

DETALJPLAN NR 1107

ABBORRVÄGENS STUDENTBY

Detaljplaneändring



DETALJPLANE BESKRIVNING

Utkast

Vasa stads planläggning 2021

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändring/Abborrvägens studentby, detaljplan nr 1107

Detaljplaneändringen gäller:
stadsdel 19: kvarter 57 samt gatuområden

**Utarbetad av
Beredare**

Vasa stad, Planläggningen
Planlägningsarkitekt Emma Widd, tfn
040-354 2819

Planlägningsarkitekt Anne Majaneva,
tfn 040 743 8149

**Anhängiggörande
Planlägningsdirektör
Planeringssektionen
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige**

Planeringssektionen 17.3.2020 §18

1.2 Planområdets läge

Föremål för detaljplaneringen är studentbostadsområdet invid Abborrvägen i Brändö. Stiftelsen Vasa studiebstäder (VOAS) är verksam på området.

Planområdet omfattar ca 6 ha. I det ingår hela kvarteret 19-57 och delvis gatuområden som gränsar till det.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är Abborrvägens studentby. Med planen undersöks möjligheterna att utveckla kvarter 19-57 och skapa förutsättningar för utveckling och utbyggnad av området samt eventuellt ersättande av en del av bygnadsbeståndet med nybyggande.

Målet är ett attraktivt, fungerande och mångsidigt studentbostadsområde eller en studentby i närheten av centrum och högskolorna.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	
1.2 Planområdets läge	
1.3 Planens namn och syfte	
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	
1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar till planen	
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens olika skeden	
3. UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	
3.1.1 Allmän beskrivning av området	
3.1.2 Landskapsstruktur	
3.1.3 Naturmiljön	
3.1.4 Den byggda miljön	
3.1.5 Markägförhållanden	
3.2 Planeringssituation	
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	12
4.1 Behovet av detaljplanering	
Beslut om inledande av planeringen samt planeringens framskridande	
4.3 Deltagande och samarbete	
4.3.1 Intressenter	
4.3.2 Deltagande och växelverkansförfaranden	
4.3.3 Myndighetssamarbete	
4.4 Detaljplanens mål	
4.5 Val av detaljplanelösning och grunderna för valet	
4.5.1 Respons om programmet för deltagande och bedömning samt stadens bemötanden	
4.5.2 Grunderna för utkastet till detaljplaneändring	
4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet och bemötanden av dem	
4.5.4 Övervägande efter utkastskedet	
4.5.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem	
4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet	
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	21
5.1 Planens struktur och omfattning	
5.2 Områdesreserveringar	

5.3 Planens konsekvenser

- 5.4.1 konsekvenserna för den byggda miljön
- 5.4.2 Konsekvenserna för naturmiljön
- 5.4.3 De trafikmässiga konsekvenserna
- 5.4.4 Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden
- 5.4.5 Samhällsekonomiska konsekvenser

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

5.5 Namn

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

26

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

6.2 Genomförande och tidtabell

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bifogade handlingar:

1. Program för deltagande och bedömning (uppdaterat 10.2.2021)
2. Detaljplanekarta
3. Planbeteckningar och -bestämmelser
4. Illustrationsmaterial
5. Byggnadsskyddsbeslut om VOAS 1 studentbostadsområde samt sakkunnigutlåtanden i anslutning till det, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten 12.6.2019.
6. Detaljplanens uppföljningsblankett

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningarna till planen

Bakgrundsutredningar:

- Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi.
- Metviksparken och studentbostäderna – Dokumentation av studentbostäderna. Österbottens museum, 2014.
- Naturkartläggning av Abborrhvågen–Metviksstranden 2020. Vasa stad, 2021.
- Utredning om reparationsbehovet gällande studentbostäderna VOAS 1 och ALLI. Vahanen, 2021.

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Den detaljplaneändring som gäller Abborrvägens studentby anhängiggjordes 17.3.2020 i samband med att programmet för deltagande och bedömning godkändes. Kvarter 19-57 ingick tidigare i detaljplaneändringen av Metviksparken (detaljplanen godkänd 4.5.2020), men ströks i avgränsningen av planen efter det offentliga framläggandet av detaljplaneändringen, i början av år 2020.

Programmet för deltagande och bedömning gällande detaljplaneändringen av studentbyn vid Abborrvägen var framlagt under tiden 7–24.4.2020. Sex utlåtanden och två åsikter om det lämnades in.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

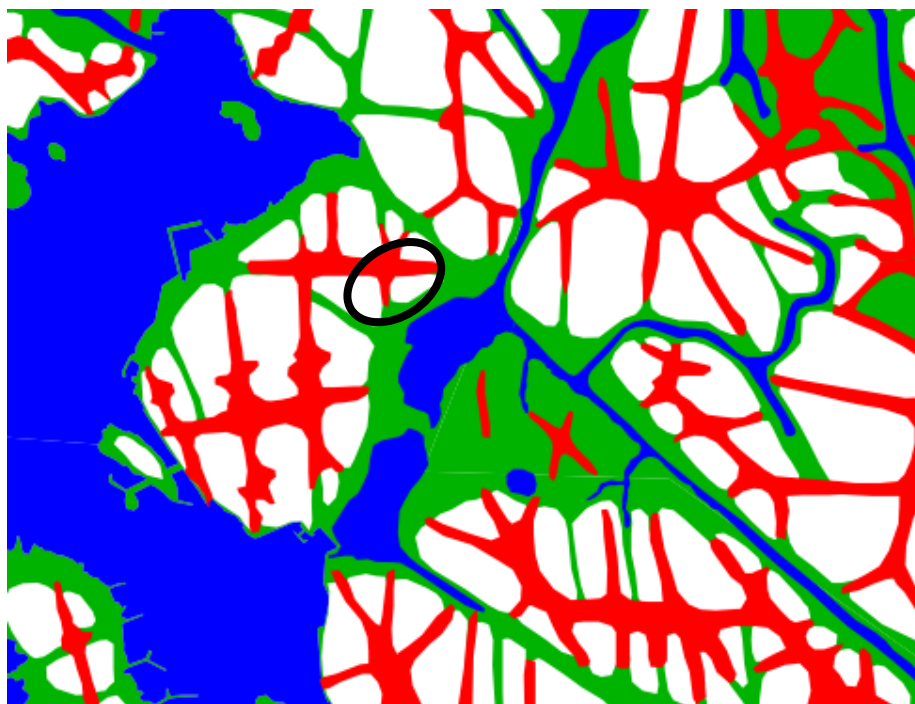
3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet finns i nordöstra hörnet av Brändö. Sträckan från området till Brändö torg är kortare än en kilometer och sträckan till Vasa torg är kortare än tre kilometer.

På östra sidan gränsar området till Metviksparken, som är ett stort och centralt gröns- och rekreationsområde i Vasa. Norr om området är Alskatvägen ett dominerande stadsstrukturmässigt och stadsbildsmässigt element. På nordvästra sidan gränsar området till Brändövägen, som fortsätter som en bro över Alskatvägen och kombinerar stadsdelarna Brändö och Dragnäsbäck. Abborrvägen går genom planområdet och upphör i mitten av kvarter 19-57. Området har alltså ingen genomfartstrafik. I riktning söderut förenas området på ett naturligt sätt med Brändö stadsstruktur. Brändö har en mångsidig servicestruktur och i södra delen av Brändö finns ett flertal högskolor och läroanstalter.

3.1.2 Landskapsstruktur

Planområdet finns nordväst om Metviken. I landskapsstrukturen ger Metviken på ett tydligt sätt intrycket av ett dalområde. Metvikens dalområde fortsätter till Infjärden och bildar en av Vasas huvuddalar, Metviken–Infjärden-dalen. På norra sidan gränsar planområdet till ett annat, mindre dalområde. I Brändö karaktäriseras landskapsstrukturen av ett flertal vattendelare som går i olika riktningar.



Områdets landskapsstruktur.

3.1.3 Naturmiljön

Planområdet är ett i sin helhet byggt område men är beläget intill Metviksparkens stora gröns- och rekreationsområde. Planområdet gränsar i sydost till Metvikens strandzon. Mellan Metviken och planområdet finns en zon av planterad björkskog samt en rekreationsled som går längs stranden.

Den dominerande jordarten i Metviken–Infjärden-dalen är lera. På de åsar som omger Metviken är jordmånen till största delen morän. Största delen av planområdet befinner sig på en bergig moränås. Berggrunden i Vasa består främst av grå porfyrrgranit, som kallas Vasagranit.

På planområdet och på strandzonen på dess södra sida gjordes en naturinventering år 2020. Vid naturinventeringen upptäcktes inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper. Vid naturinventeringen påträffades inte heller några tecken på flygekorrens revir eller platser där den förökar sig och rastar. I samband med naturkartläggningen av området gjordes sammanlagt sju fladdermusobservationer. Två observationer gällde jagande nordiska fladdermöss intill Brändövägen, och de övriga gällde förbiflygande fladdermöss vid Metviksstranden. På planeringsområdet konstaterades inga sådana områden som är särskilt viktiga för fladdermöss.

3.1.4 Den byggda miljön

Generellt karaktäriseras Brändö av ett småskaligt och trähusdominerat byggnadsbestånd. Söder om Brändö finns även höga flervåningshusgrupper samt stora byggkomplex, främst i anslutning till utbildning. De högsta flervåningshusen har

8 våningar. I övrigt är skalan i Brändö huvudsakligen 1–4 våningar. I Vasa generalplan 2030 gäller för Brändö en områdesbeteckning, enligt vilken området med tanke på kulturmiljön är ett landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område.

Den byggda miljön norr om Brändö delas av ett stort grönområde, som historiskt sett har fortsatt till norra sidan av Alskatvägen i Dragnäsbäck. I grönområdesmiljön finns ett stort antal flervåningshus, särskilt från 50-talet och 60-talet. På nordvästra sidan av grönområdet och den kringliggande flervåningsstrukturen finns Vikingas småhusområde. Abborrvägens studentbostadsområde finns i nordöstra hörnet av Brändö, mellan grönområdet i mitten av Brändö och Metviksparken. Abborrvägens studentbostadsområde gränsar också till Brändövägen, som är en betydande gatuförbindelse som går genom hela Brändö. Norr om Abborrvägens studentby bildar förbindelsevägens trafikområde ett kraftigt element som delar stadsstrukturen. Brändös och Dragnäsbäcks stadsdelar förenas av Brändövägens bro och det korsningsområde som år 2020 ändrades från plankorsning till planskild korsning.



SketchUp-modell över Brändö.



Flygbild av planområdet (2020).

Studentbostadsområdet vid Abborrvägen representerar studentbostadsbyggande under olika tidsperioder. Till skalan är området lågt och ganska tätt. Radhusområdet norr om området är ett mycket tättbebyggt område. Radhusen har två våningar och områdets flervåningshus har till största delen tre våningar. Den äldsta byggnaden på planområdet är det år 1958 byggda s.k. Kackurs hus invid Brändövägen. Intill Brändö finns även byggnaderna Tekla 1 (Arkitektbyrå Sulo Kalliokoski), som blev klar år 1968, och Tekla 2 (Hala/Schütz/Perttula/Slotte), som blev klar år 1973. Tekla-byggnadernas bottenplan är en mittkorridorplan. Åren 1972–1973 byggdes invid Brändövägen en radhushelhet som kallades VOAS 1 (Arkitektbyrå Slotte & Schütz). VOAS 1-radhusen är eventuellt de första radhus i Finland som byggdes som studentbostäder. Under byggtiden representerade de ett nytt sätt att tänka när det gäller studentbostäder. I planeringen beaktades en s.k. human skala och man strävade efter en social miljö, ett gynnsamt mikroklimat och att alla skulle ha en egen gård. År 1980 blev Alli-byggnadsgruppen klar, som var det andra skedet i byggandet av radhusområdet. I fråga om Alli iaktogs samma planeringsprinciper som för VOAS 1. Efter Alli byggdes genast följande år 1981 de s.k. siksak-husen invid Abborrvägen. Abborrstrandens hus, som utgör den senast byggda delen av området, byggdes år 1990. På området finns även ett parkeringshus till studerandenas disposition. Arkitektbyrå Slotte & Schütz har planerat alla studentbostadsobjekt i området sedan 1970-talet.



Kackurs hus färdigställt år 1958



Tekla 2 färdigställt år 1973



Radhus från 1970-talet (VOAS 1)



Radhus från 1980-talet (ALLI)



Siksak-husen från 1980-talet



Abborrstrandens hus från 1990-talet



Klotpilsplanteringar vid Abborrvägen



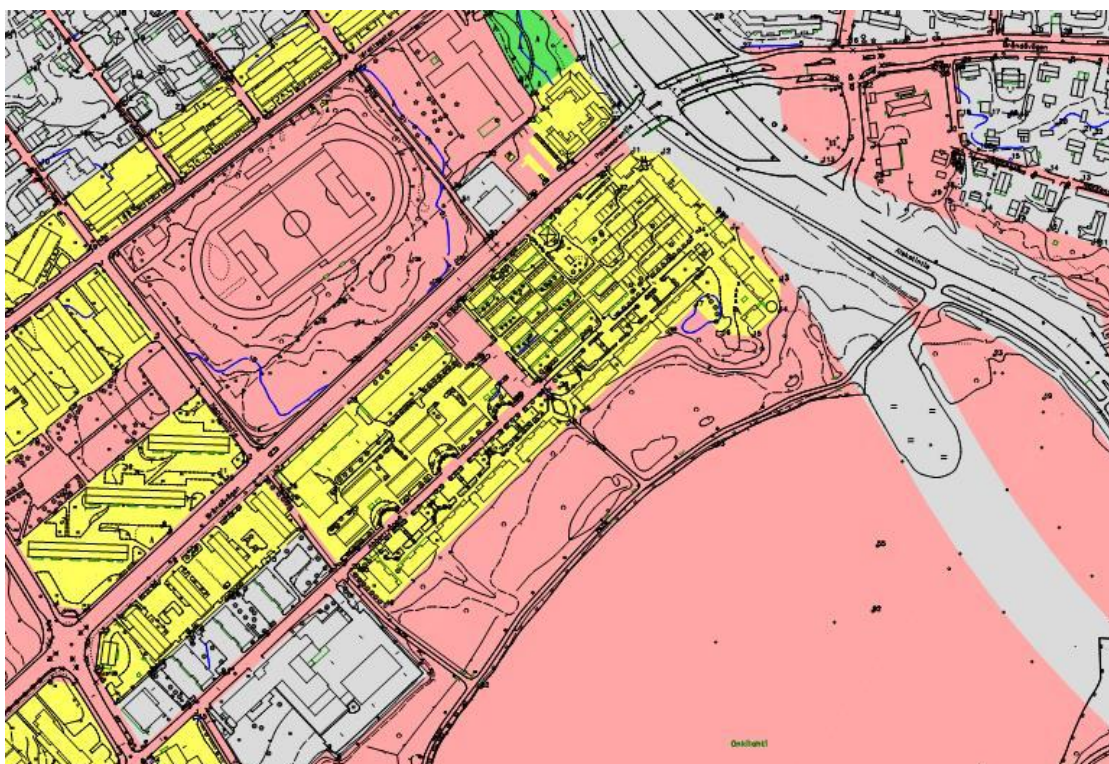
Parkeringshus invid Brändövägen

På planområdet finns inga skyddade objekt. Det har föreslagits att VOAS 1-radhusobjektet bör skyddas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet, men NTM-centralen i Södra Österbotten har 12.6.2019 gett ett negativt beslut i ärendet enligt vilket objektet har ett betydande lokalt kulturhistoriskt värde men inte uppfyller de förutsättningar för skydd som anges i lagen om skyddande av byggnadsarvet. Beslutet har överklagats hos Miljöministeriet. Något beslut om besvärerna har ännu inte meddelats.

Enligt sk2-områdesbeteckningen i Vasa generalplan 2030 är Brändö ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område. Enligt planbeteckningen "bör byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs med noggrannare planer."

3.1.5 Markägförhållanden

Staden äger planområdets mark. VOAS är arrendator när det gäller alla tomter på planområdet, förutom parkeringsanläggningens tomt.



Situationen vad gäller markägförhållandena. Staden äger de röda områdena, de gula områdena är arrendeområden och de vita områdena är privatägda.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Nationellt värdefulla landskapsområden och kulturmiljöer

I områdets omedelbara närhet finns det inte några nationellt betydande byggda kulturmiljöer eller landskapsområden.

Landskapsplan

För området gäller Österbottens landskapsplan 2040, som har vunnit laga kraft 11.9.2020.

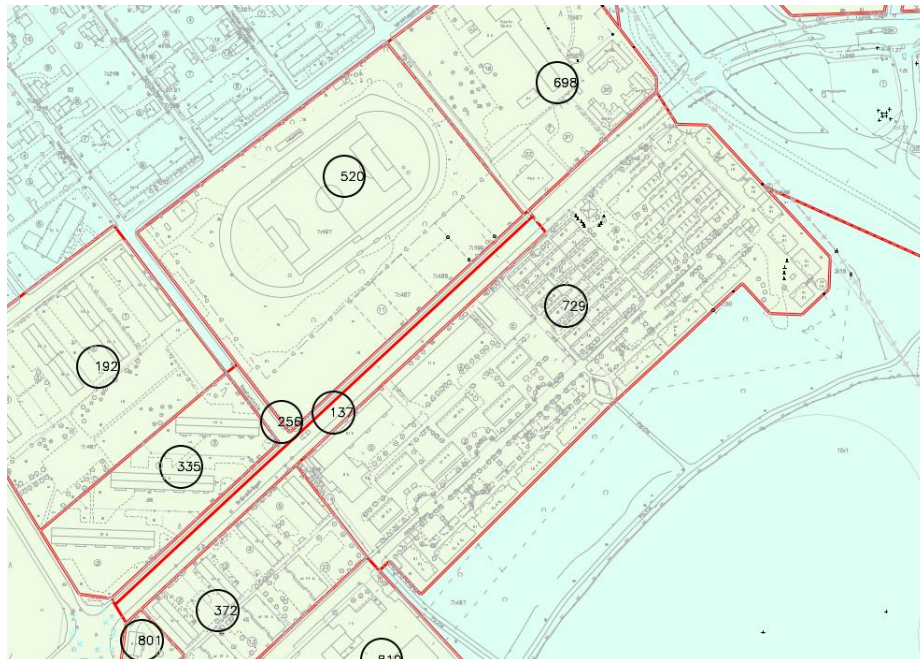
Generalplan

För området gäller Vasa generalplan 2030, som har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011.

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

- 17.11.1989 fastställd detaljplan nr 729
- 6.5.1958 fastställd detaljplan nr 256
- 17.10.1949 fastställd detaljplan nr 137



Byggnadsordning

Vasas byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

På området finns fastigheter som är införda endast i stadens fastighetsregister.

Byggnadsförbud

För området finns inga gällande byggnadsförbud.

Skyddsbeslut

På området finns inga skyddsobjekt. Det har föreslagits att VOAS 1-radhusobjektet bör skyddas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet, men NTM-centralen i Södra Österbotten har 12.6.2019 meddelat ett negativt beslut i ärendet. Beslutet har överklagats hos Miljöministeriet.

Baskarta

Baskartan över området har utarbetats på basis av flygbilder. Baskartan justerades år 2020.

Utredningar som gäller området

- Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. – Metviksparken och studentbostäderna – Dokumentation av studentbostäderna. Österbottens museum, 2014.
- Byggnadsskyddsbeslut om VOAS 1 studentbostadsområde samt sakkunnigutlåtanden i anslutning till det, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten 12.6.2019.
- Naturkartläggning av Abborrvägen–Metviksstranden 2020. Vasa stad, 2021.
- Utredning om reparationsbehovet gällande studentbostäderna VOAS 1 och ALLI. Vahanen, 2021.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

VOAS har 22.10.2012 ansökt om en planändring för kvarter 19-57. Området ingick tidigare i detaljplaneändringen av Metviksparken, men ströks från planavgränsningen efter det offentliga framläggandet av planändringen (i början av år 2020), eftersom det ansågs vara nödvändigt att fortsätta planeringen av kvarteret genom en separat planändringsprocess. Detaljplaneändringen av Metviksparken godkändes 4.5.2020.

I fråga om kvarter 19-57 var det ursprungliga målet med planen att skapa förutsättningar för en förbättring av områdets energieffektivitet och att undersöka möjligheterna för tilläggsbyggande. I utkastskedet för planändringen av Metviksparken gjordes närmare undersökningar, vilka ledde till att VOAS mål utvecklades till att ersätta radhusen på tomt 19-57-8 med flervåningshus samt att höja byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 med en våning. Motiveringen var att radhusen var i dåligt skick och att VOAS önskade öka antalet bostäder i området. Målet med planläggningen av området utvecklades till att skapa förutsättningar för kompletteringsbyggande och annan utveckling i kvarter 19-57.

För området utarbetades en utvecklingsplan, på basis av vilken planläggningen fortsatte. Utvecklingsplanen gjordes upp av arkitektbyrå G. Lång-Kivilinna i samarbete med VOAS och planläggningen. Målen i utvecklingsplanen var att utestänga buller genom en sluten byggnadsmassa intill Brändövägen, att bevara småskaligheten och trivsamheten genom lågt byggande i den centrala delen av området (i den sydöstra delen av tomt 19-57-8) samt att utnyttja områdets miljö och fina vyer genom tre åttavåningsbyggnader i mitten av tomt 19-57-8. Övriga mål var att placera byggnaderna så att alla bostäder får solljus och att det mellan byggnaderna finns en skyddad, gemensam gård för invånarna.



Illustration av kvarter 19-57 i den ursprungliga utvecklingsplanen. Utvecklingsplanen gjordes upp av arkitektbyrå G. Lång-Kivilinna.

I samband med processen att ändra detaljplanen för Metviksparken undersöktes även skicket hos radhusen i kvarter 19-57 samt ett eventuellt behov av skydd. VOAS konstaterade att på grund av byggnadstekniska och brandtekniska problem med radhusobjekten samt omfattande renoveringsbehov, är det förmånligaste helhetsalternativet för dem att riva objekten och ersätta dem med nya byggnader.

Man gick igenom frågan om skyddande med Österbottens museum, som inventerade byggnadsbeståndet i kvarter 19-57 och utarbetade en rapport om områdets historia. Man konstaterade att studentradhusen i kvarter 19-57 bildar en fin och speciell helhet, i fråga om vilken en s.k. human skala har beaktats i planeringen. Kackurs hus representerar den ursprungliga skalan i Brändö. Som skyddsobjekt konstaterades området ändå vara väldigt ungt och till arkitekturkvaliteten anspråkslöst. Av denna anledning ansågs det inte vara nödvändigt att skydda bostadsobjekten.

Man utredde även möjligheten att återuppbygga objektet genom nya byggnader men med samma konstruktion, samt möjligheten att bevara en del av området. Att bevara

konstruktionen konstaterades vara svårt bl.a. på grund av brand- och räddningssäkerheten. Objektet uppfyller inte nuvarande bestämmelser och skulle därför vara svårt att återuppbygga. Att bevara en del konstaterades vara ett dåligt alternativ av samma orsak som att bevara hela området, dvs. objektens dåliga byggnadstekniska kvalitet och omfattande renoveringsbehov.

Förutom det eventuella behovet att skydda radhusen på tomt 19-57-8 diskuterade man under Metviksparkens detaljplaneprocess även skalan för kvarter 19-57. Enligt Österbottens museum var åttavåningsbyggnaderna i utvecklingsplanen alltför höga för Brändös norra dels skala och stadsbild. Planläggningen bedömde att området skulle hålla för byggande i åtta våningar på det sätt som anges i planen, även om byggandet klart skulle påverka områdets stads- och landskapsbild.

Brändö stadsdelsförening lämnade 23.3.2017 in ett förslag till NTM-centralen i Södra Österbotten om att skydda VOAS 1-radhusobjektet med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. NTM-centralen meddelade 12.6.2019 ett negativt beslut i ärendet, enligt vilket objektet har ett betydande lokalt kulturhistoriskt värde men att det inte uppfyller de förutsättningar för skydd som anges i lagen om skyddande av byggnadsarvet. NTM-centralen har i sitt byggnadsskyddsbeslut konstaterat att området vad gäller arkitekturen är ett representativt exempel på studentbostadsbyggande på 1960- och 70-talen och på ett bra sätt avspeglar sociala strävanden och värden i anslutning till bostadsformen – i byggandet har en human och funktionsmässigt rik bostadsmiljö eftersträfvats. Fastän objektet inte ansågs som något nyckelobjekt som avspeglar studentbostadsbyggande av typen Kortepohja i Jyväskylä eller Studentbyn i Åbo, har den betydande lokal kultur- och byggnadshistorisk betydelse. NTM-centralens beslut baserar sig på Museiverkets utlåtande i ärendet, utlåtandet gavs 28.3.2017 och kompletterades 13.7.2018. Besvär över NTM-centralens byggnadsskyddsbeslut har anförts hos Miljöministeriet men ministeriet har ännu inte meddelat något beslut i ärendet.

VOAS har alltså som mål att utveckla området till att vara mer funktionellt och trivsamt. Målet är också att öka antalet studentbostäder i studentbostadsområdet. Området finns nära Vasa universitetscampus och andra högskolor och läroanstalter, samt även i närheten av centrumets service och mångsidiga frilufts- och rekreationsmöjligheter, vilket innebär att dess läge är ypperligt för studentbostäder.

4.2 Beslut om inledande av planeringen samt planeringens framskridande

Kvarter 19-57 lösgjordes från Metviksparkens planändring i början av år 2020 och fick namnet detaljplaneändring av Abborrvägens studentby. Detaljplaneändringen av Abborrvägens studentby anhängiggjordes 17.3.2020 i samband med att planens program för deltagande och bedömning godkändes.

Att detaljplaneändringen hade anhängiggjorts meddelades i samband med att programmet för deltagande och bedömning lades fram. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 7–24.4.2020.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

- Markägare, arrendatorer och grannar
- Stadens sakkunnigmyndigheter
 - Planläggningen
 - Fastighetssektorn
 - Kommuntekniken
 - Byggnadstillsynen
 - Vasa Vatten
 - Hussektorn
 - Idrottssektorn
 - Österbottens räddningsverk
- Övriga myndigheter och samarbetsparter
 - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
 - Österbottens museum
 - Österbottens förbund
 - Österbottens polisinrättning
 - Museiverket
- Övriga
 - Posten, Viria Ab, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab, Brändö stadsdelsförening, Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa, Vasa ungdomsnämnd, Vasa Studerandery

4.3.2 Deltagande och växelverkansförfarande

Det 10.3.2020 daterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 7–24.4.2020. Sex utlåtanden och två åsikter om det lämnades in. Programmet för deltagande och bedömning justerades och kompletterades 10.2.2021.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndigheterna informeras om planens olika skeden, och arbetsförhandlingar förs vid behov. Under detaljplaneprocessen beträffande Metviksparken har man med Österbottens museum gått igenom eventuella skyddsbehov när det gäller kvarter 19-57, och Österbottens museum har inventerat byggnadsbeståndet i kvarter 19-57.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med planändringen är att utveckla Abborrvägens studentbostadsområde som en attraktiv, fungerande och trivsam studentby, som på ett så bra sätt som möjligt betjänar dagens studentbostadsbehov. VOAS har även som mål att öka antalet bostäder på studentbostadsområdet.

I samband med detaljplaneändringen undersöker man möjligheterna att utveckla området och skapa förutsättningar för utveckling och utbyggnad i kvarter 19-57.

4.5 Val av detaljpanelösning och motiveringarna till den

4.5.1 Respons om programmet för deltagande och bedömning samt stadens bemötanden

Närings-, trafik- och miljöcentralen

-NTM-centralen anser att det är en bra lösning att lösgöra området från detaljplanen för Metviksparken. Planläggningen av objektet hör samman med frågor om byggnadsskyddet, stadsbilden och funktionen, och i en detaljplan som har avgränsats till området går det bättre att koncentrera sig på behandlingen av dessa frågor.

-I planläggningen av området ska den beteckning för områdesavgränsning sk2 för Brändö som anges i "Vasa generalplan 2030" beaktas. Enligt beteckningen är området är ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område. Den punkt i programmet för deltagande och bedömning som gäller plansituationen ska kompletteras med generalplanens beteckning (sk2) för Brändö.

-NTM-centralen har i detta skede inget annat att anmärka på när det gäller beredningsmaterialet.

Bemötande:

Information om generalplanens sk2-beteckning för områdesavgränsning har fogats till programmet för deltagande och bedömning samt till detaljplanebeskrivningen.

Österbottens museum

-Österbottens museum anmärker på att i Vasa generalplan har området Brändö beaktats som ett landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område sk2, vilket bör tas i beaktande i planeringsarbetet. Museet har inget annat att anmärka på i fråga om programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplaneändringen.

Bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning samt detaljplanebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om generalplanens sk2-beteckning för områdesavgränsning.

Österbottens räddningsverk

-Inget att anmärka på i detta skede.

Vasa Vatten

-I kvarter 57 finns både Vasa Vattens och fastigheternas egna VA-ledningar, som Vasa Vatten inte har några uppgifter om. I planen bör med servitutområden tryggas vattentjänsterna till de nuvarande byggnaderna på fastigheterna vid Abborrvägen på Metvikens sida, likaså till dem som finns på hörntomten vid Brändövägen och Alskatvägen.

-Den som ansöker om detaljplaneändringen bör lämna in fastigheternas egna kartläggningssuppgifter om VA-ledningarna.

-Den egentliga tomtindelningen bör granskas i det ordinarie planförslaget, där man bör beakta den redan befintliga vattenförsörjningsinfrastrukturen och utnyttjandet av den.

-Eventuella ändringar och kostnader i fråga om vattentjänsternas stomnät och ändringar i fråga om vattentjänsterna till fastigheterna som detaljplaneändringen medför bör beaktas samt bekostas med markanvändningsavtalsavgifter, avgifter som erhållits från utveckling av området eller på planändringssökandens bekostnad.

Bemötande:

Planläggningen har beaktat utlåtandet och förmedlat beskedet om de nödvändiga kartläggningsuppgifterna till den som har ansökt om detaljplaneändringen.

Vasa Elektriska

-Fastigheterna i området är kopplade till fjärrvärme, och även de nya, framtida fastigheterna kan kopplas till fjärrvärme.

Vasa ungdomsfullmäktige

- Vasa stads ungdomsfullmäktige anser att studerandes bostadsmöjligheter är viktiga och att vare studerande har rätt till en god bostadsmiljö.

- Ungdomsfullmäktige är medveten om de existerande byggnadernas brister vid Abborrvägen. Tämän perusteella nuorisovaltuusto on sitä mieltä, että nykyiset rakennukset voidaan korvata uusilla asuinolojen parantamiseksi. Nybyggda studentbostäder skulle enligt ungdomsfullmäktige förbättra studerandenas bostadsförhållanden samt uppfylla detaljplanens mål för att skapa en trivsam levnadsmiljö.

Brändö stadsdelsförening

-I det föreslagna planläggningsprojektet är alla lokala studerande de viktigaste deltagarna.

-Till följd av coronaviruspandemin råder det undantagsförhållande i hela Finland, vilket i praktiken förhindrar att sammanslutningar och planläggningens målgrupper möts i anslutning till ärendets beredning. I beredningen av planen bör alla de aktörer som berörs av ärendet fås med att i så stor utsträckning som möjligt interagera i planläggningsprocessen på det sätt som anges i markanvändnings- och bygglagen. Det får inte endast vara en formalitet som planläggningsbyråkratin förutsätter. Studerandena har på grund av pandemin redan i praktiken lämnat Vasa. I studentföreningarnas stadgar ingår principen (bl.a. i Vasa universitets studentkår) att under lovperioden, som inleds redan i början av maj, kan inga sådana beslut fattas som gäller studentföreningarna.

-Ett centralt ärende som gäller utvecklandet av området är det skyddsärende som gäller radhusområdet i fråga och som för närvarande behandlas av Miljöministeriet. Miljöministeriets kommande beslut är det mest centrala med tanke på planläggningsarbetet och även den viktigaste utgångspunkten för planläggningen.

-Vi föreslår att tiden för framläggande av planläggningsprojektets program för deltagande och bedömning ändras så att studerandena och deras behöriga organisationer faktiskt kan delta i och påverka planläggningsarbetet. Därför bör den lämpliga tiden för framläggandet förlängas åtminstone t.o.m. 19.10.2020, och efter det kunde planläggningsprocessen fortsätta på det föreslagna sättet.

- Under punkten "utredningar" anges felaktigt att NTM-centralen skulle ha meddelat ett negativt beslut i det skyddsärendet som gäller objektet. NTM-centralen har meddelat ett beslut om skyddsförslaget 12.6.2019, där det förutsätts att Vasa stad bör beakta skyddsärendet och de utredningar som har gjorts och de förslag som getts om det i samband med detaljplaneändringsarbetet. NTM-centralen har inte ansett det vara nödvändigt med skydd för objektet med stöd av speciallag.
- Under punkten "konsekvensbedömning" saknas en väsentlig utredningsdel där de ekonomiska konsekvenserna skulle granskas med tanke på såväl samhället som boendekostnaderna och arrendena. Denna analys bör vara en väsentlig del av planläggningsprocessen.
- Under punkten "plansituation" bör nämnas och läggas till den planbeteckning (sk2) för Brändö som ingår i Vasa generalplan 2030. Denna bestämmelse som är bindande med tanke på detaljplaneprocessen saknas helt.
- Under punkten "intressenter" saknas åtminstone studerandena och studentföreningarna i Vasa samt Vaasan rakennusperintöyhdistys ry – Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf, som redan under den föregående planprocessens skeden har gett ett utlåtande om planprojektet. Föreningen har lagstadgad rätt att vara delaktig i planläggningsprocessen. Även Museiverket bör höra till dem som är delaktiga i beredningen av planen.
- Vi föreslår att till intressenterna också tas med andra sammanslutningar i Vasa, vilka på olika sätt deltar i studentbostadsverksamheten och vilka är berättigade till ARA-finansiering, förutom VOAS t.ex. Svenska lärarhögskolans bostadsstiftelse, KOy Sekahaku Fab och KOy Vaasan Levoninrinne.
- Vi anser att det föreslagna planområdet borde utvidgas för att möjligheten för tilläggsbyggnad nordost om området ska kunna undersökas.
- Vi anser att man i detta sammanhang också bör utreda övriga lämpliga objekt och områden i Brändö samt områden som ligger i närheten av läroanstalterna i centrum och som har anknytning till studentboende. Samtidigt bör man också utreda och undersöka om det är bättre att placera studentbostadsobjekten mer utspritt i stadsstrukturen än att främja segregation och kategoriboende. Man är väl medveten om från exempel i Norden att boendetrivseln är bättre mitt bland den övriga bosättningen, vilket medför att även boendetiderna är längre och hyrestiden likaså lägre i motsvarande grad. Det förekommer också färre sociala problem i förhållande till detta.
- Så som det föreslås i Miljöministeriets studentbostadsutredningar t.ex. från år 2012, borde man på universitetsorter inrätta en sådan permanent kommitté på universitetsorterna som kan bereda studentbostadsärendena på ett övergripande sätt.
- Vi begär uppgifter om huruvida de tidigare sakkunnig- och övriga utlåtandena om planläggningen av området kommer att beaktas i samband med beredningen av denna planläggningsprocess.
- Vi begär skriftligt besked även om vem/vilken instans som betalar denna planläggningsprocess. När deltagandet i planläggningsprocessen de facto inleds, kommer vi att begära att markanvändningsavtalet för området läggs fram. Då studerandena ändå deltar i de kostnader som föranleds av planläggningsprocessen, är det här ett viktigt och betydelsefullt markanvändningsärende, eftersom det ju inte lönar sig att göra onödigt arbete. Området i fråga är ju redan i sig även i sitt

nuvarande skick ett mycket effektivt och trivsamt bostadsområde och förutsätter inget tillbyggande, för att inte tala om omotiverad rivning som vissa aktörer försöker driva igenom.

-Vi yrkar på rättelse av programmet för deltagande och bedömning och dess tidtabell i fråga om detaljplaneändring nr 1107 med de tillägg och motiveringar som nämns ovan.

Bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning har kompletterats när det gäller intressenterna och generalplanens sk2-beteckning för områdesavgränsning. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt under den tid planutkastet är framlagt. VOAS är planområdets arrendator och har ansökt om en planändring av kvarter 19-57. BOAS har som mål att öka antalet studentbostäder på studentbostadsområdet i fråga, eftersom det är populärt och har ett utmärkt läge för studentbostäder. Markanvändningen nordost om området har undersökts genom en detaljplan som har vunnit laga kraft 24.6.2020. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen. Avgränsningen av de bedömda konsekvenserna beror på planlösningen och preciseras i och med att planeringen går framåt. Uppgifter om bedömningen av konsekvenserna fogas till detaljplanebeskrivningen. I planutkastet har NTM-centralens byggnadsskyddsbeslut beaktats. Miljöministeriet har inte meddelat något beslut än, så det har inte kunnat tas i beaktande. Miljöministeriets beslut om besvaren över byggnadsskyddsbeslutet beaktas i planens förslagsskede. De tidigare sakkunnig- och övriga utlåtandena som givits i samband med planläggningen av området beaktas i planens beredning som utgångspunkter/bakgrundsfakta. För planändringen debiteras den som har ansökt om planändringen och arrendatorn, i enlighet med planläggningens gällande principer. Vidare kommer staden under detaljplaneändringsprocessen att upprätta ett byggavtal med områdets arrendator om byggande av området och villkoren i anslutning till detta.

Privatperson A

- Önskar att extra hänsyn tas till cyklismen i området. Speciellt att förvaring och parkering av cyklar kan göras på ett sådant vis att stöder motverkas.

Bemötande: Planläggningen har beaktat åsikten. I planutkastet anges som cykelparkeringsnorm 1 cp/30 m² vy + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme.

4.5.2 Grunderna för utkastet till detaljplaneändring

Utkastet till detaljplaneändring baserar sig främst på målet med planen, nämligen att utveckla Abborrvägens studentbostadsområde som en attraktiv, fungerande och trivsam studentby som så bra som möjligt motsvarar de nutida studentbostadsbehoven.

I det byggnadsskyddsbeslut som meddelats av NTM-centralen i Södra Österbotten har VOAS 1-radhusen konstaterats ha ett betydande lokalt kulturhistoriskt värde. Värdena hör enligt Museiverkets (till byggnadsskyddsbeslutet hörande) utlåtande

samman med den detaljplanenliga utformningen av området, den yttre arkitekturen samt studentbostäder som ett socialt fenomen. Objektet beskrivs även som en intressant områdeshelhet som består av studentbostäder tillkomna under olika tidsperioder. Byggnaderna VOAS 1 och Alli anses vara till arkitekturen representativa exempel på studentbostadsbyggande samt på ambitioner och värden i anslutning till det. Byggnaderna har ändå inte identifierats som sådana exempel- eller nyckelobjekt som Studentbyn i Åbo eller Kortepohja i Jyväskylä, som har värderats till värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY-områden. Objekten har i fråga om bostadsarkitekturen och uppkomsthistorien ansetts vara mer betydande områdeshelheter än objektet i Brändö. Enligt NTM-centralens beslut bör man i anslutning till den aktuella detaljplanläggningen avgöra hur och i vilken omfattning värdena i anslutning till VOAS 1:s och Allis kulturhistoria, arkitektur och miljö kan tillämpas på en ändamålsenlig användning av området.

Att bevara och utveckla radhusen i kvarter 19-57 som attraktiva studentbostadsobjekt har i planprocessen konstaterats vara mycket utmanande till följd av de omfattande renoveringsbehoven och de byggnadstekniska problemen. Utredning av behov av reparationer genomfördes för den framtida renoveringen av objekten. Baserat på utredningarna rekommenderas det att utan dröjsmål starta renoveringsprojekten. Omfattningen av reparationer och behovet av reparationer är mycket tunga. Objekten motsvarar enligt VOAS inte heller de nutida boendepreferenserna, och det finns stora finansieringsutmaningar i anslutning till en grundläggande renovering av objekten. VOAS har därför som mål att ersätta radhusen med nybyggnader och att samtidigt förbättra studentbyns attraktivitet och funktionalitet genom studentbostadsbyggande som beaktar de nutida boendebhoven. VOAS har också som mål att öka antalet studentbostäder i området. En ökning av antalet bostäder gör det möjligt för allt flera studerande att bo på studentbostadsområdet, som ligger nära universitetscampusen och andra läroanstalter, nära servicen i centrum och nära mångsidiga fritids- och rekreationsmöjligheter.

I planutkastet förläggs eventuellt nybyggande på tomt 19-57-8 vid tomtens kanter, så att det i mitten av tomten blir utrymme för en stor, gemensam gård. Enligt VOAS föredrar studerandena ettor men önskar sig samtidigt gemensamma utrymmen och andra lösningar som möjliggör gemenskap. Syftet med en stor gemensam gård är alltså att den ska fungera som en sådan gemensam gård för hela studentbyn som förbättrar möjligheterna för utomhusvistelse i området och som ökar gemenskapen. I planen har man även försökt främja gemenskapen genom en bestämmelse att 2 % av tomtens 19-57-8 totala våningsyta ska anvisas för gemensamma utrymmen. Genom en sluten byggnadsmassa intill Brändövägen försöker man i planutkastet och i utvecklandet av området utestänga trafikbuller- och andra olägenheter samt skapa förutsättningar för lunga inomhus- och utomhusutrymmen i studentbostadsområdet. Genom en höjning av byggnadshöjden i området har man velat få till stånd flera bostäder i området från vilka det öppnas vyer till Metviken och studentbostadsområdets parklika miljö.

I Abborrvägens studentbostadsområde finns arkitektur och studentbostadsbyggande från olika tidsperioder, vilket även har konstaterats vara ett av områdets värden. I och med det nybyggande som planen möjliggör får området ett nytt skikt av studentbostadsarkitektur som har syftet att förbättra hela kvarterets attraktivitet, funktion och trivsel som studentbostadsområde och studentby.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet och bemötanden av dem

4.5.4 Övervägande efter utkastskedet

4.5.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem

4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och omfattning

Planområdets areal är 6,0 ha. Största delen av området har anvisats som kvartersområde för bostadsvåningshus (3,7 ha) samt som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (0,7 ha). Till planområdet hör dessutom ett kvartersområde för bilplatser samt gatuområden.

Planen möjliggör en förtätning av kvarter 19-57. På tomt 19-57-8 gör planen det möjligt att ersätta radhusen i 2 våningar med flervåningshus i 2–5 våningar, och på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 gör planen det möjligt att höja flervåningshusen i 2 våningar med en våning eller att ersätta dem med byggnader i högst 4 våningar.

På tomt 19-57-8 stiger byggnadsrätten från 8120 m² vy till 14510 m² vy, varav 150 m² vy har reserverats för affärslokaler och 160 m² vy för ekonomibyggnader. På tomt 19-57-2 stiger byggrätten med 850 m² vy och på tomt 19-57-4 stiger byggrätten med 1000 m² vy.

Den nuvarande effektiviteten i kvarter 19-57 är något under $e=0,7$. I och med planändringen kommer kvarterets effektivitet att stiga till att vara över $e=0,8$. På tomt 19-57-8 stiger exploateringsstalet från 0,6 till 1,1, på tomt 19-57-2 från 0,7 till 0,9 och på tomt 19-57-4 stiger det från 0,9 till 1,2. På tomterna 19-57-3, 19-57-6 och 19-57-7 är exploateringsstalen samma som tidigare: 0,8, 0,7 och 0,6.

Bilplatskravet för ARA-understött studentbostadsbyggande är enligt de allmänna bestämmelserna i planen 1 bp/120 m² vy. Bilplatskravet för övrig bostadsvåningsyta är 1 bp/85 m² vy och bilplatskravet för affärs- och kontorslokaler är 1 bp/75 m² vy. Parkeringsnormen för cykelparkeringen är enligt planen 1 cp/30 m² vy + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme för bostadsbyggande, och 1 cp/50 m² vy för affärs-

och kontorslokaler. Tidigare har bilplatskravet i området varit 1 cp/85 m² vy bostadsvåningsyta.

5.2 Områdesreserveringar

Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)

I området har totalt 3,7 ha anvisats som kvartersområde för bostadsvåningshus.

Som nytt kvartersområde för bostadsvåningshus har anvisats 1,3 ha. Tomten 19-57-8 har ändrats från ett område för radhus och andra kopplade hus (AR) till ett kvartersområde för bostadsvåningshus (AK), vilket gör det möjligt att ersätta tomtens radhus med flervåningshus.

På tomt 19-57-8 höjs byggrätten från 8120 m² vy till 14510 m² vy, varav 150 m² vy har reserverats för kontorslokaler och 160 m² vy för ekonomibyggnader.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

I området har totalt 0,7 ha anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

I planen höjs byggrätten på tomt 19-57-2 med 850 m² vy och byggrätten på tomt 19-57-4 med 1000 m² vy, vilket gör det möjligt att höja byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 invid Brändövägen med en våning eller alternativt att ersätta byggnaderna med nybyggande.

Den nya byggrätten på tomt 19-57-2 är 3000 m² vy, och utöver det har tomten en byggrätt på 600 m² vy för en butiksbyggnad i 2 våningar. Den nya byggrätten på tomt 19-57-4 är 3800 m² vy. Om byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 rivs och ersätts med nybyggande, kan i stället byggnader i högst 4 våningar uppföras invid Brändövägen. Av våningsytan kan 25 % användas för inkvarterings-, kontors- och affärslokaler. Dessutom kan en butiksbyggnad i 2 våningar byggas på tomt 19-57-2.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

I LPA-kvartersområdet finns en trevånings parkeringsanläggning med 104 bilplatser. Utanför parkeringsanläggningen finns det dessutom 25 bilplatser. Till LPA-kvartersområdet har servitutsområden som är nödvändiga med tanke på kommunaltekniken lagts till, i övrigt föreslås i planen inga ändringar för kvartersområdet.

Gatu- och trafikområden

I planen är Brändövägen, Abborrvägen och Neptunsvägen gatuområden. I planen går dessutom den cykelväg som fortsätter rakt från Neptunsvägen på ett gatuområde. Det föreslås inga ändringar i gatuområdena i förhållande till nuläget.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

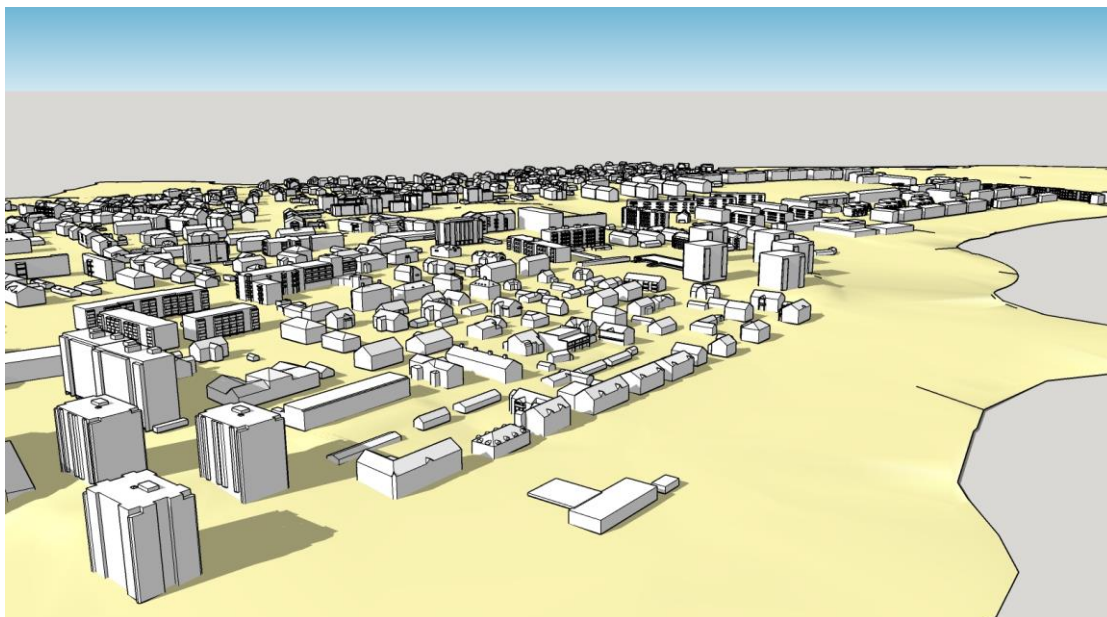
I kvarter 19-57 gör detaljplaneändringen det möjligt att ersätta radhus byggda på 1970- och 1980-talen och ett egnahemshus med flervåningshus. Dessutom gör planen det möjligt att höja flervåningshusen på tomt 19-57-2 och tomt 19-57-4 med en våning eller alternativt att ersätta byggnaderna med nybyggande.

Om radhusen och egnahemshuset rivs går ett relativt ungt byggnadsbestånd, till vilket även kulturhistoriska värden är anknutna, förlorat. VOAS I-radhusen har en sällsynt skala och struktur, och de har eventuellt varit de första studentradhusen i Finland. Käckurs egnahemshus representerar den ursprungliga skalan i Brändö. I samband med en skyddsprocess enligt byggnadsskyddslagen har VOAS 1-radhusen konstaterats ha ett lokalt kulturhistoriskt värde men inga förutsättningar för att bli ett sådant skyddsobjekt som avses i lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Som underlag/i samband med planarbetet har olika utvecklingslösningar undersökts, men till följd av de omfattande renoveringsbehoven och byggnadstekniska problemen vad gäller radhusen har bevarandet och utvecklandet av dem som studentbostadsobjekt visat sig vara en stor utmaning. Även förnyandet av radhusen i enlighet med den nuvarande strukturen har visat sig vara en krävande och dålig lösning, särskilt av brandsäkerhetsskäl.

I materialet i anslutning till byggnadsskyddsbeslutet konstateras att studentbostadsområdet vid Abborrvägen skildrar studentbostadsbyggandet under många årtionden och att det bildar en intressant helhet. I och med det nybyggande som planen möjliggör försvinner en eller flera delar av områdets historia och den byggda miljöns skikt. Samtidigt får området ett nytt skikt av studentbostadsarkitektur, med vilken målet är att förbättra hela kvarterets attraktivitet, funktion och trivsel som studentbostadsområde och studentby.

Den ändring som planen möjliggör i kvarter 19-57 kommer att vara betydande såväl inom kvarteret som i Brändövägens riktning. Landskaps- och stadsbildsmässigt beräknas området tåla förändringen väl, och förändringen väntas delvis ha positiva konsekvenser för områdets stadsbild. Landskapsmässigt är området beläget på ett ställe där två dalar möts samt intill en huvudled, vilket innebär att det tål även något högre byggande. Stadsbildsmässigt kommer nybyggandet i kvarter 19-57 att föra in ett nytt skikt av studentbostadsarkitektur i området samt bilda tydliga stadsrum som är till stöd för gemenskapen. Nybyggandet kommer inte att skilja sig i någon betydande mån från skalan i dess omgivning.



På Metvikens landskapsbild kan de nya byggnaderna just inte urskiljas. I det bifogade materialet till planen finns flera illustrationer av områdets SketchUp-modell.

5.3.2 Konsekvenser för naturmiljön

Planområdet består av en tätt bebyggd stadsmiljö, där det inte förekommer någon naturmiljö. I närheten av planområdet finns det dock många parkområden. Det tillbyggande som planen möjliggör i kvarter 19-57 kommer troligtvis i någon mån att öka användningen av Metviksparken och andra parker i närområdena. I övrigt har planen inte några konsekvenser för naturmiljön i dess närhet.

5.3.3 Trafikmässiga konsekvenser

Detaljplaneändringen skapar goda förutsättningar för hållbara färdsätt. Detaljplaneändringen gör det möjligt att öka antalet studentbostäder i området, som befinner sig på gång-/cykelavstånd från Vasas högsolor och campusområden samt servicen i centrum.

Den bilplatsnorm som föreslås i detaljplaneändringen är betydligt lägre än den som anges i den gällande detaljplanen. I och med detaljplaneändringen och tillbyggandet av kvarteret kommer trafiken i studentbyn således att stöda sig mer på cykel-, gång- eller kollektivtrafik än på privatbilsism.

Det tillbyggande som detaljplanen möjliggör i kvarter 19-57 kommer troligtvis att i någon mån även öka fordonstrafiken såväl inom planområdet (på Abborrvägen) som i närheten av planområdet, men skillnaden till den nuvarande situationen kommer inte att vara betydande. Troligtvis kommer även tillbyggandet samt rivningen av områdets byggnadsbestånd och transporten av rivningsavfall att medföra tillfälliga störningar och trafikmässiga konsekvenser för de som bor och rör sig i området.

5.3.4 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

Syftet med nybyggande i kvarter 19-57 är att förbättra områdets boendeförhållanden och utveckla området så att det bättre motsvarar de moderna studentbostadsbehoven. Under byggtiden kan utvecklandet dock störa invånarna i området och eventuellt förutsätta att bostäder skaffas åt en del invånare.

En sluten byggnadsmassa invid Brändövägen, vilket planen möjliggör, utestänger buller- och andra störningar från trafiken och skapar förutsättningar för lugna inomhus- och utomhusutrymmen i studentbostadsområdet. På tomt 19-57-8 blir utrymme för en stor och skyddad gård i mitten av tomten. Gården kommer att kunna användas gemensamt av hela kvarteret och på så sätt förbättra boendetrivseln i kvarteret och möjligheterna att vistas utomhus. Enligt planen bör 2 % av tomtens 19-57-8 totala areal anvisas för gemensamma utrymmen, vilket även förbättrar förutsättningarna för ett socialt och gemenskapsinriktat studentliv i området.

Att ersätta radhusen i kvarteret med flervåningshus ändrar områdets skala och kan öka skuggningen på vissa områden. I och med ändringen kommer området dock att få fler bostäder med vy mot Metviken och studentbostadsområdets parklika miljö. Ett större antal bostäder på området innebär att fler studerande kan bo på studentbostadsområdet i närheten av servicen och högskolorna.

5.3.5 Samhällsekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter ekonomiska satsningar särskilt av områdets aktör/arrendator. För staden är det ekonomiskt motiverat att bygga invid en befintlig infrastruktur, eftersom det inte förutsätter några stora investeringar i kommunalteknik eller i nya gator. Byggandet skapar även nya arbetstillfällen, och satsningarna på studentboende kan förbättra stadens attraktivitet som studentstad.

Aktören i området har uppskattat och jämfört kostnaderna för grundlig renovering och underhåll av det nuvarande byggnadsbeståndet med kostnaderna för nybyggande. I fråga om tomt 19-57-8 har man konstaterat att förnyandet av byggnadsbeståndet är det totalekonomiskt förmånligaste alternativet på lång sikt. Enligt en uppskattning av aktören i området talar även de ekonomiska ekvationerna för rivning och nybyggande i förhållande till renovering och utveckling av det befintliga byggnadsbeståndet på tomterna 19-57-2 och 19-57-4.

Koldioxidavtrycksjämförelsen mellan renovering och nybyggnad kommer att slutföras senare på våren.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i en separat bilaga.

5.5 Namn

Planområdets nuvarande namn ändras inte.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

I samband med planändringen gjorde VOAS upp en ny utvecklingsplan för kvarter 19-57. Den ursprungliga utvecklingsplanen för kvarteret utarbetades i samband med detaljplaneändringen av Metviksparken. Enligt den ursprungliga utvecklingsplanen hade de olika byggnadsskedena i kvarter 19-57 planerats så att byggandet skulle inledas från Brändövägens sida, från tomtens sydvästra hörn och gå runt tomten medsols i fem olika skeden. Byggandet och utvecklingen på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 skulle enligt VOAS ursprungliga utvecklingsplan ske efter byggandet på tomt 19-57-8.

I skedet med planutkastet för Abborrvägens studentby har man beträffande utvecklingslösningen för kvarter 19-57 gjort upp en SketchUp-modell, vars illustrationer ingår i det bifogade materialet.

6.2 Genomförande och tidtabell

Vasa stad ingår ett byggavtal med områdets arrendator (VOAS) om byggandet av området och villkoren i anslutning till det.

Byggandet enligt planen förutsätter att flera byggnader rivs på tomt 19-57-8 och eventuellt också på tomterna 19-57-2 och 19-57-4. Innan byggnaderna rivs bör områdets byggnadsbestånd enligt planbestämmelserna dokumenteras. I övrigt är det möjligt att inleda byggandet i enlighet med planen genast när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Program för deltagande och bedömning

10.3.2020, uppdaterat 10.2.2021

Planeringsobjekt Föremål för detaljplaneringen är studentbostadsområdet vid Abborrvägen på Brändö. På området verkar Stiftelsen Vasa studiebostäder (Voas).

Området som planläggs omfattar ca 6 hektar. I det ingår hela kvarteret 19–57 och delvis gatuområden som gränsar till det.



Planområdets läge

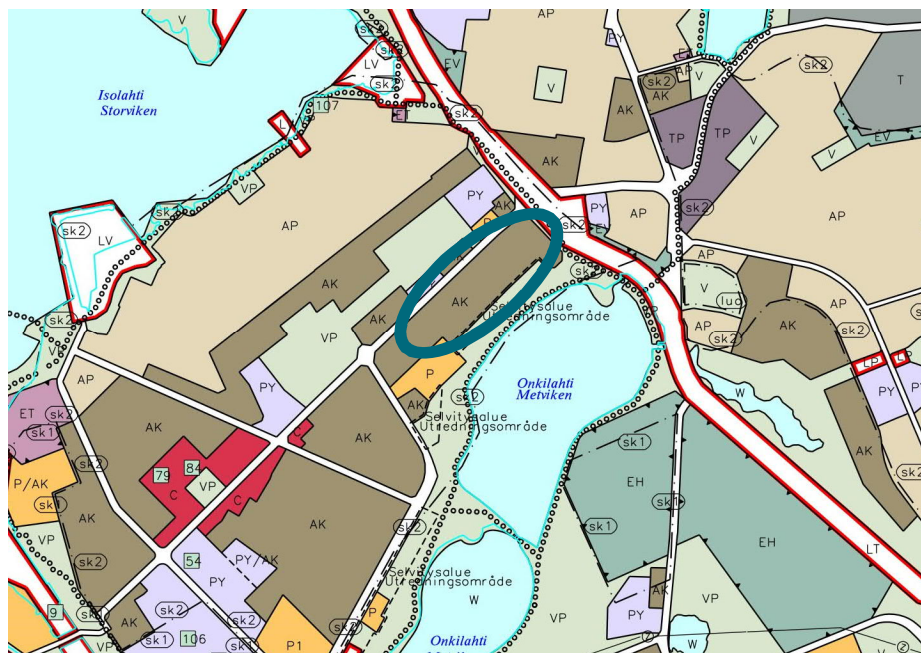
Mål för planeringen Målet är att undersöka möjligheterna att utveckla området och skapa förutsättningar för utbyggnad och utveckling av området samt eventuellt för ersättande av en del av byggnadsbeståndet med nybyggnad.

Målet är ett trivsamt, fungerande och mångsidigt studentbostadsområde eller en studentby i närheten av centrum och högskolorna.

Anhängiggörande Detaljplaneändringen har anhängiggjorts med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med godkännandet av programmet för deltagande och bedömning (planeringssektionen 17.3.2020).

Plansituation

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 är området angivet som område för bostadsvåningshus (AK). Sydost om området finns ett parkområde (V), varav en del är angiven som utredningsområde. Därtill hör området i generalplanen till en områdesavgränsning för Brändö (sk2), enligt vilken "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."

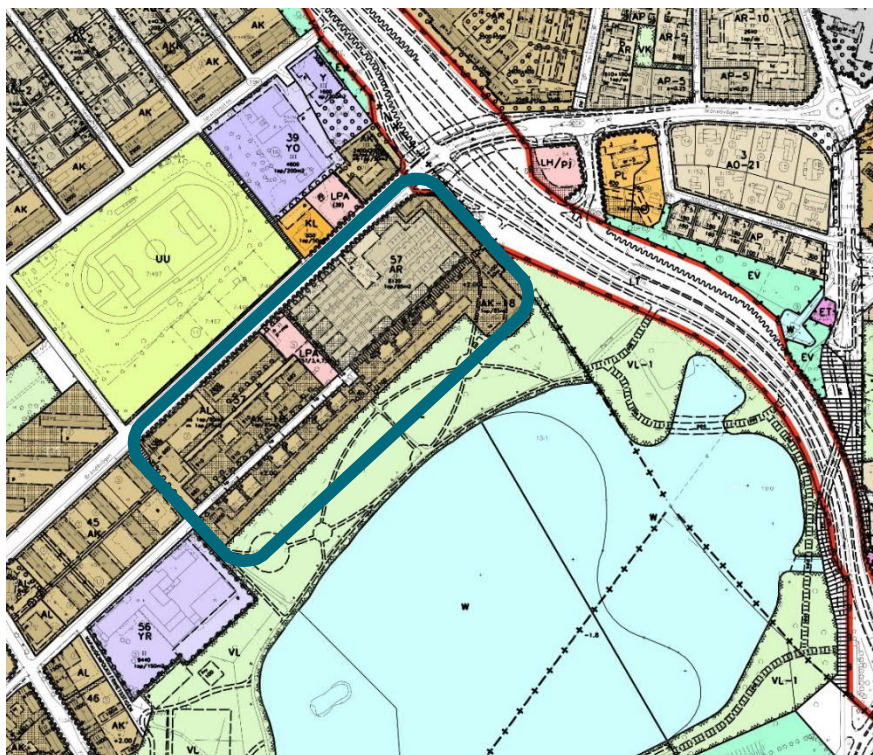


Utdrag ur Vasa generalplan 2030

På området gäller detaljplan nummer 729, som fastställdes år 1989. I den gällande detaljplanen är området huvudsakligen angivet som kvartersområde för bostadsvåningshus (AK-18). På området finns även ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) samt ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). I områdets mellersta del finns ett kvartersområde för bilplatser (LPA). I sydost gränsar studentbostadsområdet till ett närrekreationsområde (VL), d.v.s. Metviksparken. Invid Brändövägen vid studentbostadsområdet gäller den år 1958 fastställda detaljplanen nummer 256 och den år 1949 fastställda detaljplanen nummer 137, och de inbegrips eventuellt i planen.

Voas har 22.10.2012 ansökt om en detaljplaneändring för kvarter 19-57. Området har tidigare ingått i detaljplaneändringen för Metviksparken (detaljplanen godkänd 4.5.2020). Kvarter 19-57 ströks ur detaljplaneändringen för

Metviksparken efter det offentliga framläggandet av detaljplaneändringen, i början av år 2020.



Utdrag ur den gällande detaljplanesammanställningen, samt planområdets preliminära avgränsning.

Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bl.a. följande utredningar:

- Nyman, Jan. 2010. Vaasan Onkilahden luontoselvitys 2010 (Utredning om naturen vid Metviken i Vasa 2010). Vasa stadsplanering.
- Öst, Susanne. 2014. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi (Metviksparken och studentbostäderna – Dokumentation av studentbostäderna). Österbottens museum.

En konditionsutredning om studentbostadsobjekten gjordes under åren 2014/2015. Konditionsutredningen kommer att uppdateras/förnyas i anslutning till planarbetet. Naturutredningen kommer också att uppdateras i anslutning till planarbetet.

Palosaaren asukasyhdistys – Brändö stadsdelsförening lämnade 23.3.2017 in en framställning till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten om skyddande av studentradhusområdet VOAS 1 på Brändövägen 62–64 (fastigheten 905-19-57-8). Närings-, trafik- och miljöcentralen gav 12.6.2019 ett negativt beslut i ärendet, enligt vilket studentbostadsområdet har betydande lokalt kulturhistoriskt värde, men objektet uppfyller inte skyddsförutsättningarna i

lagen om skyddande av byggnadsarv. NTM-centralens beslut har 17.7.2019 överklagats till miljöministeriet. Miljöministeriets beslut (beslutet har inte ännu givits) samt materialet i anslutning till skyddsförslaget, bl.a. museiverkets utlåtande i ärendet, beaktas i detaljplaneändringen. Ytterligare utredningar görs vid behov.

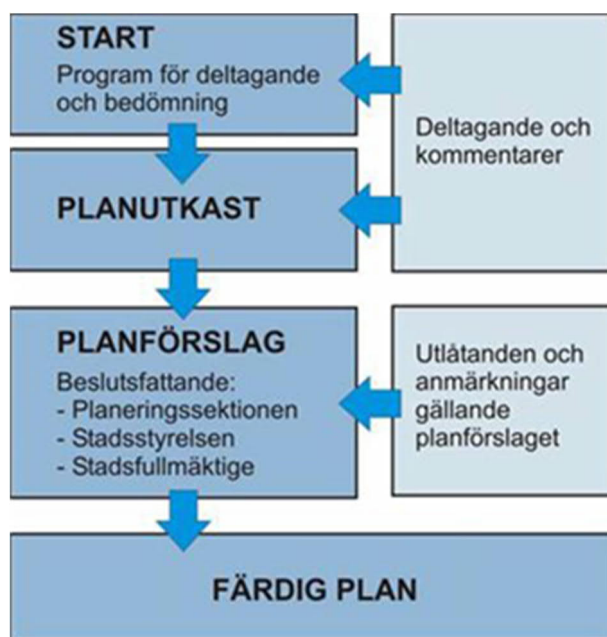
Markägoförhållanden Planläggningsområdet ägs av Vasa stad. En stor del av området är utarrenderat till Stiftelsen Vasa studieboheter (Voas).

Intressenter Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, företag och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Vatten, Hussektorn, Idrottsservicen, Österbottens räddningsverk
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens museum, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Museiverket, Posten, Viria Ab, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab, Brändö stadsdelsförening, Vasa byggnadsarvsförening, Vasa ungdomsfullmäktige, Vasa studerande rf

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:





INLEDANDE: Program för deltagande och bedömning

Att planläggningen anhängiggörs meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning läggs fram. Då har intressenterna och övriga Vasabor möjlighet att muntligt eller skriftligt föra fram åsikter om de planerade förfarandena. Att programmet för deltagande och bedömning är framlagt meddelas de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret per brev samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. (Pohjalainen, Vasabladet och stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vaasa.fi/sv/planlaggningen). Under planprocessens gång justeras och kompletteras programmet för deltagande och bedömning vid behov.

PLANUTKAST: Hörande i beredningsskedet (MarkByggL § 62, MarkByggF § 30)

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. Enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen hålls detaljplaneutkastet och dess eventuella alternativ framlagt på Planläggningen, varvid det är möjligt att framföra skriftliga eller muntliga åsikter om det. Information om beredningsskedet ges de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret per brev, samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. Eventuella åsikter om planutkastet ska inom utsatt tid tillställas Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa eller per e-post till [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

PLANFÖRSLAG: Offentligt framläggande (MarkByggF § 27)

När detaljplaneändringsförslaget är klart läggs det fram offentligt under 30 dagars tid i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Förslaget är framlagt på Vasa stads tekniska verk, Kyrkoesplanaden 26, samt stadens webbplats www.vasa.fi/planlaggningen. Detaljplaneändringens intressenter och övriga Vasabor har möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar på planen inom utsatt tid. Framläggandet meddelas de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret per brev, samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. Eventuella anmärkningar på planförslaget tillställs skriftligen inom utsatt tid Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa eller e-postadressen [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

FÄRDIG PLAN: Godkännande av detaljplanen (MarkByggL § 52)

Detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige på framställning av stadsstyrelsen. Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan inlämnas till Vasa förvaltningsdomstol (MarkByggL § 188). Föreskrifter om besvärsrätten finns i 191 § i markanvändnings- och bygglagen. Att detaljplanen har trätt i kraft meddelas på stadens webbplats ungefär sex veckor efter beslutet om godkännande.



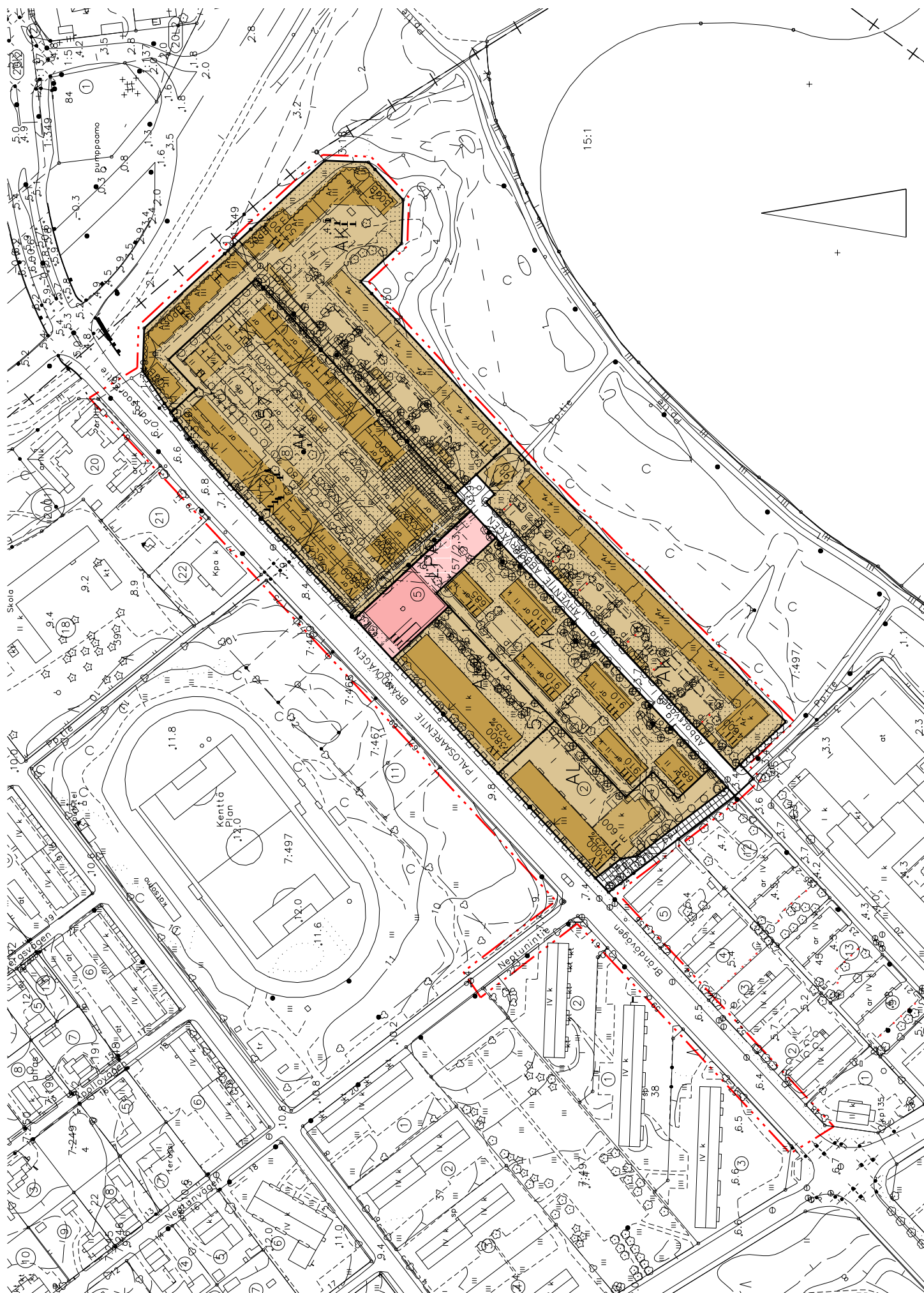
Konsekvens- bedömning	I planbeskrivningen kommer att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet: • konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden • konsekvenserna för den byggda miljön Bedömningen av konsekvenserna görs tillsammans med sakkunniga på de olika delområdena.
Myndighetssamarbete	Planläggningen genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i alla planskeden.
Avtal	Staden förhandlar med markarrendatorer om kontrakt som behövs för detaljplanens förverkligande.
Tidtabell	Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2021. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1107
Kontaktuppgifter	Planlägningsarkitekt Emma Widd, tfn: 040 354 2819 emma.widd@vasa.fi Planlägningsarkitekt Anne Majaneva, 358407438149 anne.majaneva@vasa.fi Planläggningens kansli, tfn: 06 325 1160. planlaggningen@vasa.fi Besöksadress: Kyrkoessplanaden 26, 2 vån., 65100 Vasa
Underskrift	 Planlägningsdirektör Päivi Korkealaakso
Laghänvisningar	Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

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

Ahventien opiskelijakylä (Ak1107), kaavaluonnos 1:2500.
 Abborrvägens studentby (Ak1107), planutkast 1:2500.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

ak1107

Beteckning	Förklaring
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadsvåningshus.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde för bilplatser.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
19	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
57	Korttelin numero. Kvartersnummer.
PALOSAARENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
m25%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får

användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.

4100+50m

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerroksalan neliömetrimäärän.

Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

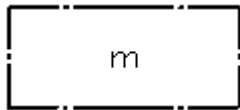
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

(57/2,3,4,7,8)

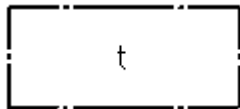
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



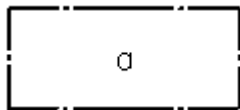
Rakennusala.
Byggnadsyta.



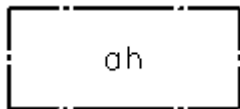
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Byggnadsyta där butik får placeras.



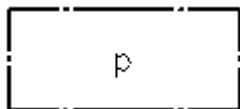
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



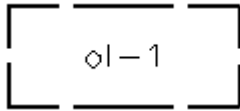
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen.
Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.



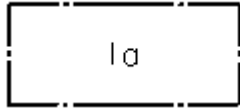
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktigande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.



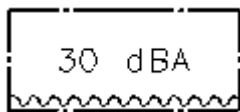
Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alue on laatoitettava ja varustettava kalustein ja istutuksin.
Riktigivande del av område som reserveras för utomhusvistelse.
Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.



Alueen osa, joka on laatoitettava.
Del av område som bör förses med plattor.

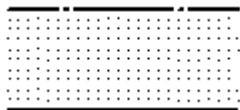


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Riktigivande del av område som skall planteras.



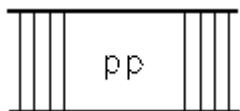
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



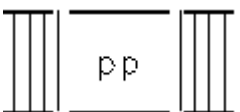
Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



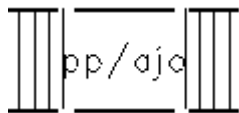
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.
Genomfartsöppning i byggnad vars placering är riktigivande.



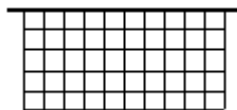
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



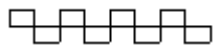
Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa.
Riktigivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.



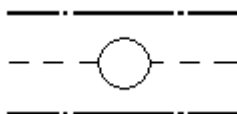
Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.



Aukiomainen oleskelualue.
Öppen plats/ samlingsplats



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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinrakennukset	1 ap/ 85 k-m ²
Opiskelija-asunnot (ARA-kohteet)	1 ap/ 120 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 75 k-m ²

Pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät:

Asuminen	1 pp/ 30 k-m ² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
Liike- ja toimistotilat	1 pp/ 50 k-m ²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Rakentaminen korttelissa 19-57 tulee olla ympäristönsä huomioon ottavaa ja kaupunkikuvaan sopivaa kattomuotojen, väriyksen sekä julkisivujen jäsentelyn ja materiaalivalintojen suhteen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi puolilämpimiä luhtikäytäviä ja parvekkeita saa rakentaa tonteilla 905-19-57-3, 905-19-57-6 ja 905-19-57-7. Niiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Puurakenteisissa asuntorakennuksissa rakennusoikeuteen ei lasketa huoneistojen väliseinät, siltä osin kun ne ovat yli 18 cm paksut.

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus yhteensä on enintään 20 m².

Tontilla 905-19-57-8 vähintään 2 % tontin kokonaiskerrosalasta tulee käyttää yhteistiloja varten. Yhteistilat voivat olla kokoontumis-, harraste-, sauna-, pesula- tai opiskelutiloja. Yhteistilojen tulee olla helposti saavutettavia ja sijaita pääasiallisesti oleskeluaukion varrella sekä rakennusten maantasokerroksissa.

Tontin 905-19-57-8 yhteispiha tulee suunnitella puutarhamaiseksi ja alueelle tulee istuttaa runsaasti ja monipuolisesti erikokoisia ja -lajisia puita ja pensaita. Yhteispihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakennuskanta korttelissa 19-57 on dokumentoitava ennen purkamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatsernas minimiantal:

Bostadsbyggnader	1 bp/ 85 v-m2
Studentbostäder (ARA-objekt)	1 bp/ 120 v-m2
Affärs- och kontorsutrymmen	1 bp/ 75 v-m2

Cykelparkeringens minimiantal:

Boende	1 cp/ 30 v-m2 + lika mycket väderskyddat
förvaringsutrymme	
Affärs- och kontorsutrymmen	1 cp/ 50 v-m2

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver parkeringsplatser inte anvisas.

Byggandet i kvarteret 19-57 ska ta hänsyn till sin omgivning och vara anpassat till stadsbilden i fråga om takformer, färgsättning samt fasadernas strukturering och materialval.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får halvvarma loftgångar och balkonger byggas på tomterna 905-19-57-3, 905-19-57-6 och 905-19-57-7. Deras andel får dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostädernas mellanväggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

På området kan vid behov placeras kommunaltekniskt nödvändiga konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen, såsom transformatorer, vars sammanlagda byggrätt är högst 20 m2.

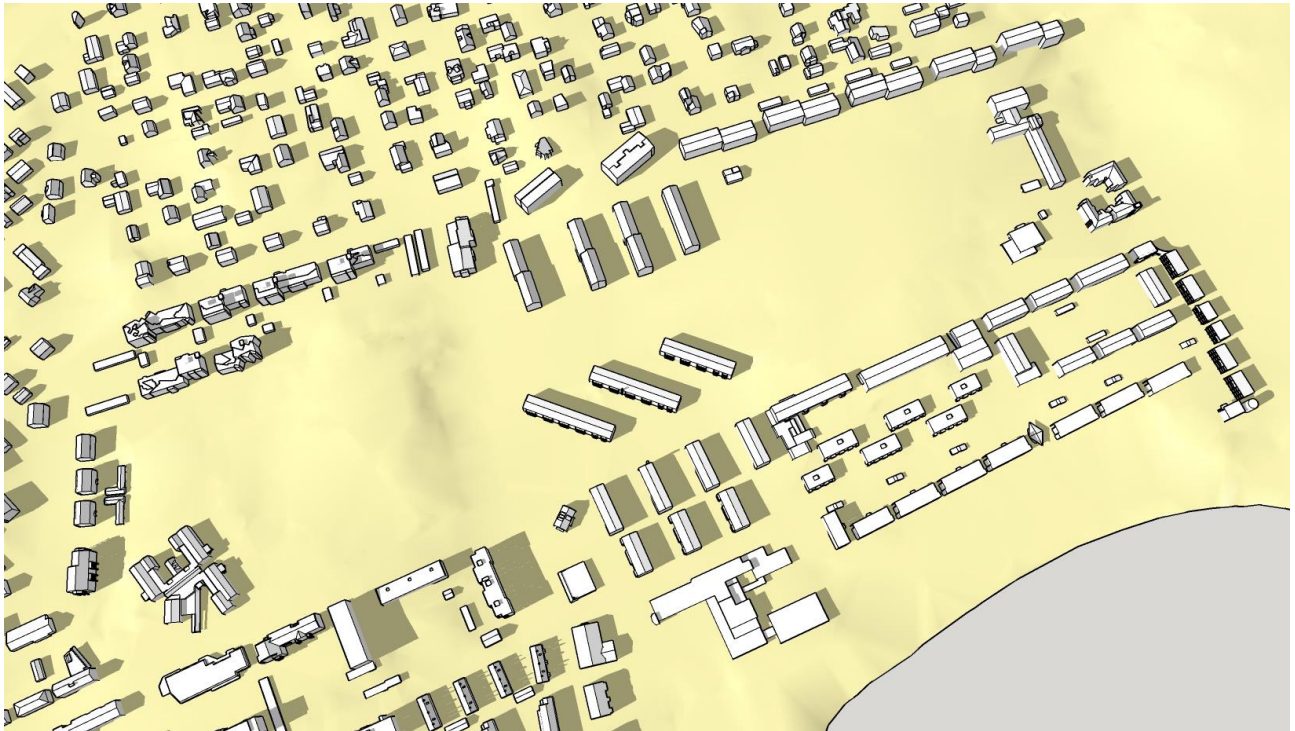
På tomten 905-19-57-8 ska minst 2 % av tomtens sammanlagda våningsyta användas för gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena kan vara samlings-, hobby-, bastu-, tvättstuge- eller studieutrymmen. De gemensamma utrymmena bör vara lättillgängliga och placerade huvudsakligen i anslutning till den öppna platsen/samlingsplatsen samt i byggnadernas markplan.

Den gemensamma gården på tomten 905-19-57-8 ska planeras på ett trädgårdsaktigt sätt och på området ska rikligt och mångsidigt med träd och buskar av olika storlekar och sorter planteras. På den gemensamma gården får bilplatser inte placeras.

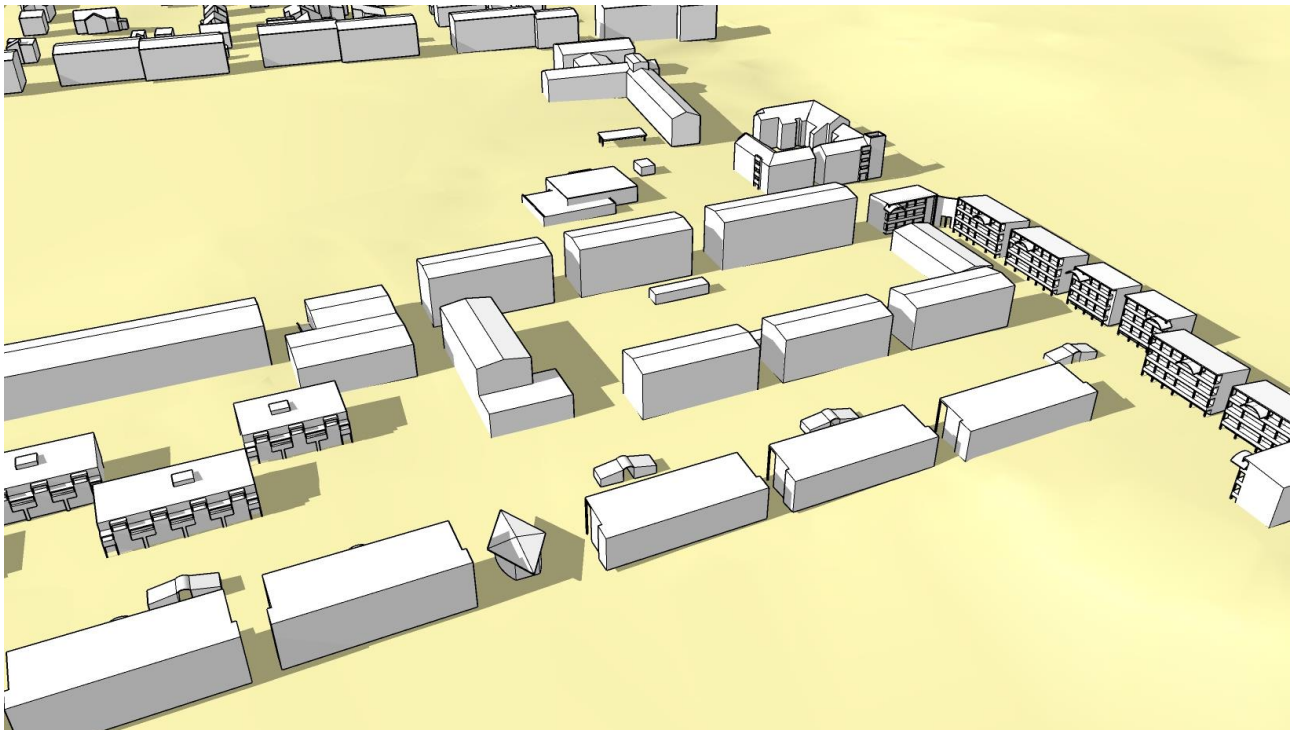
Byggnadsbeståndet i kvarteret 19-57 bör dokumenteras innan rivning.

ILLUSTRATIONSMATERIAL, ABBORRVÄGENS STUDENTBY (Ak1107)

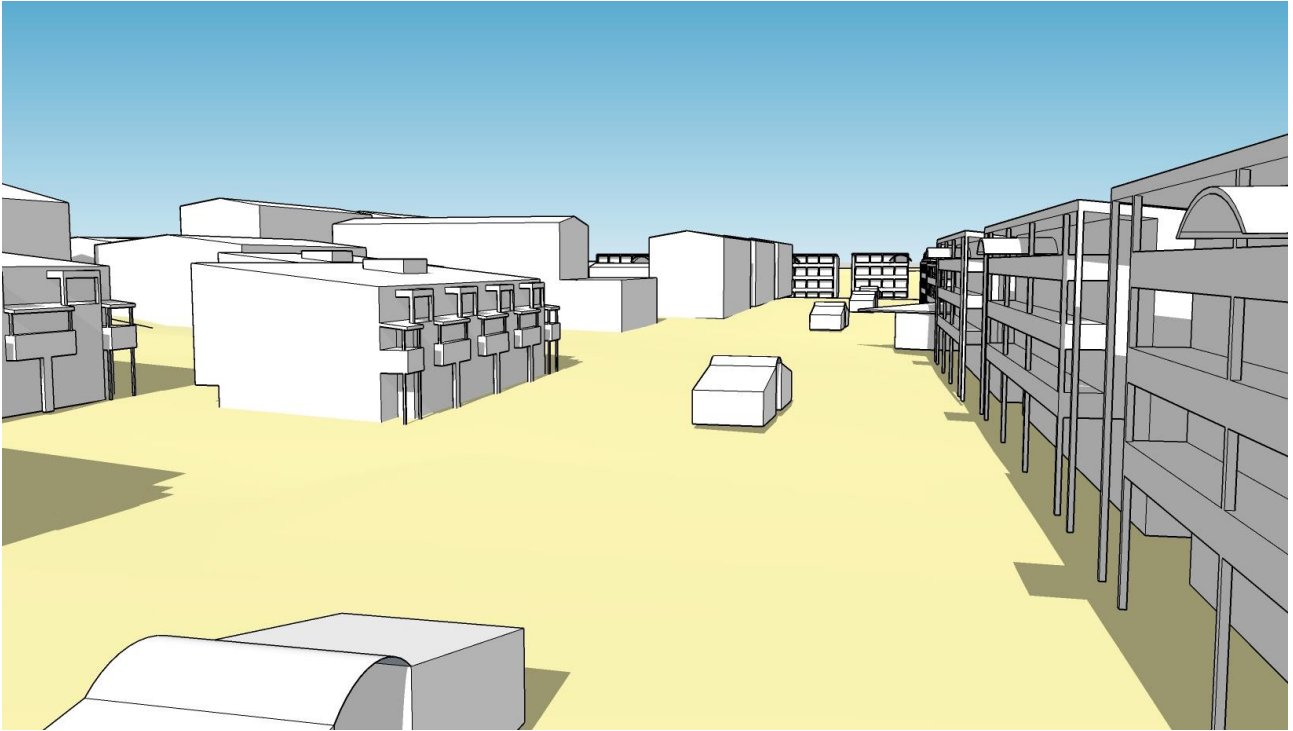
SketchUp-modellens skuggor motsvarar situationen i augusti vid 16-tiden på eftermiddagen.



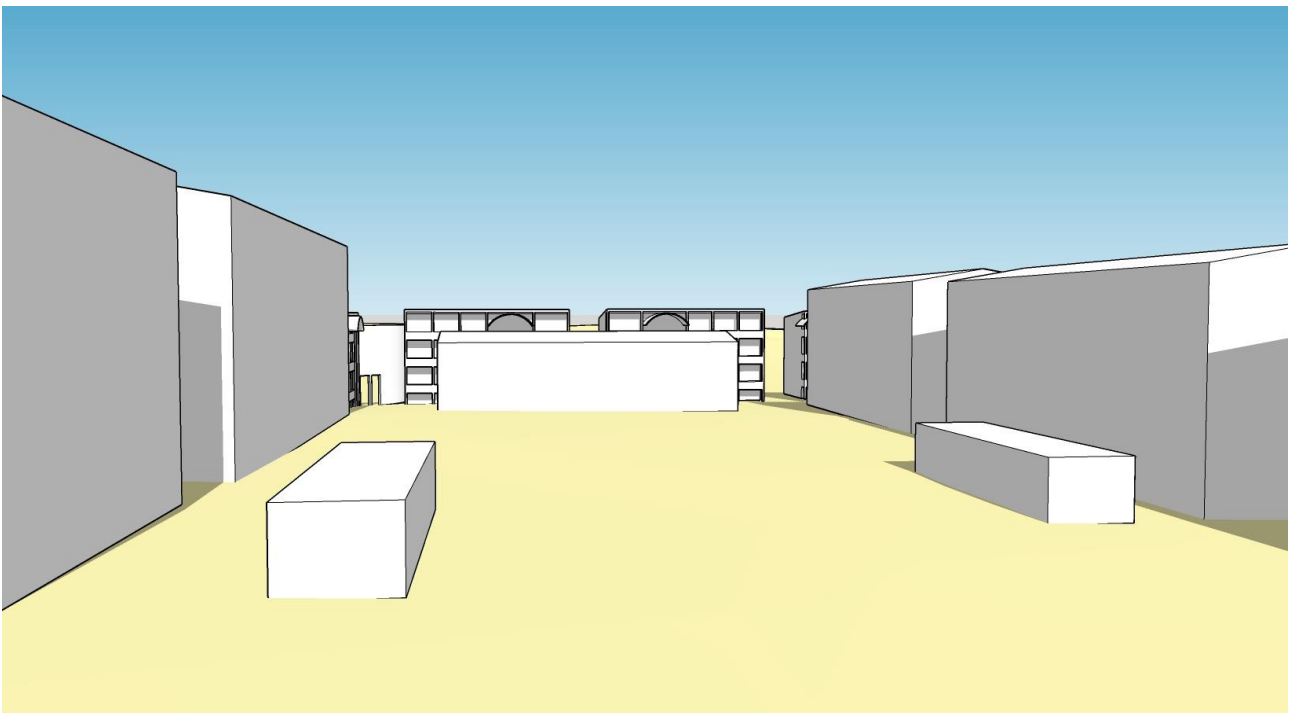
Förhållande till omgivningen.



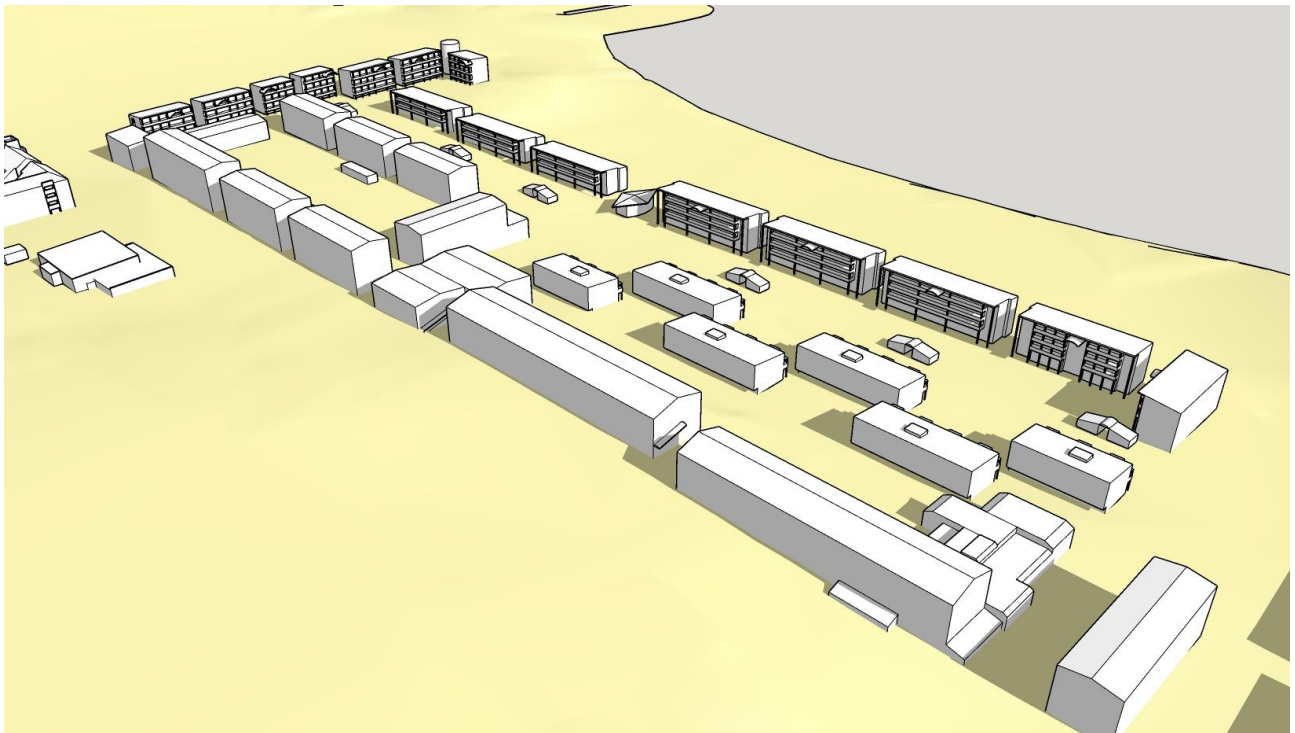
Vy från Metvikens håll.



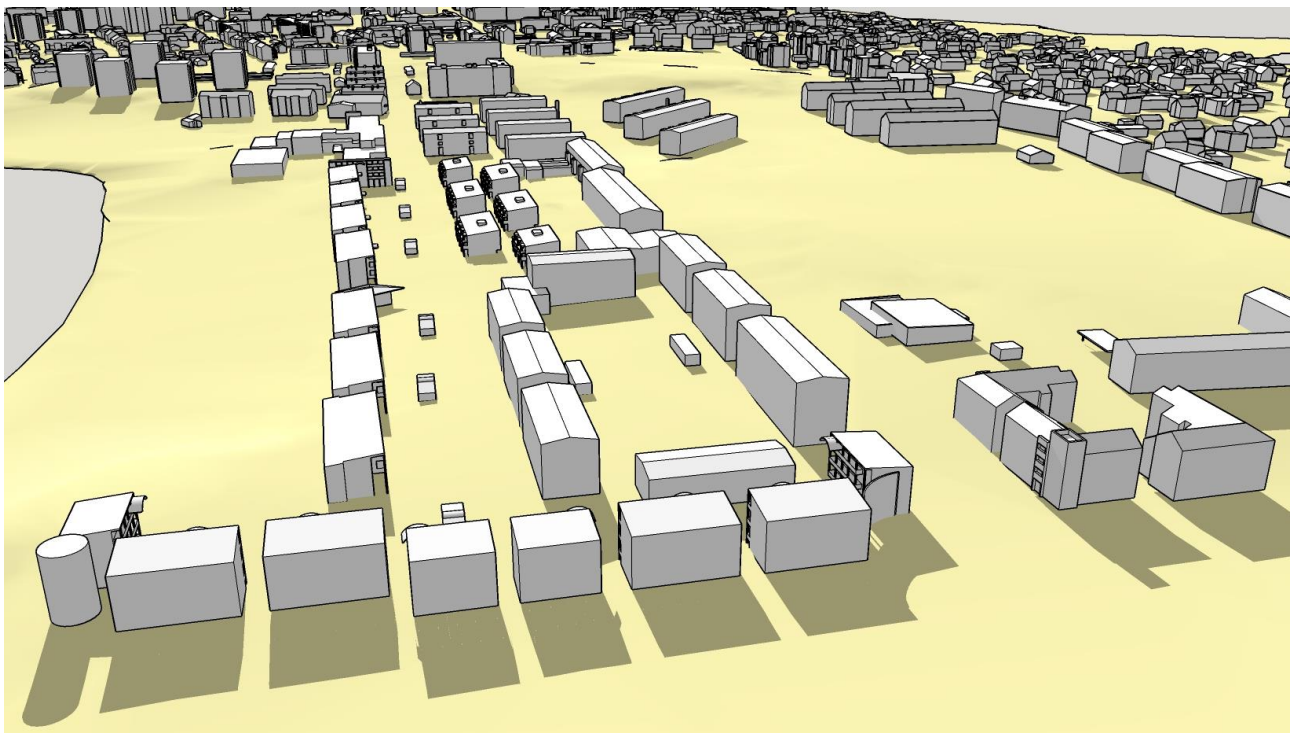
Vy från Abborrhvägens omgivning.



Vy från den gemensamma gården.



Vy från Brändövägens håll.



Vy från Förbindelsevägens håll.



12.6.2019

PÄÄTÖS RAKENNUSSUOJELUASIASSA

VOAS I:n opiskelija-asuntoalue, kiinteistötunnus 905-19-57-8, osoitteessa
Palosaarentie 62-64, Vaasa.

ESITYKSEN KOHDE

Vaasassa tontilla 743-13-3-9, Palosaarentie 62-64, sijaitsevat nk. VOAS I:n 14 opiskelija-asuntolarakennusta. Suojeluesityksen mukaiseen aluerajaukseen kuuluu myös Alli rakennusvaiheen rakennuskanta sekä Palosaarentie 64:ssä sijaitseva nk. Kackurin vuonna 1958 rakennettu asuinrakennus, jonka suojelua ei hakemuksessa ole esitetty. Suojeluesityksen kohteena olevat Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr:n omistamat rakennukset sijaitsevat säätiön Vaasan kaupungilta vuokraamalla tontilla 743-13-3-9.

SUOJELUASIAN VIREILLEPANO

Kohteen suojeluesityksen on tehnyt 23.3.2017 rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) perusteella Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry, joka on alueella toimiva rekisteröity yhdistys, minkä toimialaan kuuluu muun muassa Palosaaren kulttuuriperinnön vaaliminen. Koska suojeluesityksen mukaisia rakennuksia ei ole uhannut välitön purku-uhka tai muu rakennusperinnön säilymistä vaarantava toimenpide kohdetta ei ole suojeluesityksen johdosta asetettu vaarantamiskieltoon.

Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry:n 8.6.2018 tekemässä suojeluesityksen täydennyksessä yhdistys on esittänyt kohteen asettamista vaarantamiskieltoon ja, että Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) määrää rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n perusteella kiinteistönomistajan avaamaan ja huoltamaan salaojaputkistot säännöllisesti, jotta välttyttäisiin mittavilta kusteuvaurioilta ja asuttavuutta koskevilta mahdollisilta ongelmilta.

Esityksen osalta ELY-keskus ei ole ryhtynyt vaadittuihin toimiin, koska rakennuksille ei ole haettu purkulupaa ja mahdollinen vaarantamiskielto voi vaikeuttaa kohteen normaaleja huolto- ja korjaustoimia. Esitetty puute salaojajärjestelmässä ei myöskään uhkaa välittömästi rakennusten säilymistä ja kuuluu kiinteistön normaaleihin huoltotoimiin.

SUOJELU ESITYKSEN SISÄLTÖ

Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry:n suojeluesityksen mukaan VOAS I:n opiskelija-asuntoalue on kansallisesti hyvin harvinainen, kaunis ja aikaansa hyvin edustava puutalokohde. Asuntokortteli aloitti Suomessa rivitalotyyppisen tiiviin ja matalan opiskelija-asumisen mallin arkkitehtonisesti onnistuneella tavalla ja kohde edustaa edelleen maassamme ja Pohjoismaissa opiskelija-asumisen uutta aaltoa, joka käynnistyi Suomessa laajan tutkimus- ja selvitystyön tuloksena opetusministeriön, asuntohallituksen ja opiskelijajärjestöjen yhteistyöllä 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa.

Suojeluesityksen mukaan alue on myös Pohjoismaisittain ainutlaatuinen ja sen tulosten pohjalta laadittiin Suomessa uudet linjat koko opiskelija-asuntorakentamiseen, joita myös edustava Turun ylioppilaskylän ensimmäinen vaihe on suojeltu jo noin kymmenen vuotta sitten.

Suojeluesityksessä viitataan alueella vireillä olevaan asemakaavamuutokseen, joka mahdollistaisi VOAS I:n rakennusvaiheen purkamisen ja korvaamisen alueelle soveltumattomalla kerrostalorakentamisella. Kaavamuutosta sekä sen sisältöä koskevissa näkemyksissä sekä suojeluesityksen tekijän hakemukseen liittämissä kaavamuutosta koskeneissa asiantuntijalausunnoissa (Esko Kahri ja Heikki Kukkonen 16.12.2014, Andre' Schutz 17.12.2014 sekä Björn I Ohlson 16.12.2014) katsotaan, että asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa ei ole huomioitu alueen kulttuuri-, ja rakennushistoriallisia arvoja uraa uurtavana opiskelija-asuntohankkeena, joilla on kulttuurihistoriallinen ja sosiaalishistoriallinen arvo ko. ilmiön kuvaajana.

Lisäksi lausunnoissa ja suojeluesityksessä todetaan, ettei asemakaavan valmistelussa ole huomioitu riittävästi yksittäisen rakennusryhmän, kaupunkikuvallista arvoa osana kampusta ja Palosaaren kaupunginosan miljöötä. Kaavan valmistelu on ollut tältä osin puutteellinen kohteiden arvoanalyysin, asemakaavan vaihtoehtotarkastelujen sekä yhdyskuntataloudellisten selvitysten osalta.

Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry on täydentänyt suojeluesitystään 8.6.2018 annettujen lausuntojen sekä kannanottojen johdosta. Täydennyksessään se toteaa, että suojeluesitykselle on vankat perusteet. Kohde edustaa erinomaisella tavalla uutta opiskelija-asumisen suunnitteluperiaatetta ja ideaa, joka Suomessa luotiin 1960-luvun lopulla Asuntohallituksen, opiskelija-keskusjärjestöjen ja uusien perustettujen opiskelija-asuntoyhteisöjen toimesta. Kohde on Vaasan yliopiston ja oppilaitosten historiaan olennaisesti kuuluva alue ja kohde ja siten kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kohde on ensimmäinen ja ainutlaatuinen esimerkki uudesta suunnitteluperiaatteesta.

Annettuihin kuntoarvioiden osalta yhdistys katsoo, että rakennukset ovat ikäänsä nähden hyvässä kunnossa ja eivät edellytä tavanomaiseen kunnossapitoon ja vuosikorjauksiin liittyviä suurempia muutoksia.

Vastineessaan yhdistys kiistää lausunnoissa esitetty kohteen huonoa kuntoa koskevat väitteet ja toteaa, että mahdolliset puutteet ja niiden korjaaminen kuuluvat rakennusten normaaliin huolto- ja ylläpito toimiin eikä kohteen osalta voida tavoiteasetteluna pitää voimassa olevien määräysten uudisrakennuksilta edellyttämiä vaatimuksia. Vastineessa katsotaan alueen mahdollisen purkamisen olevan ekologisesti ja kokonaistaloudellisesti kannattamattoman ja lisäävän asukkaiden asumiskustannuksia. Siihen on liitetty kuvaus kohteen suunnittelijan Andre' Schutzin töistä ja merkityksestä opiskelija-asuntorakentamisen kehittäjänä.

Vastineessa esitetään lisäksi, että Etelä-Pohjanmaan EL-keskus asettaa kohteen vaarantamiskieltoon ja määrää rakennusperinnön suojelulain 6 §:n perusteella kiinteistönomistajan avaamaan ja huoltamaan salaojaputkistot säännöllisesti, jotta välttyttäisiin mittavilta kosteusvaurioilta ja että ei pääsisi syntymään ongelmia asuttavuuden suhteen.

KOHTEEN KUVAUS

Alue

VOAS I rakennukset muodostavat osan Neptunintien jatkeen, Palosaarentien, Yhdystien sekä Onkilahden puiston rajaamalle alueelle toteutetusta "opiskelijakylästä". Alueen rakennuskanta koostuu useasta 1970-1990 luvun aikana toteutetusta rakennusvaiheesta, jotka muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, kerroskorkeudeltaan matalahkon mutta tiiviin korttelirakenteen.

Alueen nykyisenä haltijana ja rakennuttajana toimii Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr. Alueen ensimmäiset opiskelija-asunnot rakennettiin kampusalueelle vuosina 1967-68. Ensimmäisenä opiskelijarakennuksena valmistuivat Vaasan teknillisen oppilaitoksen opiskelija-asunnot nk. Tekla I ja II, joiden lähtökohtana oli vielä asuntolatyypinen ratkaisu keskeiskäytävineen. Suojeltavaksi esitetty VOAS I:n toteutettiin vuosina 1972-73 Arkkitehtitoimisto Slotte & Schützin suunnitelmien mukaan ja se oli Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön ensimmäinen oma rakennuskohde Palosaassa.

Nämä rivitalotyyppiset opiskelija-asunnot edustivat rakennusaikanaan uudenlaista ajattelua opiskelija-asumisessa. Suunnittelussa pyrittiin inhimillisen mittakaavan, suojaisten ja yksityisten pihatilojen avulla luomaan sosiaalisesti rikas ja imponoiva asuinympäristö.

Vuonna 1980 valmistunut nk. Alli jatkoi toteutukseltaan ja rakennustavaltaan samoja suunnitteluperiaatteita kuin VOAS I. Varsinainen opiskelijakampus sai nykyisen muotonsa 1990-luvun alussa, kun korttelialuetta idässä ja etelässä rajaavat kolmikerroksiset sivukäytävä-rakennukset valmistuivat. Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz on toiminut suunnittelijana alueen kaikissa opiskelija-asuntokohteissa Tekla II:sta alkaen (1970-90).

VOAS I rakennuskanta

Suojeluesityksen mukainen VOAS I kokonaisuus koostuu 14 kaksikerroksista rivitalosta. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz. Kaksikerroksiset puuverhotut rakennukset on rytmitetty kulmittain siten, että ne muodostavat shakkiruutumaisen kuvion, missä rakennukset ja niiden väliin jäävät sisäpiha/oleskelualueet vuorottelevat.

Yksittäiset rakennukset ovat rakenteeltaan ajalleen tyypillisiä kaksikerroksisia pulpettikattoisia rakennuksia, joiden väliseinät ovat teräsbetonia. Rakennusten päädyissä on kalkkiehkeätiilinen kuorimuuraus ja muilta osin ne ovat puurunkorakenteisia ja pitkiltä julkisivuiltaan puuverhottuja. Rakennusten perustuksissa on käytetty maanvaraisia sokkelipalkkeja ja valesokkelirakenteita ja pohjakerrosten lattiapinnat ovat maanpintojen tasalla ja rinneratkaisusta johtuen osittain sen alapuolella. Rakennuksissa on nykyisellään yhteensä 73 asuntoa (lukumäärä perustuu kuntoarvion VOAS I:n kohdekuvaukseen, ja poikkeaa lausunnoissa esitetystä määrästä), jotka ovat pääasiassa pohjakaavaltaan yhteneväisiä, muodostuen pohjakerroksen oleskelutilan/ keittiötilasta ja yläkerran makuuhuoneyksiköstä. Huonejaot on suunniteltu muuntojoustaviksi siten, että huonesitoja voi käyttää perheasuntona tai kahden hengen soluasuntona.

Arkkitehtuuriltaan rakennukset kuvastavat rakennusajalleen tyypillisiä suunnitteluihanteita. Päätyjen kalkkiehkeätiilimuuraus jatkuu seuraavaan rakennusryhmään muodostaen pihatiloja sulkevia porttaihteita. Rakennusten pitkät vaakapaneloidut julkisivut on

aukotettu pystysuuntaisilla ikkunoilla ja julkisivua jäsentävät pihajulkisivujen katosrakenteet ja sisäänkäyntisivujen eteisulokkeet. Rakennusten vaakapanelien väritys/värisävy vaihtelee rakennuksittain, mikä rytmittää kokonaisuutta. Rakennuksissa tehty julkisivumuutokset on tehty alkuperäistä tyyliä kunnioittaen ja rakennusten ulkoarkkitehtuuria ja pihatilojen jäsentelyä voidaan pitää onnistuneena. Rakennuksilla ja alueella on muutoksista huolimatta selkeä ajallinen identiteetti.

Vuonna 1980 valmistunut nk. Alli jatkaa sijoittelultaan VOAS I:n rakennustapaa ja koostuu kymmenestä erillisestä asuinrakennuksesta, jotka myös sisätilojen järjestelyltään vastaavat alkuperäistä suunnitteluideologiaa.

KAAVATILANNE JA SELVITYKSET

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kohde sijaitsee Vaasan kaupunkiseutu kehittämisvyöhykkeellä (kk-1) ja Vaasan laatu-käytävän (kk-5) merkinnän rajaamalla alueella. Maakuntakaavassa ei ole erityisiä kohdetta koskevia määräyksiä.

Maakuntakaavan päivitys on parhaillaan käynnissä, kaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.2. – 9.3.2018. Luonnos vastaa alueen osalta maakuntakaava 2030 tavoitteita.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa alue on osoitettu asuinrakennusten alueeksi. Kaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeus 8120 k-m², mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Asemakaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia suojelumääräyksiä, mutta kaavamääräysten mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaa ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelemisen ja materiaalien suhteen. Asemakaava ei sisäl- tönsä osalta enää vastaa täysin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Selvitykset ja inventoinnit

Alueen asemakaavan muutoksen valmistelutyöhön liittyen Vaasan kaupunki on laatinut. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi selvityksen (Pohjanmaan museo Susanne. 2014). Selvitys on kuitenkin luonteeltaan dokumentoiva eikä siinä oteta kantaa kohteen mahdolliseen valtakunnalliseen/maakunnalliseen arkkitehtoniseen arvoon osana opiskelija-asuntoalueiden kehitystä ja rakentamista.

Oy Insinööri- ja ReCon on laatinut Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön toimeksian- nosta VOAS I Kuntoarvioraportin (6.2.2015), jonka tulosten referaatti sisältyy VOAS:n suojeluasiasta antamaan kannanottoon.

LAUSUNNOT

Museovirasto

Museovirasto on antanut suojeluesityksestä 28.3.2017 lausuntonsa, jota se on täydentänyt asukasyhdistyksen suojeluesityksen lausuntoja koskeneen vastineen johdosta 13.7.2018. Vaikka suojeluesityksessä on mainittu vain VOAS I:n rakennuskanta, lausunto on pyydetty myös nk. Allin rakennusvaiheen kohteista, jotka rakennustapansa osalta vastaavat VOAS I rakennuskantaa ja jatkavat sen korttelirakennetta.

Museoviraston suojeluesityksestä 28.3.2017 antamassa lausunnossa kuvataan ylioppilaskylärakentamista ilmiönä sekä VOAS I:n/Allin rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa osana tätä ilmiötä seuraavasti:

"Ylioppilaskyliä rakentaminen liittyy 1960-luvulla toteutettuihin yliopistouudistuksiin, joiden myötä yliopistojen määrää ja opiskelijamäärää kasvatettiin. Opiskelijoiden asumisongelmia ratkottiin kaikissa isoimmissa yliopistokaupungeista säätiöiden kautta. Vilkas rakentamisjakso ulottui 1960-luvun lopusta 1970-luvun loppuun. Ylioppilaskyliä arkkitehtuurissa korostuivat aikakauden tavoitteet rakentamisen tehostamisesta ja standardoinnista.

Rakentamisen taloudellisuuden ei kuitenkaan nähty tarkoittavan laadutonta ympäristöä. Opiskelija-asuntosäätiöiden suunnittelussa ja rakentamisessa korostettiin yleisesti valalla olleita yhteiskunnallisia kysymyksiä, jotka myös heijastuivat aikansa arkkitehtuuriin. Erityisesti pyrittiin ihmisten kanssakäymiseen ja yhteisöllisyyteen. Varsin monessa ylioppilaskylässä ihanteena oli ns. kompaktikaupunki. Niissä rajattiin matalilla 2 (3) rakennusmassoilla kaupunkimaisen tiiviitä tiloja, joiden ulkoalueet nähtiin asukkaiden aktiivisen kanssakäymisen paikkoina. Tämän tyyppisiä kohteita rakennettiin muun muassa Turun Ylioppilaskylään ja Jyväskylän Kortepohjaan, jotka toteutettiin arkkitehtikilpailuiden kautta.

Kohteen osalta Museovirasto toteaa, että kaksikerroksiset puuverhotut rakennukset on rytmitetty siten, että rakennusten väliin jää vähintään kolmen rakennuksen rajaamia sisäpihoja ja oleskelualueita. Lausunnossa ko. ratkaisua pidetään erikoisena ja muusta opiskelijarakentamisesta poikkeavana. Rakennukset ovat pääasiassa pohjakaavaltaan samanlaisia oleskelutilan/ keittiön sekä makuuhuoneen ja kylpyhuoneen käsittäviä huoneistoja. Huonejaot on suunniteltu muuntojoustaviksi, huoneistoja on voinut käyttää perheasuntona tai kahden hengen soluasuntona

Yhteispihat, pienimittakaavaisuus ja puuverhotut rakennukset tekevät alueesta omaleimaisen. Nämä piirteet liittävät alueen tiivistä osaksi 1970-luvun pientaloalueiden rakentamisen ihanteita. Suojeluesityksen mukaan rakennukset olivat ensimmäisiä rivitalotyyppisiä opiskelija-asuntoja pohjoismaissa. VOAS I rakennusvaihe on julkaistu Arkkitehti-lehdessä 4/1975.

Rakennuksia on korjattu useasti. Kohdekäynnin perusteella sisätiloissa lähes kaikki pintamateriaalit on peruskorjauksien yhteydessä uusittu. Myös julkisivuissa on tehty laajoja korjaustoimenpiteitä. VOAS I -vaiheen sisäänkäynnin edustalle myöhemmin lisätyt eteisosat ovat muuttaneet alkuperäistä niukkalinjaista arkkitehtuuria. Puuverhottujen julkisivujen korjaukset on tehty alkuperäisen tyyppisillä ratkaisulla ja tältä osin aluetta voi pitää hyvin säilyneenä.

Suojeluasian osalta Museovirasto toteaa, että Vaasan opiskelija-asuntosäätiön Palosaaren alue on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja

arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Jälkimmäisiä on aikanaan julkaistu laajasti ja niiden suunnittelun lähtökohtana on ollut arkkitehtikilpailu.

Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Arvot liittyvät alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä. Nämä arvot on otettava huomioon aluetta koskevissa maankäyttö- ja suojeluratkaisuissa.

Suojeluasiasta 13.7.2018 antamassaan jatkolausunnossa Museovirasto toteaa, että Palosaaren asukasyhdistyksen vastineessaan esille tuomat seikat ovat olleet viraston tiedossa asiantuntija-arviota annettaessa eikä Museovirastolla ei ole täydennettävää aiempaan lausuntoonsa.

Vaasan kaupunki

Vaasan kaupunki perustelee 16.1.2018 antamassaan lausunnossaan Onkilahden puiston asemakaavamuutoksen tarvetta ja valittua uudisrakennusvaihtoehtoa VOAS:n alueen osalta rivitalojen huonon kunnon, merkittävän korjausvelan ja suuren keskustaan/kampusalueelle painottuvan opiskelija-asuntotarpeen johdosta. Kaavahankkeen tarkoituksena on myös uudisrakentamalla luoda edellytyksiä alueen energiatehokkuuden parantamiselle sekä lisärakentamismahdollisuuksien turvaamiselle.

Opiskelija-asuntoalueen rivitalojen kulttuurihistoriallista arvoa ja suojelutarvetta arvioitiin asemakaavaprosessin aikana yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa, joka laati selvityksen alueen historiasta ja rakentamisen vaiheista. Kaavoitustyön yhteydessä todettiin, että rivitalot muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu ns. inhimillinen mittakaava ja ne muodostavat harvinaisen rakenteen ja asuinaluetyypologian.

Suojelukohteeksi alueen nähtiin olevan kuitenkin nuori ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimaton. Lisäksi alueen rivitaloissa katsottiin olevan useita rakennusteknisiä ongelmia, kuten räystäiden puuttuminen, valesokkelit ja maapinnan alapuolella sijaitseva ensimmäisen kerroksen lattiataso, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteita sekä erittäin heikko lämpöeristyksen taso, joiden korjaamisen katsottiin olevan saavutettuun hyötyyn nähden kallista. Tiiviin korttelirakenteen johdosta alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykyvaatimuksia.

Koska kaavahankkeen yhteydessä kohteen aluerakennetta, syntyhistoriaa ja sosiaalisia tavoitteita pidettiin opiskelijarakentamisen osalta urauurtavina, tutkittiin kaavavalmisteluun yhteydessä myös mahdollisuuksia uusien alueen rakennuskantaa korttelirakennetta ja mittakaava säilyttäen. Tällaista ratkaisua ei kuitenkaan paloturvallisuussyistä pidetty hyvänä.

Lausunnossa yhdytään Museoviraston näkemykseen alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Alue kuvaa opiskelija-asuntorakentamista monen vuosikymmenen aikana ja muodostaa mielenkiintoisen kokonaisuuden. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelija-asuntorakentamisesta ja siihen liittyvistä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, joka liittyy alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä.

Yhteenvetona lausunnossa todetaan, että VOAS I rivitalojen suojelemista lailla tai kaavalla ei pidetä hyvänä ratkaisuna, ottaen huomioon niiden rakennusteknisesti heikon laadun ja paloturvallisuudesta johtuvat ongelmat.

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa rivitalojen korvaamisen uudisrakentamisella. Uudisrakentamisen myötä opiskelija-asuntoalue saa uuden kerrostuman opiskelija-asuntorakentamiseen ja mahdollistaa alueen opiskelija-asuntomäärän huomattavan kasvattamisen. Kaavaehdotuksen määräyksissä on otettu kantaa olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että rakennuskanta korttelissa 57 dokumentoidaan ennen mahdollista purkamista. Lisäksi kaavaehdotuksessa tontin 19-57-8 kaakkoispuoli on varattu kaksikerroksiselle rivitalotyyppiselle rakentamiselle, mikä mahdollistaa vähintään kolmen uuden opiskelijarivitalon rakentamisen alueelle tai vaihtoehtoisesti yhden rivitalorivin säilyttämisen alueen uudessa ratkaisussa.

Kaupunki ei antanut jatkolausuntoa Palosaaren asukasyhdistys ry-Brändö stadsdels-förening rf:n suojeluesityksestä jättämän täydennyksen johdosta.

OMISTAJAN/HALTIJAN KUULEMINEN

Kiinteistönhaltija/Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr:n on jättänyt suojeluasiasta 29.1.2018 kannanottonsa sekä täydentänyt kantaansa 23.8.2018 antamallaan vastineella asukasyhdistyksen kannanottoon.

Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr:n (VOAS) on liittänyt suojeluasiasta 29.1.2018 antamaansa lausuntoon Oy Insinööritoimisto ReCon laatiman VOAS I Kuntoarvioraportin (6.2.2015), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lausunnon suojeluesityksen hankkeen rahoitusta sekä kohteen ylläpitoa koskeviin näkemyksiin sekä Pohjanmaan pelastuslaitoksen 29.1.2018 antaman lausunnon.

Lausunnossaan VOAS sr perustelee lähtökohtiaan ja tavoitteitaan asemakaavan muutokseen sekä alueen uudisrakentamiseen kohteiden VOAS I ja Alli osalta viitaten Oy Insinööritoimisto ReConin 6.2.2015 laatimaan kuntoarvioraporttiin, jonka mukaan 1970-luvulla rakennetut rivitalot eivät teknisiltä ratkaisuiltaan vastaa tämän päivän huolto-, energia-, terveellisyys- ja turvallisuusvaatimuksia ja niiden saattaminen nykytasoa vastaaviksi ei kaikilta osin ole edes mahdollista. Pahimpina puutteina selvityksessä on lueteltu seuraavia riskitekijöitä:

- Rakennusten teknisen huollon tilat on keskitetty yhteen rakennukseen (nk. D rakennuksen kellari ja LV-putkistot on asennettu yksittäisten rakennusten betonivälipohjien alle ja niiden väliset yhdysputkistot liian lähelle maanpintaa
- Huoneistojen lattiatasot sekä valesokkelin takana oleva puurunko ovat osin maapinnan alapuolella
- Räystäsrakenteiden, lämpöeristyksen ja palokatkojen puutteet

ARA:n hanketta koskevassa lausunnossa todetaan, että vastoin suojeluesityksen väitteitä, kohdetta on rahoitus- ja kehittämiskeskuksen näkemyksen mukaan huollettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja VOAS I:n ja Allin rakennustekniset ongelmat johtuvat lähinnä rakennusaikaisista suunnittelu- ja toteutusratkaisuista. Keskus ei puolla rakennuskannan suojelua ja on valmis olemaan mukana hankkeen asemakaavaehdotuksen mukaisessa jatkokehittämisessä ja sen rahoituksessa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa todetaan, että osa VOAS I:n ja Allin rakennuksista on pelastuslaitoksen nostolava-autojen ulottumattomissa ja rakennusten sijoittelu voi hai-

tata sairaankuljetusmahdollisuuksia alueen sokkeloisuuden ja etäisyyksien osalta. Uudisrakentamiseen rinnastettavan peruskorjauksen osalta hankkeessa tulisi pääsääntöisesti soveltaa voimassa olevia henkilö- ja paloturvallisuuteen liittyviä säännöksiä.

Edellä mainituissa lausunnoissa esille tuotujen seikkojen lisäksi Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr toteaa, että suojeltavaksi esitettyihin rakennuksiin on peruskorjausten yhteydessä tehty merkittäviä muutoksia sekä sisätilojen että julkisivujen osalta, eivätkä rakennukset tältäkin osin täytä rakennussuojelun edellytyksiä. Kohteissa tehdyt muutokset ovat yksilöidysti seuraavat:

VOAS I

- avoin 2. kerros jaettu kaikissa asunnoissa kahteen huoneeseen ja alakerrasta on poistettu väliseiniä
- asuntoihin rakennettu jälkeinpäin tuulikaappi ja pihapuolelle räystäät
- maantasokerroksissa avattu yhteys pihasivulle niissä asunnoissa, joissa yhteyttä ei alun perin ole ollut
- kaikkiin asuntoihin rakennettu katettu terassi
- U-talon yhteistilaan rakennettu kolme yksiötä.

ALLI

- kaikkien asuntojen pohjaratkaisut muutettu
- kaikki asunnot muutettu yksiöiksi
- pihanpuoleisten ulko-ovien yläpuolelle on asennettu jälkeinpäin katokset
- kaikki tuulikaapit muutettu.

Edellä esitettyyn viitaten Vaasan opiskelija-asuntosäätiö kiistää Palosaaren asukasyhdistyksen suojeluhakemuksen perusteet ja vaatii, että suojeluesitys hylätään kaikilta osin perusteettomana.

VOAS sr:n 23.8.2018 antamallaan vastineeseen on liitetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen täydennys aiempaan lausuntoonsa.

Suojeluesityksen täydennykseen antamassaan vastineessa Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö toteaa, ettei siinä ole esitetty mitään sellaista, että se muuttaisi näkemystään suojeluasiassa. VOAS on omassa vastauksessaan esittänyt yksityiskohtaiset perustelut sille, miksi suojeluhakemusta ei voida hyväksyä. Asukasyhdistyksen vastaus ei tältä osin anna aihetta arvioida suojelutarvetta toisin. Hakemus on siten jo VOAS:n vastauksessa esitetyillä perusteilla kaikilta osin hylättävä.

Vastineessa on esitetty yksilöidysti VOAS:n kanta alueen korjaustarpeeseen, paloturvallisuuteen liittyviin seikkoihin, lämpöeristyksen puutteisiin ja niiden vaikutuksiin asumiskustannuksien osalta, esitettyjen korjauskohteiden välttämättömyyteen, Kohteen kiinteistökustannuksiin, ARA:n lausunnon sisältöön, kohteen ylläpitoon liittyviin kysymyksiin, vuokratasoon, mahdolliseen vaihtoehtoiseen omistajuuteen, asumisviihtyisyyteen sekä kohteen arkkitehtuuriin.

Arkkitehtuurin ja kohteen merkittävyyden osalta vastineessa todetaan, että kohteen suojeleminen ei ole taloudellisten edellytykset puuttumisen vuoksi ole mahdollista ja viitataan kaupungin ja ARA:n näkemykseen, jonka mukaan kohde on arkkitehtuuriltaan vaatimaton ja suojelukohteeksi hyvin nuori ja ko. vanhojen rakennusten purkaminen ja uusien rakennusten rakentaminen on turvallisuuden kannalta sekä taloudellisesti että teknisesti paras ratkaisu.

Täydennyksenä aiempaan lausuntoon ARA toteaa, että Palosaaren asukasyhdistyksen täydennyksessään kirjoittamat sitä koskevat käsitykset ovat virheellisiä. VOAS ei ole

väärinkäyttänyt kehittämiskeskuksesta saamiaan tietoja. Lausunnossaan ARA puoltaa edelleen rakennusten purkamista ja toteaa, että aravarajoitusten piirissä olevien rakennusten purkamisesta ei ole tehty paikkakuntakohtaisia linjauksia. ARA antaa pyydettyä harkintansa mukaan lausuntoja kehittämiskeskuksen tehtäväkenttään kuuluvissa asioissa ja lausuntopyyntö on käsitelty ARA:ssa hyvän hallintotavan mukaisesti ja se perustuu asiassa tehtyyn harkintaan sekä Palosaaren kohteesta käytössä olevaan tietoon.

NAAPURIN KUULEMINEN

Suojeluesityksen mukaisen kiinteistön rajanaapureina ovat VOAS rf:n ja kaupungin kiinteistöt ja kohteen suojelua koskeva mielipide sisältyy osallisten asiasta annettuihin lausuntoihin ja kuulemisiin.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tutkinut asiaa ja päättänyt annettujen lausuntojen ja selvitysten pohjalta, ettei tontilla 743-13-3-9, Palosaarentie 62-64, sijaitsevia VOAS I:n ja Alli opiskelija-asuntoja suojella rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) nojalla.

LÄHTÖKOHDAT JA PERUSTELUT

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kohde sijaitsee Vaasan kaupunkiseutu kehittämisvyöhykkeellä (kk-1) ja Vaasan laatuikäytävän (kk-5) merkinnän rajaamalla alueella. Maakuntakaavassa ei ole erityisiä kohdetta koskevia määräyksiä.

Maakuntakaavan päivitys on parhaillaan käynnissä, kaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.2. – 9.3.2018. Luonnos vastaa alueen osalta maakuntakaava 2030 tavoitteita.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi. Kaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeus 8120 k-m², mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Asemakaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia suojelumääräyksiä, mutta kaavamääräysten mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaa ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelun ja materiaalien suhteen. Asemakaava ei sisältsä osalta enää vastaa täysin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita

Selvitykset

Alueen tai sen rakennuskannan osalta kaavoitustyön yhteydessä ei ole laadittu rakennushistoriallista selvitystä tai inventointia, jossa sen arvoja yksittäisinä rakennuksina tai osana opiskelija-asuntorakentamista koskevaa ilmiötä, olisi tutkittu. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittu Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi (Pohjanmaan museo Susanne. 2014) on luonteeltaan dokumentoiva.

ReConin 6.2.2015 laatimassa kuntoarvioraportissa on käyty yksilöidysti läpi kohdealueen rakennusteknisiä puutteita, mutta siinä ei ole arvioitu korjaustöiden kustannuksia, toteutusmahdollisuuksia tai arvioitu tai vertailtu korjauksen/uudisrakentamisen yhdyskuntataloudellisia kokonaisvaikutuksia. Selvityksessä ei myöskään ole otettu kantaa tai tutkittu kohteen mahdollisia sisäilmaongelmia, jotka saattaisivat olla perusteena uudisrakentamiselle.

Kaupunkikuvaan ja rakennus-/kulttuurihistoriaan liittyvät asiantuntijalausunnot

Museoviraston lausunnon mukaan Vaasan opiskelija-asuntosäätiön Palosaaren alue on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Jälkimmäisiä on aikanaan julkaistu laajasti ja niiden suunnittelun lähtökohtana on ollut arkkitehtikilpailu.

Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Arvot liittyvät alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä. Nämä arvot on otettava huomioon aluetta koskevissa maankäyttö- ja suojeluratkaisuissa.

Yksittäisten rakennusten osalta Museovirasto toteaa, että niitä on korjattu useasti. Kohdekäynnin perusteella sisätiloissa lähes kaikki pintamateriaalit on peruskorjauksien yhteydessä uusittu. Myös julkisivuissa on tehty laajoja korjaustoimenpiteitä. VOAS I -vaiheen sisäänkäynnin edustalle myöhemmin lisätyt eteisosat ovat muuttaneet alkuperäistä niukkalinjaista arkkitehtuuria. Puuverhottujen julkisivujen korjaukset on tehty alkuperäisen tyyppisillä ratkaisuilla ja tältä osin aluetta voi pitää hyvin säilyneenä.

Vaasan kaupungin suojeluasiasta antamassa lausunnossa viitataan aluetta koskevaan kaavoitushankkeeseen, jonka yhteydessä on todettu, että rivitalot muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden. Alueen suunnittelussa on huomioitu ns. inhimillinen mitta-kaava ja rakennusten sijoittelu muodostaa harvinaisen rakenteen ja asuinaluetytologian.

Lausunnossa alue nähtiin rakennussuojelun kannalta nuoreksi ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimattomaksi. Lisäksi alueen rivitaloissa katsottiin olevan useita rakennusteknisiä ongelmia, kuten räystäiden puuttuminen, valesokkelit ja maapinnan alapuolella sijaitseva ensimmäisen kerroksen lattiataso, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteita sekä erittäin heikko lämpöeristyksen taso, joiden korjaamisen katsottiin olevan saavutettuun hyötyyn nähden kallista. Yhteenvetona lausunnossa todettiin, että VOAS I rivitalojen suojelemista lailla tai kaavalla ei pidetä edellä mainituista syistä hyvänä ratkaisuna. Tiiviin korttelirakenteen johdosta alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykymääräyksiä, minkä johdosta kaavaratkaisuissa ei jatkettu alkuperäistä aluerakennetta.

Päätöksen perustelut

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan rakennusperinnön säilyttämiseksi suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Rakennusperinnön suojelusta annetun lain 8 §:n mukaan rakennus voidaan suojella erityislain pohjalta, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Kohteen merkittävyyttä arvioidaan seuraavilla perusteilla:

- 1) harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus);
- 2) historiallinen tyypillisuus alueelle (tyypillisuus);
- 3) aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus);
- 4) alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys);
- 5) merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus); tai
- 6) näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Annettujen lausuntojen, maastokäyntien sekä aluetta koskevien selvitysten perusteella ELY-keskus katsoo, että ilmiönä ja hankkeena opiskelija-asuntolarakentaminen tässä muodossa liittyi 1960-luvun korkeakoululaitoksen/opetuksen laajentamiseen ympäri Suomea, mikä lisäsi erityisasumisen tarpeita korkeakoulupaikkakunnilla. Näihin tarpeisiin vastattiin vuosikymmenen puolivälissä laajentamalla aravajärjestelmää koskemaan myös opiskelijaraasuntolarakentamista. Yksittäiset kuntien ja osakuntien asuntolahankkeet kehittyivät Suomen Ylioppilaskuntien liiton ja tukiyhdistystoimintaa harjoittavien rakennuttajien toimesta säätiömuotoiseksi asuntorakennustoiminnaksi. Vaasassa eri oppilaitosten muodostaman oppilaskuntien neuvottelukunnan tehtävänä oli koota oppilaitokset yhteisen asuntosäätiön taakse, joka perusteettiin vuonna 1973 (VOAS).

Asuntosäätiön ensimmäisenä rakennuskohteena oli VOAS I ja sitä seurasi pian Ristinummen VOAS II:n asuntomessukohteet ja sen tuntumassa oleva puurunkoisten rivitalojen korttelikokonaisuus. Kyseiset kohteet edustivat aiempia rakennushankkeita yksilöllisempää opiskelija-asuntolarakentamista sekä asumiseen yhdistettyjä palveluita. Arkkitehtuuriltaan yksittäiset rakennukset eivät kuitenkaan oleellisesti poikkea ajalleen tyypillisestä asuntoarkkitehtuurista.

Palosaarella opiskelija-asuntorakentaminen on alkanut vuosina 1967-68. Alueen ensimmäisenä opiskelijarakennuksena valmistuivat Vaasan teknillisen oppilaitoksen opiskelija-asunnot nk. Tekla I ja II, jotka olivat keskikäytävätyyppisiä matalia kerrostaloja. Onkilahden rantavyöhyke, minne vuosien 1967-1990 välissä rakentunut opiskelijakampus toteutettiin ei rakennusaikana ollut merkittävää rakennuskantaa ja opiskelijakortteli liittyy mitakaavallisesti vuosina 1960-70 rakentuneeseen lähiympäristöönsä.

Kuten Museoviraston lausunnossa todetaan, kohde on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu sellaisiksi esimerkki- tai avainkohteiksi kuin Turun Ylioppilaskylä (arkkitehdit Erkki Valovirta ja Jan Söderlund 1968-1979) ja Jyväskylän Kortepohjaan (arkkitehti Bengt Lundsten 1965-76), jotka on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, RKY-alueiksi. Kyseiset alueet vastaavat ajallisesti ja tavoitteitensa osalta opiskelija-asuntorakentamisen syntykauteen liittyvää ilmiötä, mutta ne on asuntoarkkitehtuuriltaan sekä syntyhistorialtaan nähty Palosaaren kohdetta merkittävämpinä aluekokonaisuuksina.

Päätöksessään ELY- keskus on ottanut kantaa kohteen erityislain mukaisiin suojeluedellytyksiin ja erityislain soveltamisalaan siten, kun ne laissa rakennusperinnön suojelusta (498/2010) on määritelty. Se miten ja missä laajuudessa VOAS I:n ja Allin lausunnoissa esille tuodut kulttuurihistoriaan, arkkitehtuuriin ja ympäristöön liittyvät arvot voidaan sovitaa alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) § 1,2,3,4,7,8,9,21

Alueidenkäyttö- ja vesihuoltoyksikön
päällikkö



JYRKI PALOMÄKI

Ylitarkastaja



JUHANI HALLASMAA

LIITTEET

Valitusosoitus
Sijaintikartta

PÄÄTÖS

Saantitodistuksin
Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr
Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry

TIEDOKSI

Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu
Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
Vaasan kaupunginhallitus
Maanmittauslaitos (päätöksen saatua lainvoiman)