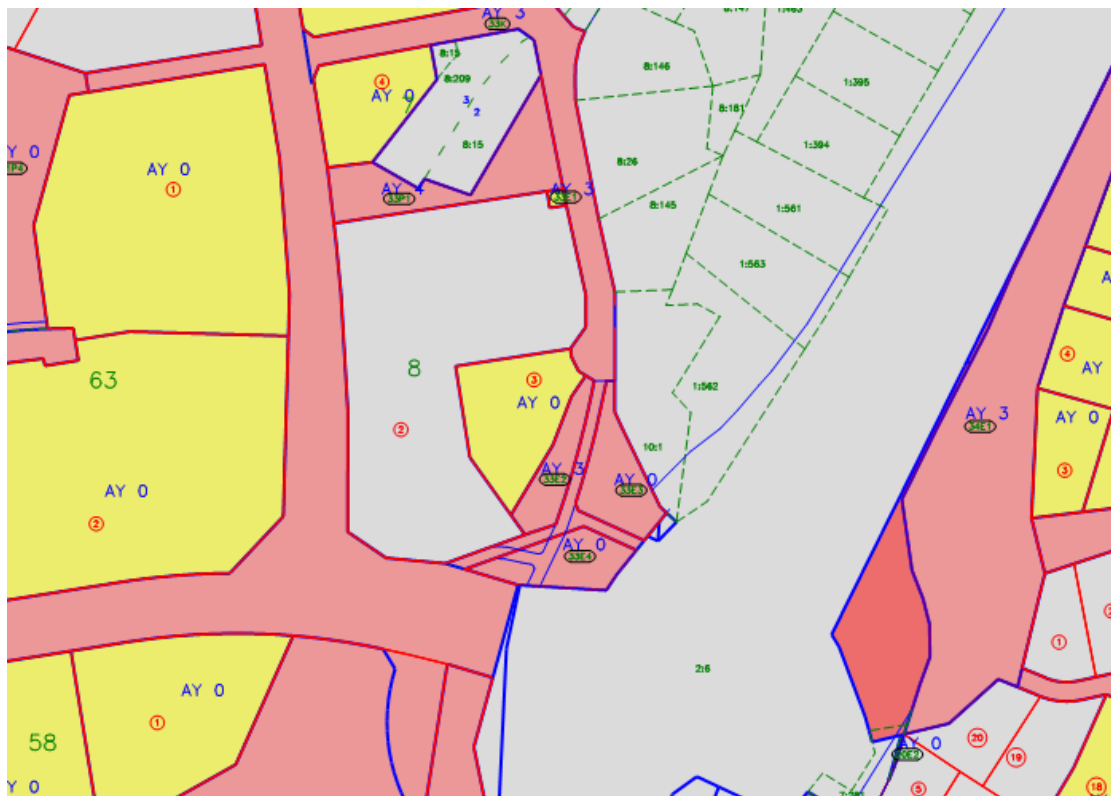
Parkering

På tomten har i detaljplanen anvisats ett område som motsvarar parkering av åtta bilar i närheten av infarten till tomten vid Storbyvägen men något parkeringsområde är inte anlagt. Det är ändå möjligt att parkera på gårdsområdet. I anslutning till Vestis verksamhet behövs ca åtta bilplatser. Parkeringsnorm enligt den gällande detaljplanen är 1 bp/50 m² vy, vilket förutsätter fem bilplatser (byggrätten på tomten är 250 m² vy).

3.1.8 Markägoförhållanden

Planläggningstomten är i Vasa stads ägo och den arrenderas av Vasa Settlementförening rf.

Byggnadens ägs av Vasa Settlementförening rf.



Markägoförhållanden; de röda och gula (utarrenderade) områdena ägs av Vasa stad, de grå områdena är i privat ägo

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i fem helheter:

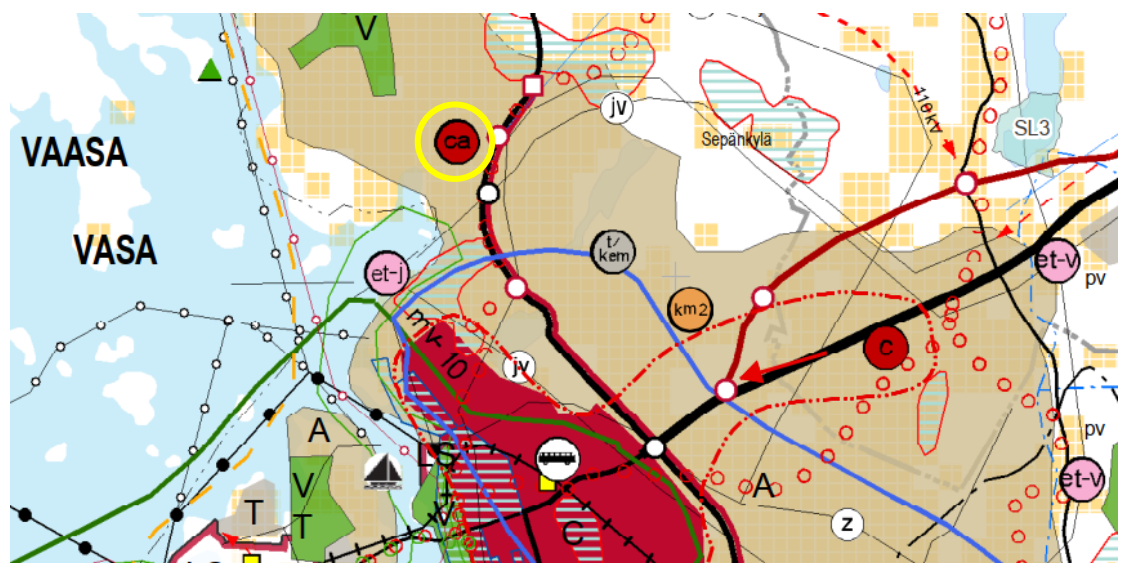
- fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

En ökning i persontrafiken bör undvikas genom att placeringen av service och arbetsplatser invid goda kollektivtrafikförbindelser stöds. Detaljplanen som görs upp genomför dessa mål för hållbara färdssätt genom att sträva efter att trygga när servicen i området.

Landskapsplanen

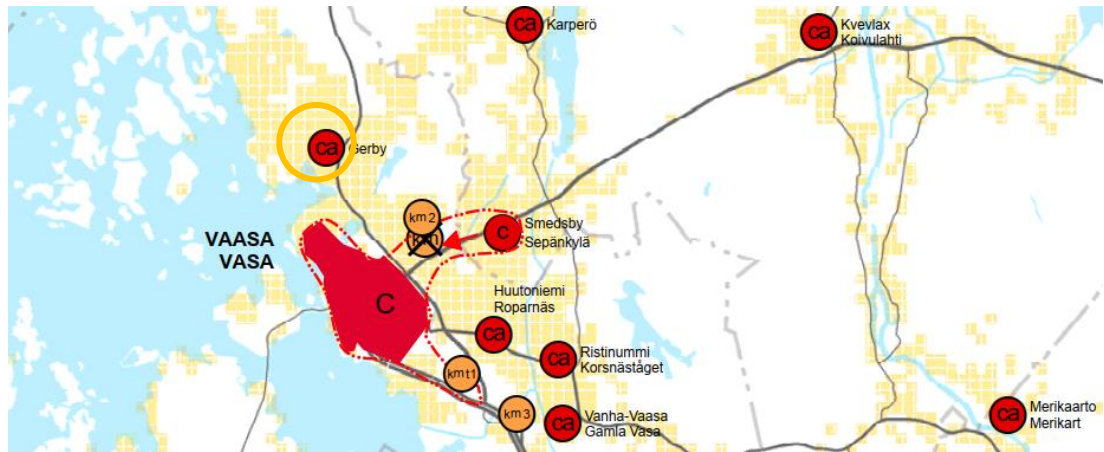
För området gäller **Österbottens landskapsplan 2030**, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Enligt planen finns området på ett område för tätortsfunktioner (A), i ett sekundärcentrum för centrumfunktioner (ca), i en stadsutvecklingszon (kk-1) samt en zon för växelverkan mellan stad och landsbygd (kmk). Med beteckningarna för området framhävs behovet av en förenhetligad samhällsstruktur samt främjande av kultur- och naturarvet, utveckling av den offentliga trafiken, enhetliga planläggningsprinciper och tillgängligheten till området.

Detaljplanen som görs upp motsvarar utvecklingsprinciperna i landskapsplanen.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan (planläggningsområdet är inringat med gult)

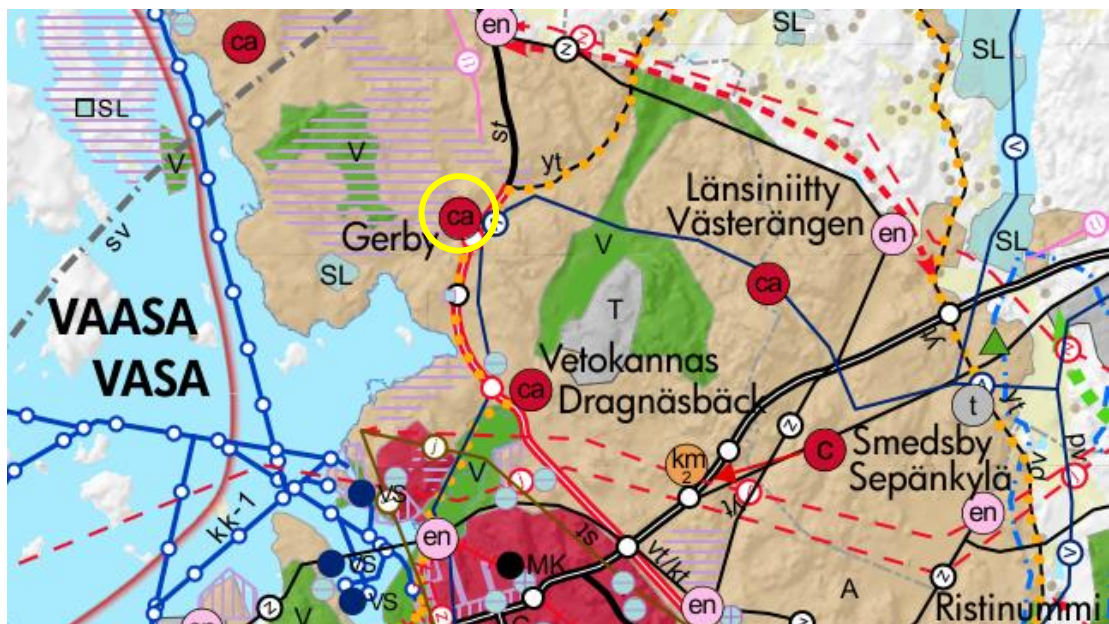
Österbottens landskapsplans **Etapplandskapsplan 1** "Lokalisering av kommersiell service i Österbotten" godkändes på landskapsstyrelsens sammanträde 14.5.2012 och fastställdes av miljöministeriet 4.10.2013. Enligt planen är området beläget på ett område som är angivet som sekundärcentrum för centrumfunktioner (ca).



Utdrag ur Österbottens etapplandskapsplan 1

Förslaget till landskapsplan för Österbotten 2040 var i den enligt utlåtandeomgången sommaren 2019 uppdaterade utformningen framlagt under tiden 9.12.2019–31.1.2020. Planförslaget godkändes av landskapsstyrelsen 24.2.2020. Målet är en godkänd plan våren 2020, och när den har trätt i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2030 och etapplandskapsplanerna i anslutning till den.

I planen är området för ak1099 beläget på ett område för tätortsfunktioner (A), i ett sekundärcentrum för centrumfunktioner (ca), i en zon för stadsutveckling (kk-1) samt vid kanten av en landskapsmässigt värdefull kulturmiljö.



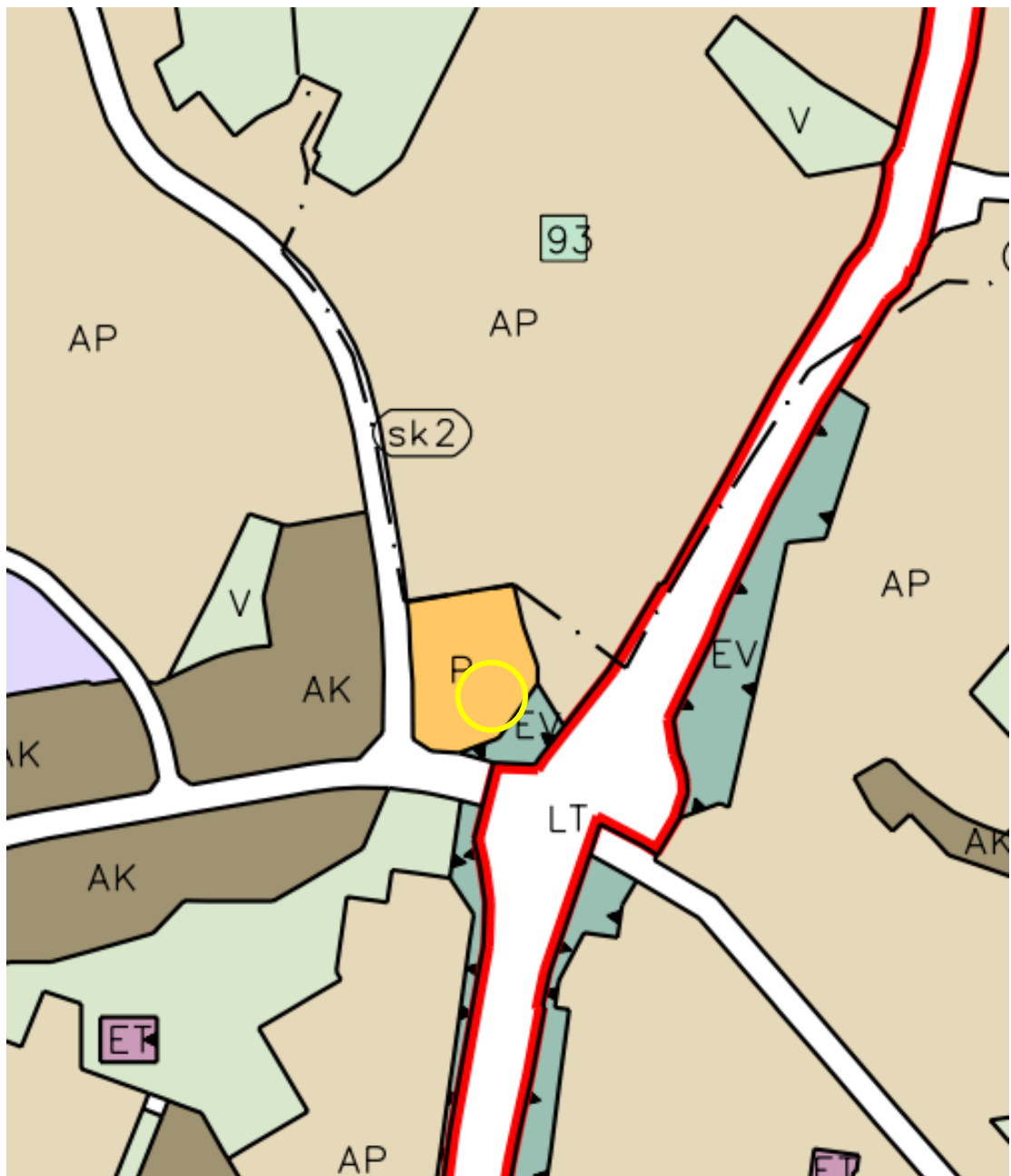
Utdrag ur förslaget till landskapsplan för Österbotten 2040

Generalplan

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända **generalplanen för Vasa 2030** är planeringsområdet angivet som område för service, handel och förvaltning (P).

Beteckningarna för de omgivande områdena är skyddsgrönområde (EV), småhusdominerat bostadsområde (AP), område för allmän väg (LT) och gatuområden som är angivna med vitt. Det gamla byområdet Lillbyn norr om planområdet är angivet som ett med tanke på kulturmiljön för landskapet eller lokalt värdefullt område (sk2).

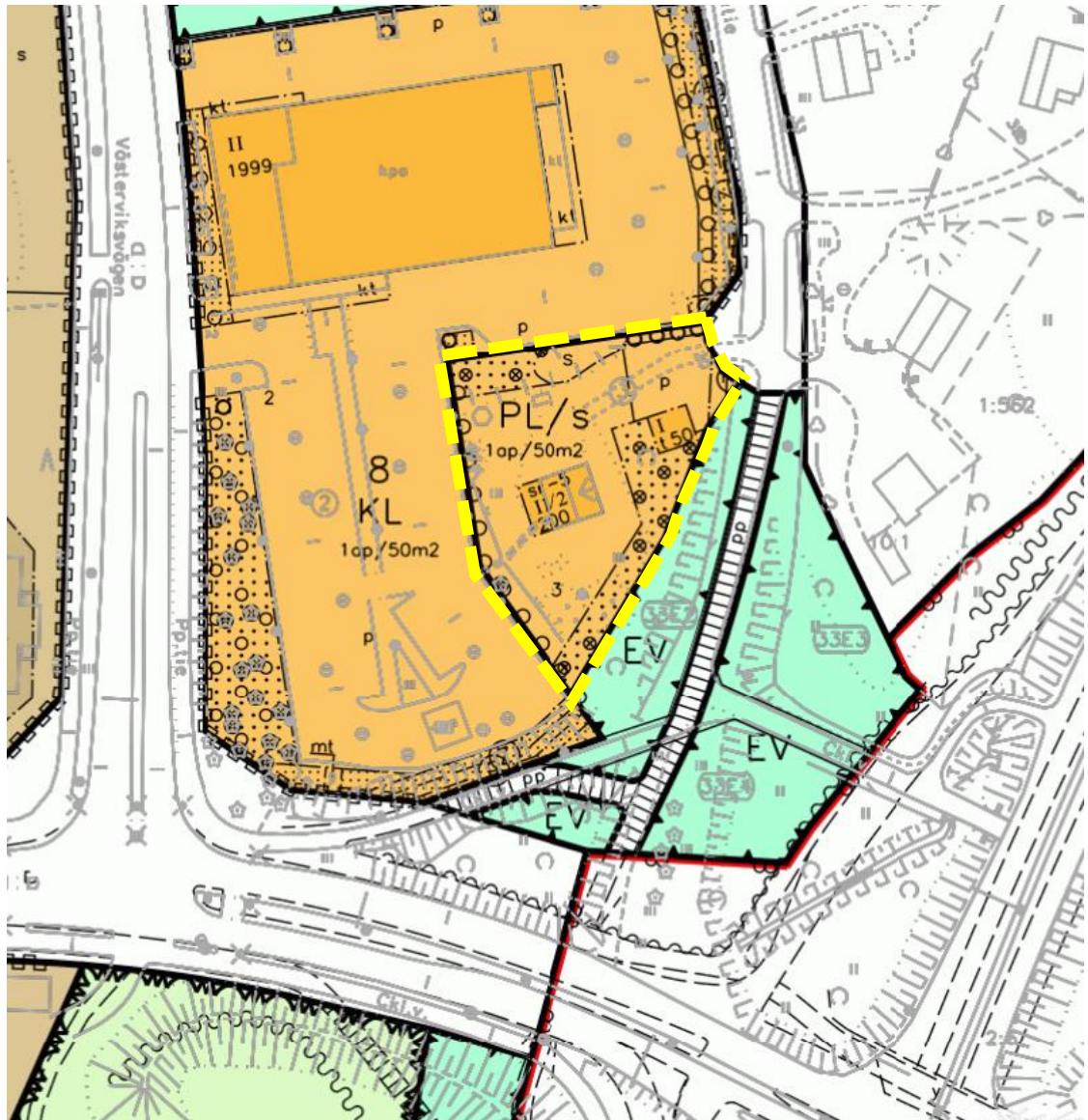
Detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

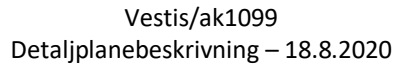
Detaljplan

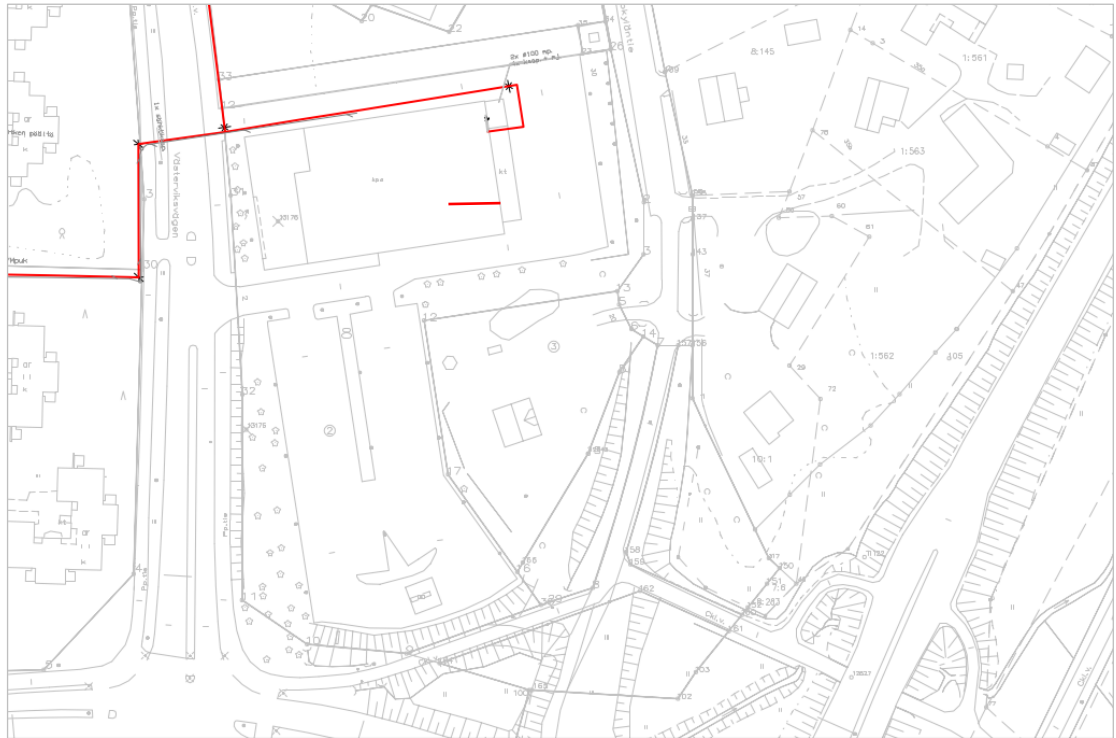
För området gäller den av stadsfullmäktige 23.1.2012 godkända **detaljplanen nummer 978**, i vilken planläggningsområdet är anvisat som kvartersområde för närservicebyggnader, där miljön ska bevaras (PL/s). Som byggrätt är angivet 200 m² vy för den skyddade huvudbyggnaden och 50 m² vy för ekonomibyggnaden. Av den på området tillåtna våningsytan får högst 10 procent utgöra butiksutrymme. Våningshöjden är angiven till 1½. På tomten ska en bilplats per 50 kvadratmeter våningsyta byggas.



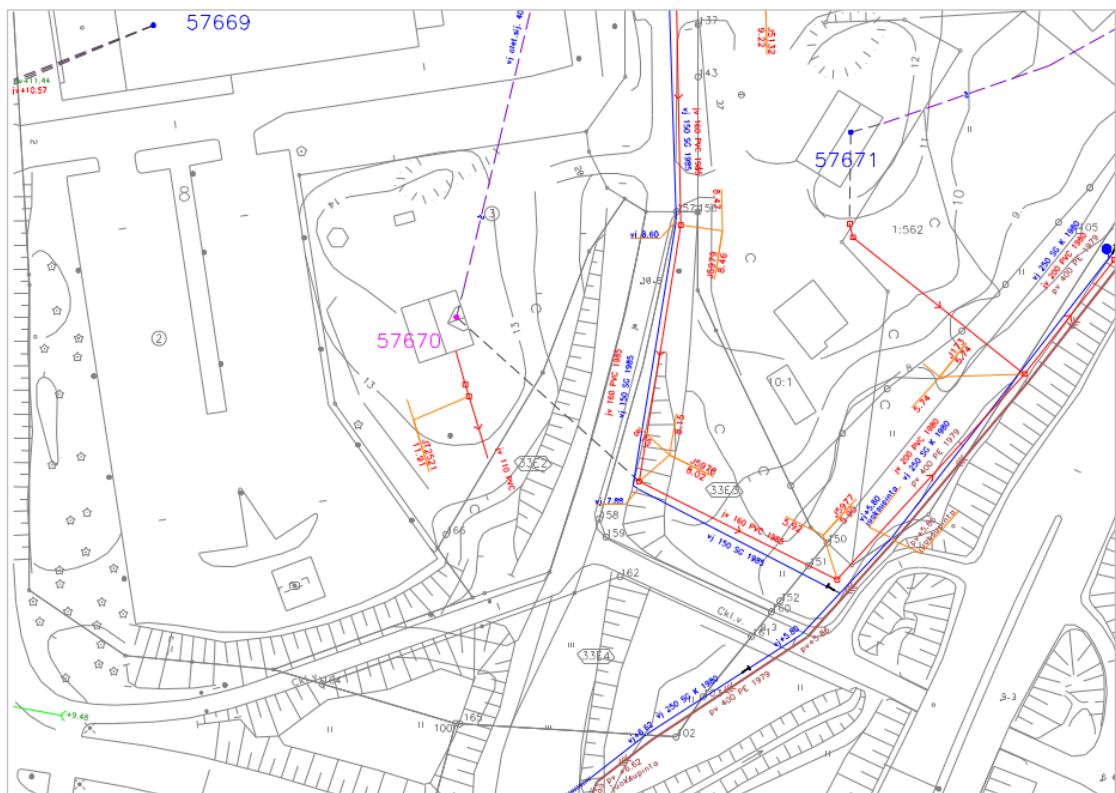
Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där gränsen för detaljplaneändringsområdet är angiven

På områdena omkring planområdet gäller på den östra sidan detaljplan nummer 1055 och i övrigt detaljplan nr 978. Tomten där affären finns är kvartersområde för affärsbyggnader (KL) med en byggrätt på 1999 m² vy. Invid Alskatvägens trafikområde är ett skyddsgrönområde angivet (EV).

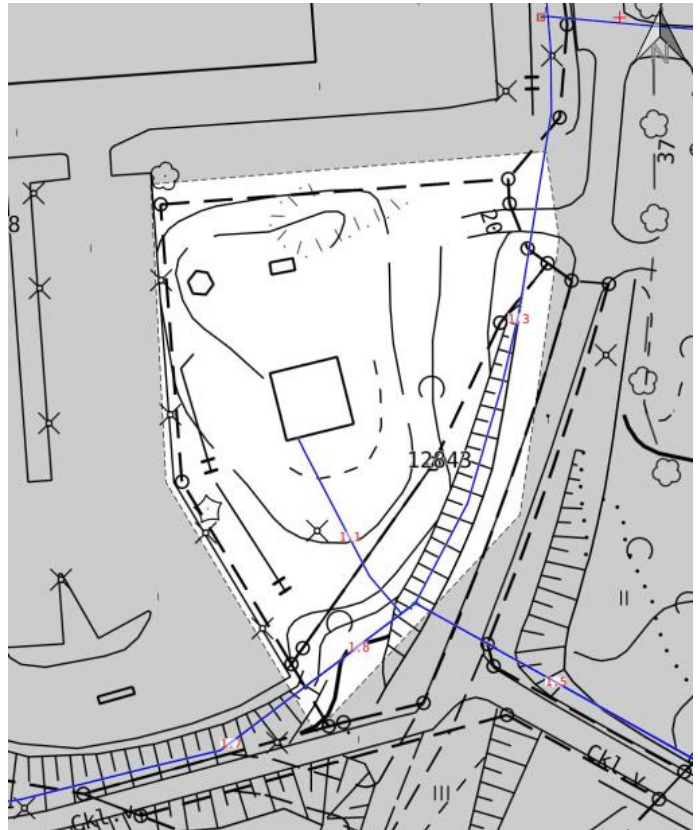




fjärrvärme



Vasa Vatten



Elisa



Flygbild från år 2018 och fastighetsgränser

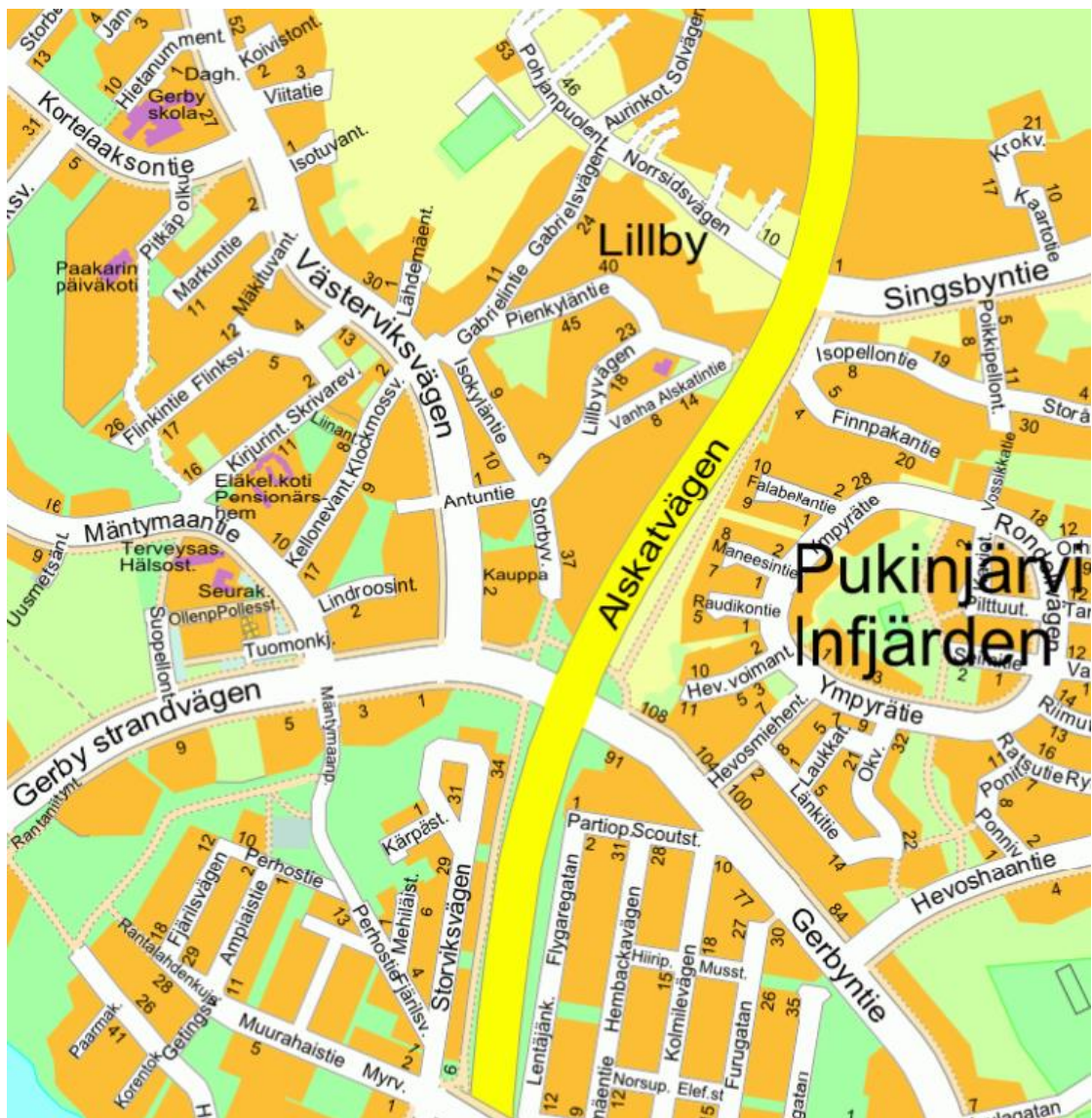
3.2.2 Trafiknätet

Lättrafikleder

I planområdets omedelbara närhet går lättrafikleder som fortsättning av Storbyvägen, invid Gerby strandväg och Västerviksvägen. Det finns goda lättrafikförbindelser till området från både Gerby- och Västervikhållet och centrum. Från planeringsområdet till Vasa torg är avståndet ca 4,6 kilometer och mellan områdena går en cykelväg, delvis i form av en vacker strandrutt.

Trafikleder

I närheten av planeringsområdet finns Alskatvägen (regionväg 724), Västerviksvägen och Gerby strandväg, som enligt utredningen om väg- och gatunätet i Vasa och Korsholm är klassificerade som huvud- och matarleder. Infarten till planområdet är anvisad från Storbyvägens gatuområde.



Trafiknätet angivet på Vasa stads guidekarta

Förbättrande av landsväg 724 på avsnittet Storviken–Singsbyvägen

Förbättrandet av Alskatvägens och Gerby strandvägs korsning, som syns från plane-ringsområdet, ingår i en mera omfattande plan för förbättrande av riksväg 8 (motor-väg), landsväg 724, Vasa förbindelseväg och Alskatvägen.

Vägplanen för landsväg 724 Storviken–Singsbyvägen är hos Transport- och kommu-nikationsverket Traficom för godkännande. Genomförandet av projektet väntar på finansieringsbeslut.



Utdrag ur en broschyr om riksväg 8 och landsväg 724, förbättrande av Vasa förbin-delseväg och Alskatvägen (NTM-centralen och Vasa stad)

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den

Beslut om utarbetande av detaljplanen togs av stadsstyrelsens planeringssektion 10.12.2019 i och med att planlägningsöversikten för år 2020 godkändes på sammanträdet. Intentionsavtalet för inledande av detaljplaneändringsarbetet godkändes av stadsstyrelsen 17.2.2020.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, företag och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter och nämnder
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten/Miljöansvarsområdet, Österbottens polisinrättning, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Gerby-Västervik hembygdsförening rf
- Anställda och användare på området

4.2.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen anhängiggjordes 28.2.2020 i och med att programmet för deltagande och bedömning lades fram. Att detaljplaneändringen anhängiggörs och att programmet för deltagande och bedömning är framlagt meddelades i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13 samt på webbplatsen www.vasa.fi. Anhängiggörandet meddelades därtill intressenterna i projektet i ett 21.2.2020 daterat brev.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING FRAMLAGT:

Det 20.2.2020 daterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden **28.2–13.3.2020** och utlåtanden om det begärdes av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

Detaljplaneutkastet och det material som berör det har varit framlagt under tiden **2.–15.6.2020**. Förhandsutlåtande om planutkastet har begärts av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

Detaljplaneförslaget och det material som berör det har varit offentligt framlagt under tiden **2.9.–1.10.2020**. Utlåtande om detaljplanen har begärts av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt samarbetsparter. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

4.3 Myndighetssamarbete

Vid behov ordnas myndighets- och/eller arbetsförhandlingar om planprojektet. I planens samtliga kungörelseskeden begärs utlåtande av myndigheterna och samarbetsparterna.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Målet är att trygga Settlement Vestis förutsättningar för att fortsätta med sin verksamhet på tomten och samtidigt sträva efter att trygga bevarandet av den gamla gården i en användning som stöder gemenskapen i området.

Målet är att utreda om det är möjligt att lämna bort den fastställda skyddsbeteckningen för den på tomten befintliga byggnaden, som har konstaterats vara i dåligt skick, och anvisa byggrätt för en nybyggnad.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Målen som ställdes upp för detaljplanen i början av projektet har förblivit oförändrade och några nya mål har inte kommit fram under processens gång.

4.4.3 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Det 20.2.2020 daterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 28.2–13.3.2020. Fyra utlåtanden gavs om planens utgångspunkter, mål och planerade förfaranden men inga åsikter. Nedan följer sammandrag och Planläggningsens bemötande med kursiv stil.

Vasa Vatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vasa Vatten har inget att yttra i fråga om det här planprojektet.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. På initiativ av Vasa Vatten begärs inte något utlåtande av Vasa Vatten i de följande planskedena.

Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten

Den intilliggande affärsfastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Det är också möjligt att ansluta den nya fastighet som kommer i stället för Vestis till fjärrvärmenätet via denna fastighets husledning. Vasa Elektriska Ab:s fjärrvärmeenhet har inget att anmärka på detaljplanen ak1099 Vestis.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. På initiativ av fjärrvärmeenheten begärs inte något utlåtande av fjärrvärmeenheten i de följande planskedena.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverket anser att målen i planen kan understödjas, eftersom objektets säkerhetsnivå förbättras i och med nybyggnaden. Därmed borde även konsekvenserna för säkerheten bedömas i programmet för deltagande och bedömning. D.v.s. punkten "Bedömning av konsekvenserna i planarbetet" utökas med orden "och säkerheten" i underpunkten "Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden".

Planläggningens bemötande:

I punkt 5.3.2 i detaljplanebeskrivningen "Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden" kommer detaljplanens konsekvenser för säkerheten att bedömas. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras ändå inte till den här delen, eftersom beaktandet av säkerhetssynvinkeln ingår i bedömningen av konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden under huvudrubriken.

Österbottens museum

Österbottens museum har inget att anmärka på programmet för deltagande och bedömning som berör detaljplaneändringen för Vestis.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet

KVARTERSOMRÅDE FÖR NÄRSERVICEBYGGNADER, DÄR MILJÖN BEVARAS (PL/S).

Områdets landskapsmässigt värdefulla särdrag bör bevaras. Den gamla gårdsplanen som är belägen på en synlig plats bör beaktas särskilt vid planeringen av nybyggnaden. Nybyggandet och eventuellt ingärdande bör genomföras så att det till form, material, färgsättning och byggsätt stämmer överens med traditionella sätt och anpassas till byområdet Lillbyns framtoning.

Som antal våningar i huvudbyggnaden har angivits 1½, i enlighet med den nuvarande byggnaden som enligt anvisningarna ska rivas, men byggnadsytan har av tillgänglighetsskäl dimensionerats med beaktande av genomförande av en nybyggnad i en våning. Byggnaden borde dock gärna vara högre än en våning. I de med ord angivna planbestämmelserna finns omnämmandet att tak, terrasser och inglasade halvvarma utrymmen i anslutning till huvudbyggnaden får byggas utanför byggnadsytan men på grund av trafikbullret inte sydost om byggnadsytan. De nämnda utrymmena inberäknas inte i byggrätten på tomten. Byggnaden ska ha maskinfalsat plåttak, som takform sadeltak och som fasadbeklädnad trä.

En skild byggnadsyta har anvisats för en ekonomibyggnad vid infarten från Storbyvägen. Byggnaden bör ha sadeltak, 1 våning och högst 50 kvadratmeter våningsyta. Byggnadens yttre bör stämma överens med huvudbyggnadens utförande. Det utrymme som behövs för avfallshantering, utomhuslagring och annat i anslutning till verksamheten kan tillgodoses i ekonomibyggnaden.

Det är möjligt att på tomten bygga tre separata gårdsbyggnader på högst 10 m² som stöder verksamheten (lusthus, lekstuga, cykeltak o.d.) och de räknas inte med i byggrätten.

Av den på tomten tillåtna totala våningsytan får högst 20 % vara butiksutrymme.

Identiteten för byggnaden, som finns på en synlig plats och är en symbol för samhörigheten i området, bör framhåvas på det sätt som en mötesplats i området Gerby-Västervik förutsätter på så sätt att platsens namn (Vestis) syns utanför byggnaden.

Enligt parkeringsnormen 1 bp/50 m² vy bör det finnas sex bilplatser på tomten. I detaljplanen har som parkeringsområde (p) reserverats en tomtedel i närheten av anslutningen till Storbyvägen. Parkeringsområdet bör struktureras genom att parkeringsrutorna görs synliga med stensättning i marken eller på något annat motsvarande sätt. Området får inte asfalteras, eftersom ytan på det område som är reserverat för parkering bör släppa igenom vatten.

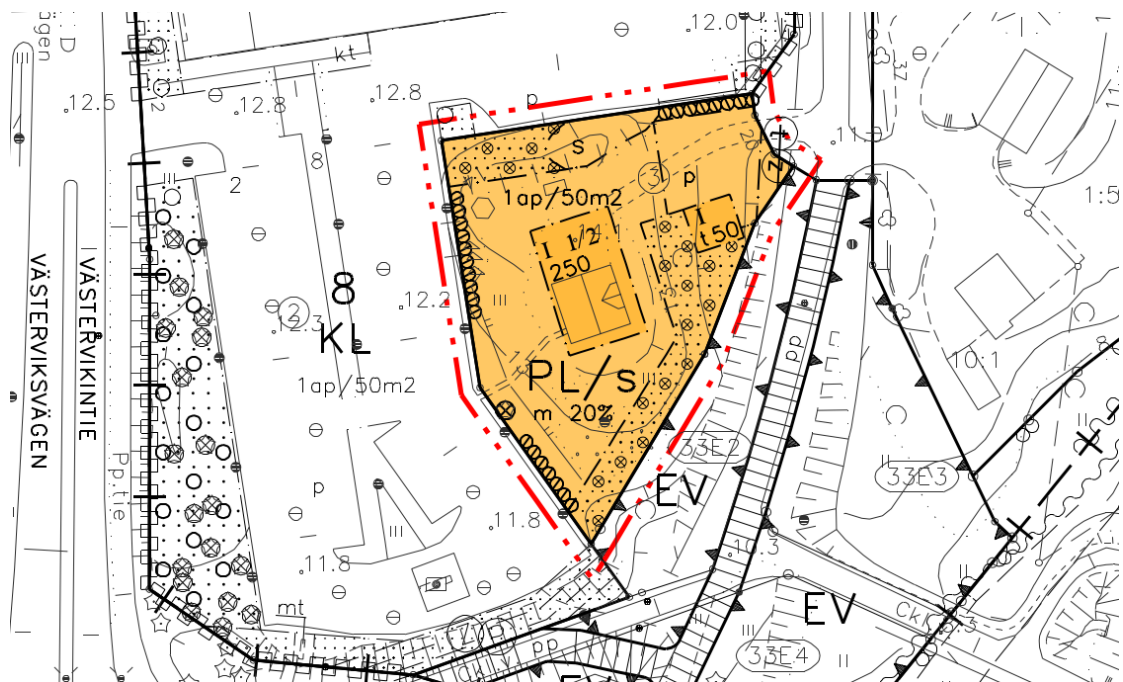
Naturlig absorbering av ytvattnet på tomten i marken och fördröjning av det dagvatten som uppkommer på området bör beaktas huvudsakligen inom tomten.

Områdesdelen där trädbeståndet ska bevaras har till största delen anvisats på den del av tomten dit det hörs mest buller från trafiken på de närbelägna trafiklederna. Områden eller tak för utevistelse är därför inte tillåtna i tomtens sydöstra delar.

Det finns många stora lövträd på området och också med tanke på vyerna är det viktigt att de bevaras.

Vid gränsen till affärens parkeringsområde växer en stor, enligt bestämmelserna skyddad gran. Den tidigare trädraden som skulle planteras vid tomtgränsen har ändrats till en häck som ska planteras för att landskapsvyn mot kullen ska bevaras. Buskarna som ska planteras ger insynsskydd på Vestis gårdsplan mot parkeringsområdet.

Vid tomtens norra kant finns ett skyddat berg i dagen och det bör bevaras öppet. Därtill bör element som finns kvar på tomten och vittnar om historien med boende, såsom planteringar och gångar, i mån av möjlighet bevaras. Marknivåerna får inte ändras väsentligt.



Detaljplaneutkast 25.5.2020

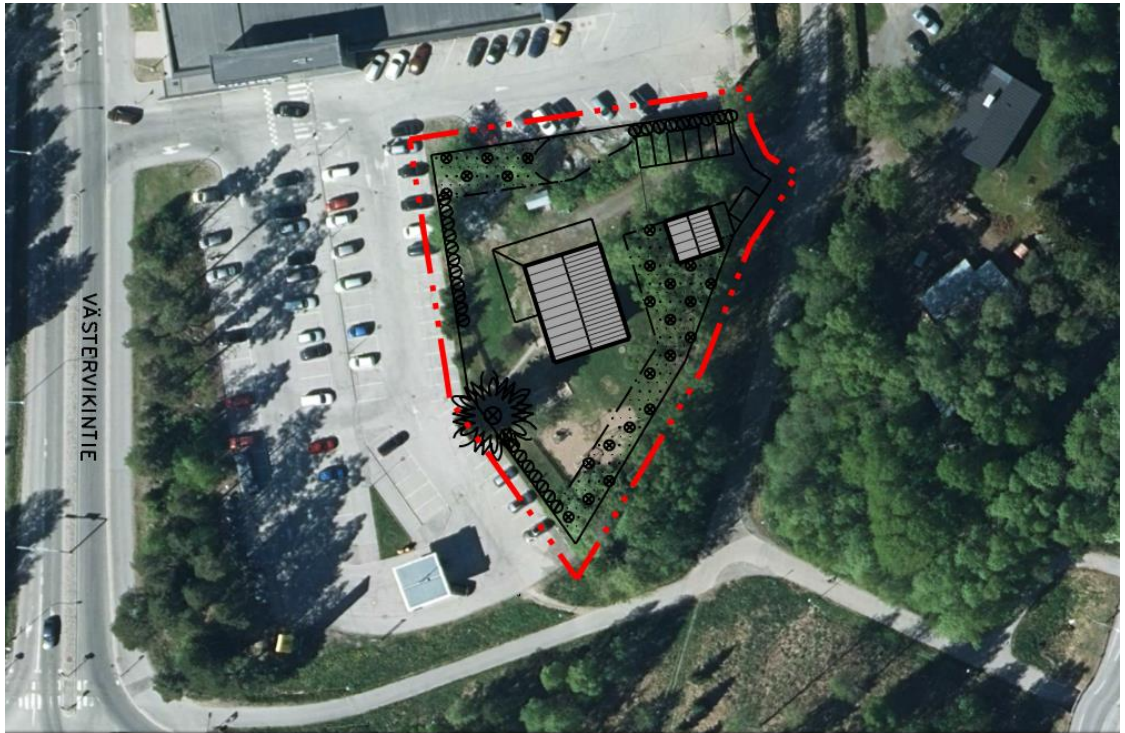


Illustration av detaljplanen 25.5.2020

Av illustrationen av detaljplanen på flygbilden framgår planteringarna och mängden träd på området samt byggnade enligt planen.

I fråga om nybyggnadernas stil eftersträvas genomförande av den typ som framgår av de bifogade idébilderna eller annat motsvarande byggsätt som uppfyller detaljplanebestämmelserna.



Idébilder på nybyggnaden (www.finnlog.fi)

4.5.1 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Det 25.5.2020 daterade detaljplaneutkastet och materialet som berör det har varit framlagt under tiden **2–15.6.2020**. Fyra förhandsutlåtanden gavs om detaljplaneutkastet men inga åsikter. De ursprungliga ställningstagandena är arkiverade som en del av detaljplanematerialet. Nedan följer sammandrag av vart och ett av dem och Planläggningens bemötande med kursiv stil.

Österbottens räddningsverk

Räddningsverket konstaterar att det har gett utlåtande redan i detaljplanens PDB-skede. I utkastskedets utlåtande rekommenderar Räddningsverket att förklaringen av detaljplanebestämmelsen "träd som ska skyddas" utökas med eventuella åtgärder om/när trädets existens av säkerhetsskäl måste övervägas.

Planläggningens bemötande:

Ett träd anges i en detaljplan som skyddat endast av vägande skäl. Trädet måste ha särskilt mervärde för vyn och klart verka må bra. Tomtens arrendator ska även senare regelbundet kontrollera trädets skick för kartläggning av eventuella risker med det. För Vestis del är det fråga om en uppskattningsvis 100 år gammal, ståtlig skogsgran som är i gott skick och som dominerar vyn mot gårdsområdet ända från Gerby strandväg och Västerviksvägen. Skogsgranar kan bli ca 300 år gamla och det finns inte något skäl att anta att skogsgranen, som redan är skyddad i den tidigare detaljplanen, skulle vara någon säkerhetsrisk. Ifall den senare i en separat utredning konstateras vara det, väger alltid säkerheten tyngst och i en sådan situation kan granen fällas.

Österbottens museum

Österbottens museum konstaterar att värdena hos byggnaden på fastigheten och området har beaktats i detaljplaneutkastet. I detaljplanebestämmelserna styrs till beaktande av de här värdena och dimensionsmässigt motsvarande byggande. Österbottens museum har inget att anmärka på detaljplaneutkastet.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Vasa Elnät

Vasa Elnät Ab har inget att anmärka på detaljplaneutkastet.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (utlåtandet anlände 23.6.2020)

Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterar att till detaljplanens beredningsdokument har inte fogats någon konditionskartläggning beträffande objektet och inte heller något annat material som skulle göra det möjligt att bedöma byggnadens skick eller renoveringsduglighet.

Därtill konstateras i utlåtandet att i samband med en detaljplaneändring som gäller hävande av byggnadsskydd ska i princip objektets skick vad gäller byggnadsteknik och

användarsäkerhet utredas noga och det bör bedömas om eventuella skador som påträffats i byggnaden har uppkommit efter skyddsbeslutet, på grund av försummelse av underhåll eller olämpliga renoveringsmetoder. Planlösningen bör även vara baserad på en tillräcklig utredning av byggnadens kulturhistoriska och/eller arkitektoniska värde, vilket kan kräva en byggnadshistorisk utredning i anslutning till planen.

Ifall det utgående från utredningarna, med beaktande av objektets historiska eller arkitektoniska värde, reparationernas omfattning och kostnader, anses att det inte längre är ändamålsenligt att skydda det, bör det i samband med planläggningen eller senast före rivningsarbetena dokumenteras tillräckligt noggrant.

Skyddsbestämmelsen i detaljplanen gäller byggnadens yttre gestalt, och det gör relativt omfattande sanering av byggnaden möjlig inom de gränisar som skyddsbestämmelsen anger, vilket bör beaktas även i samband med bedömningen av planprojektet/reparationsarbetena.

Eftersom inget annat material utöver plankartan är bifogat till beredningshandlingarna, kan NTM-centralen i det här skedet inte närmare ta ställning till huruvida det är motiverat att lämna bort skyddsbestämmelsen i samband med detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen samt utredningsbehovet beträffande objektet bör beredas i samarbete med det regionala ansvarsmuseet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen har i det här skedet inget annat att anmärka på detaljplaneändringsutkastet.

Planläggningens bemötande:

De saker som NTM-centralen efterlyser i sitt utlåtande redogörs för i stycke "3.1.4 Byggnadshistorisk utredning och skyddsvärden" på sidorna 16-19 i detaljplanebeskrivningen.

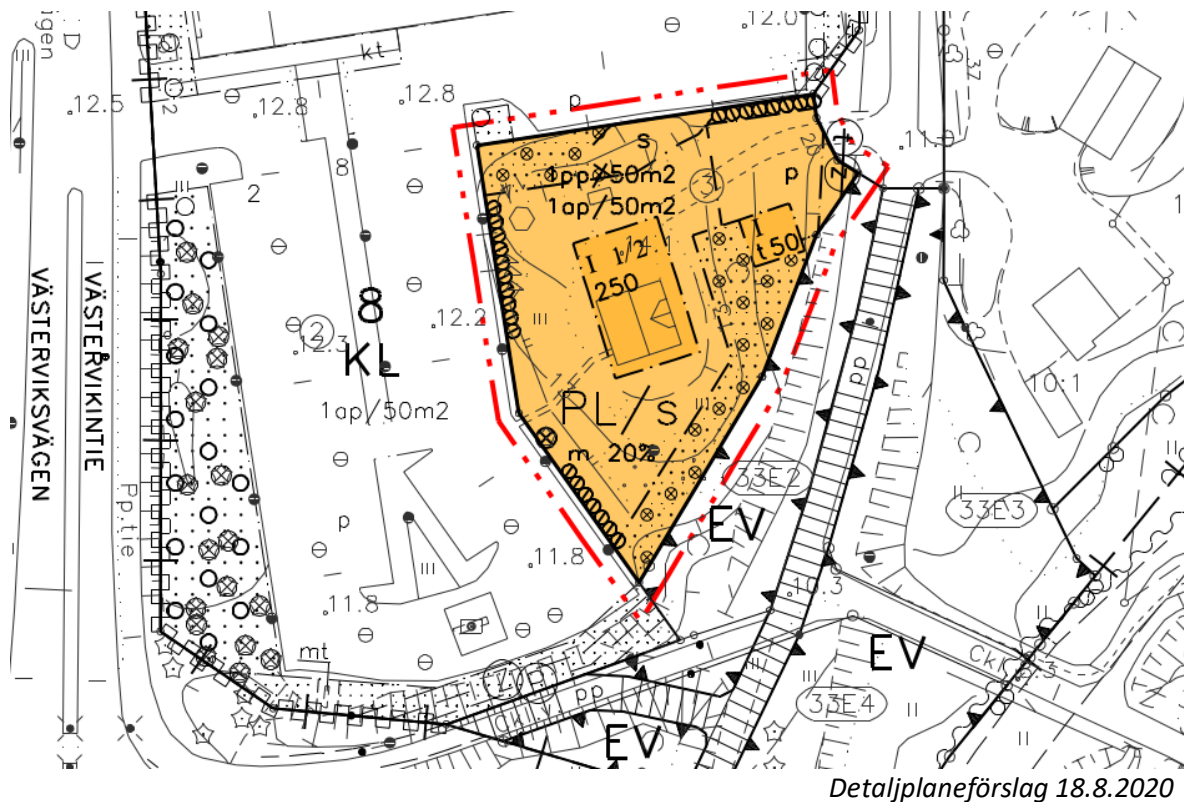
Innehållet i konditionskartläggningen av huset, som ägs av Vasa Settlement, refereras i detaljplanebeskrivningen. Likaså har redogjorts för den värdering av Vestis byggnad som är gjord i samarbete mellan Österbottens museum (Outi Orhanen) och Planläggningen (Anne Majaneva) 8.4.2020 samt orsakerna till husets nuvarande skick (bl.a. strålsvamp på fem av de tolv ställen som har öppnats i konstruktionen).

Objektet, som enligt planerna ska rivas, har dokumenterats på ett riktigt sätt; ritningarna över byggnaden är arkiverade i Vasa stads byggnadstillsyns arkiv och gården samt byggnadernas tidigare skeden framgår av Österbottens museums inventering av byggnaderna i Lillby i Gerby från år 1995.

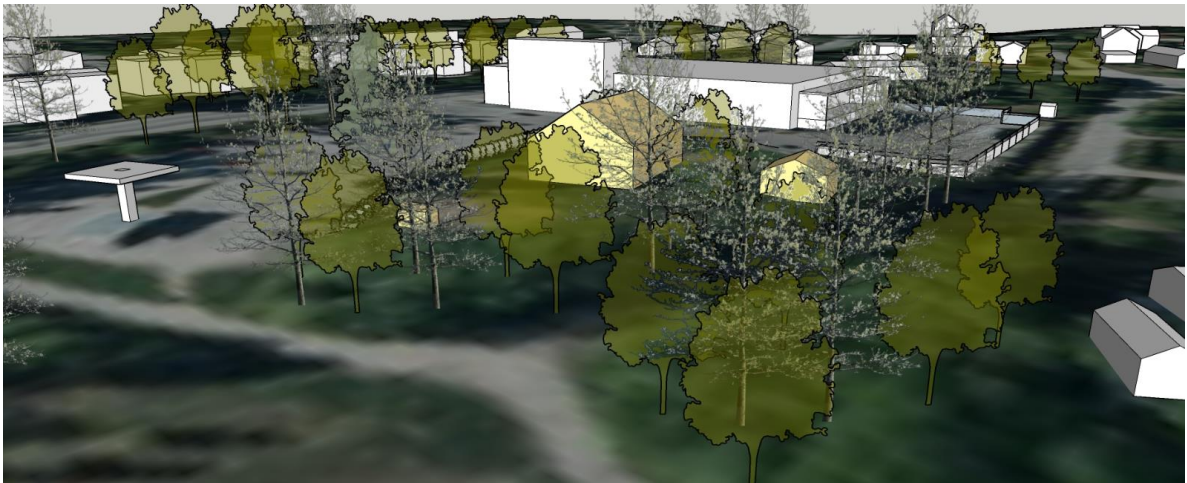
Investigo Ab:s konditionskartläggning samt Österbottens museums och Vasa stads gemensamma värdering av Settlement Vestis byggnad har 3.8.2020 sänts för kännedom till NTM-centralen till dem som gav utlåtandet.

4.5.2 Övervägande efter utkastskedet

Utgående från responsen i utkastskedet kom inte några behov av ändring av detaljplanen fram. I den fortsatta planeringen bearbetades planen till ett detaljplaneförslag genom att en bestämmelse om cykelparkering lades till, enligt vilken en cykelförvaringsplats med ramlås och/eller skyddad mot väder ska byggas per varje 50 kvadratmeter våningsyta. Enligt byggrätten på tomten, 300 m² vy, innebär det sex cykelparkeringsplatser.



Vy i enlighet med detaljplaneändringen från korsningen av Storbyvägen och Antasvägen



Vy i enlighet med detaljplaneändringen från korsningen av Gerby strandväg och Alskatvägen



*Vy i enlighet med detaljplaneändringen från korsningen av Gerby strandväg och Västerviksvägen
Illustrationer av detaljplanen 18.8.2020*

Fler bilder av 3-modeller från olika riktningar presenteras i detaljplanens bilaga 2, Illustrationsmaterial

4.5.3 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet

4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

5.1.1 Dimensionering och service

Detaljplaneområdet omfattar den tomt som planläggs.

- Användningsändamålsbeteckningen för den 2173 m² stora tomten är PL/s, kvartersområde för närservicebyggnader där miljön bevaras.
- På tomten finns en byggrätt på totalt 300 m² vy, varav 250 m² vy för huvudbyggnaden och 50 m² vy för en ekonomibygnad. Tomtexploateringen blir 0,14.
- Därtill är det möjligt att på tomten uppföra tre separata gårdsbyggnader på högst 10 m² (lusthus, lekstuga, cykeltak o.d.) som stöder verksamheten och de räknas inte med i byggrätten.
- Av den på tomten tillåtna totala våningsytan får högst 20 % vara butiksutrymme.
- Parkeringsnormer: 1 bilplats/50 m² vy och 1 cykelplats/50 m² vy.

5.1.2 Kvartersområden

KVARTERSOMRÅDE FÖR NÄRSERVICEBYGGNADER, DÄR MILJÖN BEVARAS (PL/S)

- Områdets landskapsmässigt värdefulla särdrag bör bevaras. De element som finns kvar på tomten och vittnar om historien med boende, såsom planteringar och gångar, bör i mån av möjlighet bevaras.
- Nybyggandet och eventuellt ingärdande bör genomföras så att det till form, material, färgsättning och byggsätt stämmer överens med traditionella sätt och anpassas till byområdet Lillbyns framtoning.
- Byggnaden ska ha maskinfalsat plåttak, som takform sadeltak och som fasadbeklädnad trä.
- Tak, terrasser och inglasade halvvarma utrymmen i anslutning till byggnaderna får byggas utanför byggnadsytan men inte sydost om byggnadsytan. De ovan nämnda utrymmena inberäknas inte i byggrätten på tomten.
- Utöver den på plankartan angivna byggrätten kan på tomten utanför byggnadstorna placeras 3 separata, högst 10 m² stora gårdsbyggnader (lusthus, lekstuga, cykelskydd e.d.)
- Platsens identitet bör framhävas så att platsens namn syns utanför byggnaden.
- Marknivåerna får inte ändras väsentligt.
- Naturlig absorbering av ytvattnet på tomten i marken och fördröjning av det dagvatten som uppkommer på området bör beaktas huvudsakligen inom tomten.

5.1.3 Övriga områden

Inga andra områden ingår i detaljplanen.

5.2 Planens konsekvenser

5.2.1 Konsekvenserna för den byggda miljön inklusive kulturmiljön

Planläggningsområdet är beläget på en central plats i landskapet och är en del av vyn från de livligt trafikerade lederna.

När detaljplanen är genomförd bevaras objektets landskapsmässiga värde, eftersom byggandet styrs med noggrannare planbestämmelser än i allmänhet. Detaljpanelösningen tryggar kvaliteten på miljön i området och strävan är att det centrala i vyn ska förbli oförändrat.

Enligt detaljplanebestämmelserna bevaras tomtmiljön, såsom det befintliga trädbeståndet och berg i dagen. Förhoppningen är att även återstående element som vittnar om historien med boende, såsom planteringar och gångar, ska bevaras i mån av möjlighet. Strävan är att framhäva gårdsplanen på kullen och den bild den ger genom att anpassa nybyggandet till byområdets traditionella framtoning. I detaljplanen ges även möjlighet att komplettera gårdsplanen med små uthusbyggnader.

Nybyggandet är stilmässigt traditionellt med en fasad med träbeklädnad, takformen ska vara sadeltak. Den nya huvudbyggnaden är i samma skala som det tidigare bostadshuset som ska rivas på tomten och den är angiven på samma plats som det hus som ska rivas. Ifall funktionaliteten medger det är huvudbyggnaden liksom sin föregångare i 1½ våning.

Det gamla byområdet Lillbyn norr om detaljplaneområdet är i generalplanen angivet som för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde. Områdets byggnadsarv värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning.

Illustrationer över det detaljplaneenliga läget presenteras i stycke 4.5.2 Övervägande efter utkastskedet och mera ingående i bilaga 2, Illustrationsmaterial.

5.2.2 Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden

Med detaljplanen stöds gemenskapen bland invånarna i området genom att verksamhetsförutsättningarna för Settlement Vestis tryggas på tomten som Settlementet arrenderar. Service bibehålls i och med planen och detta förbättrar områdets livskraft och dragningskraft. Klubbverksamhetens och den sociala servicens läge i närheten av affären gör det lättare för familjerna att sköta dagliga ärenden.

Detaljplaneändringen ger bättre möjligheter att utveckla tomtens gårdsområde och inomhusutrymmena så att de bättre motsvarar verksamhetens och besökarnas behov. Lösningen gör det också möjligt att långsiktigt utveckla olika typer av service och sammankomster samt ger förutsättningar att satsa på områdets, utrymmenas och verksamhetens kvalitet.

Tack vare detaljplaneändringen får de som besöker eller arbetar i Vestis njuta av nya hälsosamma verksamhetslokaler, som är planerade utgående från verksamheten på platsen. Kvaliteten på lösningarna i fråga om ventilation, vatten och avlopp samt el höjs till den standard som verksamheten förutsätter. Kontors- och samlingslokalerna, sanitetsutrymmena, utrymmena för matlagning samt utrymmena för lagring och förvaring förändras i och med genomförandet av detaljplanen så att de blir trygga, moderna och praktiska för användarna och de anställda.

I och med detaljplaneändringen förbättras verksamhetslokalernas brandsäkerhet till den nivå som förordningarna kräver och nödutgångarna och tillgängligheten har beaktats på ett adekvat sätt.

5.2.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplaneändringen medför inga kostnader för byggande av infra. Verksamheten i Settlementföreningens lokaler är värdefull för samhället och stöder framför allt barnfamiljerna i området.

5.2.4 Trafikmässiga konsekvenser

I och med detaljplaneändringen blir verksamheten på tomten och trafikmängden i anslutning till den nästan oförändrad. Under den tid den befintliga byggnaden rivs och nybyggnaden uppförs kommer lastbilstrafiken till tomten att öka tillfälligt men samtidigt är Vestis verksamhet förlagd till andra tillfälliga utrymmen och besökarnas dagliga trafik fattas. Enligt den här bedömningen medför detaljplaneändringen inga nämnvärda trafikmässiga konsekvenser.

5.2.5 Riskkartläggning

Ifall detaljplaneändringen inte vinner kraft, får den på tomten befintliga skyddade byggnaden inte rivas och någon nybyggnad inte uppföras. Settlement Vestis verksamhet kan inte fortsätta i byggnaden, som är i dåligt skick, utan den måste flytta någon annanstans. Den skyddade byggnaden blir tom och gårdsplanen ödeläggs. De ekonomiska realiteterna när det gäller att upprätthålla byggnaden förändras så att de blir sämre än tidigare.

5.3 Störande faktorer i miljön

Den största störande faktorn i miljön är trafikbullret från de livliga trafiklederna i närheten. Enligt bullerutredningen år 2009 i anslutning till områdesreserveringsplanen för

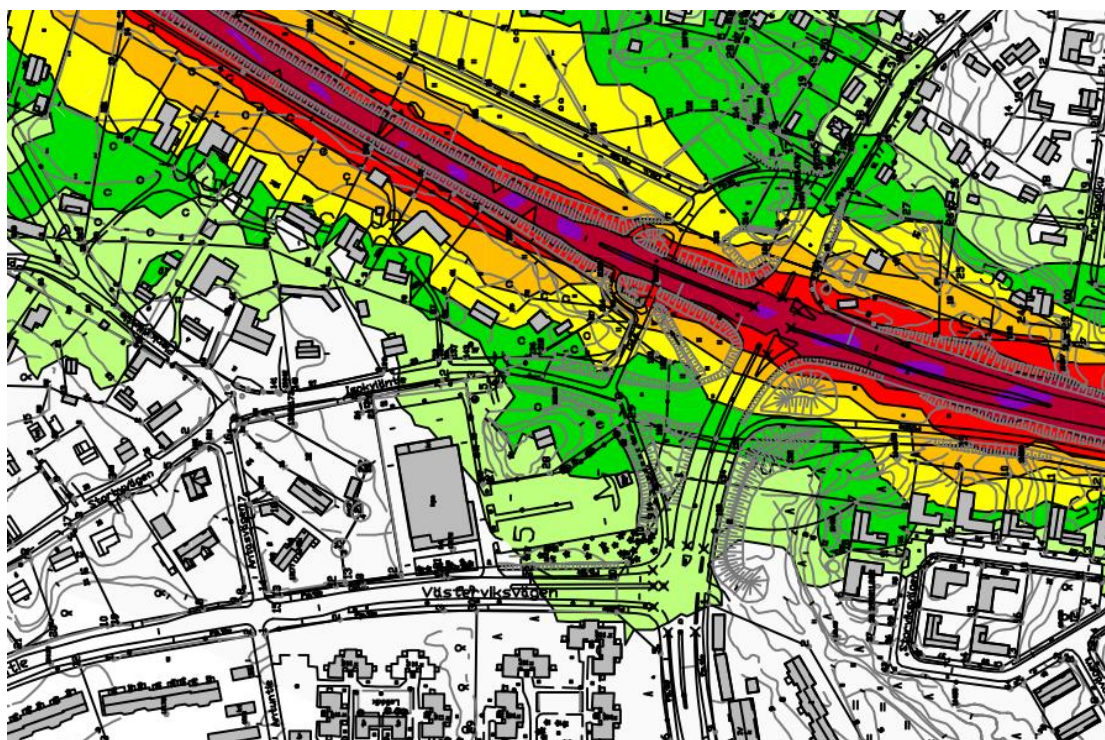
Förbindelsevägen varierar bullervärdena dagtid på Vestis tomt mellan 45,0 dBA och 60 dBA. Föreskrifterna om trafikbuller berör dock inte områden som är anvisade som kvartersområde för närservicebyggnader. Ifall man önskar förbättra situationen på tomt, är det möjligt att påverka trivselsn på området genom att minska trafikbullret med placeringen av utomhusutrymmena och det bullerskydd som byggnaden ger.

Statsrådet har beträffande nedan nämnda separat angivna funktioner gett ett beslut om riktvärden för bullernivån (993/1992) för förebyggande av bullerolägenheter och tryggnad av trivselsn i miljön.

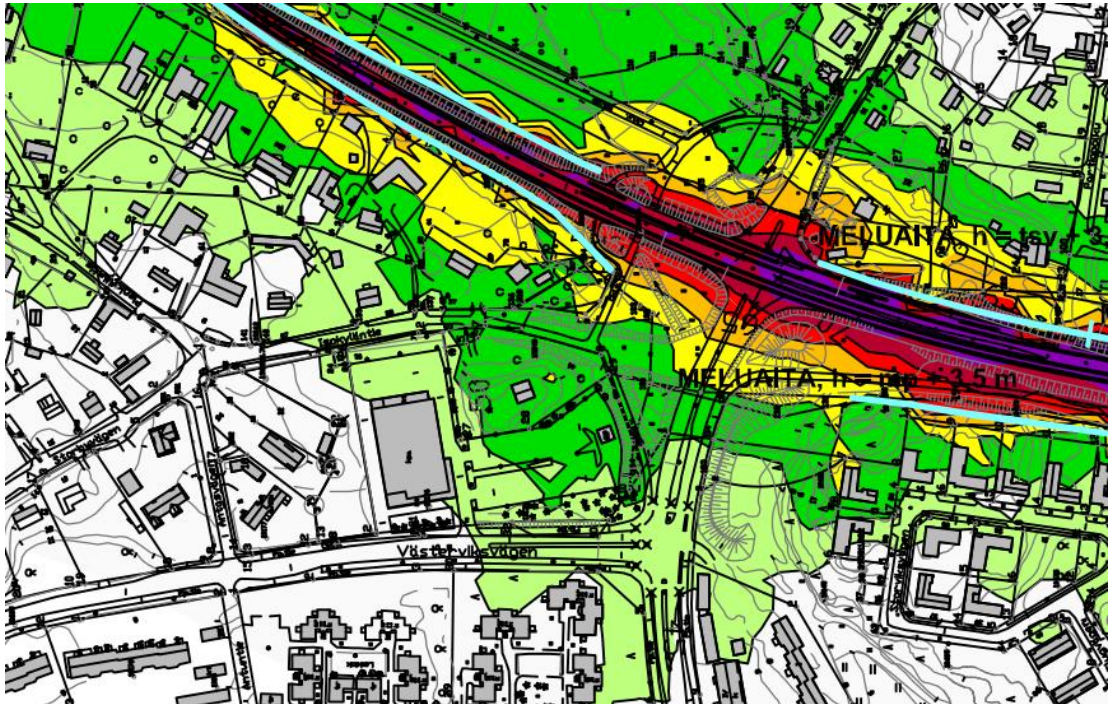
Utomhus får bullernivån *i bostadsområden, rekreationsområden och i områden avsedda för vårdinrättningar eller läroanstalter* inte överstiga riktvärdet 55 dB för buller dagtid (kl. 07–22) eller riktvärdet 50 dB (kl. 22–07) nattetid.

Stramare riktvärden gäller *områden med fritidshus, campingområden, rekreationsområden utanför tätorterna och naturskyddsområden*, där bullernivån inte får överstiga riktvärdet 45 dB dagtid och 40 dB nattetid.

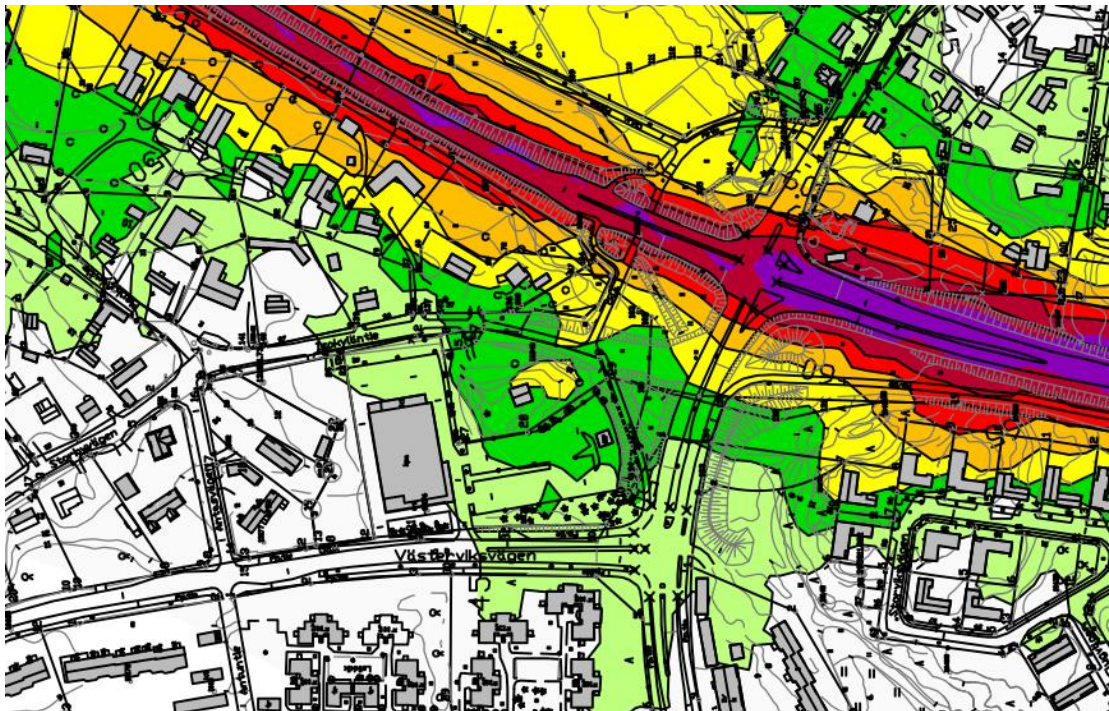
Beträffande inomhusutrymmen är anvisningen i fråga om bostadsrum, patientrum och inkvarteringsrum att den bullernivå som förorsakas av buller utifrån under dagen (kl. 7–22) ska underskrida riktvärdet 35 dB och under natten (kl. 22–7) riktvärdet 30 dB. I undervisnings- och möteslokaler tillämpas endast dagsriktvärdet 35 dB för bullernivån, i affärs- och kontorslokaler dagsriktvärdet 45 dB.



Riksväg 8 och regionväg 724 Vasa förbindelseväg områdesreserveringsplan, bullerutredning
Situationen år 2009 på Vestis tomt, bullernivå dagtid 45,0–50,0 dBA och 50,0–55,0 dBA.



Riksväg 8 och regionväg 724 Vasa förbindelseväg områdesreserveringsplan, bullerutredning
Prognossituation år 2030 på Vestis tomt, bullernivå dagtid med bullerskydd 45,0–50,0 dBA,
50,0–55,0 dBA och på en mycket liten del av det område som ska planteras med träd 55,0–
60,0 dBA.



Riksväg 8 och regionväg 724 Vasa förbindelseväg områdesreserveringsplan, bullerutredning
Prognossituation år 2030 på Vestis tomt, bullernivå dagtid utan bullerskydd 45,0–50,0 dBA,
50,0–55,0 dBA och på den del som ska planteras med träd 55,0–60,0 dBA.

Varuleveranserna till dagligvaruaffären som är granne med tomten sker huvudsakligen nattetid och kan i viss utsträckning medföra ljud. Vestis verksamhet är dock begränsad till dagtid och därmed medför lastningen inga störningar för verksamheten. Kundtrafiken till affären eller affärens existens i övrigt kan bedömas i viss mån också inverka på planläggningstomtens situation. Men det att affären finns nära är en större fördel för Vestis verksamhet än eventuella olägenheter kan vara.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidtabell

De åtgärder som detaljplanen möjliggör kan starta genast när detaljplanen har vunnit laga kraft. I det skedet när den befintliga byggnaden rivs och det byggs nytt bör särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av den skyddade granen på tomten.

Vasa stad
Planläggningen
18.8.2020

Bilagor till detaljplanebeskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplan och detaljplanebestämmelser
- BILAGA 2. Illustrationsmaterial
- BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 20.2.2020
- BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett