

DETALJPLAN 1098
KORSHOLMSESPLANADENS TRYCKERIHÖRN
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING
BESKRIVNING I UTKASTSKEDET



1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	8 (Centrum)
Kvarter:	20
Tomter:	1–3
Planeringstyp:	Ändring av detaljplan och tomtindelning
Planens namn:	Korsholmsesplanadens tryckerihörn
Plan nummer:	1098
Utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Planläggningsingenjör Annukka Ilonen

Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion, Planläggningsöversikten	10.12.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, PDB	16.4.2020
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, utkast	14.5.2021
	Stadsstyrelsens planeringssektion, förslag	XX.XX.XXXX
	Stadsstyrelsen	XX.XX.XXXX
	Stadsfullmäktige	XX.XX.XXXX

1.2 Planområdet läge

Detaljplaneändringsområdet finns i centrum av Vasa, mindre än en kilometer sydost om torget. Planområdet omfattar tre tomter i kvarter nr 20; 905-8-20-1 och 905-8-20-3 på adressen Korsholmsesplanaden 37–39 och 905-8-20-2 på adressen Klemetsögatan 15. Tomterna är belägna i hörnet av Korsholmsesplanaden och Klemetsögatan.

Planområdet är beläget i centrums randzon på ett ämbetsverksbetonat område med exempelvis Österbottens tingsrätt, Migrationsverkets serviceställe och huvudpolisstationen i Vasa. På den motsatta sidan av Korsholmsesplanaden finns en affärsbyggnad. Nära planområdet finns även bostadsbyggnader, såsom Kappsäckens trähusområde på andra sidan Klemetsögatan.



*Tomterna som
detaljplaneändringen
berör på guidekartan.*

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen har fått sitt namn ”Korsholmsplanadens tryckerihörn” av att planområdet är beläget i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan och att det i en av byggnaderna har funnits ett tryckeri i tiotals år. Detaljplaneändringens plannummer är ak1098.

Med planändringen revideras markanvändningen så att den stämmer överens med den gällande delgeneralplanen för centrum till område för flervåningshus (AK). I planarbetet undersöks förutsättningarna för rivning av Frams före detta tryckeri samt möjligheter till nybyggnad för boende. Detaljplanen uppdateras i enlighet med delgeneralplanen för centrum, vilket stöder utökningen av boendet i centrum. Planändringen möjliggör att småskalig affärsverksamhet fortsätter i kvarteret. Med detaljplaneändringen möjliggörs en ändring av tomtindelingen, anvisas byggrätter och byggnadsytor för de byggnader som ska uppföras på tomterna, anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs bil- och cykelparkeringen för tomterna. Utgångspunkten är att utveckla trivseln på gårdsområdena och funktionaliteten på de tomter som detaljplaneändringen berör samt bidra till boendetrivseln.

Vid planeringen bör de tomters läge invid Korsholmsplanaden som detaljplaneändringen berör beaktas. Museiverket har fastställt samtliga fem centrala esplanader i Vasa som byggda kulturmiljöer av riksintresse, och därför bör nybyggnaden på ett kontrollerat sätt komplettera trädraden vid esplanaden i närmiljön samt det gamla byggnadsbeståndet, i synnerhet det värdefulla trähusområdet Kappsäcken som skyddas med detaljplan.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Detaljplaneutkast med beteckningar
- Bilaga 2. Illustrationsmaterial
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Andersson, K., G. Lång-Kivilinna & M. Nygård (2005). *Kapsäkin korttelisuunnitelma*. Arkitektbyrån Gunilla Lång-Kivilinna, Vasa stad.
- Andersson, K., M. Kujala, G. Lång-Kivilinna & M. Nygård (2005). *Vaasan 8. ja 9. kaupunginosan rakennustapaohjeisto*. Arkitektbyrån Gunilla Lång-Kivilinna, Vasa stad.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). *Vasa stad: Kulturmiljöutredning*. Vasa stadsplanering.
- Kalenoja, H., K. Vihanti, V. Voltti, A. Korhonen & N. Karasmaa (2008). *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Suomen ympäristö 27/2008. Miljöministeriet.
- Luomala, L. (2015). *Dagvattenutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015*. Vasa planläggning.
- Luomala, L. & J. Nyman (2014). *Naturutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum*. Vasa planläggning.
- Öst, S., J. Ossi, T. Airola, K. Andersson, J. Hallasmaa, H. Vuolteenaho (2000). *Värdefulla byggnader*. Österbottens museum och Vasa stadsplanering.

- *Vasa Centrumstrategi* (2012). Sito Oy och Vasa stads tekniska sektor.
- *Utredning av trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015* (2015). Sito Oy.

1.6 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial	2
1.6 Innehåll	3
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens olika skeden	5
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförandet av detaljplanen	7
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Naturmiljö	8
3.1.3 Byggd miljö	10
3.1.4 Trafik	15
3.1.5 Markägförhållanden	18
3.2 Planeringssituation	19
3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet	19
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	24
4.1 Initiativ till och behov av detaljplanering	24
4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den	24
4.3 Deltagande och samarbete	25
4.3.1 Intressenter	25
4.3.2 Anhängiggörande	25
4.3.3 Myndighetssamarbete	25
4.4 Mål för detaljplaneändringen	25
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	25
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning	26
4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet	29
4.5.1 Motiveringar till detaljplaneutkastet	31

4.5.2 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	32
4.5.3 Övervägande efter utkastskedet	32
4.5.4 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem	32
4.5.5 Övervägande efter förslagsskedet.....	32
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	33
5.1 Planens struktur	33
5.2 Dimensionering.....	33
5.3 Områdesreserveringar	33
5.4 Planens konsekvenser.....	33
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	33
5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomin	34
5.4.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen.....	34
5.4.4 Konsekvenser för de sociala förhållandena	35
5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön	35
5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker	36
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser	37
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	37
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	37
6.2 Genomförande och tidsplanering.....	37
6.3 Uppföljning av genomförandet.....	37
BILAGOR	37

2. SAMMANDRAG

Området är ett bebyggt kvarter i centrumets randzon där det finns ett flervåningshus, en tom affärsbyggnad samt gårds- och parkeringsområden. På de intilliggande tomterna finns småhus och flervåningshus samt byggnader för ämbetsverk och kommersiella aktörer.

I delgeneralplanen för centrum anvisas området som område för flervåningshus (AK).

I detaljplanen anvisas området som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) samt som kvartersområde för bilplatser (LPA).

I detaljplaneändringen undersöks förutsättningarna för rivning av affärsbyggnaden som står tom och möjligheten till nybyggnad för boende på tomt nr 1. Med planändringen anvisas byggrätt enligt följande: 1 2350 m² vy på tomt nr 1, därtill en ekonomibyggnad på 150 m² vy där det får placeras ett förvaringsutrymme för cyklar, ett garage eller en täckt bilplats samt ett utrymme för avfallshantering. Planen tillåter en ekonomibyggnad men den räknas inte med i den egentliga byggrätten på tomten. I nybyggnaden anvisas 2 250 m² vy för boende och 100 m² vy för affärs- eller kontorsutrymmen, våningstalet (V) är fem och därtill en källarvåning delvis ovanför markytan. Byggrätten på tomt nr 2 omfattar 3 000 m² vy för boende och dessutom en ekonomibyggnad på 40 m² vy för bastu och tvättstuga. Flervåningshusets våningstal är fyra och ekonomibyggnadens ett.

Bilparkeringen är tomtspecifik. På tomt nr 2 finns bilplatserna på markytan och under däckkonstruktionen, på tomt nr 1 på parkeringsområdet på tomt nr 3 (LPA) och i ett garage eller under ett skyddstak på den egna tomten. **Parkeringsplatserna för cyklar** finns huvudsakligen under tomtspecifika skyddstak.

För ett nytt flervåningshus talar stadens mål om kompletterande byggande och bostadsbyggande samt en enhetligare stadsbild i kvarteret som ändringen berör. Nybyggnaden ska anpassas till den värdefulla stadsmiljön, eftersom tomterna som ändringen berör ligger längs Korsholmsplanaden, som fastställts som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), och mittemot Kappsäckens kvartersområde med byggnader som ska skyddas (SR).

Byggnadernas tomter ansluter till färdiga gator, Korsholmsplanaden, Klemetsögatan och Timmermansgatan. På tomterna finns färdig kommunalteknik, men en eventuell ändring av tomtindelningen kan kräva ändringar i infrastrukturnätverken.

2.1 Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplanen:

Detaljplaneändringen för Korsholmsplanadens tryckerihörn har inletts på initiativ av markägaren och anhängiggjorts i planlägningsöversikten 2020, som stadsstyrelsens planeringssektion godkände på sitt sammanträde 10.12.2019. Om anhängiggörandet meddelades 1.3.2020 i samband med att planlägningsöversikten publicerades.

Program för deltagande och bedömning, MarkByggL § 63:

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har varit framlagt genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut under perioden 23.4–7.5.2020. Om programmet har

skickats en elektronisk begäran om utlåtande till de sakägande myndigheterna samt brev till markägarna och arrendatorerna på de intilliggande tomterna. Om framläggandet av PDB informerades i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på anslagstavlan i Tekniska verket, på stadens webbplats (www.vasa.fi) samt på stadens officiella anslagstavla undantagsvis i Styrelsegården (Rådhusgatan 33). Om ärendet erhöles nio förhandsutlåtanden men inga åsikter.

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

Planutkastet har varit offentligt framlagt genom planläggningsdirektörens beslut xx.xx-xx.xx.2021, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter. Under den tid detaljplaneutkastet var framlagt erhöles x åsikter och x utlåtanden.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag) MarkByggL § 65, MarkByggF § 27–28:

Förslaget till detaljplaneändring har genom stadsstyrelsens planeringssektions beslut varit offentligt framlagt under perioden x.x-x.x.2021. Om planutkastet erhöles x utlåtanden och x anmärkningar.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL § 118 mom. 5, Kommunallagen § 140:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplaneändringen på sitt sammanträde xx.xx.2021. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen xx.xx.2021.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneområdets användningsändamål ändras från kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) till kvartersområde för flervåningshus (AK). Med planändringen möjliggörs rivning av den nuvarande affärsbyggnaden och byggande av kvarteret till ett effektivt kvartersområde för flervåningshus (AK) där det finns ett nytt flervåningshus med fem våningar på 2 350 m² vy, cirka 30 bostäder och ett affärs- eller kontorsutrymme på 100 m² vy, som ingår i våningsytan. Det nya flervåningshuset och gårdsbyggnaderna på tomten kompletterar kvarteret med ett flervåningshus med fyra våningar och en helhet som består av en ekonomibyggnad och ett skyddstak för cyklar.

Detaljplaneändringen genomför målen om förtätning av centrum och utökning av centrumboendet i landskapsplanen och generalplanen. Planändringen möjliggör ökat boende på planeringsområdet. Målet är att ändra det huvudsakliga användningsändamålet för området till boende och anvisa byggrätt för byggande av ett flervåningshus. Planändringen möjliggör emellertid att småskalig affärsverksamhet fortsätter i kvarteret trots att det huvudsakliga användningsändamålet ändras. Utgångspunkten i planarbetet är att utveckla trivselen på gårdsområdena och funktionaliteten på de tomter som detaljplaneändringen berör.

Med detaljplaneändringen anvisas byggrätten och byggnadsytan för de byggnader som ska uppföras på tomterna och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs hur parkeringen sker på tomterna. Detaljplaneändringen styrs av läget invid Korsholmsesplanaden, som fastställts som en kulturmiljö av riksintresse, och bredvid Kappsäckens historiskt värdefulla trähuskvarter.

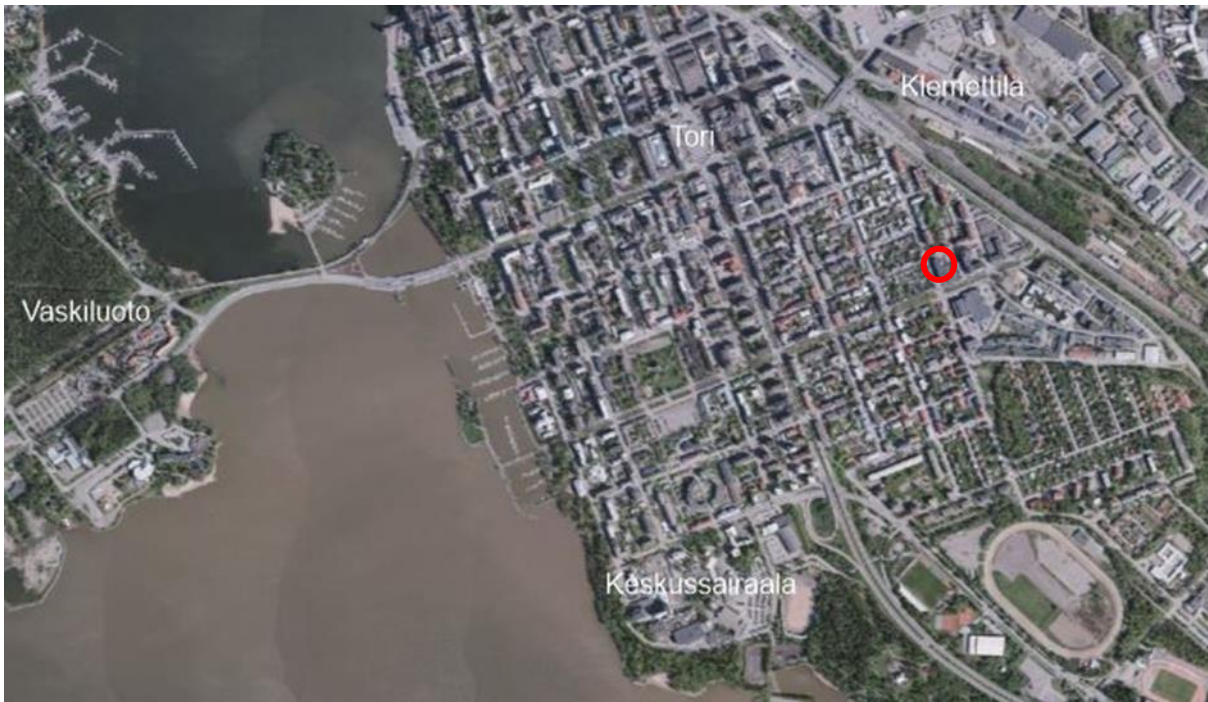
2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplaneändringen är avsedd att bli färdig före utgången av 2021. Planändringen upphäver inte till andra delar den gällande detaljplan nr 763 (ak763) för området som vann laga kraft 16.9.1993. Hur planprocessen framskrider kan följas på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1098.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området



Planområdets läge på flygbild.

Planeringsområdet finns i centrums randzon på ett ämbetsverksbetonat område där det finns kommersiella aktörer, ämbetsverk och boende bredvid varandra. Av ämbetsverken finns nära planområdet exempelvis Österbottens tingsrätt och Vasa förvaltningsdomstol, Migrationsverkets serviceställe och Vasa huvudpolisstation. På den motsatta sidan av Korsholmsplanaden finns en affärsbyggnad med mataffär, järnhandel och gym. På de intilliggande tomterna finns också bostadsbyggnader, såsom Kappsäckens trähusområde på andra sidan Klemetsögatan och flervåningshus med tegelfasad från 1990-talet mittemot varandra på Timmermansgatan.

Närområdet har tidigare varit industriområde men sedermera omvandlats mera till ett område för bostadsbyggnader, offentliga byggnader och affärsbyggnader. Förändringen skedde i synnerhet på 1990-talet, då det kring planområdet uppfördes bostadshus både kring Lagmansparken och på Backbrunnsvägen. Detaljplanerna för de närliggande kvarteren har huvudsakligen genomförts, även om det fortfarande finns byggrätt och byggnadsyta kvar på en del av tomterna.



Byggnaderna på planeringsområdet från korsningen av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan. .

Trafikmässigt är området beläget i hörnet av de relativt livligt trafikerade gatorna Korsholmsplanaden och Klemetsögatan. Trafikmängderna på gatorna prognosticeras öka i framtiden om Korsholmsplanadens bro, som förenar södra Klemetsö med centrum, byggs.

Planområdet omfattar tre av de fyra tomterna på kvartersområdet, för kvartersområdet för bilplatser (LPA) på tomt nr 4 ingår inte i området som ändringen berör. I den gällande detaljplanen reserveras tomten i fråga för parkering för ämbetsbyggnaden i kvarteret bredvid.

På planområdet finns ett flervåningshus i riktning med Klemetsögatan och en fastighet med tryckeriet Frams nuförtiden tomma affärslokaler invid Korsholmsplanaden.

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur och markbeskaffenhet

Den grundläggande stommen för landskapsstrukturen bildar landskapets yttersta områden, det vill säga de högsta ställena i terrängen, som fungerar som vattendelarområden, och de låglänta dalarna, där ytvatten samlas upp. Den grundläggande stommen för landskapet i Vasa bildar kedjorna av kullar och av dalsänkorna mellan dem.

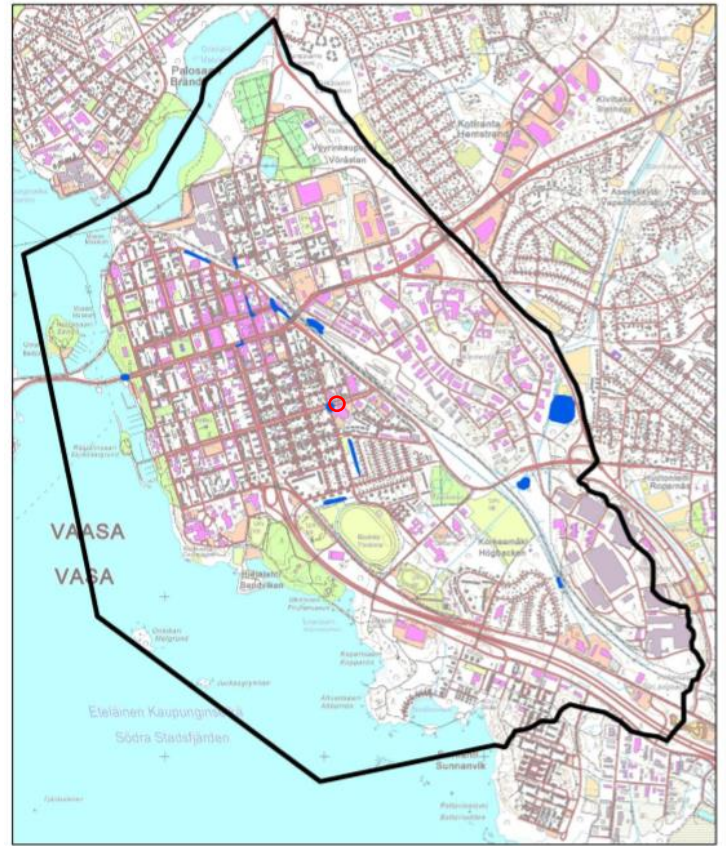
Till storlandskapet ligger området som planändringen berör inom en övergångszon mellan dal och vattendelare och höjdförhållandena i terrängen varierar mellan +4,5 och +6,8 meter (N2000). På Korsholmsplanaden ligger området vid foten av en vattendelare, det vill säga en långsluttande kulle, för korsningen av Klemetsögatan och Korsholmsplanaden ligger lägre över havet än kvarteren däromkring. På grund av läget i nedre delen av en sluttning är översvämningar möjliga i sydvästra hörnet av planområdet. I en dagvattenutredning som utarbetades i anslutning till delgeneralplanen för centrum har också korsningen identifierats som översvämningsställe. Korsningen anses emellertid inte bilda ett område med betydande risk för dagvattenöversvämningar enligt översvämningslagen (620/2010). Trots det bör risken för översvämningar beaktas i planändringen till exempel genom att man med planbeteckningar och -bestämmelser anvisar tillräckligt med ytor som släpper igenom vatten på gårdarna, för att fördröjning och infiltration av dagvatten blir möjligt där dagvatten uppstår. På så sätt kan risken för stadsöversvämningar minimeras vid den låglänta punkten i terrängen.



- Avgränsning av utredningsområdet
- Vattendelare
- Dalar
- Område där vatten samlas upp

0 250 500 1 000 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015



- Avgränsning av utredningsområdet
- Översvämningsställena

0 250 500 1 000 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015



Landskapsstrukturen i centrum

Jordmånen på området som planändringen berör består av morän, lera och silt. Vid korsningen av gatorna består jordmånen av jordarter som dåligt släpper igenom vatten. Därför bör det fästas särskild uppmärksamhet vid beläggningssmaterialen i den bebyggda omgivningen. Andelen dränerande beläggningar bör vara tillräckligt stor för att stadsöversvämnings ska kunna undvikas. Det är något som man i planbestämmelserna ska fästa uppmärksamhet vid.



- Moreeni
- Savi
- Siltti

Översvämningsställena i centrum

Karta över markbeskaffenheten i planområdets närmiljö.

Vattenhushållning

Området för delgeneralplanen för centrum ligger i sin helhet på ett enda avrinningsområde, och dagvatten från planområdet leds till Södra Stadsfjärden. I sitt nuvarande tillstånd består planområdet nästan helt av tak- och asfaltytor som inte släpper igenom vatten. Därför ökas mängden dränerande ytor med planändringen. Området är inte grundvattenområde.

Arter

Planändringsområdet och dess närmiljö är i sin helhet byggd miljö. Någon egentlig miljö i naturtillstånd finns det inte i de närliggande kvarteren men det finns träd och annan växtlighet på gårdarna i Kappsäckens trähuskvarter på andra sidan Klemetsögatan, i Lagmansparken på den motsatta sidan av Timmermansgatan och på Korsholmsplanaden, såsom namnet anger. I en stadsmiljö är växtligheten emellertid ofta planterad och sköts av människan. I och med att området är bebyggt finns det inga naturtyper i naturtillstånd på planändringsområdet och inte heller några djur- eller växtarter som kräver särskilt skydd. Växtartsbeståndet på området begränsas ytterligare av att gårdarna på tomterna som ändringen berör är i dag nästan helt asfalterade och saknar därmed större växtunderlag. Enstaka växter som sprider sig effektivt och klarar sig i utmanande stadsförhållanden, såsom så kallade ogräs, växer längs trafiklederna. Den asfalterade gården på tomt nr 2 avgränsas av häckliknande buskplanteringar och enskilda lövträd. Det finns en häck även på gränsen för tomt nr 2 mot Klemetsögatan och i hörnet av gatan i fråga och Korsholmsplanaden.

Djurarter som anpassat sig till stadsmiljön, såsom vissa fåglar och små däggdjur såsom ekorrar, använder planområdet som passagezon men på grund av områdets kraftigt byggda karaktär och störningar från trafiken är det osannolikt att djuren skulle använda tomterna för längre tider exempelvis för häckning eller att bygga sina bon på. På planeringsområdet finns ingen sådan betydande naturmiljö som skulle påverka innehållet i detaljplaneändringen. På gårdarna finns inte heller sådan växtlighet som skulle vara betydelsefull för storlandskapet eller det offentliga stadsrummet.

3.1.3 Byggd miljö

Planeringsområdet har huvudsakligen bebyggts enligt en detaljplan som utarbetades av Tapio Ivakko och som vann laga kraft 1992.

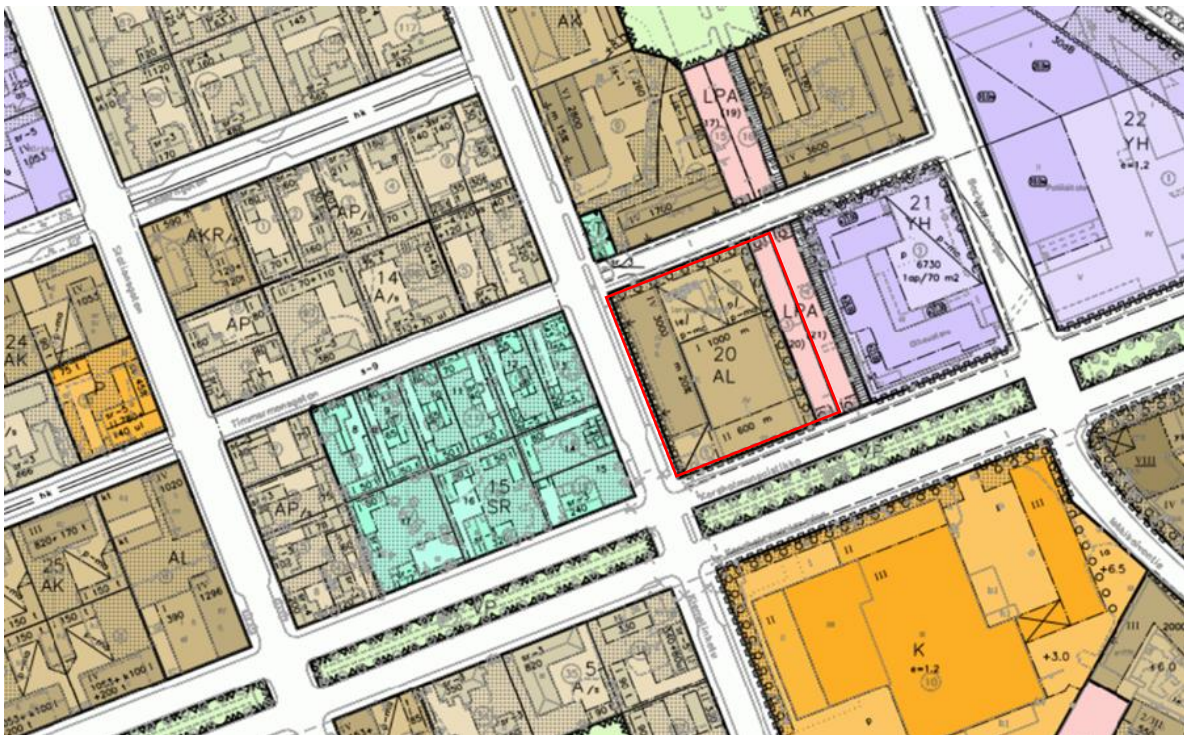
De närmaste kvarteren norr om planområdet är till sitt användningsändamål kvartersområden för flervåningshus (AK), på sydvästra och nordöstra sidan finns ett kvartersområde för bostadsbyggnader där miljön ska bevaras (A/s), på västra sidan Kappsäckens kvartersområde med byggnader som ska skyddas (SR), på södra sidan ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) och på östra sidan ett kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus (YH). På grund av att byggnadernas användningsändamål varierar, är även deras fasader olika.



Byggnaderna på planeringsområdet från korsningen av Korsholmsesplanaden och Klemetsögatan.

Kvarteren för offentliga byggnader öster om planområdet bildar huvudsakligen ny stadsstruktur och de kolossliktande byggnaderna har blivit färdiga på 1990- och 2000-talet. Byggsättet i de aktuella kvarteren är för de offentliga byggnadernas del relativt rymligt och öppet. Byggnadernas fasader är ljusa och vad gäller material har byggnaderna relativt enhetliga tegelfasader. Det enhetliga våningstalet bidrar till det enhetliga utseendet, även om disponeringen av byggnadsmassan varierar mellan byggnaderna.

Antalet våningar i bostadshusen i närmiljön varierar mellan en och åtta. Största delen av de närliggande husen är antingen trähus med två våningar eller flervåningshus med tegelfasad och fyra eller fem våningar. Flervåningshuset i hörnet av Korsholmsesplanaden och Backbrunnsvägen har som högst åtta våningar vad gäller dess stegvisa dimensionering av byggnadsmassor och avviker därmed från den taklinje som det omgivande byggnadsbeståndet bildar.



Användningsändamålen för och de skyddade byggnaderna i kvarteren nära planområdet enligt detaljplanesammanställningen.

I planändringsområdets omedelbara närhet finns ett flertal skyddade byggnader; Kappsäckens trähuskvarter i sin helhet och de talrika trähusen i de närliggande kvarteren som skyddas med byggnadsskyddsbeteckningar. Byggnaderna har skyddats med beteckningen sr-3: *"Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt, kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värdefull byggnad. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om åtgärder som strider mot denna målsättning har utförts i byggnaden bör man i samband med byggnadsarbeten sträva efter att reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen."* Sr-4: *"Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt och miljömässigt värdefull byggnad. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras."* Sr-5: *"Byggnad som ska skyddas. En miljömässigt värdefull byggnad. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras."*

Kappsäckens trähusområde är en skyddad helhet väster om planområdet i kvarter nr 15. De små envåningshusen mot Timmermansgatan är några av de äldsta och mest typiska husen på Kappsäckens område. Det är inte känt när husen har byggts eller vem som ritat dem, eftersom husen byggdes ursprungligen för de mindre bemedlade. På bostadshusens gårdar finns för området typiska gårdsbyggnader med en våning. Invid Korsholmsesplanaden och Klemetsögatan finns större bostadshus med två våningar, såsom huset från 1923 som ritats av A. Manninen i hörnet av de nämnda gatorna. Benämningen Kappsäcken är etablerad och syftar på att de ursprungliga invånarnas knappa ägodelar fick plats i *en liten resväska eller kappsäck*. Bostadsbyggnaderna på området som reserverades för de mindre bemedlade var ofta små stugor med bara en kammare och farstu, så kallade *morastugor*. Det var en vanlig byggnadstyp bland mindre bemedlade stadsbor och utöver i Vasa också vanlig exempelvis i Skata i Jakobstad.

Bland byggnadsbeståndet i Kappsäcken finns många tidsmässiga lager och byggnaderna kan löst delas in i olika stilar enligt tidsperiod. Det är emellertid få byggnader som är stilrena exempel på en viss riktning, för i synnerhet vid övergången till 1900-talet tog man intryck av flera olika stilriktningar i en och samma byggnad. Vanligt för bostadsbyggnaderna på området är emellertid att deras nuvarande skepnad efter många små förändringar inte längre motsvarar den ursprungliga byggnadsstilen. I vissa byggnader har stilen dessutom medvetet ändrats i samband med någon större utbyggnad eller ändring.

Byggnaderna i Kappsäcken kan grupperas i tre olika tidsperioder utifrån deras nuvarande skepnad: små allmogebyggnader och större byggnader av historicism från sent 1800-tal, jugendbyggnader och nationalromantiska byggnader från övergången till 1900-talet och hus från 1920-talet som byggts i klassicistisk stil.

De små byggnaderna från 1800-talet i Kappsäcken och det intilliggande kvarteret är stugor med timmerstomme som förmodligen flyttats hit från landet. De representerar ett anspråkslöst, folkligt byggnadssätt som har tagit intryck av nyklassicismen under tidigt 1800-tal. Stildrag som är typiska för denna riktning är exempelvis långt sluttande sadeltak och symmetriska fönster med sex rutor. På byggnadernas fasader fanns ursprungligen stående panel men senare har en del i stället fått liggande brädfodring. Likaså har de ursprungliga spåntaken bytts ut mot plåttak i takt med att inkomsterna har ökat. Det dröjde länge innan byggnaderna i Kappsäcken målades, men så småningom när målarfärgerna blev vanligare målades de bland annat med rödmyllefärg och gulockra. Olika nyanser

av gult är fortfarande karakteristiska för de små byggnaderna på området. I de större byggnaderna av historicism kombineras empirestil med nyrenässans, nygotik och snickarstil. Byggnaderna har huvudsakligen en och en halv våning och taklinjen avbryts av frontoner. På fasaderna finns antingen liggande råspont eller så varierar brädfodringens riktning i de olika delarna.

Jugendbyggnaderna och de nationalromantiska byggnaderna från övergången till 1900-talet är mera förenklade till sin stil och sina detaljer än deras föregångare. I dekorationerna föredrogs organiska, naturliga former. Byggnadernas fasader var ljusa med horisontal brädfodring, så kallad träjugend.

Karakteristiskt för byggnaderna som byggts i stil med 1920-talets klassicism är fönster med sex rutor och en förenklad fasad med enkla pelarmönster. På fasaderna föredrogs stående locklistpanel och färgstyrka, såsom ockragul eller rosa.

I Kappsäcken har byggnadernas långsidor byggts fast i gatulinjen. Ekonomibyggnaderna är en viktig del av Kappsäcken och gårdarna i de intilliggande kvarteren. Det finns en tydlig hierarki mellan byggnaderna, vilket kan ses i byggnadernas yttre: bostadsbyggnaderna är mera utsmyckade medan ekonomibyggnaderna är enklare. Typiskt för ekonomibyggnaderna är träkonstruktion, sadeltak och luckor ovanför dörröppningarna, ofta i en annan färg än byggnadens övriga fasad.

Idag är Kappsäcken ett populärt bostadsområde. Området sanerades i början av 2000-talet och bostadsbyggnaderna som delvis var i dåligt skick återställdes så att det återigen går att bo i dem. Dessutom har området kompletterats med några byggnader som till sin skala och yttre lämpar sig för den historiska miljön.

I planändringen är fasaderna med detaljer på byggnaderna i Kappsäcken och i kvarteren norr och söder om dem exempel på nybyggnad på området som planändringen berör. Målet är att anpassa nybyggnaden till det befintliga byggnadsbeståndet som i kvarteren nära planområdet är mycket varierande vad gäller fasader. Trots de mångskiftande fasaderna är exempelvis takets form och fasadens färg förenande faktorer. Sadeltak eller valmtak är en typisk takform på byggnaderna i

kvarteren i fråga. Byggnadernas fasader är ljusa; småhusen har brädfodring och flervåningshusen ljus puts eller tegel. Dessa arkitektoniska detaljer, sadeltak och ljusa fasader, har plockats ut för att användas i nybyggnaden på planområdet.

På adressen Klemetsögatan 11 i planområdets nordvästra hörn finns en transformatorbyggnad som skyddats med beteckningen sr-3. Byggnaden med tre våningar blev färdig 1924 men vem som ritat den är okänt. Dess detaljer och dimensionering av byggnadsmassor är en kombination av klassicismens och jugends särdrag.

Längs Klemetsögatan och Timmermansgatan norr om planområdet finns flervåningshus med fyra våningar från 1990-talet och ett flervåningshus med sex våningar från 1950-talet. De har sadeltak och ljusa tegelfasader.



Kulturhistoriska objekt

Det finns inga kulturhistoriska objekt och inte heller några kända fornlämningar på planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet har färdig kommunalteknik (vattenledningar, avlopp, dagvattenavlopp, fjärrvärme, el, datakommunikation). Till följd av den eventuella tomtindelningen är ändringar i kablarnas och rörnätverkets placering möjliga.

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Statistikmässigt hör planområdet till storområdet centrum, där folkmängden i slutet av år 2018 var 14 782. Befolkningsutvecklingen i storområdet var positiv under granskningsperioden åren 2000–2018, då folkmängden ökade med över 900 invånare. I stadens befolkningsprognos per storområde uppskattas befolkningsökningen i centrum till 1 605 invånare till år 2025 och till 2 870 invånare till år 2030. Den största åldersgruppen i storområdet centrum är unga vuxna i åldern 20–34 år. Åldersgruppen i fråga är också den åldersgrupp som ökat klart kraftigast under 2000-talet.

Samhällsstrukturen i centrumområdet är ganska tät och på grund av utrymmesbristen har något betydande kompletterande byggande inte utförts på området på 2000-talet. I den befintliga samhällsstrukturen fortsätter motsvarande utveckling förmodligen ännu under de kommande åren. Ett undantag utgör Maskinverkstadsområdet i Vöråstan som blir ledigt för bland annat boende när Wärtsilä flyttar över till Vasklot.

Arbetsplatser och näringsverksamhet

Antalet arbetsplatser ökade med 4 120 i Vasa under åren 2000–2015. Totalt finns det cirka 36 000 arbetsplatser i Vasa, cirka 12 000 av dessa inom storområdet centrum.

Arbetsplatsstrukturen i storområdet centrum är mycket mångsidig och antalet arbetsplatser har ökat under 2000-talet. De största branscherna på området är hälso- och socialservice, offentlig förvaltning samt parti- och minuthandel.

I kvarteren närmast planområdet finns ett flertal företag och statsförvaltningens instanser. Skattebyrån, Vasa förvaltningsdomstol, Österbottens tingsrätt, Vasa huvudpolisstation och Migrationsverkets serviceställe är viktiga offentliga arbetsgivare inom det närliggande området.

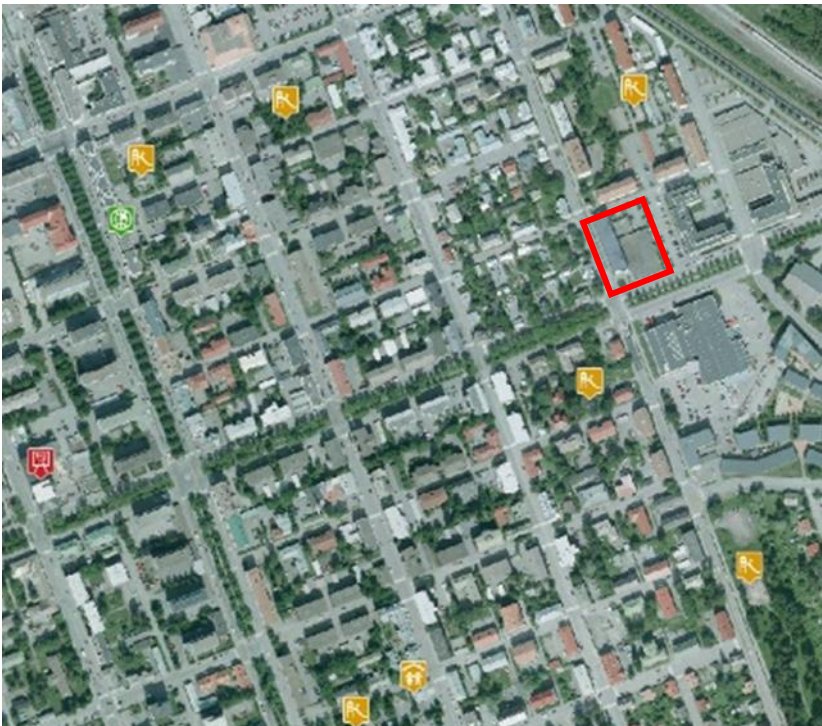
I affärsbyggnaden på den motsatta sidan av Korsholmsplanaden finns K-Supermarket, ett privat gym och järnhandeln Pohjanmaan rauta, som sysselsätter högst några tiotal personer. En till antalet arbetstagare liten aktör är också cateringföretaget Wanha Wasa catering på Backbrunnsvägen 1. När tryckeriet Fram lades ner försvann cirka 35 arbetsplatser inom den grafiska branschen från Korsholmsplanaden, där företaget hann vara verksamt från 1980 till 2017 innan Grano, som förvärvade Fram, centraliserade sin verksamhet till lokalerna vid Mejerigatan.

Service

Planområdet finns i centrums randzon på gångavstånd från den kommersiella servicen i stadskärnan i och med att det ligger under en kilometer från torget. I kvarteret intill finns dagligvaruhandel, gym och järnhandel. För invånarna inom planområdet finns den dagliga servicen bra tillgänglig till fots eller med cykel.

Inom området som planändringen berör lade tryckeriet Fram ner sin verksamhet i en byggnad invid Korsholmsplanaden, när Grano Oy förvärvade dess verksamhet år 2016. Med företagsförvärvet flyttades tryckeriservicen bort från området.

Daghemmet närmast planområdet, Inkerinpuiston päiväkoti, ligger på Barnhemsgatan och det svenska privata daghemmet Folkhälsans daghem på Stationsgatan. Skolorna Merenkurkun koulu och Keskuskoulu finns i kvarteren närmast Kasernområdet och nära Kyrkoesplanaden finns ett finskt och ett svenskt gymnasium. Därmed finns det daghem, grundskolor och gymnasier på gångavstånd, och för barnfamiljer gör även de talrika lekparkerna i närheten planområdet ännu mera lockande. Inom cirka en kilometers radie finns mångsidig idrottservice, såsom Sandvikens simhall, bobolls- och fotbollsstadion samt minigolf- och frisbeegolfbanor.



Servicen i närheten av planområdet.

3.1.4 Trafik

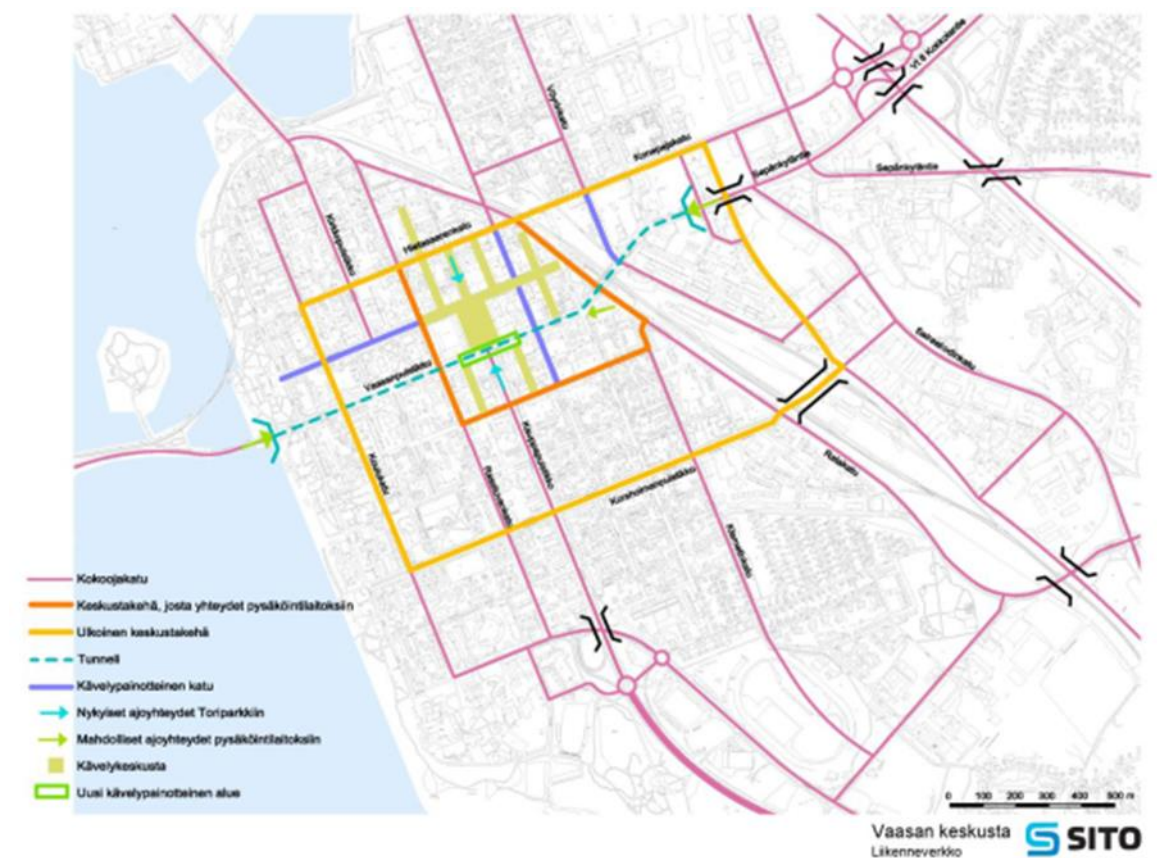
Biltrafik

Trafikmässigt är området beläget i hörnet av de relativt livligt trafikerade gatorna Korsholmsplanaden och Klemetsögatan. Korsholmsplanaden är en av huvudgatorna, esplanaderna, i staden. Trafikmängderna på gatan förväntas öka i och med att Korsholmsplanadens bro, som förenar Södra Klemetsö med centrum, byggs. En broförbindelse över järnvägen skulle koppla ihop rutplansområdet i centrum med Klemetsöområdet i utveckling. Att förlänga Korsholmsplanaden med en broförbindelse över järnvägen till Sjukhemsgatan har fastställts som ett av de viktigaste utvecklingsobjekten i stadens trafiknät, för det är till sina inverkningar ett av de viktigaste trafiknätverksprojekten i landskapet vid sidan om Smedsby omfartsväg. Broprojektet väntar i början av 2021 på att avtalen fastställs och att staden drar mera omfattande riktlinjer för trafiken.

I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum från 2015 har en klarare struktur eftersträfvats för gatorna i centrum och bildande av en inre och yttre ring i centrum för att dirigera

biltrafiken till önskade leder. I utredningen har Korsholmsplanaden, som tangerar planändringsområdet, angivits höra till den yttre centrumringen, vars uppgift är att förmedla trafik mellan olika delar av centrum och fördela trafiken på de livligt trafikerade infartsvägarna. Klemetsögatan, som tangerar planområdet, fastställs i området som matargata som tjänar den interna trafiken i stadsdelen och kombinerar tomtgatorna med huvudgatorna.

Enligt utredningen uppgår trafiken vid planområdet på Korsholmsplanaden till cirka 2 500 fordon per dygn. Den förväntade dygnstrafiken är 3 900 fordon/dygn i prognosen för 2040, när Korsholmsplanadens bro har byggts, dock inte centrumtunneln. Centrumtunneln under jord har planerats i riktning med Vasaesplanaden från västra sidan av Strandgatans anslutning till antingen Stationsgatan eller Olympiagatan. Centrumtunneln skulle göra det möjligt att lugna ner trafiken på Vasaesplanaden och att trafiken till hamnen flyttas under jord.



Trafiknät i centrum. Utredning av trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, Sito Oy.

Kollektivtrafik

Planändringsområdet är i och med närheten till centrala trafikleder lättillgängligt med lokaltrafikens bussar. Av busslinjerna trafikerar nr 4 på Klemetsögatan och nummer 11 på Korsholmsplanaden. Linje nummer 4 kör från torget till Melmo, Korsnäståget och via Gamla Vasa till Runsor. Linje nummer 11 trafikerar mellan torget, Hemstrand och Infjärden. Turtätheten på linje nummer 4 är från en halvtimme till en timme beroende på klockslag och linje nummer 11 trafikerar under de livligaste timmarna på morgonen och eftermiddagen.

I och med närheten till resecentret är planområdet lättillgängligt även med fjärrtrafikens bussar och tåg, för resecentret ligger på under en kilometers avstånd.

Parkering

De nuvarande parkeringsplatserna på planområdet finns huvudsakligen på två parkeringsområden: På tomt nr 3 finns cirka 25 platser i rad på marknivå på en separat LPA-tomt som har skilts från de bebyggda tomterna intill med en planterad trädrad. På tomt nr 2 finns totalt 36 platser, 14 av dem under parkeringsdäcket. Ovanför däcket finns utrymmena med bastu och tvättstuga för invånarna i flervåningshuset på tomten samt ett vistelseområde. På tomt nr 1 i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan finns plats för kortvarig parkering av några bilar på den stensatta gården till Frams före detta tryckeribyggnad som ska rivas. Parkering tillåts inte officiellt med vägmärken på platserna i fråga men tidvis används platsen för parkering. Utanför planområdet längs Korsholmsplanaden är gatuparkering tillåten och det finns plats för parkering av cirka fem bilar.

Trafikolägenheter

Vibration I vibrationsutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum har de kalkylmässiga nivåerna på vibrationerna av spårtrafiken i Vasa centrum utretts. Enligt utredningen ligger planändringsområdet utanför vibrationsriskområdet och spårtrafiken medför inte några betydande olägenheter för boendetrivseln.

Buller Som den största miljöstörningen på planområdet kan trafikbuller anses.

I bullerutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum har de genomsnittliga ljudnivåerna i stadens centrum undersökts. Bullerberäkningarna är gjorda med nuvarande uppgifter om trafiken enligt den nuvarande markanvändningen och med prognoser om trafiken enligt eventuell framtida markanvändning.

För att beskriva buller i miljön används i regel medelljudnivån LAeq (ekvivalentnivå), där tillfälliga variationer i ljudnivån är utjämnade och delljud på olika nivåer viktade på ett sätt som motsvarar örats känslighet (s.k. A-vägning). I anslutning till bullerbekämpningslagen har statsrådets beslut (993/92) utfärdats, i vilket allmänna riktvärden för bullernivån har angivits i form av ekvivalentnivåer under lång tid. Avsikten är att riktvärdena ska utnyttjas vid planläggning, byggande och planering av leder.

Medelljudnivåerna på planändringsområdet är i nuläget följande:

Dagtid

- invid Korsholmsplanaden 60–65 dB
- invid Klemetsögatan 60–65 dB
- i de mellersta delarna av kvarteret 45–50 dB

Nattetid

- invid Korsholmsplanaden 50–55 dB
- invid Klemetsögatan 55–60 dB
- i de mellersta delarna av kvarteret under 45 dB

Enligt prognoserna för 2040 avviker medelljudnivåerna på området som planändringen berör inte från bullernivån från trafikmängderna 2014.

Om nya bostadshus, lägenhetsspecifika gårdar, lek- eller vistelseområden, terrasser eller balkonger placeras på områden med en bullernivå som dagtid överskrider 55 dB eller nattetid överskrider 50 dB (på nya områden är riktvärdet nattetid 45 dB) ska bullerskyddet där genomföras så att bullernivån inte överskrider de riktvärden för utomhusområden som är angivna i statsrådets beslut 993/92. För att skydda gårdarna från trafikens ljud placeras nybyggnaden, som planeras på tomt nr 1, diagonalt i riktning med Korsholmsplanaden så att byggnadsmassan bildar en murliknande struktur som skydd mot buller.

Miljöskydd

RKY Museiverket har inventerat Korsholmsplanaden, som tangerar planområdet, som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Alla fem centralesplanader i staden har inventerats som RKY-objekt. Esplanaderna härstammar från länsarkitekten C. A. Setterbergs detaljplan från 1855, där utgångspunkten var att med hjälp av esplanader dela in trähusstaden i fördelaktiga områden med tanke på brandsäkerheten.

3.1.5 Markägoförhållanden

Av tomterna på planområdet ägs nr 1 och nr 3 av samma aktör, Fastighets Ab Vasa Korsholmsplanaden 37–39. Tomt nr 2 ägs av Fastighets Ab Sekahaku.



Markägoförhållanden: de röda, orange och gula (utarrrenderade) områdena är i Vasa stads ägo. De transparenta områdena, d.v.s. områdena utan färggraster, är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen. Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga naturens mångfald och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är anpassning till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

De reviderade målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

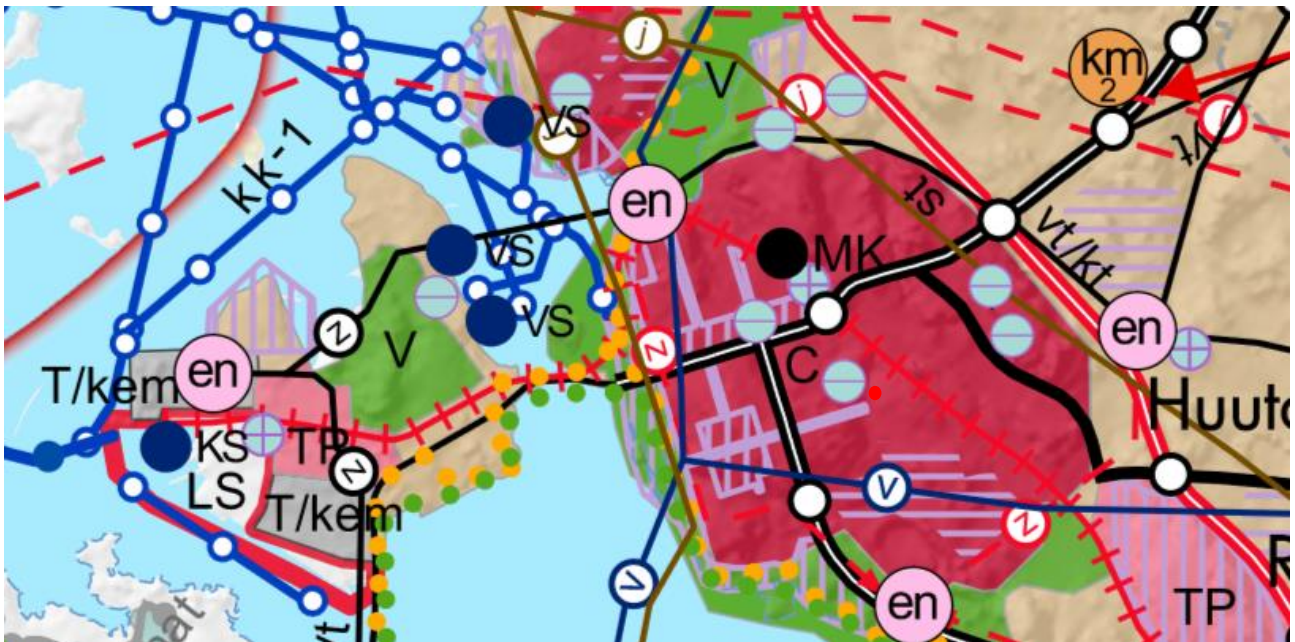
- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Vid planändringen för Korsholmsplanadens tryckerihörn betonas två av de riksomfattande målen för områdesanvändningen: ett fungerande och tätt samhälle och därigenom hållbara färdvägar samt en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion.

Målet för planändringen är att så bra som möjligt utnyttja den befintliga samhällsstrukturen för att förenhetliga stadsstrukturen. Utgångspunkten är att skapa förutsättningar för en resurseffektiv samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp, där byggande i första hand sker i befintlig samhällsstruktur. I denna plan är det fråga om att göra det möjligt att ersätta en affärsfastighet, som stått tom i årtal, med en bostadsbyggnad.

Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2040, som gäller på planområdet, godkändes vid landskapsfullmäktiges sammanträde 15.6.2020. Landskapsstyrelsen beslutade 31.8.2020 att landskapsplanen 2040 träder i kraft. De tomter som detaljplaneändringen berör är en del av ett område för centrumfunktioner och har beteckningen C, som anger ett område för servicefunktioner i stadscentrum. På området finns centruminriktade förvaltnings-, handels-, välfärds- och fritidstjänster samt boende. Tomterna finns på ett område som är värdefullt för landskapet eller regionen med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

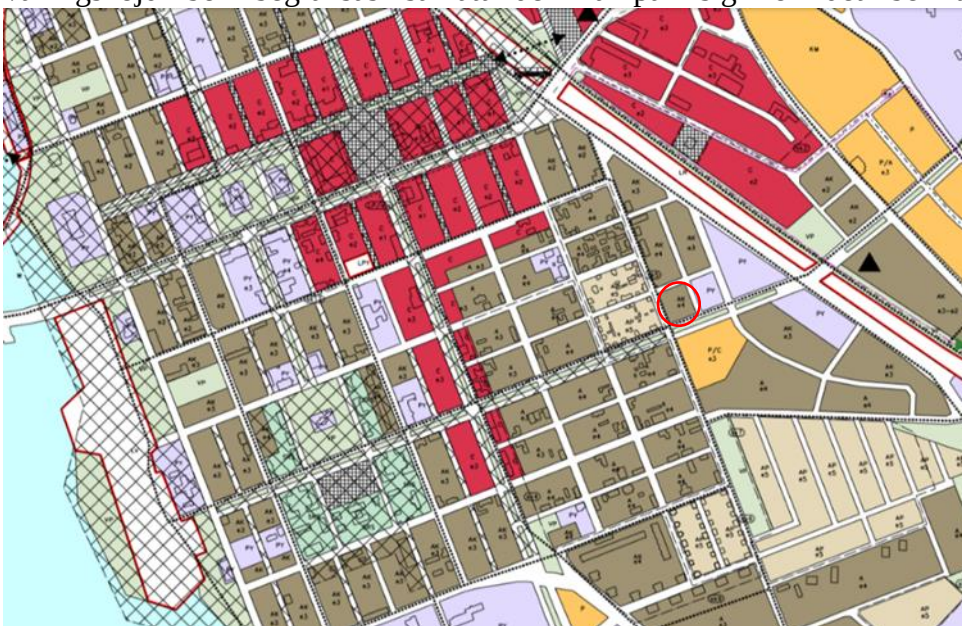


De tomters läge som detaljplaneändringen berör på Österbottens landskapsplan 2040.

Delgeneralplanen för centrum

Planområdet finns på ett område som anvisas för bostadsvåningshus (AK) i delgeneralplanen för centrum 2040, som vann laga kraft 22.8.2019. Med planbeteckningen reserveras området huvudsakligen för flervåningshus och annat urbant boende. På området kan även funktioner som stöder boendet placeras, såsom affärer, arbetsplatser och service. Kvartersexploateringsklassen på planområdet är e4, d.v.s. 0,4–1,0, som beaktar den nuvarande markanvändningen.

I delgeneralplanen för centrum är kvartersexploateringen angiven enligt det nuvarande användningsändamålet, och därför undersöks i detta detaljplanearbete vilken inverkan ändringen av användningsändamålet har på kvartersexploateringen. Skalan för nybyggandets exploateringsgrad ska dimensioneras så att den lämpar sig för den värdefulla stadsmiljön och nya byggnaders våningshöjd bör begränsas så att den lämpar sig för det befintliga byggnadsbeståndet.

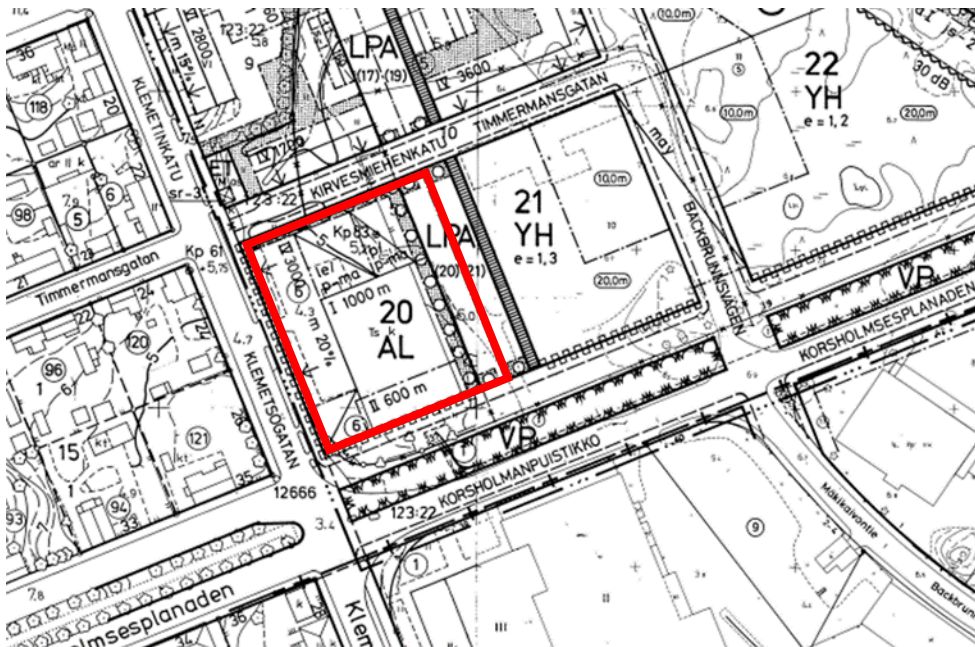


Detaljplaneändringstomterna enligt delgeneralplanen för centrum.

Detaljplan

På planområdet gäller detaljplan nr 763, som vann laga kraft 16.9.1993. Planeringsområdet hör till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) samt ett kvartersområde för bilplatser (LPA). På tomt 1 är byggrätten 1 600 m² vy och det tillåtna antalet våningar 1–2. På tomt 2 är byggrätten 3 000 m² vy och det tillåtna antalet våningar 4.

På tomterna 1 och 2 styrs byggandet enligt följande: det är inte tillåtet att bygga en källarvåning helt ovanför den naturliga markytan. På tomterna bör det per 100 m² bostadsvåningsyta anvisas ett enhetligt område på minst 10 m² som är lämpligt för lek och vistelse. Gårdsområdet bör skiljas åt från de övriga funktionerna på tomten med tillräckliga planteringar. På kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) råder anslutningsförbud invid Korsholmsplanaden och Klemetsögatan, och mellan byggnaderna och bilplatserna mellan tomterna finns en områdesdel som ska planteras där en trädrad ska planteras. Planen möjliggör en underjordisk bilförvaringsplats (p-ma) på gårdsområdet bredvid flervåningshuset på tomt nr 2.



Detaljplaneändringstomternas läge enligt den gällande detaljplanen

Stadens markpolitiska riktlinjer

Förtätning av samhällsstrukturen är en central markpolitisk riktlinje och att stadsstrukturen breder ut sig och detaljplanerade markområden inte används fullt ut är inte någon önskvärd utveckling. Ett centralt mål är att säkerställa ett tillräckligt utbud av bostäder i förhållande till efterfrågan enligt principerna för hållbar utveckling så att det kompletterande byggandet placeras intill goda trafikförbindelser. Den aktuella planändringen är ett svar på dessa målsättningar:

- Nytt byggande styrs till den befintliga stadsstrukturen och på ett konkurrenskraftigt område med tanke på kollektivtrafiken.
- målen för planändringen är högklassigt byggande som går att genomföra, boende till rimligt pris och en enhetlig stadsstruktur.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

Tomtindelningen är genomförd på området och tomterna är införda i registret. Området som detaljplaneändringen berör omfattar tre tomter.

Baskarta

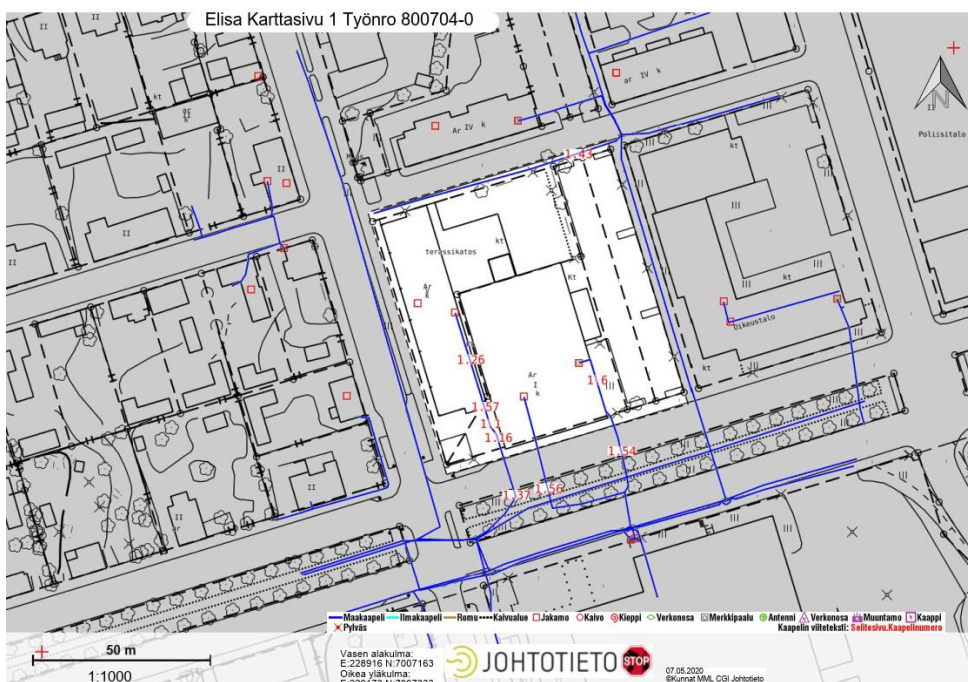
Baskartan över planeringsområdet har reviderats och godkänts xx.xx.2021 och den uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Byggförbud

På detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

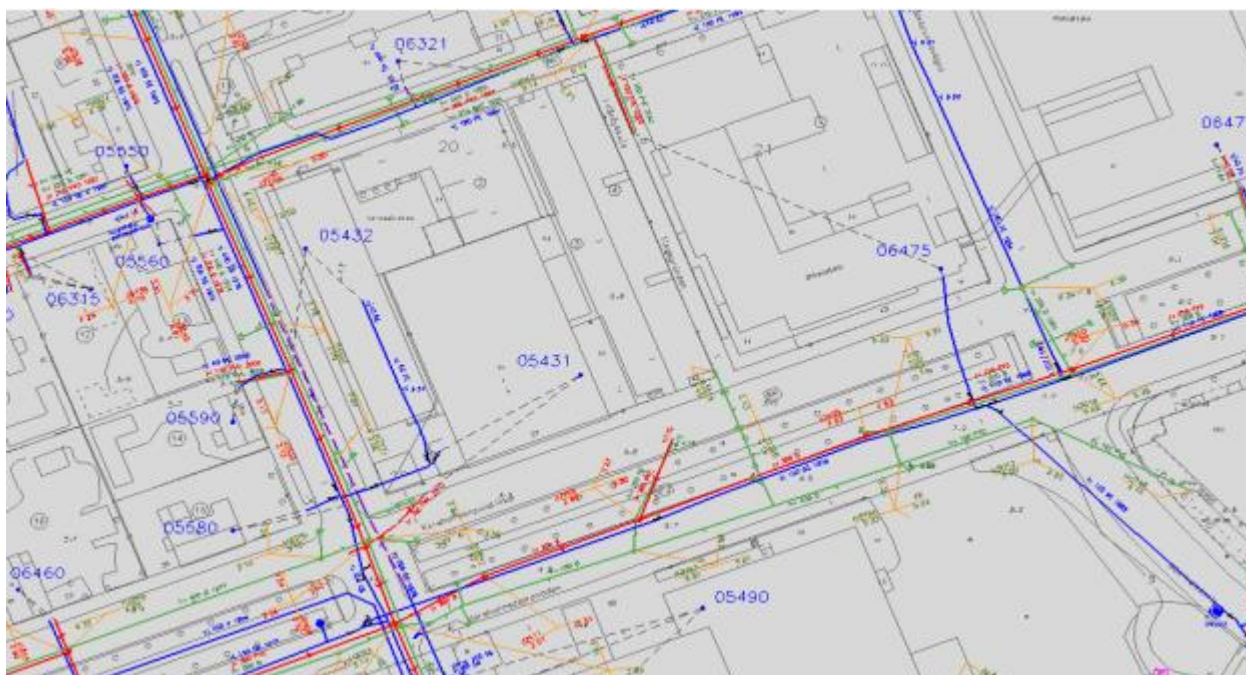
Ledningsservitut

Uppgifter om ledningarna på området har begärts av Vasa Vatten, Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Johtotieto Oy och Elisa. Nedan följer kartutdrag av de instanser som har infrastruktur på området.

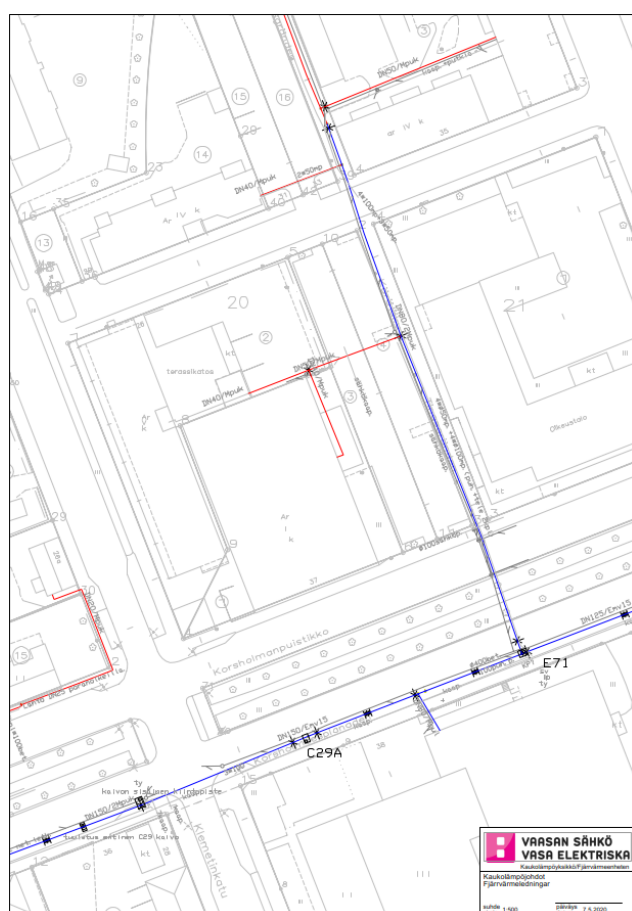


Johtotieto

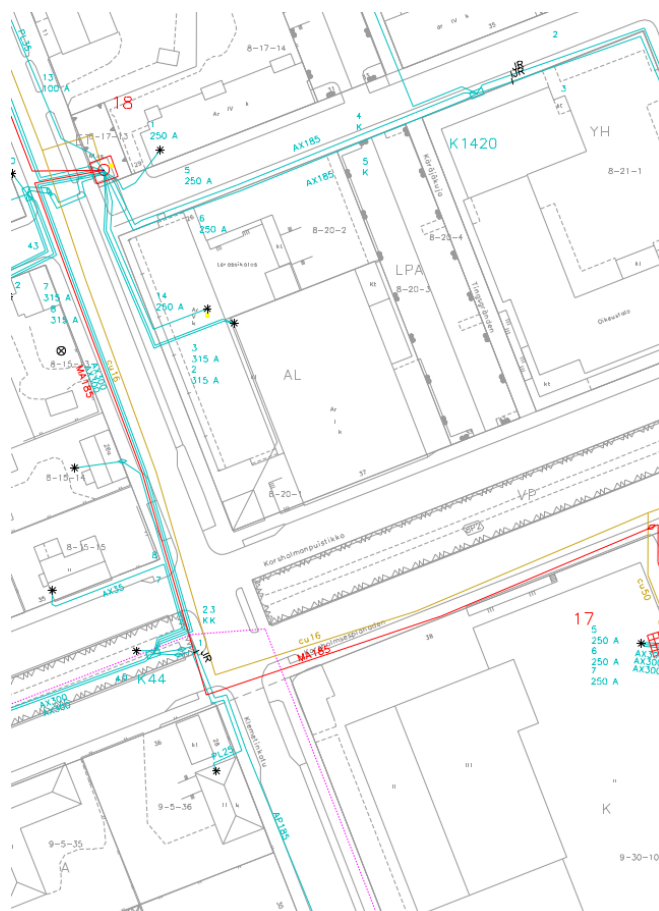
KORSHOLMSESPLANADENS TRYCKERIHÖRN | AK1098
BESKRIVNING AV DETALJPLANEUTKAST



Vasa Vatten



Elnät



Fjärrvärme



Telia

Övriga planer

Planeringsbyrån Wasaplan har utarbetat utkast till kompletterande byggande på tomt nr 1. Dessa planer är framlagda under framläggandet i beredningsskedet.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Initiativ till och behov av detaljplanering

Fastighets Ab Vasa Korsholmsplanaden 37–39 har med sin xx.xx.xxxx daterade ansökan ansökt om en detaljplaneändring för tomterna 905-8-20-1 och 905-8-20-3 på adressen Korsholmsplanaden 37–39. Avsikten med detaljplaneändringen är att möjliggöra rivning av affärsbyggnaden på tomt nr 1 och att utifrån målen för ändamålsenlig användning och de stadsbildsmässiga målen bygga ett flervåningshus på dess byggnadsyta.

Projektet har ingått i planläggningsöversikten för 2020 respektive 2021 och programmet för deltagande och bedömning i anslutning till det har varit framlagt under perioden 23.4–7.5.2020.

4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Vid planläggning av privatägd mark behövs ett avtal om inledande av planläggningen, som stadsstyrelsens planeringssektion har godkänt vid sitt möte xx.xx.xxxx. Båda parterna har undertecknat avtalet. Enligt stadens markpolitiska program avtalas det i avtalet om bland annat kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen. Där anges även parternas mål i fråga om markanvändningen.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och intressenternas möjligheter att påverka framgång av programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare och arrendatorer
- De föreningar som är verksamma på området (Hietalahden pienkiinteistöyhdistys ry och Invånärföreningen i centrala Vasa rf)
- Vasa stads myndigheter och nämnder:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Hussektorn, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab fjärrvärmeenheten, Finavia

- Närområdets invånare, anställda och användare

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 10.12.2019 i samband med godkännandet av planlägningsöversikten för år 2020. Om anhängiggörandet meddelades 1.3.2020 när planlägningsöversikten publicerades.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Planlägningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för de olika intressentgrupperna. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskeden. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

På grund av projektets natur ordnades det inget egentligt inledande möte under detaljplaneprocessen, då framläggandet av programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planen följdes av långa förhandlingar. Under planprocessen har det förts separata förhandlingar med representanter för de av stadens resultatområden som centralt anknyter till planeringen, det vill säga Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Vatten och Österbottens räddningsverk.

4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planlägningsprocessen

Av staden uppställda mål

Detaljplaneändringen stämmer överens med den strategi som stadsfullmäktige godkänt. Staden har som mål att uppfylla mål på högre plannivåer och i stadsstrategin, det vill säga att förtäta

stadsstrukturen och utöka boendet i centrum. Därtill har det i avtalet om inledande av planläggning avtalats om allmänna mål för centrumboendet, såsom bostadslägenheternas genomsnittliga storlek (minst 50 m² vy), gårdsutrymmenas kvalitet och omfattning (minst 10 m²/bostad) samt dimensioneringen av bil- och cykelparkeringen (i enlighet med den 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken).

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är kompletterande byggande på tomten så att områdets stadsbildsmässiga och historiska värden kan beaktas vid planeringen och genomförandet. Avsikten med detaljplanen är att utveckla trivseln på gårdarna på tomterna och uppdatera parkeringsnormen på de tomter som ändringen berör så att den motsvarar riktlinjerna i Vasas parkeringspolitik 2018. Det betyder att parkeringsdimensioneringen luckras upp i förhållande till den gällande detaljplanen på området.

Området som detaljplaneändringen berör har en viktig ställning i den kommande stadsstrukturen och ligger i närheten av Sandvikens affärsbyggnad. I delgeneralplanen för centrum anvisas kvarteret på den motsatta sidan av Korsholmsplanaden som område för centrumfunktioner samt för service, handel och arbetsplatser (P/C). Med beteckningen som visar användningsändamålet reserveras området huvudsakligen för handel, offentlig och privat service, kontor och arbetsplatser. Området ansluter sig till centrumområdet och servicecentrum i Sandviken, och därför byggs det enligt samma principer som stadskärnan. På de stadsbildsmässigt höga målen för nybyggnad inverkar även kvarterets läge intill en byggd kulturmiljö av riksintresse, Korsholmsplanadens trädrad. Målet för planändringen är att göra stadsbilden enhetligare och öka trivseln på området i skalan för de tomter som ändringen berör och de intilliggande kvarteren. En ny hörnbyggnad i riktning med Korsholmsplanaden förnyar stadsbilden i de närliggande kvarteren som byggnad och signalerar om stadskärnans närhet.

Tomtägarens mål

Fastighets Ab Vasa Korsholmsplanaden 37–39 har som mål att utveckla tomt nr 1 främst som bostadsobjekt och riva affärsbyggnaden på tomten, eftersom utrymmena i byggnaden är oändamålsenliga med tanke på bostadsanvändning. Utgångspunkten är att riva den gamla affärsbyggnaden som står tom och uppföra en nybyggnad på tomten. Tomtägaren har som mål en byggrätt på 2 300 m² vy på tomten för nybyggnad. Avsikten är att sälja bostäderna som byggs som så kallade fritt finansierade bostadsaktier.

Fastighets Ab Sekahaku tog i samband med framläggandet av programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planändringen upp att det har som mål att komplettera tomt nr 2 med en ny bostadsbyggnad och bygga en parkeringshall under jord.

Mål som är härledda ur förhållandena på området

KOMPLETTERAS I FÖRSLAGSSKEDET

4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 23.4–7.5.2020. Om planen erhöles nio förhandsutlåtanden men inga åsikter. Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden som lämnats in om programmet för deltagande och bedömning samt Planläggningens bemötanden:

Vasa Vatten: Vattenförsörjningsledningarna närmast planområdet finns i Klemetsögatans och Korsholmsplanadens korsning, vilket bör beaktas i samband med den eventuella ändringen av tomtindelningen. I utlåtet rekommenderas att tomtindelningen bevaras oförändrad. De ytterligare anslutningar som eventuellt behövs, ändringar av de nuvarande anslutningarna samt kapacitetsökning görs på fastighetsägarens bekostnad. Därtill uppbärs det en avgift enligt villkoren i anslutningstillstånd för rätten till tillbyggnad. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklingen av området.

Bemötande: Den eventuella ändringen av tomtindelningen undersöks under planprocessen. Den kommer att vara liten i kvarterets skala och gälla tomtlinjen i hörnet av Klemetsögatan och Korsholmsplanaden. I detta sammanhang tryggs en förbindelse till båda tomtarna.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (NTM-centralen): I utlåtet konstateras att man vid beredningen av planen har beaktat dess nationellt och för landskapet betydande inverkan samt de landskapsmässiga frågor som är viktiga med tanke på skötseln av kulturmiljön, naturens mångfald och användningen av vattentillgångarna. NTM-centralen har inget att anmärka på projektet till dessa delar och man behöver inte begära något utlåtande av NTM-centralen om detaljplaneändringen, såvida dess mål inte väsentligen ändras under planarbetet.

Österbottens museum: I utlåtet konstateras att man i programmet för deltagande och bedömning har beaktat de högre plannivåer och värden för kulturmiljön på området som inverkar på planeringen av området. Museet vill emellertid påminna om att områdets läge i en miljö som är värdefull på nationell nivå, landskapsnivå och lokal nivå bör beaktas vid planeringen av en nybyggnad och vid konsekvensbedömningen.

Bemötande: Utgångspunkten i nybyggnaden är att anpassa den till den befintliga miljön och de arkitektoniska särdragen på byggnadsbeståndet i de närliggande kvarteren vad gäller exempelvis takets form, dimensioneringen av byggnadsmassor, ytmaterialet och våningstalet.

Österbottens förbund: Från förbundet meddelades att det inte ger något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. Förbundet kan emellertid yttra sig i de följande skedena av framläggandet.

Österbottens räddningsverk: I utlåtet konstateras att man som grund för planarbetet bör utreda lösningen med brandmur/brandsektionering mellan flervåningshuset invid Klemetsögatan och Frams före detta tryckeri för att det nuvarande flervåningshusets inverkan på placeringen av nybyggnadens byggnadsyta ska kunna bedömas. Bakom detta ligger att man enligt Finlands byggbestämmelsesamling genom konstruktiva eller andra metoder ska se till att begränsa spridningen av en eventuell brand, om avståndet mellan byggnaderna är under åtta meter. I den nuvarande situationen är avståndet mellan byggnaderna under åtta meter.

Bemötande: Vid planeringen av brandsäkerheten i nybyggnaden invid Korsholmsplanaden ska flervåningshuset intill invid Klemetsögatan beaktas.

Senatfastigheter: I utlåtandet konstateras att de specialkrav som gäller för myndighetsverksamheten i Justitiehuset i Vasa intill planområdet bör beaktas i planarbetet. I beredningsskedet bör man förhandla med Senatfastigheter så att förutsättningarna för myndighetsverksamheten beaktas även framöver.

Bemötande: *I takt med att planprocessen framskrider kommer man att ordna en förhandling där Senatfastigheternas önskemål angående fortsatt myndighetsverksamhet i Justitiehuset gås igenom.*

Elisa: I närheten av planområdet finns Elisas datakommunikationskonstruktioner. Aktörerna på området ska se till ett tillräckligt skydd av dessa. Elisa ska meddelas om en eventuell flyttning av datakommunikationskonstruktionerna i god tid och en flyttning av konstruktionerna bör beställas av bolaget. Elisa har inget att anmärka på planändringen.

Fingrid Oyj: Fingrid har inga kraftledningar på planområdet och där finns inte heller några andra funktioner och därför behöver Fingrid inte ta del av detaljplanens innehåll. I utlåtandet påminns emellertid att man i fråga om de övriga ägarnas kraftledningar bör begära separata utlåtanden av respektive ägare.

Suomen Turvallisuusverkko Oy: I utlåtandet konstateras att Suomen Turvallisuusverkko Oy inte har något att yttra och inget behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

Begäran om utlåtande om programmet för deltagande och bedömning sändes också till följande aktörer, som inte gav något utlåtande:

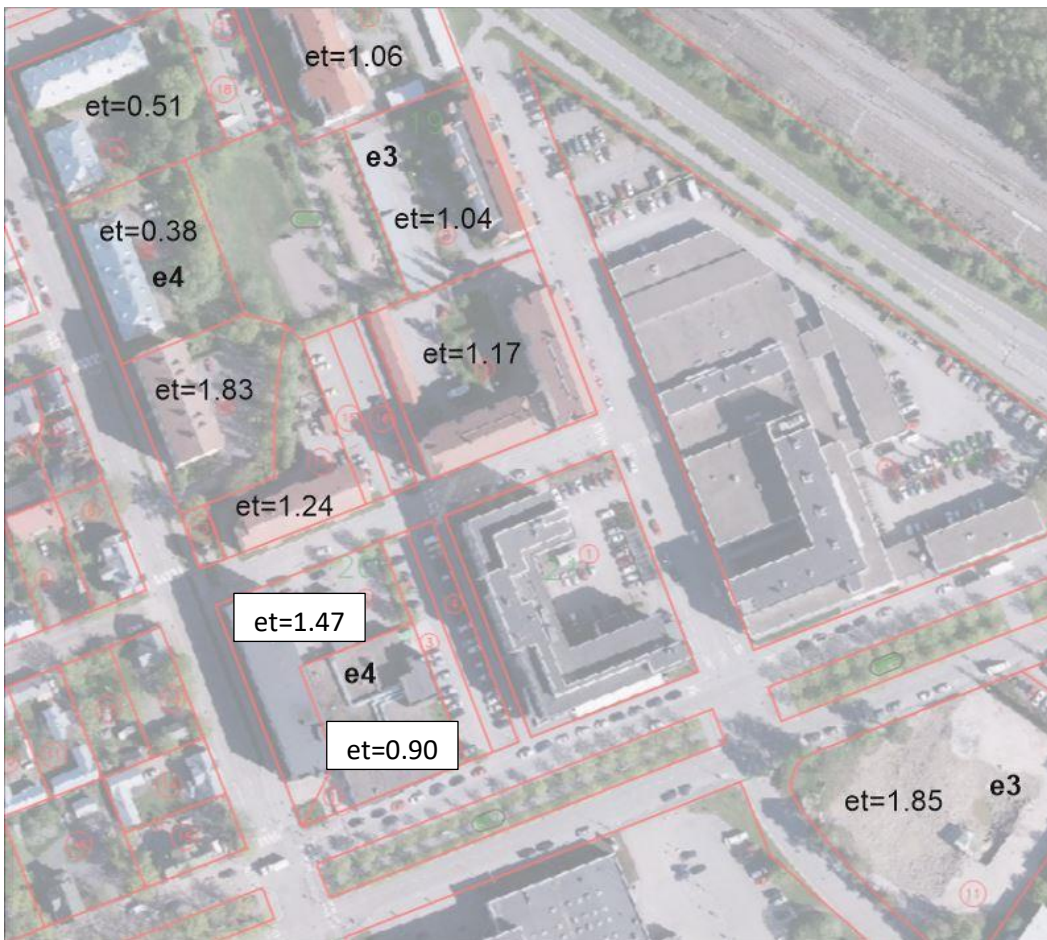
Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland (RFV), Vasa Miljöförening rf/Birthe Weijola, Trafikledsverket, Österbottens polisinrättning, Vasa Elektriska Ab Elnätsenheten, Hussektorn, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Anvia Oyj, Posti Ab, Hietalahden pienkiinteistöyhdistys ry, Vasa Elektriska Ab Fjärrvärmeenheten, EPV Regionalnät Ab, Invånarföreningen i centrala Vasa rf, VASEK, Österbottens handelskammare.

Intressentbreven sändes till 18 ägare och arrendatorer på detaljplaneområdet och dess grannfastigheter. Inga åsikter lämnades in under den tid programmet för deltagande och bedömning var framlagt.

Efter framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och före hörandet i beredningsskedet lämnade styrelsen för Sekahaku in en åsikt/promemoria där det föreslås tillbyggnad på tomt nr 2. Utöver en ny bostadsbyggnad föreslås det att parkeringsdäcket på tomten byggs ut och att det nuvarande bostadsvåningshuset höjs.

Bemötande: Tillbyggnad på tomt nr 2 undersöks i planarbetet och frågan har diskuterats med styrelsen för Sekahaku. Den rättsverkande delgeneralplanen för centrum styr detaljplaneringen och visar kvartersexploateringarna. När byggrätten enligt gällande detaljplan och planutkastet räknas ihop, överskrider medelvärdet av tomtexploateringarna på detaljplaneområdet exploateringsklasserna i delgeneralplanen mera än vad de närliggande kvarterens tomtexploateringar gör. Därför är en ännu större överskridning av kvartersexploateringen inte motiverad. Målet för kvartersexploateringsklasserna i delgeneralplanen är rättvisa mellan de olika tomterna i kvarteret och

att aktörerna behandlas så likvärdigt som möjligt. Med den nuvarande byggrätten är tomtexploateringen på tomt nr 2 hög jämfört med den i de närliggande kvarteren. Därför skulle det inte vara jämlikt om man på tomten tillät en ännu större byggrätt.



Kvarters- och tomtexploateringarna i kvarteren närmast de tomter som detaljplaneändringen berör.

4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet

Utkastet till detaljplan bygger i fråga om tomt nr 1 på planeringsbyrån Wasaplans utredning om användningen av tomten, där markägarens och stadens mål samt de stadsbildsmässiga faktorerna beaktas.

AK Kvartersområde för bostadsvåningshus

I detaljplaneutkastet presenteras en lösning för kompletterande byggande i kvarteret. Användningsändamålsbeteckningen för kvarteret är AK, kvartersområde för flervåningshus.

På tomt nr 1 anvisas 2 350 m² vy byggrätt för ett nytt flervåningshus, varav 100 m² vy för affärs- eller kontorsutrymmen. Flervåningshusets våningstal är fem och det får byggas en källare delvis ovanför markytan. Därutöver byggrätt för en ekonomibyggnad på 150 m² vy, där förvaringsutrymme för cyklar, ett garage eller en täckt bilplats samt utrymme för avfallshantering får placeras. I nybyggnaden kommer det att finnas cirka 30 bostäder. För flervåningshuset på tomt nr 2 anvisas i planutkastet

3 000 m² vy byggrätt och våningstalet är fyra. Därutöver anvisas det 40 m² vy för en byggnad med bastu och tvättstuga för invånarna i bostadsaktiebolaget på tomten. Gårdsbyggnaderna på båda tomterna har en våning.

I planutkastet anvisas 100 m² vy byggrätt för affärs- eller kontorsutrymmen i den nybyggnad som uppförs på tomt nr 1. I hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan uppstår i planutkastet ett affärs- eller kontorsutrymme i våningen på markplanet. Därmed uppstår det ett affärsutrymme för ett närköp i huvudgatornas korsning. På den öppna platsen som uppstår utanför affärs- eller kontorsutrymmet anvisas byggnadsyta för en pergola eller ett motsvarande skyddstak i riktning med Korsholmsplanaden. Konstruktionens och den öppna platsens karaktär styrs i ord med planbestämmelser.

Arealen för området som detaljplaneändringen berör utan ett separat parkeringsområde (LPA-tomten), det vill säga arealen för tomterna nr 1 och 2, är 3 810 m². I delgeneralplanen för centrum är kvartersexploateringen 0,4–1,0. Med den byggrätt som den gällande detaljplanen tillåter (4 600 m² vy) genomförs kvartersexploateringsklassen med en kvartersexploatering på 0,92, när alla fyra tomter i kvarteret beaktas. När endast tomterna med byggrätt beaktas uppgår exploateringsgraden med dessa två tomters sammanlagda byggrätt och areal till 1,21. Med den byggrätt som planändringen möjliggör (5 350 m² vy) skulle kvartersexploateringen uppgå till 1,07 när den sammanlagda arealen på alla fyra tomter beaktas. Med den byggrätt som anvisas i planutkastet skulle exploateringen uppgå till 1,33 på tomt nr 1 och till 1,47 på tomt nr 2. Medelvärdet av dessa två tomters exploateringar är 1,4. För tre tomter är exploateringsgraden, inklusive parkeringsområdet på 598 m², $e=1,21$.

Bostädernas genomsnittliga storlek bör uppgå till minst 50 m² vy och per bostadslägen bör minst 5 m² friluftsförhållande- och lösöresförråd anvisas.

Genom planbestämmelserna styrs nybyggnadens formspråk och arkitektoniska drag så att den går ihop med de nuvarande byggnaderna i de närliggande kvarteren och ändå bildar ett nytt tidsmässigt lager på området. Nybyggnaden placeras diagonalt mot Korsholmsplanaden så att den bildar en skyddad innergård utan någon traditionell, sluten kvartersstruktur. Bakom lösningen ligger planområdets läge i korsningen av livligt trafikerade gator, vilket kräver en konstruktiv lösning för att säkerheten på gårdarna och boendetrivseln ska kunna främjas.

På grund av trafikbuller har det för nybyggnadens fasad, fönster och andra konstruktioner mot Korsholmsplanaden satts upp ett ljudisoleringskrav på 30 dB mot trafikbuller. I bestämmelserna i planutkastet förutsätts även att balkongerna mot Korsholmsplanaden ska byggas i form av en enhetlig massa i stället för separata balkongtorn och balkongerna bör vara inglasade.

Parkeringsarrangemangen på planområdet ändras inte väsentligt i planutkastet. Parkeringen sker per tomt. På tomt nr 2 finns parkeringsplatserna på marknivå på tomten och under gårdsdäcket och parkeringsplatserna för tomt nr 1 på marknivå på det intilliggande parkeringsområdet på tomt nr 3. I närheten av parkeringsområdet på det nya flervåningshusets gård kan två bilplatser placeras i ett garage eller under ett skyddstak.

På tomt nr 1 minimiantalet bilplatser stämmer överens med den år 2018 godkända parkeringspolitiken: en bilplats/100 m² vy för bostäder och en bilplats/70 m² vy för affärs- eller kontorsutrymmen. På tomt nr 2 anvisas 29 bilplatser i planutkastet. Det är en bilplats mindre än vad

som enligt parkeringspolitiken krävs utifrån byggrätten på 3 000 m² vy på tomten. Avvikelsen från antalet bilplatser kan motiveras med förbättring av gårdens kvalitet och ökning av gårdsytan i en situation där båda funktionerna inte ryms på tomten. Cykelparkeringens mängd och kvalitet styrs likaså i parkeringspolitiken. Det anvisas en cykelplats per 30 m² våningsyta och lika många väderskyddade cykelplatser.

Som dimensionerande yta används bostädernas lägenhetsyta i stället för våningsytan, eftersom antalet cykelparkeringar skulle bli väldigt stort och svårt att genomföra i synnerhet på de små tomterna på centrumområdet om våningsytan används.

Vad gäller arkitektur ska nybyggnadernas fasader och takytor i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färg och öppningar vara sådana att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. I synnerhet borde likadana arkitektoniska drag plockas av flervåningshusen med tegelfasad på det närliggande området. Bestämmelsen innebär att nybyggnadens arkitektur inte får stå i kontrast till omgivningen utan bör anpassas till den. Med andra ord ska lösningarna snarare likna än skilja sig från lösningarna i närmiljön i fråga om nybyggnadens utformning, material- och färgval samt öppningar. Bestämmelsen innebär dock inte att nybyggnaden ska vara exakt likadan som byggnaderna i näromgivningen.

I bestämmelserna i planutkastet förutsätts att nybyggnaden till sitt allmänna intryck ska vara ljus och att det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara ljus puts, ljus tegel eller färgad betong. I fråga om affärsutrymmet i våningen på markplanet i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan ska det huvudsakliga fasadmaterialet mot gatorna vara glas. Fasaderna i hörnet av byggnaden får inte ge något murliknande, slutet intryck på nivån på markplanet. Gatuplansvåning för att ett entonigt murliknande intryck ska kunna undvikas, bör som dess fasadmaterial exempelvis plattor, grafisk betong eller annat material med levande yta användas.

Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme ska reserveras på gårdsområdet. Minimikravet i fråga om arealen uppfylls inte i situationen före planändringen. Därför omvandlas området med sex bilplatser till en vistelsegård i planutkastet.

De obebyggda tomtdelar som inte används som vägar bör planteras med olika typer av växter. På gården bör träd och buskar finnas. Hanteringen av dagvatten styrs med planbestämmelser och det ska utarbetas en dagvattenplan för bygglovet. Med planbestämmelserna styrs till att det på planområdet genomförs tillräckligt med dränerande ytor och mångsidig växtlighet.

4.5.1 Motiveringar till detaljplaneutkastet

Idag underutnyttjas kvarteret funktionellt sett, eftersom det på tomt nr 1 finns en till våningsytan stor affärsbyggnad som står tom. Kompletterande byggande i centrum och en tätare stadsstruktur är mål i enlighet med stadens centrumstrategi och delgeneralplanen för centrum, men kvartersexploateringsklasserna i delgeneralplanen styr mängden byggande. Vid det kompletterande byggandet på området som planändringen berör bör skillnaden i skalan jämfört med Kappsäcken mittemot beaktas.

Nybyggandets omfattning och arkitektur styrs i planutkastet så att den visuellt och funktionellt anpassas till den befintliga stadsbilden, exempelvis genom att takhöjden på byggnaderna intill beaktas. Genom dimensioneringen och placeringen av nybyggnadens byggnadsmassor försöker man i planutkastet möjliggöra en trygg och trivsamt boendemiljö. Målet främjas med att gårdarna placeras i mitten av kvarteret skyddade mot olägenheter från trafiken, såsom buller.

I planutkastet ingår ett krav på ett affärsutrymme i hörnet av gatorna. Avsikten är att skapa levande stadsmiljö på en central plats i samhällsstrukturen för att det på gatunivå också skulle finnas andra element än bara murliknande väggar. Planutkastet möjliggör utvecklingen av tomterna så att både tillbyggnad och det befintliga byggnadsbeståndets nuvarande situation samt eventuella framtida användningsändamål, såsom behovet av utrymmen för distansjobb eller allaktivitetslokaler, beaktas.

4.5.2 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet är daterat xx.xx.2021 och det har varit framlagt under tiden xx.xx–xx.xx.2021. X utlåtanden och x åsikter om utkastet erhöles. Nedan finns ett sammandrag av utlåtandena och åsikterna om utkasten samt Planläggningens bemötanden av dem.

4.5.3 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från utlåtandena och åsikterna på följande sätt:

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har reviderats på följande sätt: - xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

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

Under den tid detaljplaneförslaget var offentligt framlagt, xx.xx–xx.xx.2019, erhöles x utlåtanden och x anmärkningar. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena av dem:

4.5.5 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och justerats enligt följande:

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har reviderats på följande sätt: - xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

KOMPLETTERAS I FÖRSLAGSSKEDET

5.1 Planens struktur

5.2 Dimensionering

Tabell x. Tomter

Tomt	Adress	areal (m ²)	byggrätt (m ² vy)	tomtexploateringe
	Korsholmsesplanaden 37			
	Klemetsögatan 15			

Obs! Tomternas arealer preciseras vid tomtmätningen.

5.3 Områdesreserveringar

5.4 Planens konsekvenser

KOMPLETTERAS I FÖRSLAGSSKEDET

För att genomföra detaljplaneändringen har konsekvenserna av rivningen av Frams före detta tryckeribyggnad som står tom och av ett flervåningshus som uppförs som nyproduktion bedömts med tanke på den byggda miljön, samhällsekonomin, trafiken, de sociala förhållandena, naturmiljön samt klimatförändringen och övriga risker. Övriga undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen kommer fram under planläggningsprocessens gång och preciserande undersökningar görs vid behov.

Detaljplaneändringens mera omfattande konsekvenser för stadsstrukturen, trafiknätet, servicen och klimatförändringen är ringa tack vare detaljplaneområdets begränsade yta och byggandets omfattning. Planprojektet kan anses stämma överens med målen för hållbart stadsbyggande och de riksomfattande målen för områdesanvändningen, eftersom nybyggandet sker inom den befintliga samhällsstrukturen och förtätar den och dessutom placeras det på ett område som är lätt tillgängligt med kollektivtrafik, cykel och till fots.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planlösningen främjar kompletterande byggande av bostadsområdet och skapar en effektiv stadsstruktur. Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden är betydande när en byggnad rivs och en ny uppförs. Den nya byggnadens byggnadsyta är mindre än den i byggnaden som rivs men den gränsar också till sin fasad till Korsholmsesplanaden. Den nya byggnaden är högre än den tidigare men följer höjderna på byggnaderna intill.

Planläggningsområdet är beläget på en central plats i landskapet och är en del av de livligt trafikerade ledernas vy. Med planändringen eftersträvas utveckling av objektets landskapsmässiga värde, varför byggandet styrs med exakta planbestämmelser. Målet för planlösningen är att förbättra miljöns kvalitet på området och göra de centrala vyerna enhetligare genom att anpassa nybyggnaden till stadsbilden bättre än Frams tryckeribyggnad på tomten.

Rivningen av Frams före detta tryckeri och uppförandet av flervåningshuset som det ersätts med skapar liv i stadsbilden och gör den enhetligare, eftersom Korsholmsesplanaden kompletteras med en byggnad som är högre än den nuvarande affärsbyggnaden. Nybyggnadens höjd följer höjderna på byggnaderna däromkring och fasaderna utgör fortsättning på de ljusa tegelväggarnas byggnadsfront med samma ytmaterial som på byggnaderna på Klemetsögatan och Timmermansgatan. Utgångspunkten är att foga in nybyggnaden i raden av flervåningshus med sadeltak från 1950- respektive 1990-talet så att den bättre går ihop med de omgivande byggnaderna än flervåningshuset på tomt nr 2, som skiljer sig från särdragen hos flervåningshusen däromkring. Att kvarteret kompletteras med en nybyggnad skapar också ytterligare lager på området när gamla och nya byggnader står nära varandra.

Om tomt nr 1 byggs enligt planutkastet exploateras den effektivare än tidigare. Då används också den befintliga kommunaltekniken effektivare.

5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomin

Byggandet av nya bostäder genomför stadens mål, ökar utbudet av bostäder på området och möjliggör utvecklingen av servicen.

Projektet kräver inte att staden bygger nya gator, vilket är fördelaktigt med tanke på planekonomin.

Kompletterande nybyggande utnyttjar den befintliga infrastrukturen och är därmed byggande enligt den hållbara utvecklingen. Om kostnaderna för eventuellt byggande av kommunaltekniken avtalas i markanvändningsavtalet och de ska betalas av fastigheternas ägare.

Planändringen inleddes på initiativ av markägaren på tomt nr 1 och med planen anvisas en betydlig ökning av byggrätten, varför det inte är sannolikt att projektet inte genomförs.

Rivningen av affärsbyggnaden orsakar tillfälliga störningar i kvarteret. Att ändra den befintliga affärsbyggnaden till bostäder enligt ägarens önskemål skulle emellertid vara en besvärlig och dyr lösning jämfört med ett nytt flervåningshus som i princip används för boende.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen

Trafiken till och från tomterna ökar jämfört med nuläget eftersom affärsbyggnaden står tom. Om de kommande trafikmängderna jämförs med en situation där alla lokaler används är ändringen inte lika stor. Antalet bostäder kommer att uppgå till cirka 30. Då blir invånarantalet ungefär 40–60 personer. Under den livligaste tiden då Frams tryckeri ännu var verksamt arbetade det cirka 35 personer på tomten. När tomten används för boende kommer trafikmängderna under dygnets olika tider att fördelas jämnare än när den används för arbetsplatser. Jämförelsen av trafikmängderna i de olika situationerna är dock inte entydig.

Planområdet gränsar till ganska livligt trafikerade trafikleder och trafiken orsakar ljud. Trafikbuller har man i planen försökt minimera genom att anvisa byggande på byggnadsytan i riktning med Korsholmsplanaden. Dessutom har en enhetlig balkongmassa placerats i riktning med Korsholmsplanaden som skydd för bostäderna mot trafikens ljud. På fasaden mot Korsholmsplanaden anvisas en planbestämmelse om ljudisolering av byggnaden mot trafikbuller. När bostadsbyggnaderna placeras längs gatorna bildar de en skyddad innergård för invånarna i bostadsaktiebolagen. Det nya boende i flervåningshuset på tomt nr 1 som det kompletterande byggandet möjliggör för med sig en trafikmängd på ca 120 fordon/dygn per småhus, vilket inte har någon betydande inverkan på gatunätets funktion med tanke på de nuvarande trafikmängderna.

Trafikarrangemangen på planområdet förblir huvudsakligen oförändrade. Fordonstrafiken styrs på samma sätt som idag till tomt nr 2 via tomtanslutningarna från Timmermansgatan och till kvartersområdet för bilplatser på tomt nr 3 via tomtanslutningarna från Korsholmsplanaden och Timmermansgatan. Öppningen i anslutningsförbudet för fordon längs Klemetsögatan i planutkastet möjliggör servicekörning till affärs- och kontorsutrymmet i hörnet av gatorna.

Med tanke på de totala trafikprestationerna är kompletterande byggande fördelaktigare än glesbyggande. Det nya flervåningshuset omfattas av kollektivtrafikens influensområde när busslinjerna 4 och 11 trafikerar på gångavstånd från byggnaden.

Med detaljplaneändringen kommer behovet av parkering att öka på planområdet när byggrätten ökas och användningsändamålet ändras till boende. Enligt parkeringspolitiken kräver det att en byggnad används för boende ett större antal bilplatser än om den används för boende eller som affärs- eller kontorsbyggnad enligt den gällande detaljplanen. På planområdet möjliggörs parkering på marknivå på parkeringsområdet på tomt nr 3 samt i en parkeringshall under jord och på marknivå på gårdsplatserna på tomt nr 2.

5.4.4 Konsekvenser för de sociala förhållandena

Planen svarar på efterfrågan av bostäder i centrum och medför fler invånare till området. Med nybyggnaden ökar antalet bostäder med uppskattningsvis 30. Uppskattad enligt den nuvarande genomsnittliga storleken av hushåll skulle det innebära omkring 40–60 nya invånare.

Nya invånare ökar rörligheten på området, eftersom områdets sociala karaktär ändras och växelverkan med närmiljön ökar när en arbetsplatsbyggnad ersätts med en bostadsbyggnad. Det finns emellertid redan boende i närmiljön, så användningssättet lämpar sig för området.

Tillbyggnad i centrum hjälper att bevara den befintliga servicen och utveckla ny service. Allt efter inom vilken bransch företagaren i affärs- eller kontorsutrymmet i nybyggnaden är verksam kan det i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan uppstå halvvoffentligt inomhus- och utomhusutrymme för invånarna i kvarteret och de närliggande områdena. Om exempelvis ett kommersiellt företag var verksam i affärsutrymmet skulle det innebära positiv rörlighet och utveckling av ett aktivt stadsutrymme i liten skala.

5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön

Planområdet saknar särskilda landskapsmässiga trivselvärden och naturliga naturelement såsom arter eller naturtyper på grund av kvarterets byggda karaktär. De tomtdelar som enligt den gällande detaljplanen ska planteras ändras med planändringen, eftersom kvarteret styrs med planbeteckningar

så att det blir grönare jämfört med den nuvarande situationen. På gården planteras mer växtlighet; träd, buskar och blommande växter, vilket hjälper att skapa ett behagligt mikroklimat eftersom det minskar blåsten och hettan. Även gårdsområdena blir större när affärsbyggnaden med en stor grundyta rivs på tomt nr 1.

5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker

Vasa stad har förbundit sig att uppfylla mål för en hållbar utveckling genom att delta i utmaningen om koldioxidneutralitet. Målet fram till år 2020 var att minska koldioxidutsläppen till följd av energiförbrukningen med minst 20 procent jämfört med 1990 års nivå. På längre sikt är målet en koldioxidneutral stad inom utsatt tid i fråga om all sådan energiförbrukning inom stadens område som staden kan påverka med sin egen verksamhet. Det här avspeglas på stadens mål att vara internationell och Nordens energihuvudstad, vilket utgör utgångspunkt för energi- och klimatprogrammet.

På allmän nivå ökar byggande alltid växthusgasutsläppen, liksom också användningen av en byggnad t.ex. genom uppvärmning och trafik. Dock stämmer placeringen av det kompletterande byggande som detaljplaneändringen för Korsholmsesplanaden möjliggör i anslutning till den befintliga infrastrukturen i den nuvarande stadsstrukturen överens med hållbar utveckling. Genom placeringen av byggnaden, en fungerande samhällsstruktur och klimatvänliga val är det dock möjligt att minska byggandets negativa klimatkonsekvenser. Det nya flervåningshus som planändringen möjliggör stöder sig enligt klimatprogrammet på den befintliga kommunaltekniken och nätverken för trafik och service. Planändringen förbättrar exempelvis förhållandena för cykling på planområdet när cykelparkeringen utökas och görs klarare.

Idag finns det mycket yta som inte släpper igenom vatten på planområdet, vilket ökar risken för stadsöversvämningar. Klimatförändringen kommer förmodligen att öka mängden störtregn i framtiden och man bör allt oftare förbereda sig inför översvämningar. Det är något som bör beaktas i planändringen. Med planändringen ökas mängden ytor som släpper igenom vatten jämfört med nuläget, eftersom det med planbestämmelserna förpliktas till plantering av mångsidiga träd, buskar, perenner och blommande växter på tomterna. Med planbestämmelserna åstadkommer en trivsamt livsmiljö och genomför de planeringsprinciper som siktar på hållbar utveckling och anpassning till klimatförändringen. En viktig faktor som ökar mängden yta som släpper igenom vatten är att den till byggnadsytan stora affärsbyggnaden rivs och ersätts med ett flervåningshus med mindre byggnadsyta. Därtill kommer moderna lösningar för hantering av dagvatten att förbättra situationen och beredskapen inför stadsöversvämningar till följd av regn. Ökad växtlighet har även en annan positiv inverkan. Detaljplaneändringen har en positiv inverkan med tanke på att trädbeståndet binder kol, ifall detaljplanebestämmelserna om växter som ska planteras och träd följs.

Planändringen möjliggör rivning av affärsbyggnaden på tomt nr 1. Rivningen av byggnaden är en del av dess livscykel. I rivningsskedet bör uppmärksamhet fästas vid efterbehandlingen av byggnadsmaterialet och korrekt återvinning av det. Möjligheten att utnyttja byggnadsmaterialet bör bedömas i samband med rivningen, när dess verkliga skick klarnar. Nybyggnaden förväntas vara långlivad. Därför förutsätts det genom planbestämmelser användning av högklassiga byggnadsmaterial och ett tidsbeständigt slutresultat som förlänger byggnadens livslängd och sparar samtidigt på naturresurserna.

Att låta bli att genomföra detaljplanen

Om detaljplaneändringen inte skulle genomföras, skulle risken finnas att man inte kunde hitta en lämplig användare för affärsutrymmet som står tomt. I detta fall skulle byggnaden vara helt oanvänd och förfalla med tiden. Det skulle vara en beklagansvärd lösning att låta bli att utnyttja tomtens potential på centrumområdet.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanens planbeteckningar och -bestämmelser anges på detaljplanekartan (se bilaga 1).

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet för den nya bostadsbyggnaden framgår av illustrationerna av planeringsbyråen Wasaplan, som finns som bilaga. Illustrationerna bildar tillsammans med detaljplanekartan en referensplan som styr förverkligandet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplaneprocessen inleddes i mars 2020, när det i samband med att planläggningsöversikten publicerades meddelades om att planarbetet blir anhängigt. Inledandet av planarbetet föregicks av undertecknandet av ett avtal om inledande av planläggning som ingicks med markägaren. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan före utgången av 2021. Hur planprocessen framskrider kan följas på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1098.

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som utgångspunkt för utvecklingen av området och illustrationsmaterialet (illustrationerna, situationsplanen) visar hur byggandet kan genomföras. I anslutning till byggloven säkerställs att byggprojektet stämmer överens med detaljplanemålen. Grannarna underrättas om byggloven, och även på byggplatsen tillkännages att ärendet är anhängigt (MarkByggL § 133).

6.3 Uppföljning av genomförandet

Vid beviljandet av bygglov bör det säkerställas att planerna följer detaljplaneändringens mål beträffande förverkligandet av en stadsbildsmässigt högklassig miljö.

BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplaneutkast med beteckningar
- Bilaga 2. Illustrationsmaterial
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett