

Detaljplan nr 1114

Villa Gerby

DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

Program för deltagande och bedömning

07.06.2021

Planeringsobjekt

Området som detaljplaneändringen berör ligger på Gerby bostadsområde, cirka sju kilometer nordväst från Vasa centrum. Planområdet omfattar fastigheten 31-103-1 på Klibbalkärrsvägen 4, grönområdet 31-9903-8 samt fastigheten 402-5-49 bredvid Gerby båthamn med anknyttande parkeringsplats.

Planområdet gränsar till ett grönområde i sydväst och till båthamnens parkeringsplats i nordost. På planeringsområdet finns den byggnadshistoriskt värdefulla huvudbyggnaden till Villa Gerby och en gårdsbyggnad. På samma fastighet finns även andra små byggnader av trä. På andra sidan Klibbalkärrsvägen finns ett kvartersområde med fristående småhus som bebyggdes under 2010-talet. Utöver bostadsbyggnader finns i närheten av området som planändringen berör även ett flertal villor samt båthus i Gerby båthamn.



Planområdets läge.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114

Mål för planeringen

Under detaljplanearbetet undersöks områdets användningsändamål och möjligheter till kompletterande byggande. Avsikten med planarbetet är att på Vasa Hussektors initiativ utreda om det är möjligt att dela in fastigheten 31-103-1 i en eller flera bostadstomter så att det skyddade byggnadsbeståndet bevaras och nybyggnaderna passar in i omgivningen. Målet är att bevara en offentlig förbindelse till stranden även om tomterna skulle övergå till privat ägo. Samtidigt justeras beteckningarna om användningsändamål enligt den gällande planen så att de motsvarar dagsläget.



Ortoflygbild med en preliminär avgränsning av det område som detaljplaneändringen berör. Områdesavgränsningen preciseras i takt med att detaljplanearbetet framskrider.



Villa Gerbys huvudbyggnad 18.3.2021.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114



Gårdsbyggnaden (f.d. tjänstefolkets bostad) 18.3.2021.

Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen och tomtindelningen har anhängiggjorts genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 8.12.2020 72 § i samband med godkännandet av planlägningsöversikten 2021.

Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN

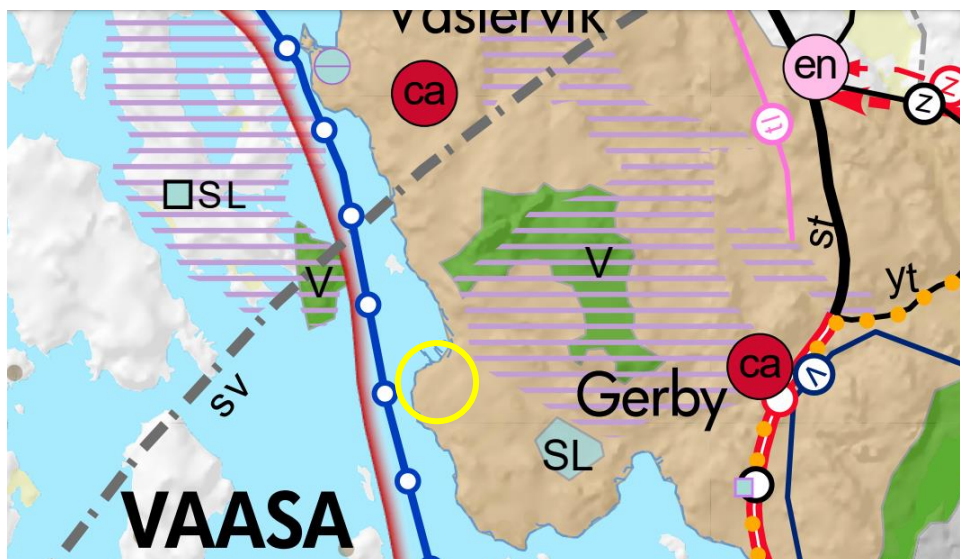
På planområdet trädde 11.9.2020 i kraft Österbottens landskapsplan 2040. Där anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner (A), eftersom det ligger nära närservicecentrumen i Gerby och Västervik samt i närheten av det område i Gerby som anvisas som en landskapsmässigt betydelsefull kulturmiljö. Vid användningen av dessa områden bör säkerställas att kulturmiljöns och naturarvets värden bevaras.



Kaavoitus • Planläggningen

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

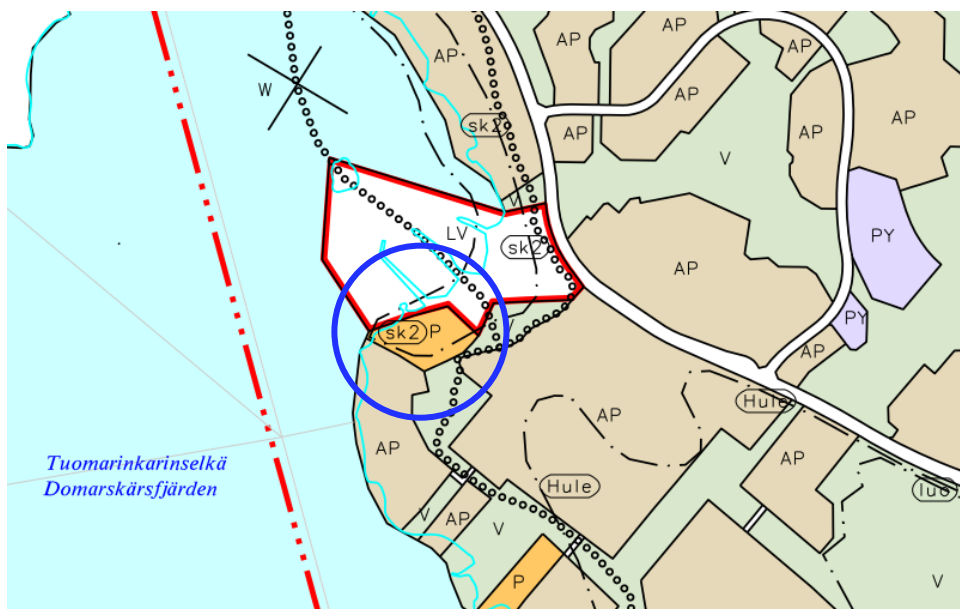
ak1114 Villa Gerby
Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

GENERALPLAN

Enligt Vasa generalplan, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011 och som vann laga kraft 18.9.2014, ligger planområdet på ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område (sk-2) och på ett område för service, handel och förvaltning (P). Med planbeteckningen avses att byggnadsarvet värnas på området genom att området hålls i ändamålsenlig användning. När området bebyggs eller ändras på annat sätt bör man se till att dess särskilda värden bevaras. Utöver dessa principer reserveras området huvudsakligen för offentlig och privat service. Området däromkring anvisas som båthamn (LV) och som ett småhusdominerat bostadsområde (AP).



Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

DETALJPLAN

På planområdet gäller detaljplan nr 946, som stadsfullmäktige godkände 15.6.2009 och som vann laga kraft 12.8.2009. Fastigheten 31-103-1 anvisas som

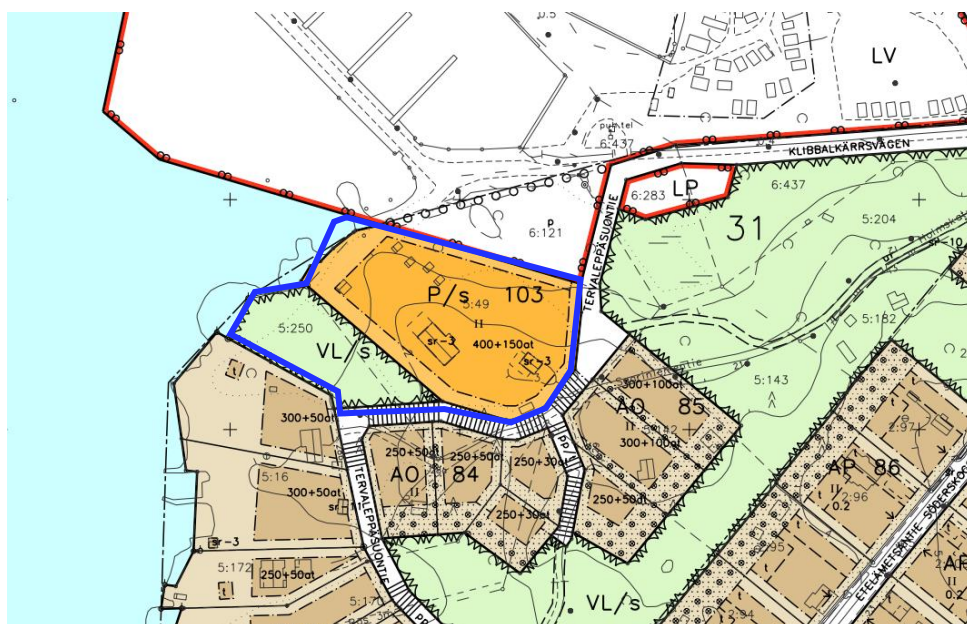


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114

kvartersområde för servicebyggnader där miljön bevaras (P/s). Områdets landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag samt de strukturer och konstruktioner som anknyter till den gamla villabebyggelsen bör bevaras. Nybyggnaderna bör byggas på det sättet att de till form, byggmaterial och färgsättning passar ihop med den gamla villamiljön. Området bör utvecklas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar inte äventyras. På fastigheten finns 550 m² vy bygggrätt, varav 400 m² vy är avsedda för servicebyggnader och 150 m² vy för täckta bilplatser och ekonomitrymmen. Det tillåtna våningstalet är 2. Fastigheten 31-9903-8 anvisas som närrekreationsområde där miljön bevaras (VL/s). Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp så att de platser på området där flygekorren eller mindre hackspetten förökar sig och rastar inte äventyras eller så att naturen på området inte annars ändras. Fastigheten 402-5-49 anvisas som vattenområde.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där den preliminära avgränsningen av området som detaljplaneändringen berör anges med blått. Områdesavgränsningen preciseras i takt med att detaljplanearbetet framskrider.

På fastigheten 31-103-1 styrs byggandet enligt följande: Enligt den tillåtna byggnadsytan får byggnaderna inte byggas fast vid tomtgränsen. I den gällande planen anvisas två byggnader på fastigheten med en skyddsbezeichnung, Villa Gerby och dess gårdsbyggnad (sr-3). Dylka byggnader fastställs som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, bör man i samband med reparationer sträva efter att byggnaden renoveras på ett sätt som passar ihop med stilen. För byggnaden kan ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten beviljas utan hinder av det som i detaljplanen föreskrivs om bygggrätten.

Klibbalkärrsvägen är en gata/väg som reserveras för cykling och gång och där infart till tomterna/byggplatserna är tillåten.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
 www.vaasa.fi/ak1114

Utredningar

Vid detaljplaneringen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- En inventering av naturvärdena som ska göras på planområdet (2021)
- Museisektorns inventering (2007)

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägo- förhållanden

Området som ska planläggas är i Vasa stads ägo.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- planrådets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- stadens sakkunnigmyndigheter:

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

- övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, polisinrättningen i Österbotten, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Österbottens handelskammare, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Vasa Elektriska Ab/elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vasa miljöförening, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö (Markanvändning och miljö), regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland.

Ordnande av deltagande och växelverkan

Framläggandet i de olika skedena meddelas per brev till de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet och stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi).

Därtill ordnas vid behov **växelverkansmöten** där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen.

Hur planläggningen framskrider:



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114



Av myndigheterna begärs utlåtanden separat. Övriga intressenter kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

1. INLEDANDE: Program för deltagande och bedömning

Deltagande med **en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov.

2. PLANUTKAST (hörande i beredningsskedet)

Deltagande med **en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

3. PLANFÖRSLAG

Deltagande med **en skriftlig anmärkning** under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Anmärkningarna tillställs Vasa stads planläggning. Efter behandlingen av myndighetsutlåtandena och eventuella anmärkningar går detaljplaneförslaget vidare för godkännande.

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN (MBL 52 §)



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av stadsstyrelsen.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen kan lämnas in **till Vasa förvaltningsdomstol** (MBL 188 §). Föreskrifter om besvärsrätten finns i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Konsekvens- bedömning

I planbeskrivningen kommer att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- Trafikmässiga konsekvenser
- Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden
- Konsekvenser för naturmiljön
- Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets- samarbete

Planlägningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. 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.

Avtal

I och med att markområdena är i stadens ägo behövs det inga avtal för att ändra detaljplanen.

Tidtabell

Avsikten är att utkastet till detaljplan läggs fram under 2021 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan under 2022.

Kontaktuppgifter

Planlägningsarkitekt Anna Myllymäki, tfn 040 152 77 84
anna.myllymaki@vasa.fi

Planlägningsarkitekt Kati Vuohijoki, tfn 040 508 10 03 kati.vuohijoki@vasa.fi

Planassistent May Wikström, tfn 040 170 39 05 may.wikstrom@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn: 06 325 1160, planlaggningen@vasa.fi

Besöksadress: Kyrkoessplanaden 26 A, 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

ak1114 Villa Gerby
Program för deltagande och bedömning 7.6.2021
www.vaasa.fi/ak1114