

DETALJPLAN NR 1107

ABBORRVÄGENS STUDENTBY

Detaljplaneändring



DETALJPLANEBSKRIVNING

Förslag

Vasa stads planläggning 2021

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Idenfikationsuppgifter

Detaljplaneändring/Abborrvägens studentby, detaljplan nr 1107

Detaljplaneändringen gäller:

19. stadsdel 19: kvarter 57 samt gatuområden

**Utarbetad av
Beredare**

Vasa stad, Planläggningen
Planläggningsarkitekt Emma Widd,
tfn 040 354 2819

Planläggningsarkitekt Anne Majaneva,
tfn 040 743 8149

**Anhängiggörande
Planläggningsdirektör
Stadsmiljönämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige**

Planeringssektionen 17.3.2020 §18
1.4.2021 §17
13.10.2021

1.2 Planområdets läge

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

Planområdet omfattar cirka sex hektar. I det ingår hela kvarteret 19-57 och delvis de gatuområden som gränsar till det.

1.3 Planens namn och syfte

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

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

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	
1.2 Planområdets läge	
1.3 Planens namn och syfte	
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	
1.6 Förteckning över bakgrundsutredningarna till planen	
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Olika skeden i planprocessen	
3. UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	
3.1.1 Allmän beskrivning av området	
3.1.2 Landskapsstruktur	
3.1.3 Naturmiljö	
3.1.4 Byggd miljö	
3.1.5 Markägoförhållanden	
3.2 Planeringssituation	
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	12
4.1 Behov av detaljplanering	
4.2 Beslut om inledande av planeringen samt planeringens framskridande	
4.3 Deltagande och samarbete	
4.3.1 Intressenter	
4.3.2 Deltagande och växelverkansförfaranden	
4.3.3 Myndighetssamarbete	
4.4 Mål för detaljplanen	
4.5 Val av detaljplanelösning och grunderna för valet	
4.5.1 Respons om programmet för deltagande och bedömning samt stadens bemötanden	
4.5.2 Grunderna för utkastet till detaljplaneändring	
4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet och bemötanden av dem	
4.5.4 Övervägande efter utkastskedet	
4.5.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem	
4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet	
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	69
5.1 Planens struktur och omfattning	

5.2 Områdesreserveringar

5.3 Planens konsekvenser

- 5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön
- 5.3.2 Konsekvenser för naturmiljön
- 5.3.3 Trafikmässiga konsekvenser
- 5.3.4 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden
- 5.3.5 Samhällsekonomiska konsekvenser
- 5.3.6 Konsekvenserna av klimatförändringen och med tanke på andra risker

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

5.5 Namn

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 75

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

6.2 Genomförande och tidtabell

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bifogade handlingar:

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

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningarna till planen

Bakgrundsutredningar:

- Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. – Metviksparken och studentbostäderna – Dokumentation av studentbostäderna. Österbottens museum, 2014.
- Naturkartläggning av Abborrvägen–Metviksstranden 2020. Vasa stad, 2021.
- Utredning om reparationsbehovet gällande studentbostäderna VOAS I och Alli. Vahanen, 2021.
- Dagvattenkartläggning i Abborrvägens studentby. Vasa stad, Planläggningen 2021.

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

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

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

Planläggningsdirektören godkände utkastet till ändring av detaljplanen och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för framläggande 1.4.2021. Utkastet och det uppdaterade programmet var framlagda 1–30.4.2021. Det lämnades in sex utlåtanden och 10 åsikter om dem. Ett växelverkansmöte ordnades via Teams 8.4.2021 och i det deltog cirka 20 personer.

Förslaget till ändring av detaljplanen behandlas av stadsmiljönämnden 13.10.2021.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

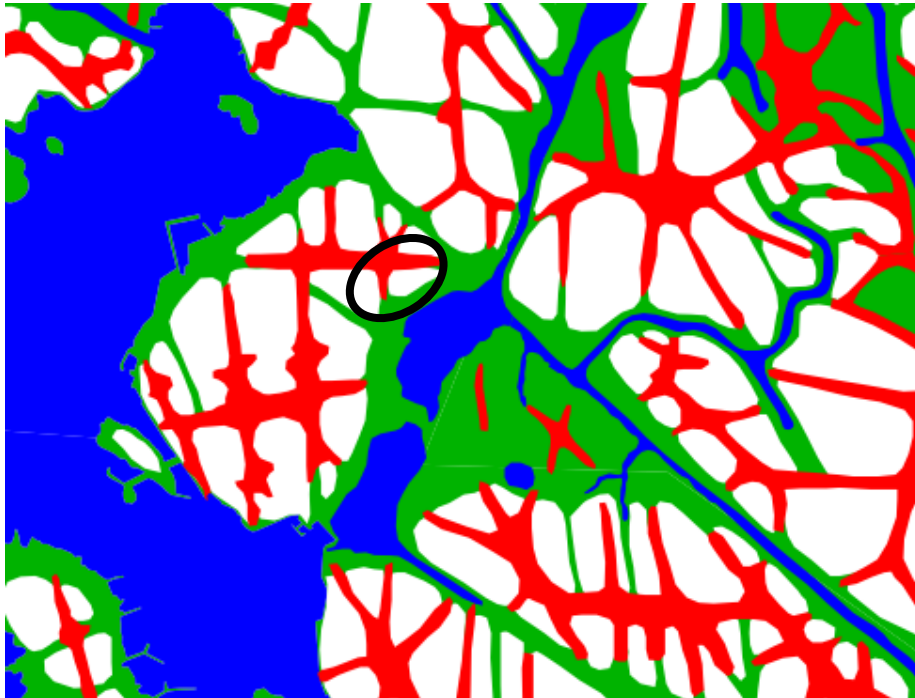
Planområdet är beläget i nordöstra hörnet av Brändö. Sträckan från området till Brändö torg är kortare än en kilometer och sträckan till Vasa torg kortare än tre kilometer.

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

3.1.2 Landskapsstruktur

Planområdet finns nordväst om Metviken. I landskapsstrukturen ger Metviken på ett tydligt sätt intrycket av ett dalområde. Metvikens dalområde fortsätter till Infjärden

och bildar en av Vasas huvuddalar, dalen i Metviken–Infjärden. På norra sidan gränsar planområdet till ett annat, mindre dalområde. I Brändö karaktäriseras landskapsstrukturen av ett flertal vattendelare som går i olika riktningar.



Områdets landskapsstruktur.

3.1.3 Naturmiljö

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

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

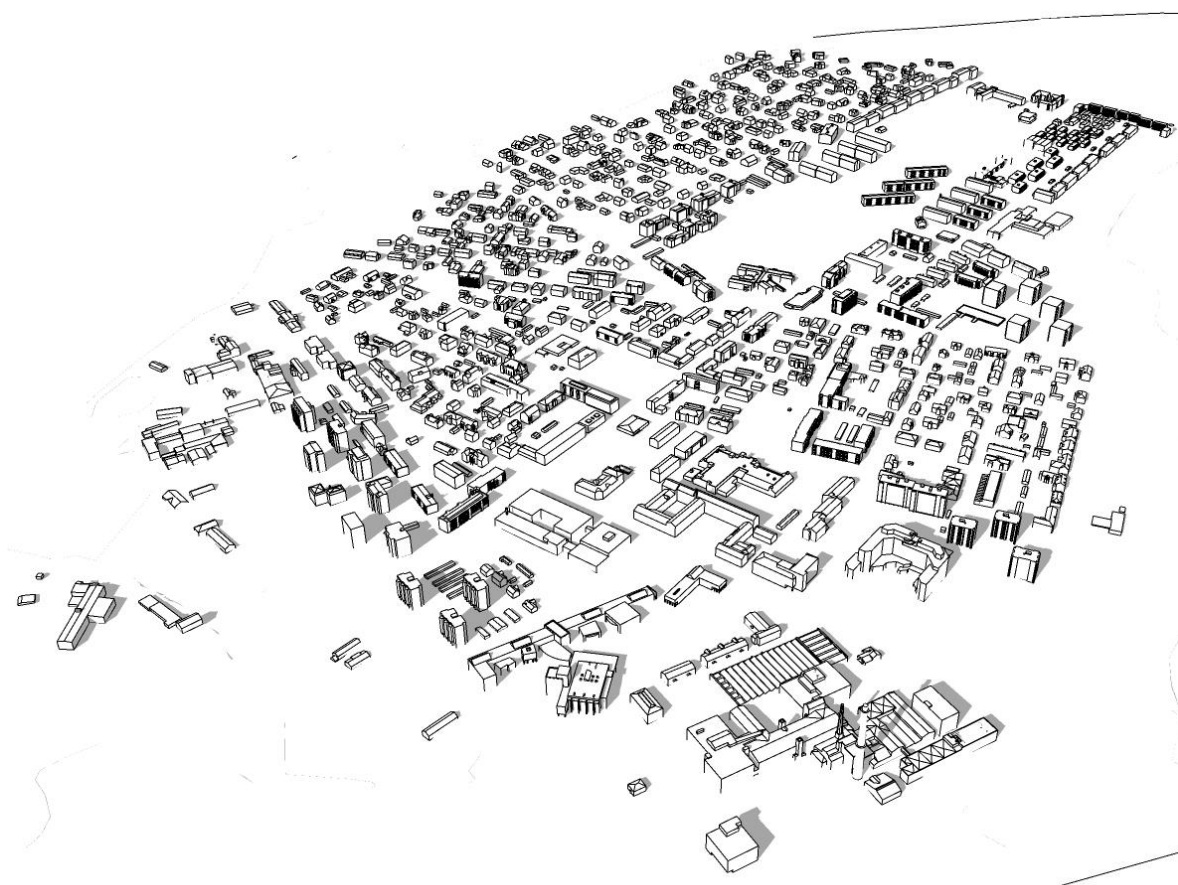
På planområdet och på strandzonen på dess södra sida gjordes en naturinventering år 2020.

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

3.1.4 Byggd miljö

Generellt karaktäriseras Brändö av ett småskaligt och trähusdominerat byggnadsbestånd. Söder om Brändö finns även höga flervåningshusgrupper samt stora byggkomplex, främst i anslutning till utbildning. De högsta flervåningshusen har åtta våningar. I övrigt är skalan i Brändö huvudsakligen 1–4 våningar. I Vasa generalplan 2030 gäller för Brändö en områdesbeteckning enligt vilken området med tanke på kulturmiljön är ett landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område.

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



SketchUp-modell över Brändö.



Flygbild av planområdet (2020).

Studentbostadsområdet vid Abborrvägen representerar studentbostadsbyggnade under olika tidsperioder. Till skalan är området lågt och ganska tätt. Radhusområdet norr om området är ett mycket tättbebyggt område. Radhusen har två och flervåningshusen på området till största delen tre våningar. Den äldsta byggnaden på planområdet är det år 1958 byggda s.k. Kackurs hus invid Brändövägen. Invid Brändövägen finns även byggnaderna Tekla I (Arkitektbyrå Sulo Kalliokoski), som blev klar 1968, och Tekla II (Hala/Schütz/Perttula/Slotte), som blev klar 1973. Tekla-byggnadernas bottenplan är en mittkorridorplan. Åren 1972–1973 byggdes det invid Brändövägen en radhushelhet som kallades VOAS I (Arkitektbyrå Slotte & Schütz). VOAS I-radhusen är eventuellt de första radhus i Finland som byggdes som studentbostäder. Under byggtiden representerade de ett nytt sätt att tänka när det gäller studentbostäder. I planeringen beaktades en s.k. mänsklig skala och man strävade efter en social miljö, ett gynnsamt mikroklimat och att alla skulle ha en egen gård. År 1980 blev Alli-byggnadsgruppen klar, som var det andra skedet i byggandet av radhusområdet. I fråga om Alli iaktogs samma planeringsprinciper som för VOAS I.

Efter Alli byggdes genast följande år 1981 de s.k. siksak-husen invid Abborrvägen. Abborrstrandens hus, som utgör den senast byggda delen av området, byggdes år 1990.

På området finns även ett parkeringshus till studerandenas disposition. Arkitektbyrå Slotte & Schütz har planerat alla studentbostadsobjekt i området sedan 1970-talet.



Kackurs hus som blev klart 1958.



Tekla II som blev klart 1973.



Radhus från 1970-talet (VOAS I).



Radhus från 1980-talet (ALLI).



Siksak-husen från 1980-talet.



Husen vid Abborrstranden från 1990-talet.



Bollpilsplanteringarna vid Abborrvägen.

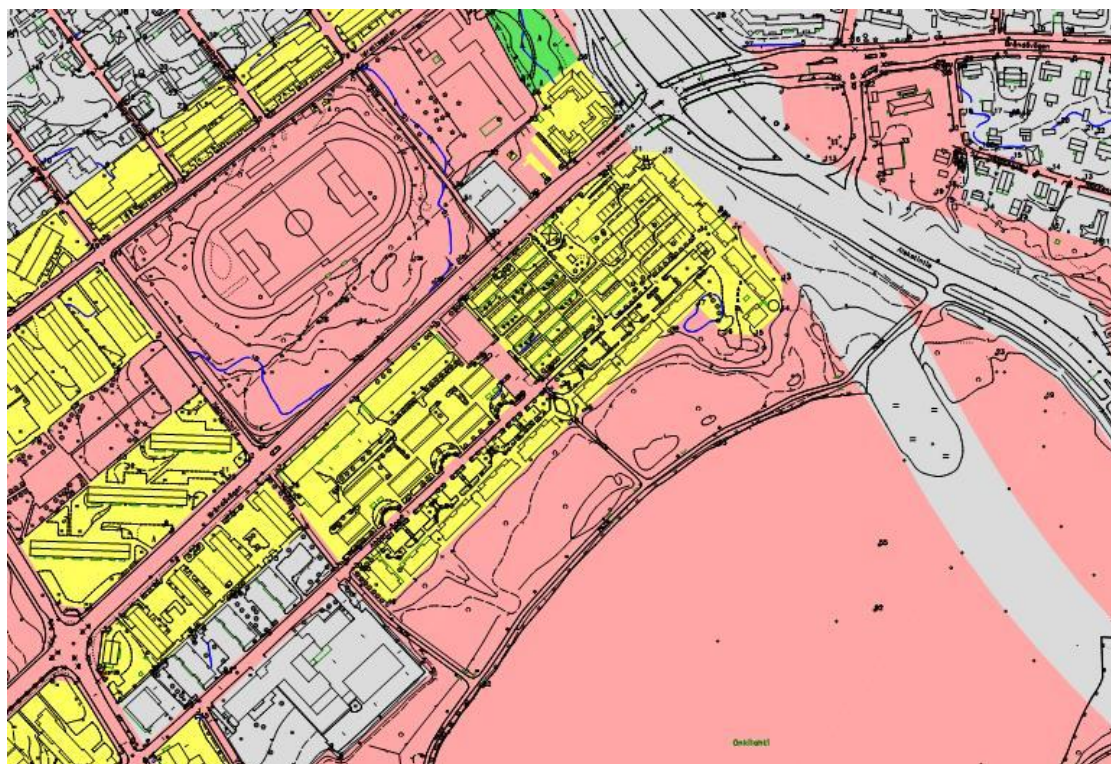


På planområdet finns inga skyddade objekt. Det har föreslagits att radhusobjektet VOAS I bör skyddas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet, men NTM-centralen i Södra Österbotten har 12.6.2019 gett ett negativt beslut i ärendet enligt vilket objektet har ett betydande lokalt kulturhistoriskt värde men uppfyller inte de förutsättningar för skydd som anges i lagen om skyddande av byggnadsarvet. Beslutet överklagades hos miljöministeriet. Miljöministeriets beslut av 21.4.2021 är negativt.

Enligt områdesbeteckningen sk-2 i Vasa generalplan 2030 är Brändö ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område. Enligt planbeteckningen "bör byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras tas hänsyn till att dess särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs med noggrannare planer".

3.1.5 Markägförhållanden

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



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

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som rör planområdet

Nationellt värdefulla landskapsområden och kulturmiljöer

I områdets omedelbara närhet finns inga nationellt betydande byggda kulturmiljöer eller landskapsområden.

Landskapsplan

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

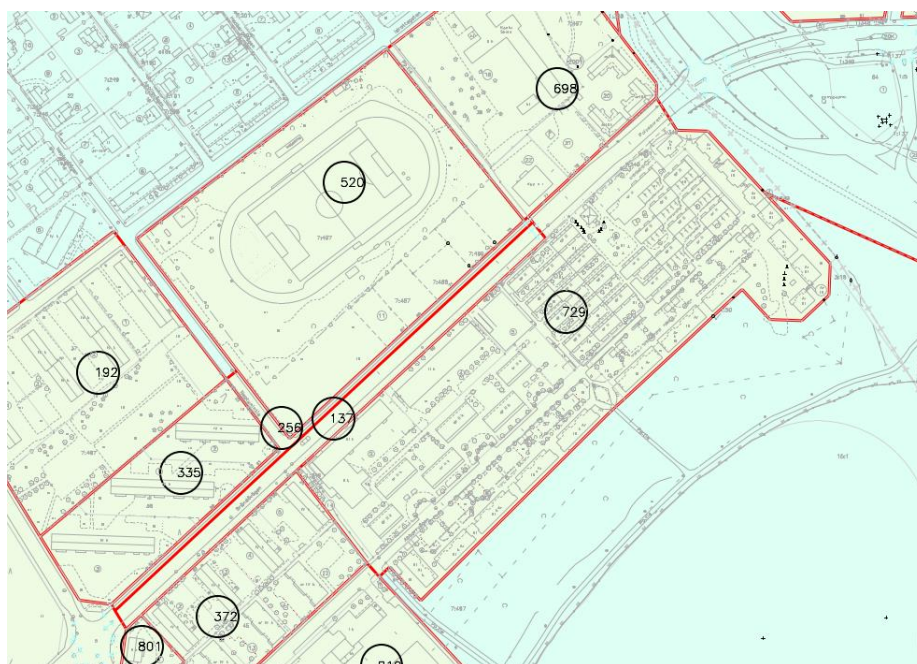
Generalplan

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

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

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



Byggnadsordning

Vasas byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

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

Byggnadsförbud

Området är inte belagt med gällande byggnadsförbud.

Skyddsbeslut

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

Baskarta

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

Utredningar som gäller området

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

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Brändö stadsdelsförening lämnade 23.3.2017 in ett förslag till NTM-centralen i Södra Österbotten om att skydda radhusobjektet VOAS I med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. NTM-centralen meddelade 12.6.2019 ett negativt beslut i ärendet, enligt vilket objektet har ett betydande lokalt kulturhistoriskt värde men uppfyller de förutsättningar för skydd som anges i lagen om skyddande av byggnadsarvet. NTM-centralen konstaterar i sitt byggnadsskyddsbeslut att området vad gäller arkitekturen är ett representativt exempel på studentbostadsbyggande på 1960- och 70-talet och på ett bra sätt avspeglar sociala strävanden och värden i anslutning till bostadsformen – i byggandet har en human och funktionsmässigt rik bostadsmiljö eftersträvats. Fastän objektet inte ansågs som något nyckelobjekt som avspeglar studentbostadsbyggande av typen Kortepohja i Jyväskylä eller Studentbyn i Åbo, har den betydande lokal kultur- och byggnadshistorisk betydelse. NTM-centralens beslut bygger på Museiverkets utlåtande om ärendet som gavs 28.3.2017 och kompletterades 13.7.2018. Beslutet av NTM-centralen i Södra Österbotten har överklagats hos miljöministeriet, som meddelade sitt beslut 21.4.2021 och förkastade Brändö stadsdelsförenings besvär.

VOAS har alltså som mål att utveckla området till att vara mer funktionellt och trivsamt. Målet är också att öka antalet studentbostäder i studentbostadsområdet. Området är beläget nära Vasa universitetscampus och andra högskolor och läroanstalter, samt även i närheten av servicen och de mångsidiga friluft- och rekreativmöjligheterna i centrum, vilket innebär att dess läge är ypperligt för studentbostäder.

4.2 Beslut om inledande av planeringen samt planeringens framskridande

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

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

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

4.3.2 Deltagande och växelverkansförfarande

Det 10.3.2020 daterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt under perioden 7–24.4.2020. Det lämnades in sex utlåtanden och två åsikter om programmet. Programmet för deltagande och bedömning reviderades och kompletterades 10.2.2021.

4.3.3 Myndighetssamarbete

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

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med planändringen är att utveckla Abborrvägens studentbostadsområde som en attraktiv, fungerande och trivsamt studentby, som på ett så bra sätt som möjligt

betjänar dagens studentbostadsbehov. VOAS har även som mål att öka antalet bostäder på det aktuella studentbostadsområdet.

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

4.5 Val av detaljpanelösning och motiveringarna till den

4.5.1 Respons om programmet för deltagande och bedömning samt stadens bemötanden

Närings-, trafik- och miljöcentralen

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

– I planläggningen av området ska den beteckning för områdesavgränsning sk-2 för Brändö som anges i "Vasa generalplan 2030" beaktas. Enligt beteckningen är området ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område. Den punkt i programmet för deltagande och bedömning som gäller plansituationen ska kompletteras med beteckningen (sk-2) för Brändö i generalplanen.

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

Bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning samt detaljplanebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om beteckningen sk-2 för områdesavgränsning i generalplanen.

Österbottens museum

– Österbottens museum anmärker på att i Vasa generalplan har området Brändö beaktats som ett landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område sk-2, vilket bör tas i beaktande i planeringsarbetet. Museet har inget annat att anmärka på i fråga om programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplaneändringen.

Bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning samt detaljplanebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om beteckningen sk-2 för områdesavgränsning i generalplanen.

Österbottens räddningsverk

– Inget att anmärka på i detta skede.

Vasa Vatten

– I kvarter 57 finns både Vasa Vattens och fastigheternas egna VA-ledningar, som Vasa Vatten inte har några uppgifter om. I planen bör med servitutområden tryggas

vattenförsörjningen till de nuvarande byggnaderna på fastigheterna vid Abborrvägen på Metvikens sida, likaså till dem som finns på hörntomten vid Brändövägen och Alskatvägen.

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

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

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

Bemötande:

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

Vasa Elektriska

– Fastigheterna på området är anslutna till fjärrvärme, och även de nya, framtida fastigheterna kan anslutas till fjärrvärme.

Vasa ungdomsfullmäktige

– Enligt Vasa stads ungdomsfullmäktige är det viktigt att studerandena har möjlighet att få en bostad. Alla studerande har dessutom rätt till en bra boendemiljö.

– Ungdomsfullmäktige är medvetna om bristerna i byggnaderna på Abborrvägen. Utgående från det anser ungdomsfullmäktige att de nuvarande byggnaderna kan ersättas med nya för att förbättra boendeförhållandena. Enligt ungdomsfullmäktige skulle nya studentbostäder förbättra studerandenas boendeförhållanden och för sin del uppfylla det mål om att skapa en trivsam livsmiljö som nämns i detaljplanen.

Brändö stadsdelsförening

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

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

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

- Vi föreslår att tiden för framläggande av planlägningsprojektets program för deltagande och bedömning ändras så att studerandena och deras behöriga organisationer faktiskt kan delta i och påverka planlägningsarbetet. Därför bör den lämpliga tiden för framläggandet förlängas åtminstone till och med 19.10.2020, och efter det kunde planlägningsprocessen fortsätta på det föreslagna sättet.
- Under punkten ”utredningar” anges felaktigt att NTM-centralen skulle ha meddelat ett negativt beslut i det skyddsärende som gäller objektet. NTM-centralen har meddelat ett beslut om skyddsförslaget 12.6.2019, där det förutsätts att Vasa stad bör beakta skyddsärendet och de utredningar som har gjorts och de förslag som getts om det i samband med detaljplaneändringsarbetet. NTM-centralen har inte ansett det vara nödvändigt med skydd för objektet med stöd av speciallag.
- Under punkten ”konsekvensbedömning” saknas en väsentlig utredningsdel där de ekonomiska konsekvenserna skulle granskas med tanke på såväl samhället som boendekostnaderna och arrendena. Denna analys bör vara en väsentlig del av planlägningsprocessen.
- Under punkten ”plansituation” bör nämnas och läggas till den planbeteckning (sk-2) för Brändö som ingår i Vasa generalplan 2030. Denna med tanke på den aktuella detaljplaneprocessen bindande bestämmelse saknas helt.
- Under punkten ”intressenter” saknas åtminstone studerandena och studentföreningarna i Vasa samt Vaasan rakennusperintöyhdistys ry – Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf, som redan under den föregående planprocessens skeden har gett ett utlåtande om planprojektet. Föreningen har lagstadgad rätt att vara delaktig i planlägningsprocessen. Även Museiverket bör höra till dem som är delaktiga i beredningen av planen.
- Vi föreslår att till intressenterna också tas med andra sammanslutningar i Vasa, vilka på olika sätt deltar i studentbostadsverksamheten och är berättigade till ARA-finansiering, förutom VOAS exempelvis Svenska lärarhögskolans bostadsstiftelse, KOy Sekahaku Fab och KOy Vaasan Levoninrinne.
- Vi anser att det föreslagna planområdet borde utvidgas för att möjligheten för tilläggsbyggnad nordost om området ska kunna undersökas.
- Vi anser att man i detta sammanhang också bör utreda övriga lämpliga objekt och områden i Brändö samt områden som ligger i närheten av läroanstalterna i centrum och har anknytning till studentboende. Samtidigt bör man också utreda och undersöka om det är bättre att placera studentbostadsobjekten mer utspritt i stadsstrukturen än att främja segregation och kategoriboende. Man är väl medveten om från exempel i Norden att boendetrivseln är bättre mitt bland den övriga bosättningen, vilket medför att även boendetiderna är längre och hyrestiden likaså lägre i motsvarande grad. Det förekommer också färre sociala problem i förhållande till detta.
- Så som det föreslås i miljöministeriets studentbostadsutredningar till exempel från år 2012, borde man på universitetsorter inrätta en sådan permanent kommitté på universitetsorterna som kan bereda studentbostadsärendena på ett övergripande sätt.
- Vi begär uppgifter om huruvida de tidigare sakkunnig- och övriga utlåtandena om planläggningen av området kommer att beaktas i samband med beredningen av denna planlägningsprocess.

– Vi begär skriftligt besked även om vem/vilken instans som betalar denna planläggningsprocess. När deltagandet i planläggningsprocessen de facto inleds, kommer vi att begära att markanvändningsavtalet för området läggs fram. Då studerandena ändå deltar i de kostnader som föranleds av planläggningsprocessen, är det här ett viktigt och betydelsefullt markanvändningsärende, eftersom det ju inte lönar sig att göra onödigt arbete. Området i fråga är ju redan i sig även i sitt nuvarande skick ett trivsamt bostadsområde med en väldigt hög exploateringsgrad och förutsätter inget tillbyggnad, för att inte tala om omotiverad rivning som vissa aktörer försöker driva igenom.

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

Bemötande:

Programmet för deltagande och bedömning har kompletterats när det gäller intressenterna och beteckningen sk-2 för områdesavgränsning i generalplanen. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt under den tid planutkastet är framlagt. VOAS hyr ut planområdet och har ansökt om en planändring för kvarter 19-57. VOAS har som mål att öka antalet studentbostäder på studentbostadsområdet i fråga, eftersom det är populärt och har ett utmärkt läge för studentbostäder. Markanvändningen nordost om området har undersökts genom en detaljplan som har vunnit laga kraft 24.6.2020. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen. Avgränsningen av de bedömda konsekvenserna beror på planlösningen och preciseras i och med att planeringen går framåt. Uppgifter om bedömningen av konsekvenserna fogas till detaljplanebeskrivningen. I planutkastet har NTM-centralens byggnadsskyddsbeslut beaktats. Miljöministeriet har inte meddelat något beslut än, så det har inte kunnat tas i beaktande. Miljöministeriets beslut om besvaren över byggnadsskyddsbeslutet beaktas i planens förslagsskede. De tidigare sakkunnigutlåtanden och de övriga utlåtanden som givits i samband med planläggningen av området beaktas i beredningen av planen som utgångspunkter/bakgrundsfakta. För planändringen debiteras den som har ansökt om planändringen och arrendatorn, i enlighet med planläggningens gällande principer. Vidare kommer staden under detaljplaneändringsprocessen att ingå ett byggavtal med områdets arrendator om byggande av området och villkoren i anslutning till detta.

Privatperson A

– Jag hoppas att särskild uppmärksamhet fästs vid cykling på området, i synnerhet vid förvaring och parkering av cyklar på ett sätt som förebygger stölder.

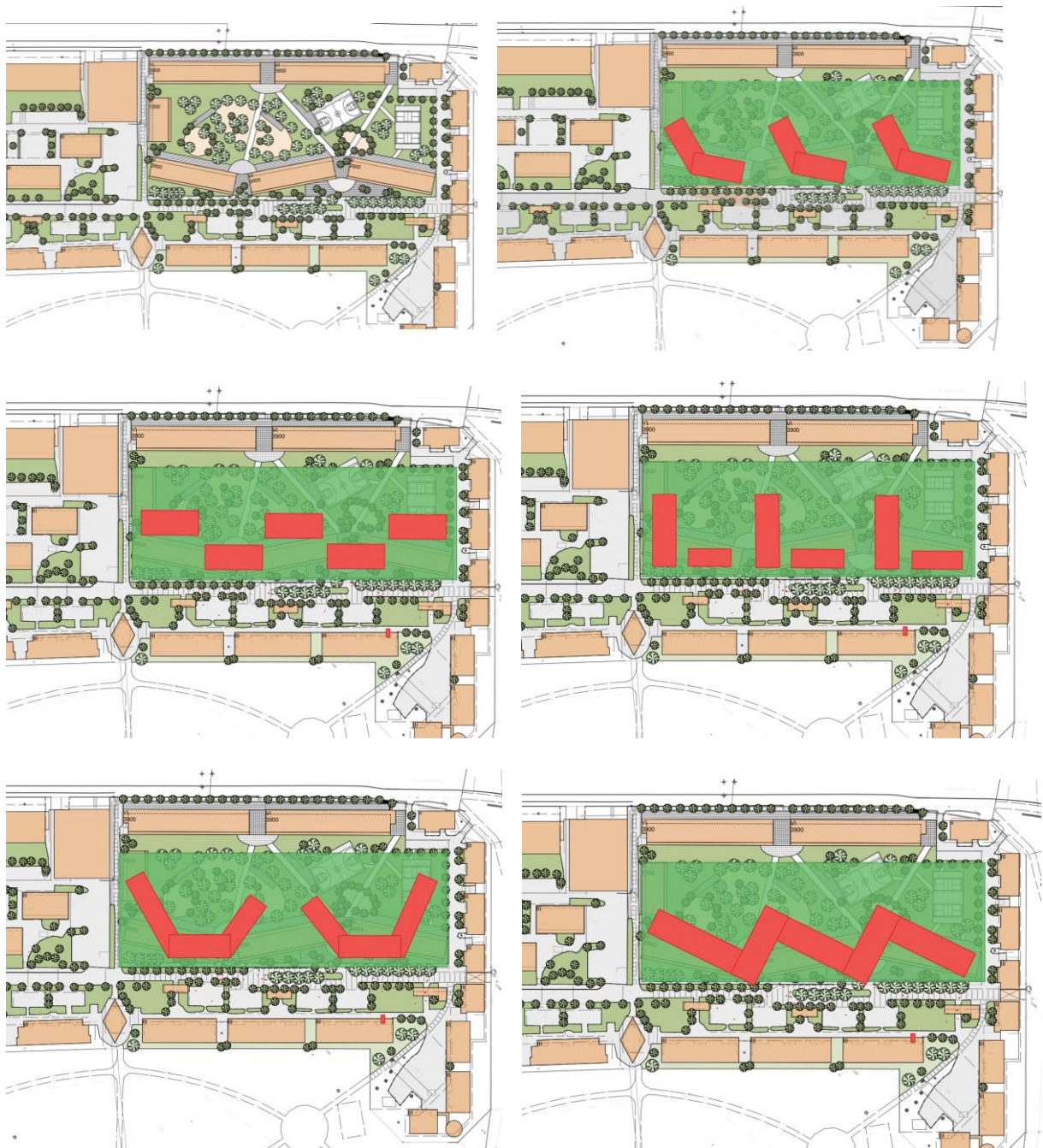
Bemötande: Planläggningen har beaktat åsikten. I planutkastet anges som cykelparkeringsnorm 1 cp/30 m² vy + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme.

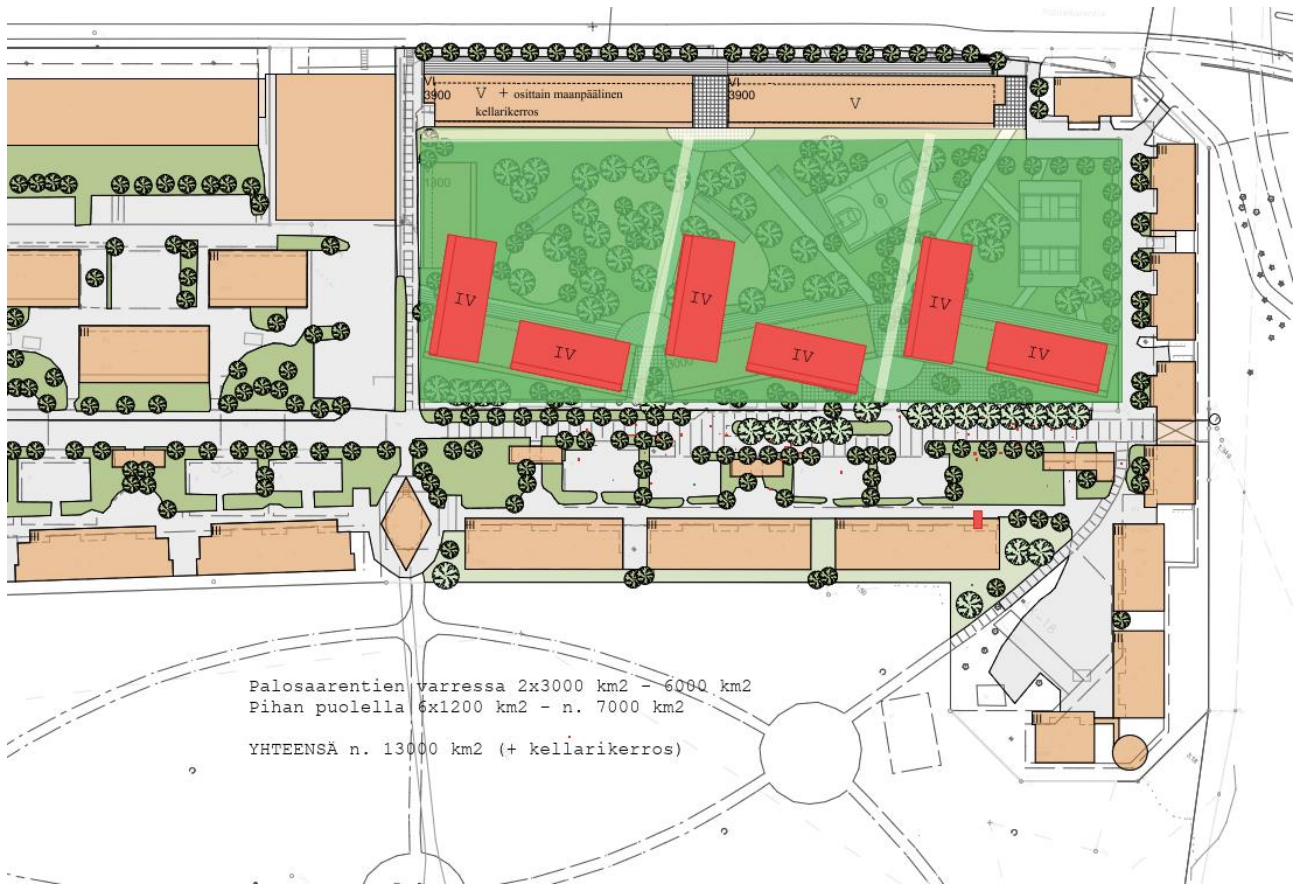
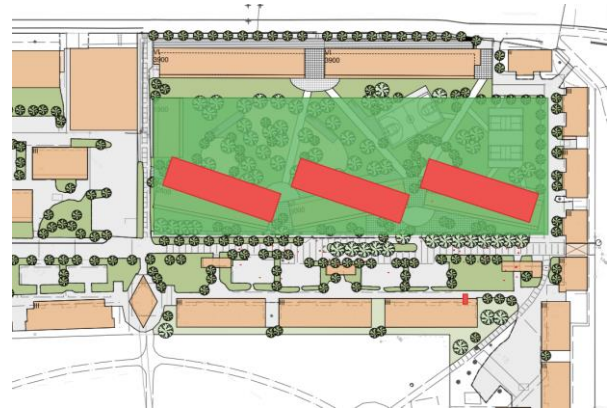
4.5.2 Grunderna för utkastet till detaljplaneändring

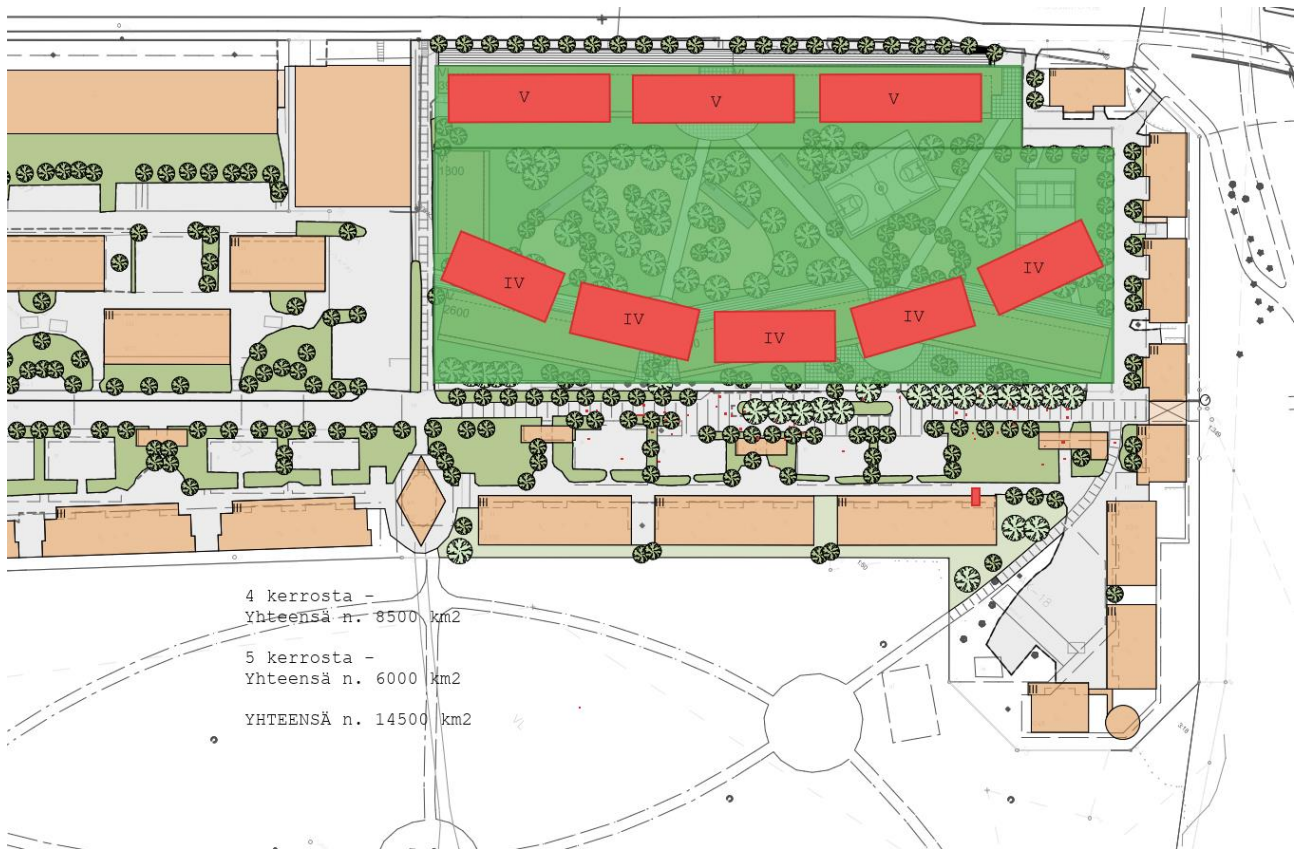
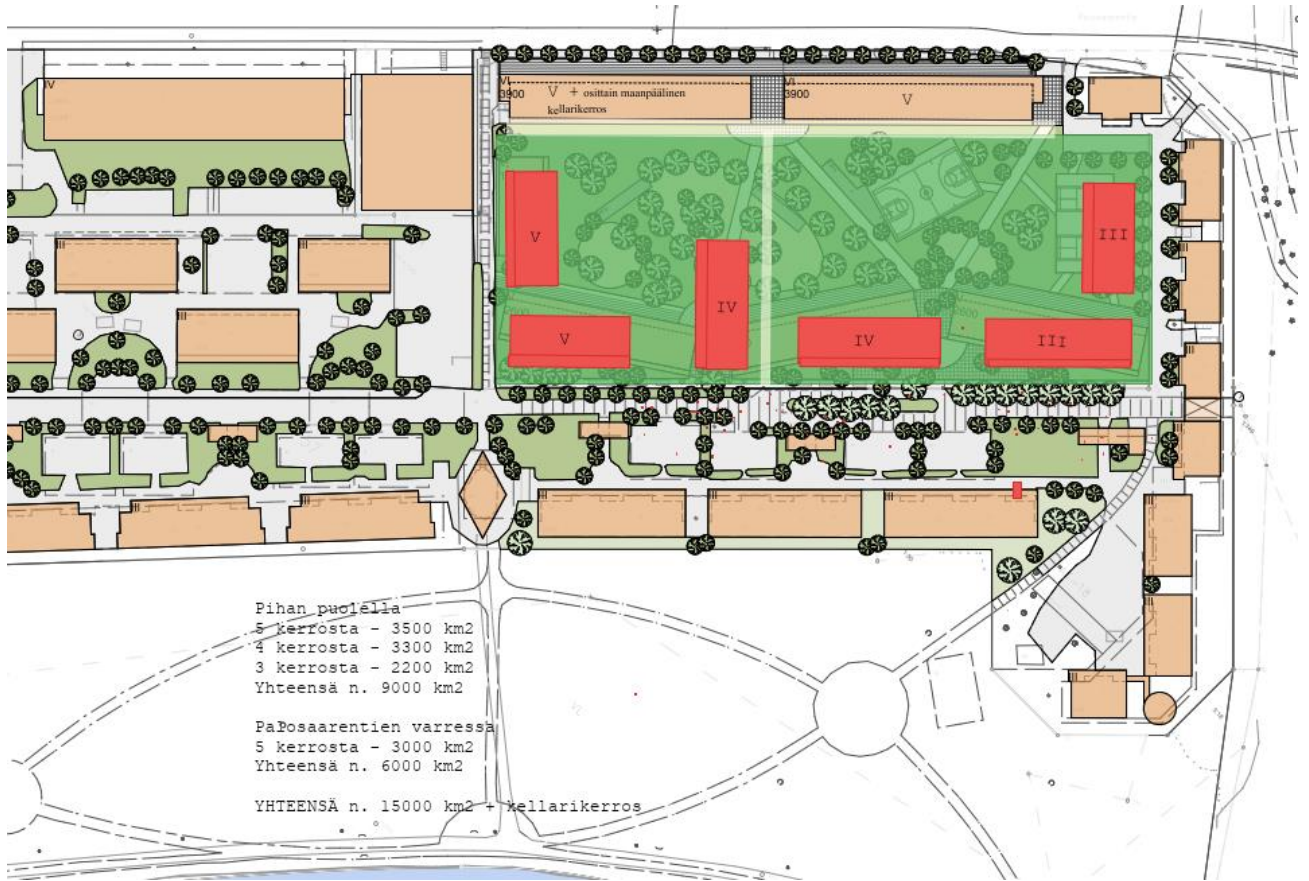
Utkastet till detaljplaneändring baserar sig främst på målet för planen, nämligen att utveckla Abborrhägens studentbostadsområde som en attraktiv, fungerande och

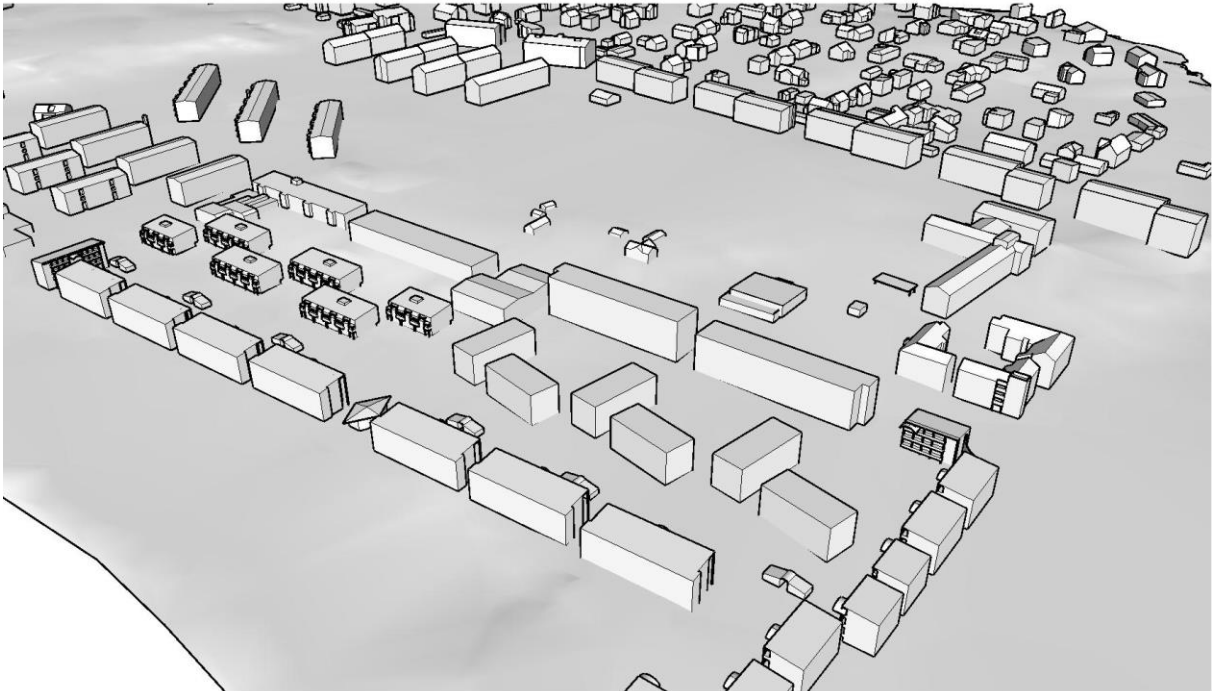
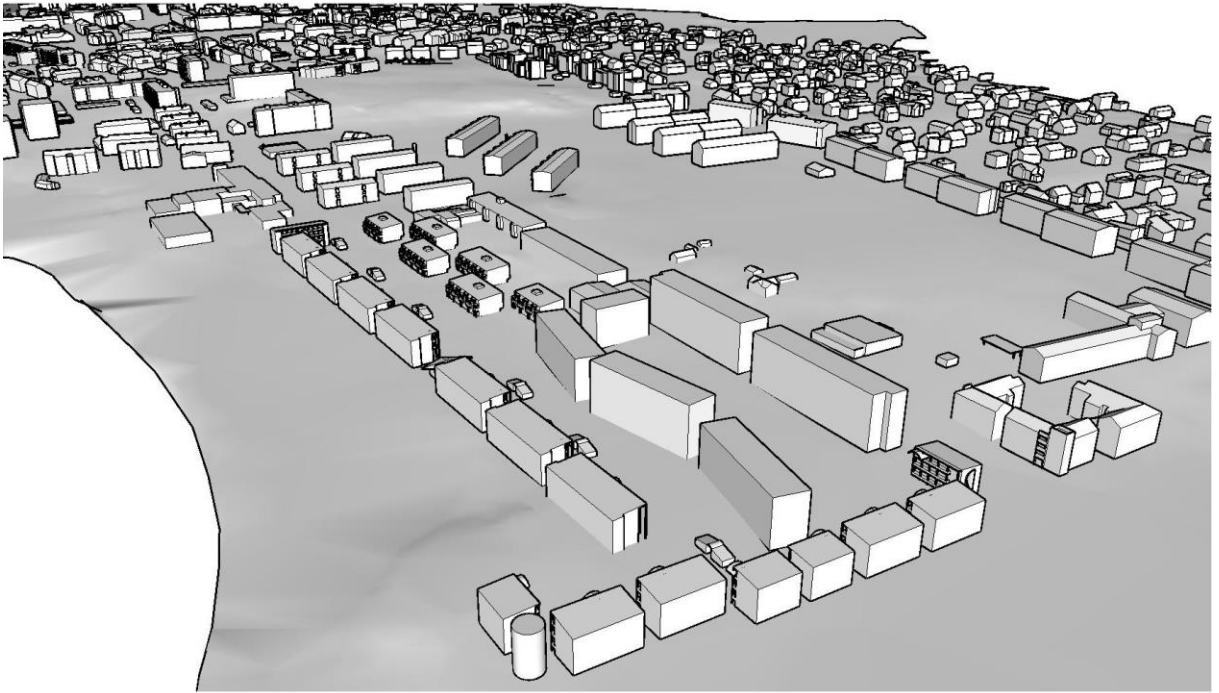
trivsamt studentby som så bra som möjligt motsvarar de nutida studentbostadsbehoven.

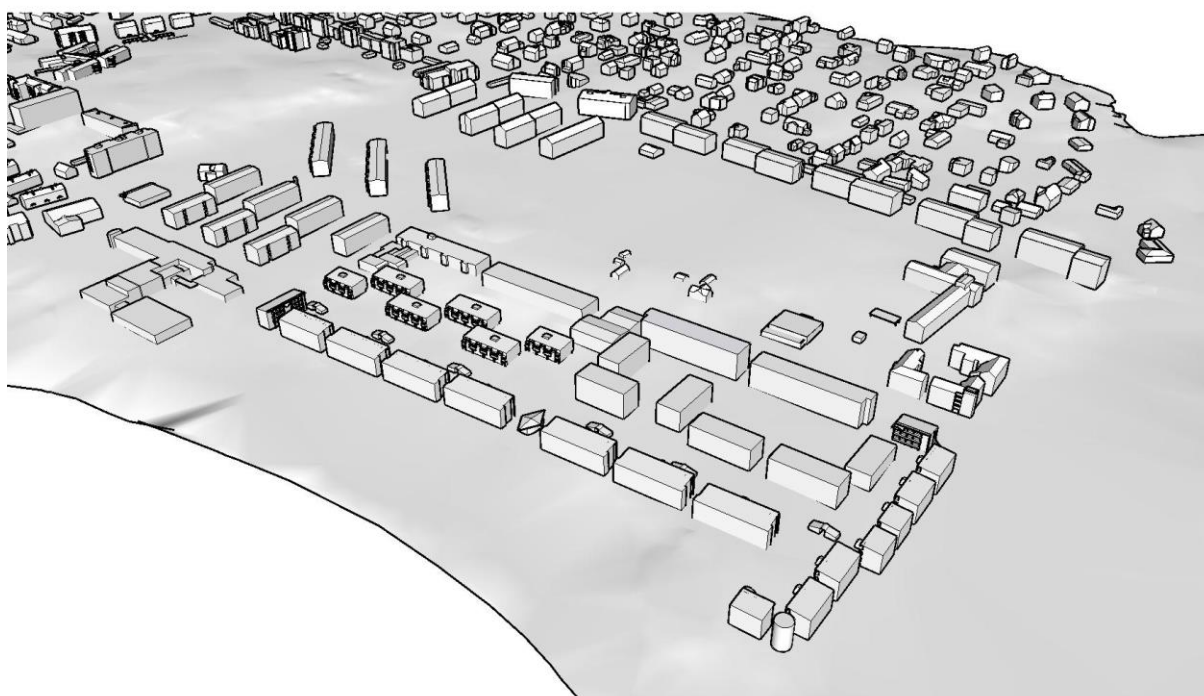
Man närmade sig detaljplaneutkastet genom att ta fram ett flertal alternativa grova utkast som jämfördes med varandra och i förhållande till målen för detaljplanen. Nedan följer ett par exempel på de preliminära utkasten:











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

Att bevara och utveckla radhusen i kvarter 19-57 som attraktiva studentbostadsobjekt har i planprocessen konstaterats vara mycket utmanande till följd av de omfattande renoveringsbehoven och de byggnadstekniska problemen. Reparationsbehoven utredes för den framtida ombyggnaden av objekten. Utifrån utredningarna rekommenderas det att ombyggnadsprojekten inleds utan dröjsmål. Omfattningen av reparationerna och reparationsbehoven är väldigt stora. Objekten motsvarar enligt VOAS inte heller de nutida boendepreferenserna, och det finns stora

finansieringsutmaningar i anslutning till en ombyggnad av objekten. VOAS har därför som mål att ersätta radhusen med nybyggnader och att samtidigt förbättra studentbyns attraktivitet och funktionalitet genom studentbostadsbyggande som beaktar dagens boendebehov. VOAS har också som mål att öka antalet studentbostäder på området. En ökning av antalet bostäder gör det möjligt för allt flera studerande att bo på studentbostadsområdet, som ligger nära universitetscampus och andra läroanstalter, nära servicen i centrum och nära mångsidiga fritids- och rekreativsmöjligheter.

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

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

4.5.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet och bemötanden av dem

<p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten <u>Bruks- och kulturmiljön på området</u> NTM-centralen och Museiverket har i sina utlåtanden och sitt skyddsbeslut angående byggnadsbeståndet för VOAS I och Alli konstaterat att studentbyn i Brändö är ett både lokalt och landskapsmässigt värdefullt objekt.</p> <p>Det har emellertid inte varit möjligt att i fråga om det eventuella skyddet av objektet tillämpa lagen om skyddande av byggnadsarvet eftersom området inte har en motsvarande nationell betydelse som</p>	<p>Planläggningens bemötande:</p> <p>Alternativa utkast och jämförelser mellan dem läggs till i beskrivningen. Planlösningen möjliggör att också byggnaderna från det första byggnadsskedet bevaras, även om de inte föreslås bli skyddade. Fastighetsägaren överväger på vilket sätt det byggande som planen möjliggör ska genomföras.</p> <p>I fråga om dagvatten gick man igenom</p>
---	---

nyckelobjekt som de redan skyddade Studentbyn i Åbo (arkitekterna Erkki Valovirta och Jan Söderlund 1968–1979) och Kortepohja i Jyväskylä (arkitekt Bengt Lundsten 1965-1976). I skyddsbeslutet ansågs att objektets kulturhistoriska, arkitektoniska och miljömässiga värden samt hur de anpassas till en ändamålsenlig användning av området bör avgöras i samband med den anhängiga detaljplanen så som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen.

NTM-centralen anser att utvecklandet av och tillbyggnaden på området har motiverats tillräckligt i samband med projektet. Med tanke på planprojektets karaktär och bakgrund skulle det i utkastskedet emellertid vara skäl att som offentliga utkast presentera de alternativa utkast som beskrivs i beskrivningen och jämförelser mellan dem. Att hänvisa till byggnadsbeståndets unga ålder och ringa arkitektoniska kvalitet är inte någon tillräcklig motivering om man tänker på de utredningar som gjorts om objektet. Dessutom skulle det ha varit på sin plats med en mera omfattande offentlig granskning av de olika alternativen, eftersom det föreslagna byggnads sättet också avviker från den modell som föreslagits i samband med detaljplanen för Metviksparken.

Enligt utredningen om reparationsbehoven i studentbostäderna på området (2020) är det med tanke på byggnadsbeståndets skick och kostnader möjligt att bevara åtminstone en del av byggnadsbeståndet i samband med nybyggnaden. Det skulle ha varit möjligt också i den lösning som i detaljplanen för Metviksparken föreslogs för längan mot Abborrhvagen. Om byggnadsbeståndet från det första byggnadsskedet inte bevaras ens delvis är det omöjligt att på området bevara alla de olika skikt som nämns i beskrivningen.

Naturmiljö och dagvatten

För planläggningen har utarbetats en tillräckligt omfattande naturutredning som sträcker sig långt utanför planområdet. I utredningen konstateras att dagvatten från planeringsområdet och det omgivande byggda området leds obehandlade till Metviken som ytvatten samt via öppna diken och ett stamdike.

utlåtandet vid dagvattenarbetsgruppens möte 14.9.2021. Arbetsgruppen anser att det inte är ändamålsenligt att utvidga planområdet. Eftersom planprocessen inleddes redan 2009, har dagvatten inte beaktats i planen för Metviksparken. I planbeskrivningen för Abborrhvagens studentby läggs till en utredning om dagvattnen på området och utifrån den även bestämmelser om hantering av dagvatten.

Vad gäller cykelvägen längs förlängningen av Abborrhvagen har man förhandlat med Kommuntekniken, som anser att det är onödigt med tre parallella cykelvägar inom en 200 meter bred genomskärning (Brändövägen, Abborrhvagen, leden längs Metviksstranden). I planen lämnas området i enlighet med utkastet som ett riktgivande område som reserveras för cykling och gång.

<p>Avgränsningen av planområdet borde utvidgas så att den också gäller närrekreationsområdet (VL) mot Metviken. Dessutom borde man utreda möjligheten att hantera dagvatten samt att bygga fördröjningsbassänger på området, eftersom dagvattenlösningarna inte heller beaktas i detaljplanen eller detaljplanebestämmelserna för Metviksparken. Om planområdet inte kan utvidgas är det skäl att ändå i samband med planen göra upp en översiktsplan för hantering av dagvatten.</p> <p><u>Trafikmiljö</u> I utkastet till detaljplan anvisas förlängningen av Abborrvägen som en riktgivande del av ett område som reserveras för cykling och gång och där servicekörning är tillåten. Leden anvisas som cykelväg med ett vägmärke även på Alskatvägens trafikområde. Eftersom även annan trafik än gång- och cykeltrafik till och från studentområdet kör via området borde området på grund av ansvars- och underhållsfrågor beträffande fastighetsskötsel också anvisas som gatuområde som reserveras för gång- och cykeltrafik.</p>	
<p>Museiverket Ger inget utlåtande, men det gör däremot Österbottens museum.</p>	
<p>Österbottens museum Även om det inte är möjligt att med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet skydda radhusobjektet VOAS I, betyder det inte att objektet inte skulle ha ett betydande lokalt kulturhistoriskt värde. I detaljplaneutkastet tas emellertid inte ställning till områdets värden, även om man enligt museet borde göra det.</p> <p>I detaljplaneutkastet har de låga radhusen ersatts med flervåningshus i fyra eller fem våningar som grupperas kring den rektangulära gårdsplanen. I det nya detaljplaneutkastet har man avstått från de punkthus med åtta våningar som skulle ha haft en betydande inverkan på stadsbilden på det närliggande området.</p> <p>Den föreslagna ändringen har emellertid en betydande inverkan på stadsstrukturen och landskapet. Museet önskar att man i planmaterialet lägger till illustrationer av hur de planerade</p>	<p>Planläggningens bemötande:</p> <p>Det läggs till illustrationer i planbeskrivningen och konsekvenserna bedöms närmare.</p>

<p>nybyggnaderna ska placeras i närmiljön, i synnerhet med tanke på gatuvyn på markplanet, för att man bättre ska kunna bedöma konsekvenserna för landskapet.</p> <p>Det framgår inte av detaljplanebeskrivningen huruvida man har utrett konstruktionernas hållbarhet i Tekla I och II med tanke på höjningen. Museet anser att konsekvenserna av höjningen av byggnaderna också ska bedömas med tanke på byggnadernas värde och gatuvyer och konstaterar att om de nuvarande höjderna på Tekla I och II bevaras, stöder det hela studentbyns struktur, dess historiska utveckling och olika skikt.</p> <p>Därtill funderar museet på huruvida parkeringsområdena på området räcker till om byggrätten ökas.</p>	
<p>Österbottens räddningsverk Behovet av räddningsvägar på tomterna/området bör beaktas så att det med tanke på bredden och vändradien är möjligt att anlägga räddningsvägar.</p>	Planläggningens bemötande: Beaktas.
<p>Vasa Elnät Ändringarna kommer att öka behovet av eleffekt på kvartersområde 57 (AL & AK), och det finns inte ännu några transformatorstationer på området. Därför borde man med följande planbestämmelse göra det möjligt att bygga transformatorstationer på området: "Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen (till exempel transformatorstationer)."</p>	Planläggningens bemötande: Beaktas.
<p>Vasa Vatten I kvarter 57 finns både Vasa Vattens och fastigheternas egna VA-ledningar, som Vasa Vatten inte har några uppgifter om. I planen bör med servitutområden tryggas vattentjänsterna till de nuvarande byggnaderna på fastigheterna vid Abborrvägen på Metvikens sida, likaså till dem som finns på hörntomten vid Brändövägen och Alskatvägen.</p> <p>Den som ansöker om detaljplaneändringen bör lämna in fastigheternas egna kartläggningssuppgifter om VA-ledningarna. Den egentliga tomtindelningen kan granskas först när den som ansöker om detaljplaneändringen har lämnat in de begärda</p>	Planläggningens bemötande: Beaktas.

<p>kartläggningsuppgifterna om ledningarna till Vasa Vatten. Då kan den befintliga VA-infrastrukturen och utnyttjandet av den beaktas.</p> <p>Eventuella ändringar och kostnader i fråga om vattentjänsternas stornät och de ändringar i vattentjänsterna till fastigheterna som detaljplaneändringen medför bör beaktas samt bekostas med markanvändningsavtalsavgifter, avgifter som erhållits från utvecklingen av området eller på planändringssökandens bekostnad.</p>	
<p>Ungdomsfullmäktige</p> <p>Ungdomsfullmäktige anser att det nya utkastet till detaljplan är bra. Såsom ungdomsfullmäktige redan konstaterade i sitt tidigare utlåtande är det viktigt att studerandena mår bra. Alla studerande har rätt till en bra och trygg boendemiljö, och enligt ungdomsfullmäktige ser detaljplaneutkastet i fråga också till studerandenas boendeförhållanden och välbefinnande. Nya och nybyggda byggnader ger studerandena bra och moderna boendeförhållanden och en bra boendemiljö.</p> <p>Ungdomsfullmäktige anser att detaljplaneutkastet förbättrar boendeförhållandena och boendemiljön för Vasastuderande och möjliggör bra boendeförhållanden på ett kort avstånd från campus. Det finns också bra förbindelser från Abborrhvägens studentby till bland annat stadens centrum. Ungdomsfullmäktige tror på att om området förnyas väcker det intresse bland de nuvarande studerandena och lockar även nya studerande till Vasa.</p>	
<p>Opiskelijan Vaasa – Vasa Studerande</p> <p>Opiskelijan Vaasa – Vasa Studerande (OVVS) har följt ändringsprocessen av detaljplanen för Abborrhvägens studentby i Brändö med intresse. En av de viktigaste faktorerna som påverkar studerandenas sociala förhållanden är högklassiga studentbostäder som genomförts på ett lyckat sätt. Detta har betonats i synnerhet under coronapandemin då högskolecampus av säkerhetsskäl har varit stängda och studerandena varit tvungna att studera hemifrån.</p> <p>Den viktigaste enskilda aktören när det gäller studentbostäder i Vasa är Stiftelsen Vasa studieboendestäder VOAS, som också äger studentbostäderna i Abborrhvägens studentby.</p>	<p>Planläggningens bemötande: Planens namn är inte lika med områdets namn. VOAS kan fundera på områdets namn tillsammans med studerandena i takt med att planeringen av området framskrider.</p>

Vi ser väldigt positivt på det utkast som staden föreslagit, för det främjar högklassigt studentboende till rimligt pris i den omedelbara närheten av campusområdet i Brändö. Vasa är känt för sin positiva inställning till studerande och det föreslagna planutkastet stöder detta. Just nu utvecklas campusområdet i Brändö kraftigt för att det ska bli allt studentvänligare, bland annat i och med att Studenternas hälsovårdsstiftelse flyttade till området vid årsskiftet 2021. Därmed är ändringen av detaljplanen för Abborrvägens studentby av en särskild strategisk betydelse som en del av detta kontinuum när Vasa byggs till Finlands bästa stad för studerande. Högklassiga studentbostäder är en viktig attraktionsfaktor som bidrar till trivseln på området och gör det mera lockande.

VOAS I i Abborrvägens studentby var VOAS första bostadsobjekt. Det är förstås viktigt för högskolegemenskapen att värna om traditioner – dock inte på ett felaktigt sätt. Oftast är det klokt att acceptera verkligheten och höja blicken framåt; det att man fastnar i nostalgin främjar inte bostadslösningar för 2020-talets studerande. Österbotten och Vasa som dess huvudstad är kända för sin dynamiska skaparanda och försöksvilja. OVVS ser gärna att denna fördomsfrihet också präglar planläggningen och byggandet av studentbostäder i Abborrvägens studentby. Detta i synnerhet i en situation där det i en oberoende utredning har konstaterats att kostnaderna för ombyggnaden av studentbostadsobjekten i studentbyn är så höga att ombyggnaden inte kan anses vara motiverad.

Vi tycker att det är viktigt med sådan stadsplanering och planläggning som beaktar studerandena i Vasa. Det borde emellertid inte resultera i nya, särpräglade områden, såsom Olympia, som främjar lokal segregation. Vi tror på att om studerandena avskiljs från de övriga Vasaborna till en särskild, om än nominell, studentby uppstår det en klyfta mellan studerandena och staden och stadens övriga befolkning och att studerandena då inte får likadana möjligheter att slå sig ner i Vasa som andra människor. Därför önskar vi att planområdets namn tas upp för en ny granskning och bearbetas så att det bättre lämpar sig för Vasas stadsbild och ett enhetligt

<p>Vasa. Vi skulle gärna se att förleden student- lämnas bort från namnet.</p> <p>Allt som allt anser vi att planändringen är innehållsmässigt lyckad och att den främjar studentboende enligt dagens standarder och studerandenas önskemål i Vasa. Boendeformerna förändras och det är viktigt att även studentbostäderna följer trenderna. Dessa frågor har beaktats väldigt bra i planutkastet och VOAS har lämnats tillräckligt med handlingsutrymme i fråga om hur bostäderna ska byggas. Vi hoppas att den utdragna planläggningsprocessen framskrider men anser att man ändå allvarligt ska överväga att byta planområdets namn för att studerandena ska kunna uppleva att de är en del av Vasa och Vasabornas gemenskap.</p>	
<p>Vasa universitet</p> <p>Vasa har en i Finlands skala betydande utbildningskoncentration, och högskolenätverket i regionen är av stor betydelse för stadens framgång i framtiden.</p> <p>Studerandena spelar förstås en viktig roll i hur bra högskolorna klarar sig. Det ligger helt klart i alla aktörers intresse i Vasa att främja sådana utvecklingsstigar som gör regionen allt mera attraktiv för studerande.</p> <p>Vasa universitet har ett viktigt lokalutvecklingsprojekt på gång. Målet för projektet är att åstadkomma ett campus i världsklass i Brändö. Universitetet siktar på ett mångformigt och levande campus som också lockar kompetenta personer utanför Finlands gränser och erbjuder alla i universitetsgemenskapen en attraktiv och trivsamt studie- och arbetsmiljö. Utvecklandet av campusområdet begränsas emellertid inte bara till att utveckla universitetets lokaler, utan universitetet har som vision att utveckla sina lokaler som en del av en mera omfattande stadsplanering i Brändö. Det är klart att universitetet i denna kontext förhåller sig positivt till utvecklandet av detaljplanen för Abborrhägens studentby.</p> <p>Attraktiva, trivsamma och fungerande studentbostäder står i fokus vid sidan om utvecklandet av campuslokalerna när Vasaregionens</p>	

<p>dragningskraft stärks ur studentperspektivet. Enligt universitetets uppfattning möjliggör den detaljplan som nu bereds kostnadseffektivt byggande av trivsamma studentbostäder som uppfyller studerandenas varierande behov i Brändö. Även avståndet till högskolecampus är rimligt. Det är viktigt att planförslaget också möjliggör utvecklandet av rekreativsmöjligheterna på området. Ett fint område nära centrum och högskolecampus är precis en sådan attraktionsfaktor som man med planförnyelsen vid sidan om fungerande bostadsutrymmen bör eftersträva. Utvecklandet av rekreativsmöjligheterna skapar välbefinnande även för de övriga stadsborna. Områdets dragningskraft ökar av möjligheten att ordna med behövlig service i studentbyn, och det verkar som om det aktuella planförslaget också tryggar detta perspektiv.</p>	
<p>Vasa universitets studentkår</p> <p>Vasa universitets studentkår (VYY) understöder den planerade ändringen av detaljplan 1107 i syfte att utveckla studentbostäderna på Abborrhvagen. Byggnadstekniken i synnerhet i byggnaderna på tomterna 19-57-8, 19-57-4 och 19-57-2 närmar sig slutet på sin livscykel och det skulle bli dyrare att bygga om och underhålla byggnaderna än att bygga nytt. Därför är planändringen motiverad.</p> <p>VYY anser att det är bra att man vid detaljplaneringen beaktar de nuvarande och framtida studerandenas boendebehov samt områdets attraktions- och kvarhållningskraft på lång sikt.</p> <p>Enligt studentkåren är målet för detaljplanen utmärkt och VYY anser att nybyggnaden är viktig för att målet för detaljplaneringen ska kunna uppnås.</p> <p>Enligt studentkårens åsikt är den eventuella nybyggnaden på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 enligt planutkastet och det att 25 procent av byggnadsytan enligt planerna ska reserveras för inkvarterings-, kontors- och affärslokaler ägnad att främja de mål som satts upp för planläggningen. Studentbyns livskraft och attraktionskraft främjas av tillgänglig service. Exempelvis kunde det i de planerade lokalerna finnas en dagligvaruhandel och restauranger som ger studentrabatt. Även den eventuella</p>	

<p>butiksbyggnad som planeras på tomt 19-57-2 främjar detta mål.</p> <p>VYY anser att även om byggnaderna VOAS I och Alli på området är fina exempel på ambitioner och värden i anslutning till bostadsbyggande åt studerande, motsvarar de aktuella byggnaderna inte längre dagens studerandes boendebehov. Dessutom har de aktuella fastigheterna inte en likadan ställning som exempel- eller nyckelobjekt som exempelvis Studentbyn i Åbo. Byggnaderna VOAS I och Alli uppfyller inte heller de nuvarande brandsäkerhetskraven till exempel när det gäller skyddsavstånd. Nybyggnaden är motiverad också i detta avseende.</p>	
<p>Vasa yrkeshögskola</p> <p>Vasa utgör ett utbildningskluster med sex högskolor. Studerandena för med sig ny kunskap till regionen och bidrar till regionens konkurrenskraft och livskraft. Tillgången på kompetent arbetskraft kommer att vara en allt mera betydelsefull konkurrensfaktor i Vasaregionen i framtiden.</p> <p>Vasa yrkeshögskola ligger på campusområdet i Brändö. Av våra studerande kommer 14 procent från utlandet och en stor del av dem bor i Brändö. I framtiden kommer antalet studerande att växa hos oss. I fortsättningen får vi allt flera studerande från överallt i Finland. Detta projekt är viktigt för både vårt utvecklingsarbete och det framtida utvecklingsarbetet för att vi alla ska kunna lyckas.</p> <p>Hälsosamma, sociala studentbostäder till rimligt pris lockar studerande till Vasa. Det är något som den aktuella planändringen skulle möjliggöra. Det är allt flera studerande som kommer till Finland och Vasa från utlandet och då betonas den sociala aspekten i boendet. Boende enligt planändringen ger möjligheter till uppkomsten av sociala gemenskaper och därigenom integration i Vasa och Österbotten. Studentbostäder till rimligt pris är en konkurrensfaktor och även en allt viktigare fråga i framtiden, då batteriindustrin, som antagligen bara kommer att öka, för med sig fler invånare till staden. Efterfrågan påverkar naturligtvis också prisnivån. I planändringen tas naturvärdena och trivseln på området upp på ett utmärkt sätt för alla invånare. Ändringsarbetet skulle innebära en ansiktslyftning för</p>	

<p>hela området, vilket skulle märkas i form av ökat välbefinnande hos alla invånare.</p>	
<p>Vasa yrkeshögskolas studentkår Abborrvägen anses vara ett särskilt viktigt bostadsområde för Vasa yrkeshögskolas studerande, för alla våra utbildningsenheter är idag belägna på campusområdet i Brändö och Abborrvägen är den studerandekonzentration som ligger närmast vår skola. Där syns den sociala gemenskapen också i boendet.</p> <p>Området har en betydande roll i studentbostädernas sociala och ideologiska historia och det skulle vara fint om även kommande studerandegenerationer kunde vara en länk i denna kedja. Det lyckas emellertid inte om byggnads- och bostadsbeståndet på området inte motsvarar moderna (för att inte tala om framtida) studerandes behov och krav och gör att studerande inte vill flytta till Abborrvägen och fortsätta traditionen.</p> <p>I det föreslagna planutkastet berömde Vasa yrkeshögskolas studerande möjligheten till rymligt byggande med gott om sociala gårdsutrymmen mellan och kring de höga flervåningshusen. Gården kan användas för bland annat motion och andra fritidsaktiviteter. Även den omgivande naturen kommer bättre till sin rätt tack vare högre byggande när en del av fönstren i de kommande flervåningshusen öppnar sig mot Metviken. Planläggningen ombeds fästa uppmärksamhet vid tillräckliga parkeringslösningar för att det ska vara möjligt för invånarna att tryggt förvara exempelvis sina bilar eller cyklar på området och för att gatorna i grannskapet inte ska vara fulla av bilar när invånarantalet eventuellt ökar.</p> <p>Det nuvarande byggandet på området är mycket tätt och labyrintartat, vilket utesluter möjligheten till sociala områden och kan även medföra en brandsäkerhetsrisk. Därför anses enbart en grundlig renowing av det nuvarande äldre byggnadsbeståndet inte vara en lösning när det gäller att utveckla området, för det åtgärdar inte det ovan nämnda problemet om den potentiella markytan på området är full av lågt och trångt byggande. Studerandena berömde även det att möjligheten till</p>	

<p>service på området (t.ex. en eventuell studentrestaurang) har beaktats och att även andra aktörer som stöder gemenskapen och det närliggande området kan etablera sig i studentbyn. Under distansstudierna har hemmets betydelse även som arbets- och studieplats framhävts, och därmed spelar tillgången på service i hemmets omedelbara närhet en allt större roll och gör det säkert också i framtiden. Sammanfattningsvis understöder Vasa yrkeshögskolas studentkår VAMOK godkännandet av det framlagda detaljplaneutkastet och en så snabb behandling av processen som möjligt för att högskolestuderandena i Vasa så snart som möjligt ska ha möjlighet att njuta av Abborrvägens studentby i en form som motsvarar dagens krav på boende.</p>	
<p>Samlingspartiets kommunalorganisation i Vasa Samlingspartiet i Vasa anser att det framlagda utkastet är ett noggrant förberett steg mot modernare studentbostäder i Brändö. Särskilt positivt i planen är att man har identifierat de nuvarande trenderna för studentbostäder och även vad som kommer att gälla i den närmaste framtiden. Man har i planutkastet lyckats hitta en delikat balans mellan det sociala och det privata. Å ena sidan vill dagens studerande helst bo i ettor i stället för i enskilda rum med gemensamt kök – utan att glömma familjebostäder. Å andra sidan har den för studerande viktiga sociala gemenskapen beaktats bland annat i form av en stor innergård som alla får använda. Brändö är en viktig del av den landskapsmässigt värdefulla stadskärnan i Vasa. Planutkastet bryter emellertid inte siluetten i denna lokalt värdefulla stadsdel, inte ens i fall byggnadshelheterna VOAS I och Alli rivs för en nybyggnad med flera våningar. Det finns redan nu höga byggnader i Brändö, såväl på campusområdet i form av statens ämbetshus som i Metvikens ända av Kråkfjärdsgatan. Dessutom bör det påpekas att högt byggande är effektivt – man får fler invånare till studentbyn när man bygger högt. På så sätt behöver man inte fylla exempelvis idrottsplanen på andra sidan Brändövägen, som planlagts för andra ändamål, med studentbostäder.</p> <p>Antalet studerande i Vasas högskolor ökar hela tiden. Vasa vill profilera sig som Finlands bästa stad för studerande, och med tanke på stadsutvecklingen är det också viktigt att vi har de lyckligaste studerandena</p>	

i landet. I en värld efter coronapandemin är högklassiga och tidsenliga studentbostäder också en av de viktigaste faktorerna när det gäller att locka tillbaka de studerande som flyttat någon annanstans för att studera på distans. Också det pågående lokalprojektet vid Vasa universitet framhäver såväl campus som studentbyns betydelse som platser där människor och tankar möts.

Såsom det framgår av Vahanens sakkunniga konditionskartläggning är i synnerhet objekten VOAS I och Alli i dåligt skick, främst på grund av gjutfel i konstruktionen, såsom markbyggnadsarbetena på tomten och bristerna i monteringen av häng- och stuprännor. Vid konditionskartläggningen har även mikroväxtlighet eller på folkspråk mögel påträffats. Av konditionskartläggningen framgår att det skulle bli så dyrt att bygga om objekten att det inte är ekonomiskt meningsfullt. Som det parti som håller vakt på kassaskrinet förespråkar Samlingspartiet därmed nybyggnad i stället för ombyggnad. För nybyggnaden talar även brandsäkerhetsaspekterna med den nuvarande byggnadstätheten. Det bör också påpekas att byggande och underhåll av fastigheter är långsiktig verksamhet. Därmed får vi inte vältra över skulden för dessa 1970-talsobjekts dåliga skick på studiebofastadsstiftelsens nuvarande ledning.

Det kulturhistoriska värdet på de objekt som planutkastet gäller har varit föremål för debatt. I och för sig stämmer det att dessa objekt torde vara de första studentbostäderna i Finland. Arkitektoniskt sett bildar de emellertid ingen särskild betydelsefull helhet i motsats till exempelvis Studentbyn i Åbo eller Kortepohja i Jyväskylä som hör till samma referensgrupp. Även i Vasa finns det byggnader med betydligt större historiska och arkitektoniska värden, såsom Hovrätten, Vasas gamla stadshus och Kurtenia – för att inte tala om Hartmans hus.

För detaljplanen för Abborrstrandens studentby har sökts skydd på lagnivå. Så som det nu är har närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten, efter att ha undersökt fallet, förkastat skyddskraven. NTM-centralens beslut har överklagats hos miljöministeriet, som ska avgöra skyddsfrågan utifrån sin självständiga prövning. Det är emellertid mera sannolikt att

<p>undersökningslinjen för en myndighet som utövar offentlig makt inte förändras än att den gör det. Ändringen skulle åtminstone kräva ett tungt nytt bevis som stöd för skyddsbeslutet, som emellertid inte torde finnas till förfogande i och med att det gäller byggnadsobjekt som förändras långsamt.</p> <p>Den ursprungliga planen för Abborrhvägens studentby präglades inte av nostalgi utan av framstegsvänlighet och reformvilja. Redan på 1970-talet ville man genom mänskliga lösningar i planläggningen och byggandet av bostäder förbättra de sociala förhållandena och välbefinnandet för studerande. I det framlagda planutkastet har man på ett lyckat sätt uppnått denna delvis även tidlösa anda som siktar på att främja sociala strävanden. Det skulle också vara synnerligen konstigt om man i planlösningarna i en dynamisk studentstad skulle fastna i det förflutna. Den nya planen för Abborrhvägens studentby gör det möjligt för Vasa att modigt gå över till 2020-talet även när det gäller studentbostäder!</p>	
<p>Brändö stadsdelsförening 20.4.2021 <u>Förslag till förlängning av tiden för framläggande och ordnande av ett växelverkansmöte på området</u> Palosaaren asukasyhdistys ry – Brändö stadsdelsförening rf föreslår att Planläggningen på grund av pandemin och beredningsmaterialens omfattning samt på grund av bristfällig information ska ordna ett nytt, kompletterande växelverkansmöte på Abborrhvägens område vid en tidpunkt då sammankomsterna inte längre begränsas och det är möjligt för deltagarna att bekanta sig med objektet som ska rivas (radhusområde med 163 studentbostäder). Dessutom bör även de invånare i själva objektet som projektet i synnerhet berör kallas till mötet.</p> <p>Brändö stadsdelsförening rf anser att beredningen och växelverkansmötet ska vara transparenta och genuint interaktiva. Det är inte möjligt under pandemitiden att samlas på plats och studera det omfattande radhusområdet och bostäderna som ska rivas eller att närmare bekanta sig med bostäderna och de felaktiga och överdrivna påståenden som gjorts om dem. Det är fråga om den största processen i Vasas historia där man ska riva en fungerande bostadshelhet som fortfarande används i hög grad</p>	<p>Planläggningens bemötande: I sitt bemötande svarar Planläggningen endast på de frågor som gäller planläggning. Sådana är inte exempelvis VOAS interna frågor.</p> <p>Stadsdelsföreningens förslag till förlängning av tiden för framläggande har besvarats i april.</p> <p>Planändringen har sökts för detta område och det är inte ändamålsenligt att överväga andra områden utanför det. VOAS har som mål att uttryckligen utveckla detta område som har ett utmärkt läge med tanke på studentbostäder.</p> <p>En del av de alternativa platser som stadsdelsföreningen föreslagit lämpar sig inte för byggande av studentbostäder eller för byggande överhuvudtaget. Man vill inte omvandla de områden som i generalplanen anvisas som park till</p>

och som antagligen saknar motstycke i hela landet. Vasa kommer att få ett tvivelaktigt rykte om staden inte låter stadsborna och de som bor på området i praktiken bekanta sig med objektet som stadsdelsföreningen dessutom föreslår att ska skyddas antingen med detaljplan eller, om det inte är möjligt, genom miljöministeriets styrning och med stöd av ministeriets beslut.

Föreningen anser att perioden för framläggande av utkastet till ändring av detaljplanen bör förlängas fram till kommande höst, till tiden då pandemin enligt de nuvarande uppgifterna eventuellt har nått ett skede där det återigen är möjligt att kalla en större grupp intressenter till ett möte för att bedöma och diskutera frågan på plats. Höstterminen för de studerande som bor i de aktuella bostäderna inleds vid universitet och yrkeshögskolor i början av september, då det redan nu uppskattas vara möjligt att återgå till normal undervisningspraxis i stället för de nuvarande distansstudierna.

Stadsdelsföreningen konstaterar vidare att man med stöd av markanvändnings- och bygglagen redan i det här skedet ska anse att det aktuella förslaget i praktiken har gjorts utan att undersöka andra alternativa områden som lämpar sig för byggande av studentbostäder. I stället har planändringen strikt begränsats till att gälla ett område som redan nu är tätt bebyggt och där markanvändningen är effektiv. Byggrätten på området har ökats betydligt, vilket samtidigt innebär minskad boendetrivsel på området. Rivningsförslaget innebär förstöring av en trivsam och jordnära boendemiljö, som har varit ett särdrag för arkitekturen och studentbostäderna på det aktuella området men även viktig i Vasa universitets historia. I utkastet presenteras inga alternativa byggplatser för den extra byggrätt som staden föreslår.

Stadsdelsföreningen anser att

- det bör ordnas ett nytt möte på plats i anslutning till växelverkansprocessen, exempelvis i september 2021.
- det bör föreslås alternativa byggplatser för produktionen av studentbostäder på stadsägd mark. Det är känt att det finns lämpliga områden bland annat på Smulterö i anslutning till universitetsområdet, på det område

byggplatser.

De som bor på området är intressenter i planprocessen och har samma möjligheter att delta som andra intressenter. Dessutom har VOAS samarbetat med studerande i syfte att utveckla studentboendet. Studerande i regionalvetenskap vid Vasa universitet har gjort undersökningen "Tulevaisuuden Ahvenranta – kestävä ja yhteisöllistä opiskelija-asumista" om framtidens Abborrhstranden och hållbart och socialt studentboende, där de också tar upp segregationsfrågor. Det är möjligt att utveckla området till en gemenskap där även andra än studerande beaktas.

Det kan vid behov ordnas en syn på området, dock inte i bostäderna som omfattas av hemfriden.

Byggnadernas dåliga skick beror också på förhållandena vid byggnadstidpunkten och de tekniskt sett dåliga konstruktiva lösningar som det är svårt att åtgärda i efterhand.

Bestämmelserna om räddningsvägar uppfylls inte och byggnaderna kan inte repareras så att de skulle stämma överens med dagens brandbestämmelser. När det görs en så omfattande ombyggnad att den motsvarar nybyggnad, bör även de nuvarande brandsäkerhetsbestämmelserna uppfyllas. Undantag kan endast beviljas starkt skyddade byggnader.

Miljöministeriet har meddelat sitt beslut i byggnadsskyddsärendet 21.4.2021.

bredvid Bruksgården som gränsar till Frihetsvägen, på området kring idrottsplanen i Brändö, invid Alskatvägen–Brändövägen samt i ändan av Abborrhvägen.

- de personer som bor i radhusobjekten bör höras och dessutom bör intressenterna ha möjlighet att närmare bekanta sig med området och bostäderna.
- det bör göras ett alternativt förslag till iståndsättning och utveckling av det nuvarande radhusområdet.
- det också ska fås forskningsdata om huruvida det stämmer överens med stadens bostadspolitiska riktlinjer att kraftigt öka kategoriboende på detta ställe i syfte att minska olägenheter till följd av så kallad segregation.
- det bör fås forskningsdata om hurdant mervärde en betydande ökning av flervåningshusboende skulle medföra för boendetrivseln jämfört med det nuvarande jordnära och effektiva radhusboendet, när området efter flera år av dålig skötsel återställs och får tillbaka sitt ursprungliga värde (rehabilitering).
- påståendet om brandsäkerhetsproblem i materialet bör dementeras och det bör konstateras att radhusområdet är ett normalt område i Vasa som beviljats bygglov och där det inte förekommer några problem med brandsäkerheten. Att informationsskyltar om räddningsvägar saknas är den enda brist i promemoriorna som beror på ägarens försummelse.
- Dessutom bör det konstateras att VOAS har sålt ett flertal objekt inom det fastighetsbestånd som det äger. Om detta objekt inte får plats i stiftelsens nuvarande strategi, även om det omfattar ett flertal ettor, varför kan det inte säljas på motsvarande sätt? Det bör konstateras att det fortfarande bor många studerande i de sålda objekten.
- en del påståenden om objektets skick bör rättas till, för i påståendena har man generaliserat sådana förbättringsbehov som endast gäller en viss punkt som om de skulle

<p>gälla hela det omfattande fastighets- och bostadsbeståndet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - det bör konstateras att flera förslag beträffande reparationsplanering avser sedvanliga årliga reparationsåtgärder som försumrats sedan länge. - de offentliga utlåtanden som staden/Planläggningen gett (bland annat Vasabladet 8.4.2021) bör rättas till som felaktiga åtgärder som skadar byggnadernas rykte och hyresverksamheten. - byggnadsskyddet i fråga om det aktuella radhusområdet fortfarande är anhängigt vid miljöministeriet. 	
<p>Brändö stadsdelsförening 29.4.2021 Brändö stadsdelsförening rf hänvisar till Teamsmötet som hölls 8.4.2021 och konstaterar följande som sin åsikt:</p> <p>Det ordnade mötet motsvarar inte växelverkan enligt markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL). Tiden för inlämnande av utlåtande 1–30.4 är alldeles för kort för att man kunde läsa igenom det väldigt omfattande beredningsmaterialet. Bland annat den analys av koldioxidavtrycket som Planläggningen lovade saknas i materialet. Materialet bygger i stor utsträckning på Planläggningens och beställarens tendentiösa åsikter. Intressenterna har inte haft möjlighet att under mötet genuint och i tillräcklig omfattning studera planområdet på plats och inte heller närmare bekanta sig med utgångspunkterna och målen för eller motiveringarna i planändringen. Markanvändnings- och bygglagen (6 §) förutsätter genuin och öppen växelverkan med de intressenter som är delaktiga i ärendet och med de aktörer vilkas förhållanden eller intressen i avsevärd mån kan påverkas av planen. Enligt 38 § i förvaltningslagen borde man ha gett parterna tillfälle att närvara och att uttala sin åsikt om ärendet. Därmed har Vasa stad/Planläggningen förfarit i strid mot 38 § i förvaltningslagen. Det är fråga om ett procedurfel. Därför anser Brändö stadsdelsförening rf att man åt intressenterna ska ordna en syn på plats vid en sådan tidpunkt då det med tanke på coronavirusepidemin är tryggt.</p> <p>Brändö stadsdelsförening rf hänvisar till de åsikter,</p>	<p>Planläggningens bemötande:</p> <p>Det ordnade växelverkansmötet via Teams motsvarar växelverkan enligt MarkByggL. Även andra städer har varit tvungna att på grund av coronarestriktionerna gå över till elektroniska möten för allmänheten. Tiden för inlämnande av utlåtande är lagenlig och flera månaders utlåntid kan inte anses vara rimlig. Det tar tid att göra en analys av koldioxidavtrycket, och arbetet pågår.</p> <p>Förfarandena i planprocessen åsidosätter förvaltningslagen (5 § i förvaltningslagen: Om det i någon annan lag finns bestämmelser som avviker från denna lag, ska de i stället iakttas).</p> <p>I 50 § i MarkByggL ingår även annat än främjande av användning av det befintliga byggnadsbeståndet: ” För den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och för byggande och utvecklande av områden utarbetas en detaljplan, vars syfte är att anvisa behövliga områden för olika ändamål och att styra byggandet och annan markanvändning på det sätt som krävs med tanke på de lokala</p>

<p>utlåtanden och andra sakkunnigdokument som den tidigare lämnat in till staden angående planläggningsprocesserna i fråga. Föreningen anser att staden inte har beaktat byggnadsarvet på området i planändringens utgångspunkter eller motiveringar och inte heller vid planeringen av planändringen. Vidare anser föreningen att det anhängiga utkastet till ändring av detaljplanen, rivningsplanen, till sina utgångspunkter och målsättningar strider mot MarkByggL. Detaljplanens syfte enligt 50 § i MarkByggL, att främja användningen av det befintliga byggnadsbeståndet, har inte på något sätt beaktats eller följts i utkastet.</p> <p>Beteckningen sk-2 för området kring Brändö enligt Vasa stads generalplan 2030, som Vasa stadsfullmäktige godkände 13.12.2011, har inte heller beaktats eller följts i samband med den aktuella planläggningen.</p> <p>Att främja användningen av det befintliga byggnadsbeståndet är en av de grundläggande utgångspunkterna för utarbetande av detaljplaner. Det aktuella utkastet till ändring av detaljplanen uppfyller inte till sina utgångspunkter eller grunder grunderna i 50 § i MarkByggL.</p> <p>Utöver det ovan nämnda hänvisar Brändö stadsdelsförening rf till de åsikter och utlåtanden som föreningen tidigare gett om planprocessen avseende det aktuella radhusområdet, till utlåtanden av olika sakkunniga aktörer och till de utlåtanden och beslut som Museiverket, NTM-centralen och miljöministeriet gett i ärendena i fråga. Den i planändringsförslaget föreslagna rivningen av byggnader som är i bra skick och som fortfarande används kan inte heller på något sätt motiveras med ekonomiska argument.</p>	<p>förhållandena, stads- och landskapsbilden, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.” På planlösningen har påverkat den helhetsbedömning som gjorts i ärendet.</p> <p>Beteckningen sk-2 i generalplanen har beaktats: ” Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs med noggrannare planer.” Områdesbeteckningen sk-2 innebär inte att det är förbjudet att riva byggnader på området. Det finns också andra sätt att värna om områdets värden än genom att bevara alla byggnader.</p> <p>Ekonomiskt sett är det förnuftigare att bygga nytt än att reparera ett byggnadstekniskt dåligt byggnadsbestånd som kräver ständiga reparationer.</p>
<p>Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf 1. Växelvekansmötet och framläggande av utkastet till ändring av detaljplanen, allmänt – Besked om mötet kom per brev 31.3.2021, anmälningstiden till mötet går ut 6.4, mötet äger rum 8.4 och utkastet till ändring av detaljplanen är framlagt till 30.4.2021. Beredningsmaterialet är väldigt omfattande. Därför är det omöjligt att inom den givna tiden hinna läsa</p>	<p>Planläggningens bemötande:</p> <p>I sitt bemötande svarar Planläggningen endast på de frågor som gäller planläggning. Sådana är inte exempelvis VOAS interna frågor.</p> <p>Växelvekansmötet via Teams motsvarar växelvekan enligt</p>

igenom materialet för att inte tala om att ge några utlåtanden om det. Bland annat följande väsentliga delar saknas i materialet:

– En analys av koldioxidavtrycket saknas, även om det är en viktig samhällsekonomisk och planekonomisk fråga. Det har meddelats att en analys ska ges senare. Det borde stå till förfogande nu.

– En analys av boendetrivseln i radhus, invånarnas åsikter saknas. Det föreslås rivning men ändå har man inte gjort någon tillförlitlig trivselanalys. Det ges ingen information om för vilka studerande, som inte kan bo i flervåningshus, radhusobjektet bäst lämpar sig.

Studerandena är inte typmänniskor, och även om en etta är lämplig i ett visst studieskede bör inte alla bostäder vara ettor. Det står redan i stadens strategi att man med olika, förmånliga bostäder (även sådana som är större än ettor) ska försöka hålla fast vid dem som studerar i Vasa. Ettan är den dyraste bostadstypen. Den är också den huvudsakliga bostadstypen bland radhusbostäderna. Det är en jordnära bostad som lämpar sig i synnerhet för personer som behöver lugn och ro (jfr bullriga flervåningshus). Sällskapsdjur passar bättre i radhus än i flervåningshus.

– Vad gäller de två procent gemensamma utrymmen som föreslagits för nyproduktion bör man observera att det redan finns en motsvarande mängd gemensamma utrymmen på det nuvarande området (inkl. radhusområdet). VOAS har emellertid inte tagit dem i egen användning utan hyrt ut dem till utomstående eller omvandlat dem till bostäder.

Restaurang Brändö är ett av dessa stora gemensamma utrymmen och det finns motsvarande utrymmen även på radhusområdet. Det finns alltså redan gemensamma utrymmen som ursprungligen byggts för gemensamt bruk men som VOAS själv inte har velat ta i invånarbruk utan har hellre hyrt ut dem till utomstående. Om VOAS så vill, kan de omedelbart tas i bruk för invånarna. Detta kräver inte rivning av gamla eller byggande av nya byggnader.

– Det finns redan en gemensam gård för invånarna bredvid Kackurs hus, den har bara inte underhållits. Den kan tas i gemensamt bruk med detsamma. Det finns lämpliga gemensamma utrymmen också utomhus, inom området för Metviksparken.

– Ett radhus med små gårdar utgör ett bättre skydd mot trafikbuller än en avlång byggnads massa i form

MarkByggL. Även i andra städer har man varit tvungen att övergå till elektroniska möten för allmänheten på grund av coronavirusrestriktionerna. Utlåtandetiden är lagenlig och en utlåtandetid på flera månader kan inte anses vara rimlig.

Invånarna är intressenter och har möjlighet att säga sin åsikt och delta i planprocessen.

Enligt en undersökning av Helsingforsregionens Studentbostadsstiftelse HOAS vill studerandena helst bo "socialt ensamma", det vill säga huvudsakligen i ettor i anslutning till vilka det emellertid också finns gemensamma utrymmen.

Bostädernas storlekar fastställs inte i planen, men staden ser till bostadsfördelningen inom andra områden.

VOAS har gjort utredningar om hur Vasastuderandena bor och vill börja utveckla detta område utifrån utredningsresultaten.

De nuvarande gemensamma utrymmena motsvarar inte dagens behov. VOAS planerar de gemensamma utrymmena i samarbete med invånarna. ARAs reglering bör beaktas även när det gäller gemensamma utrymmen.

Det är svårt att hitta gården till Kackurs hus. Gården är dessutom liten och används därför nästan inte alls.

Moderna fasadlösningar skyddar bra mot buller, och bullerfrågorna har beaktats vid detaljplaneringen.

av ett flervåningshus invid gatan där bostäderna mot gatan blir utsatta för trafikbuller i högre utsträckning än vid radhusboende.

– Det har inte presenterats något alternativ där det nuvarande radhusområdet rustas upp så att det fungerar och där det jämförs med det föreslagna flervåningshuset. Man har inte heller kommit med något sådant alternativ där radhusområdet bevaras och där man bredvid det utanför det nu avgränsade området (ändan av Abborrvägen) eller kring idrottsplanen föreslår ett flervånings- eller tornhus med utsikt.

– Nyproduktionsbehovet hos VOAS: har inte presenterats. Är inte sannolikt, i och med att stiftelsen under de senaste åren har sålt följande av sina objekt: Rosenlind, Gerby, Kajgatan i Orrnäs, VOAS 2 och 5 i Korsnäståget, VOAS 8 Kråklund m.m. Det gäller totalt hundratals bostäder. I och med att VOAS har sålt dem av sina bostadsobjekt som inte har passat i dess profil, bör även detta objekt granskas som försäljningsobjekt. Andra organisationer eller placerare skulle säkert kunna köpa bostäderna sådana som de är. Vad gäller de sålda VOAS-objekten är det känt att det även efter försäljningen bor många studerande i objekten. Bostäderna är fortsatt i nyttoanvändning. Med tanke på principerna för hållbar utveckling och samhällsekonomi skulle det också vara förnuftigt att det eventuella behovet av nyproduktion styrdes till stadsägda tomter i närheten och att det befintliga, avsevärt stora bostadsbeståndet som även i dag är i användning hölls i skick. Det finns säkert villiga alternativa ägare, som Planläggningen borde söka efter. Dessutom borde Planläggningen även analysera marknaden som en del av processen.

– Planläggningen uppger inga alternativa platser för nybyggnad i Brändö i dokumenten, även om det finns lediga byggplatser på stadsägda marker och även om stadsdelsföreningen har föreslagit att de borde undersökas: Smulterö (bostäder även för utbytesstuderande och forskare), området invid idrottsplanen, området invid parkområdet på Frihetsvägen i Brändö. Dessa ligger närmare universitetsområdet. Därtill kan även nämnas Abborrvägens ända, där det finns oanvänt byggnadsmark med fast botten, och området bredvid objektet Linna invid Alskatvägen. Därutöver finns det

Bevarandet av radhusområdet undersöktes i detaljplanen för Metviksparken men det ansågs inte vara möjligt.

Området på Abborrvägen lämpar i fråga om sitt läge utmärkt för studentbostäder och VOAS vill utveckla uttryckligen detta område. Av de alternativa platser som föreningen föreslår lämpar sig de flesta inte för byggande av studentbostäder eller för byggande överhuvudtaget. Man vill inte omvandla de områden som i generalplanen anvisas som parker till byggplatser.

Ibland är det nödvändigt att riva om man genom att bygga nytt bättre kan bidra till hållbar utveckling.

Fastighetsägarens kostnader hör inte till planläggningen.

När det görs en så omfattande grundlig renovering att den motsvarar nybyggnad bör även de nuvarande brandsäkerhetskraven uppfyllas. Undantag från detta kan endast beviljas starkt skyddade byggnader.

Generalplanebestämmelsen för området är AK (område för bostadsvåningshus) och det ges inga bestämmelser om exploateringsgraden i planen. Områdesskyddsbezeichnung sk-2 förpliktar till att beakta områdets värden, och övervägande samt närmare planering sker utifrån detaljplanen.

Beteckningen sk-2 i generalplanen ”Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. Vid byggande på området eller

<p>stadsägd mark bredvid universitetet på frälsningsarméns gamla tomt. Planläggningen ska komma med en utredning om detta.</p> <p>Det bör observeras att någon privat fastighetsägare eller placerare knappast skulle börja riva dessa fungerande småbostäder.</p> <p>– Rivningskostnaderna är höga, i storleksklassen 1–1,5 miljoner euro. Det är väsentlig information vid planläggningen och något som också har nämnts i planerna under den senaste tiden.</p> <p>Rivningskostnaderna strider mot invånarnas intressen. Rivningen strider redan i sig mot principerna för hållbar utveckling. Det bör göras upp en mångsidig analys om hållbar utveckling som en del av planläggningsmaterialet.</p> <p>– Tomtkostnader och ändringar i dem: de nuvarande tomtarrendena (fram till åren 2035–2040) bygger på 80 procents rabatt på det så kallade aravatomtarrendet. Det eventuella nya tomtarrendet är inom nyproduktion försäljningspriset på den nivå på 180 euro/m² vy som staden uppgett till ARA eller en arrendenivå som räknats utifrån den. Det är mångfaldigt jämfört med dagens nivå. Detta ska även uppges i planläggningsdokumenten, för det är en viktig fastighetskostnadspost. Invånarförluster och extra kostnader är avsevärda. Skillnaden i arrendena är betydande till förmån för radhus.</p> <p>– Staden har offentligt meddelat att radhusområdet på något sätt skulle utgöra en brandsäkerhetsrisk och jämfört det med de nya normerna. Påståendet är vilseledande, och även miljöministeriet har fäst uppmärksamhet vid det. Myndigheterna har beviljat byggnaderna bygglov, och kraven i det motsvarar kraven i alla bygglov från samma tidsperiod (början av 2000-talet). Det är skadligt för marknadsföringen av objektet att man i offentligheten ger sådana här vilseledande utlåtanden och skrämmer allmänheten. Det är något som bör korrigeras offentligt.</p> <p>Rivningsförslaget gäller nästan hälften av den angivna, avgränsade tomtens areal, som också bildar den ursprungliga byggidén. Tomtexploateringsgraden på radhusområdet är väldigt hög. Området representerar jordnära arkitektur och var en viktig förnyelse i studentbostädernas historia. Dessutom var området det första radhuskomplexet för studerande i Finland och Norden. I myndighetsutlåtanden har området konstaterats vara ett lokalt och regionalt viktigt</p>	<p>när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs med noggrannare planer.” har beaktats i detaljplaneprocessen.</p> <p>Områdesbeteckningen sk-2 betyder inte att det är förbjudet att riva byggnader på området. Man kan se till områdets värden även på annat sätt än genom att bevara alla byggnader.</p> <p>Växelverkansmötet via Teams motsvarar växelverkan enligt MarkByggL. Även i andra städer har man varit tvungen att övergå till elektroniska möten för allmänheten på grund av coronavirusrestriktionerna. Utlåtandetiden är lagenlig och en utlåtandetid på flera månader kan inte anses vara rimlig.</p> <p>Det tar tid att göra upp en analys av koldioxidavtrycket och arbetet pågår.</p> <p>I 50 § i MarkByggL ingår även annat än främjande av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet: ” För den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och för byggande och utvecklande av områden utarbetas en detaljplan, vars syfte är att anvisa behövliga områden för olika ändamål och att styra byggandet och annan markanvändning på det sätt som krävs med tanke på de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.” På planlösningen har påverkat den helhetsbedömning som gjorts i ärendet.</p> <p>Utvecklande av fastigheter och</p>
---	---

objekt. Det är en väsentlig del av Brändös historia. Byggnadsarkitekturen motsvarar den linje som blivit allt vanligare inom bostadsbyggande: jordnära, låg och effektiv användning av arealen i form av byggnader med träbeklädnad. Generalplanebestämmelserna för området begränsar högre och effektivare byggande på platsen.

Ordnanande av syn

På grund av coronavirusläget kan det inte ordnas några möten för intressenterna; Teamsmöten är inte möjliga för alla intressenter och det är därmed ett diskriminerande förfarande. Det omfattande planmaterialet (på över 100 sidor) kan inte presenteras, genomgå eller diskuteras på ett behörigt sätt. För öppenhet och åskådlighet bör det förrättas en syn på platsen till vilken även personer som bor i radhusen, ensamboende och familjer bör kallas för intervjuer.

I och med att både beställaren och staden har berett ärendet i cirka tio år nu, borde det inte finnas något hinder för att vänta till tiden efter coronapandemin då det återigen är möjligt att ordna möten som vanligt. Teamsmötet av 8.4.2021 kan inte anses som ett sådant genuint växelverkansmöte som förutsätts i MarkByggl.

2. Det anhängiga utkastet till ändring av detaljplanen strider mot MarkByggl vad gäller utgångspunkter och mål

Enligt MarkByggl (§ 50, Detaljplanens syfte) ska man vid planläggning i första hand iaktta följande: **Främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet** är det grundläggande syftet med genomförandet av en detaljplan. Så har man inte gjort utan framskridit till att riva det befintliga byggnadsbeståndet som dessutom fortfarande används. I det utkast till ändring av detaljplanen som Vasa stad har berett beaktas inte främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet så som förutsätts i MarkByggl. En allmän princip enligt MarkByggl är att landets nationalegendom, fastigheter, bör värnas om och att den befintliga miljön är värdefull i sig. Utvecklingsåtgärderna bör bygga på upprustning av det befintliga byggnadsbeståndet medan man värnar om miljön och

marknadsanalyser är sådant som hör till fastighetsägarens ansvar.

I detaljplaneprocessen har byggnaderna inte ansetts uppfylla grunderna för skydd. Planlösningen hindrar emellertid inte att några av de radhus som är föremål för skyddsförslaget ska bevaras.

NTM-centralen har inte föreslagit förhandlingar i PDB-skedet men det ordnas vid behov förhandlingar med NTM-centralen i ett senare skede. På grund av det nya skyddsförslag som Brändö stadsdelsförening gjort ordnades det förhandlingar mellan Planläggningen, Byggnadstillsynen, VOAS och NTM-centralen 3.9.2021.

De nödvändiga utredningarna enligt lagen görs under detaljplaneprocessen.

VOAS är inte något vinstdrivande företag och därmed kan man inte säga att en konditionsbedömning som VOAS beställt skulle ha anskaffats för kommersiella ändamål.

byggnadsarvet. I detta fall har man i strid mot utgångspunkten avseende utveckling av de befintliga fastigheterna och byggnaderna utgått från ägarens snäva åsikt och behov enligt dagens trender. När det gäller utgångspunkterna att utveckla själva byggnaderna och den befintliga miljön ska man enligt lagen först ta reda på om någon annan kunde använda byggnaderna innan de börjar rivas och en del av nationalegendomen därmed förstörs. I detta fall vet man med säkerhet att det finns aktörer som skulle kunna köpa byggnaderna sådana som de är. VOAS har själv sålt ett flertal av objekten som det äger i Vasa. Dessa bostäder finns i både radhus och flervåningshus. Efter försäljningen har man genom ägarintervjuer fått reda på att det fortsatt bor en stor skara studerande i objekten. Staden har inte beaktat detta på något sätt utan har i strid mot lagen börjat bereda en detaljplaneändring som leder till rivning. VOAS har uppgett att det ska riva byggnaderna efter att planändringen har vunnit laga kraft. Det är alltså fråga om en rivningsplan, vilket strider mot MarkByggl.

I Brändö gäller Vasa generalplan 2030, som Vasa stadsfullmäktige godkände 13.12.2011. I sitt 9.11.2017 (MV/14/05.01.01/2017) daterade utlåtande till NTM-centralen i Södra Österbotten konstaterar Museiverket bland annat följande:

Brändö omges av beteckningen sk-2, som innebär att byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs med noggrannare planer.

Därutöver konstaterar Museiverket i sitt utlåtande om ärendet bland annat följande: *Objektet har i fråga om sin arkitektur ... en lokal, kulturhistorisk betydelse.* Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa anser att **utkastet till ändring av detaljplanen strider mot Vasa generalplan 2030.** Denna bindande bestämmelse (sk-2) bör nämnas i dokumenten och beaktas i utgångspunkterna och målen för planprocessen.

Enligt MarkByggL ska fastighetsägarna hålla de byggnader som de i äger i skick. Det är uppenbart att fastighetsägaren inte har gjort några årliga reparationer i fastigheterna och att underhållet därmed är eftersatt ända sedan den ägande parten har börjat planera den detaljplaneändring som siktar på rivning av de befintliga byggnaderna. Till exempel enligt lagen om bostadsaktiebolag ska bolaget årligen för sina ägare redogöra för de gjorda reparationerna och för kommande åtgärder under 10 års tid. Föreningen yrkar på att få se stiftelsens årliga reparationsåtgärder i de aktuella fastigheterna under de senaste tio åren för att kunna bedöma om stiftelsen noggrant har skött fastigheterna. Objektet i fråga har byggts med samhällets medel och därför är det motiverat att också ta upp dessa frågor. Den gjorda utredningen om reparationsbehoven tyder på att de årliga reparationsåtgärderna har varit bristfälliga.

3. Uppskattning av ekonomiska resurser

Vasa stad förväntar sig stora tomtförsäljnings- eller arrendeinkomster tack vare detaljplaneändringen. De nuvarande tomtarrenden vid objektet, som gäller fram till 2035–2040, är lagom förmånliga för invånarna som är studerande. Studerandena skulle vara tvungna att betala avsevärt högre tomtarrenden om de nuvarande byggnaderna, som är i bra skick, skulle ersättas med nytt flervåningshusbyggande i enlighet med utkastet till ändring av detaljplanen. Det tomtpris som staden tar ut på området är omkring 180 euro/m² vy. För närvarande är arrendena närmast formella, 50–20 procent av den gamla så kallade ARA-nivån.

Kostnaderna för rivning av ett helt användningsdugligt byggnadsbestånd skulle uppgå till uppskattningsvis 1,1–1,5 miljoner euro.

Om bostadsbeståndet inte motsvarar den nuvarande ägarens önskemål kan det alltid säljas eller husen hyras ut till utomstående. Husen behöver inte rivas om invånarunderlaget ändras. Denna princip att byta ut invånarunderlaget i stället för att riva värdefulla fastigheter är bekant för den nordiska samarbetsorganisationen för studentbostadsföretag (NSBO) som också förundrar sig över åtgärderna som

siktat på att riva det nuvarande byggnadsbeståndet som är i bra skick.

Det vore VOAS och invånarna som skulle få betala för rivningen. Därmed vore det förmånligare för VOAS att överlåta husen gratis till någon annan sammanslutning för social bostadsproduktion. Samtidigt kunde VOAS uppföra nybyggnader på en annan tomt. Lösningen skulle gagna alla: ett intressant och historiskt betydelsefullt radhusobjekt skulle fortsatt kunna användas av bland annat studerande och VOAS skulle få bygga önskade bostäder.

Med självkostnadsprincipen är en radhustvåa på 53 m² lika förmånlig som en nybyggd etta. En person kan hyra en tvåa till samma pris som en etta. Denna möjlighet bör tas i bruk. Merparten av bostäderna på området klassificeras som ettor.

I det föreslagna anhängiga utkastet till ändring av detaljplanen föreslås flervåningshustyper som medför risk att man kommer fram till dåliga lösningar av typen korridorhus, som man har negativa erfarenheter av. Bostadsstyrelsen (nuvarande ARA) vägrade till och med en gång i tiden att finansiera korridorhus.

I dag uppgår priset på nyproduktion till cirka 3 500 euro/m² vy. Det innebär att byggandet av ett byggnadsbestånd som motsvarar radhusområdets areal skulle kosta cirka 25 miljoner euro. Man kommer till samma resultat och får samma antal bostäder till nyttoanvändning utan miljoninvesteringar genom att sätta bostäderna i stånd enligt principen om årliga reparationer. Byggnaderna används också i dag. Kostnaderna för årliga reparationer bör inkluderas i hyrorna. Byggnaderna har ett avsevärt funktionellt värde, vilket skulle gå förlorat om byggnaderna rivs.

Planläggningen bör ta reda på och meddela om radhusområdet har erbjudits någon annan, om VOAS inte själv är intresserat av att fortsatt äga husen och underhålla dem. Förfarandet är detsamma som VOAS tillämpade när det sålde sina bostadsobjekt. Ägandet får inte vara det viktigaste.

Avgörande enligt principen i markanvändnings- och bygglagen är att det befintliga byggnadsbeståndet utnyttjas och inte själva ägandet och vem som äger objektet. Samma princip bör tillämpas också i stadens verksamhet.

4. Utveckling av det nuvarande radhusområdet

I planmaterialet nämns att radhusobjektet är ett intressant och historiskt betydelsefullt objekt. I bland annat Vasa universitets historia står det för ett nytt tankemönster när det gäller boende, något som kom i dagen i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet. Före det var hotell- och anstaltsliknande boende den dominerande boendeformen. Idén till det nya sättet att tänka väcktes av en omfattande undersökning som Finlands Studentkårers Förbund lät utföra. Viktigt enligt undersökningsresultaten var att avstå från den föråldrade principen med korridorer och kojor och i stället bygga ordentliga bostäder med flexibla användningsmöjligheter som tål tidens tand. Utgångspunkter var självständigt boende och att bostäderna är bullerfria. Det byggdes relativt mycket gemensamma utrymmen, uppskattningsvis två procent av byggnadsytan. Modellen med radhus var Vasas lösning på de nya målen. Flexibilitet åstadkoms förmånligt: till en början bodde det två eller tre personer i en bostad på 51–53 m², men tack vare bostadsbidraget och i takt med att boenderymligheten ökade, minskade antalet invånare till ett eller två. Radhusbostäderna är mycket populära bland par: de har lugna arbets- och sovrum på övre våningen och ett allrum och ett badrum på nedre våningen. Dessutom har varje bostad en egen terrass. Det finns även bostadsspecifika friluftsredskapsförråd. Modellen är enkel och fungerande. Enligt invånarintervjuer i tidningar är området också trivsamt. Sällskapsdjur trivs väldigt bra i bostäderna och det är lätt att rasta dem på området. Det byggdes två procent gemensamma utrymmen enligt den ovan nämnda principen. De gemensamma utrymmena centraliserades huvudsakligen till tillbyggnaden till Tekla I, där det fanns gym, bastu och mötesrum i anslutning till en restaurang. Det byggdes klubb- och motionsrum, bastur och tvättstugor också på radhusområdet. Tyvärr har ägaren VOAS hyrt ut utrymmena till utomstående. De ingår inte i hyran

som servicelokaler enligt den ursprungliga tanken. De föreslagna behoven av gemensamma utrymmen har i stor utsträckning redan tillgodosetts på området. Nu gäller det bara för ägaren att ta i bruk utrymmena för invånarna.

Skötseln av planteringarna på gården och gårdsparken invid Käckurs hus har försumrats under de senaste åren. Det är något som ägaren inte har fäst uppmärksamhet vid, tvärtom, gårdsgångarna har fyllts ut så att de orsakar fuktrisker i en del av byggnaderna. Detta gäller emellertid bara en del av byggnaderna.

I objektet har utförts en grundlig renovering kring millennieskiftet enligt den tidens standarder. Under de senaste tio åren har ägaren försummat skötseln av objektet och antagligen bara väntat på att objektet ska rivras för en nybyggnad, så som den dåtida ledningen önskade. Det är dålig fastighetskötsel: man har i strid mot lagen försummat nödvändiga, normala årliga reparationer och bara väntat på att det gamla objektet ska rivras och ersättas med ett nytt. Denna princip, som ska anses strida mot markanvändnings- och bygglagen, är något som byggnadstillsynen borde fästa uppmärksamhet vid. Av ägaren borde krävas att den lämnar in dokument över de gjorda årliga reparationerna till Planläggningen såsom förutsätts i exempelvis lagen om bostadsaktiebolag.

Helheten med radhus är en representativ del av historien av boende och universitet i Vasa. Husen och bostäderna har en intressant och säregen karaktär även enligt sakkunnigutlåtanden.

Sakkunnigutlåtanden har getts av bland annat arkitektprofessor Esko Kahri, docent Heikki Kukkonen, huvudplaneraren av objektet André Schutz samt av Björn I. Ohlson, sakkunnig vid den nordiska samarbetsorganisationen för studentbostadsföretag NSBO och före detta vd för Stockholms studentbostäder SSSB. De alla håller med om att radhusområdet ska bevaras och skyddas som ett betydelsefullt objekt. Objektet är det första radhusliknande studentbostadsobjektet enligt den nya planeringsprincipen i Finland och i Norden. Den nya planeringsprincipen byggde på en omfattande undersökning av studentboende som Finlands Studentkårars Förbund lät utföra. Då avstod man från bland annat anstaltsliknande lösningar med mittkorridorer och kojor och övergick till flexibla

bostadslösningar. I detta radhusobjekt var det möjligt att få en hög byggrätt och kombinera den med jordnära boende i en mänsklig skala. Radhusen med träbeklädning (mellanväggarna är visserligen av betong) bildar en varm, mänsklig skala för boende, om vilket bland annat redaktör Terhi Ekola, en före detta invånare, skrev hjärtliga ord i tidningen Pohjalainen. Även studerandena Anniina Mustikkamaa och paret Leonard och Helene Hojic säger att de trivs bra i radhusobjektet VOAS I (VBL 13.5.2018). Radhusområdet bidrar till en social gemenskap tack vare sin låga struktur och mängden områden med gräsmatta. Pation fungerar under varma årstider som en plats för fritidsvistelse där man till exempel kan grilla och tillbringa tid. Det är en plats med låg tröskel där man kan träffa andra invånare i gemenskapen. Kompositionen av radhusbyggnaderna innebär emellertid att alla invånare får bo i lugn och ro. Därmed visar objektet sig till sin fördel som ett objekt med en hög trivselnivå jämfört med flervåningshusens ofta oroliga atmosfär där bostäderna saknar en direkt förbindelse till gården. Dagens arkitektur värdesätter ett tätt och jordnära lågt byggnads sätt som objektet VOAS I representerar. André Schutz är en ryktbar schweizisk arkitekt vars verk kan ses på olika håll i Vasa. Utöver sin omfattande VOAS-produktion har han också ritat bland annat ett flertal flervåningshus i Sunnanvik (A. Hakorantas produktion) samt skolbyggnader (Gerby skola) och äldreboenden (Bruksgården i Brändö) och även klubblokaler för Vasa Golf. Hans bidrag vann den nordiska arkitekttävlingen för Olympiakvarteret. Han är en av de skickligaste planerarna av social bostadsproduktion i vårt land. Radhusområdet VOAS I var ett av hans första välkända planeringsobjekt vars funktionsprincip har visat sig vara hållbar.

Bra detaljplanering utgår från utgångspunkterna i lagen: att utveckla det befintliga byggnadsbeståndet, det vill säga radhusområdet. Det är fråga om återställande av området, om upprustning, rehabilitering. Något nytt behövs inte nödvändigtvis. Vad gäller kostnader är det fråga om verksamhet i likhet med årliga reparationer, något som alla fastigheter i Finland är skyldiga till. De punkter i vissa begränsade delar som drabbats av dålig skötsel, exempelvis markfyllningar, bör återställas till

bygglovens nivå och åtgärdas. Bostädernas nivå motsvarar den i början av 2000-talet. Någon större obligatorisk dörr- eller fönsterrenovering finns inte i sikte. Självdragsventilationens teknik kan förstås alltid förbättras med låga kostnader. Väsentligt är att skötseln och underhållet uppdateras för att fuktskador ska kunna undvikas.

Planläggningen konstaterar (s. 23 i planbeskrivningen) att olika utvecklingslösningar har undersökts. Det har emellertid inte redogjorts för det befintliga byggnadsbeståndets utgångspunkter. Alternativa, bevarande utvecklingslösningar har inte undersökts, även om de enligt den allmänna principen i MarkByggl borde utredas. I plantexten hänvisas felaktigt till att en ombyggnad av radhusen skulle vara en dålig lösning i synnerhet av brandsäkerhetsskäl. Detta bör betraktas som något av en avskräckning, för objektet har byggts och brandinspekterats på ett behörigt sätt.

Stadens tekniska sektors mål att avsevärt öka byggrätten på området strider klart mot den generalplan i norra delen av Brändö, som stadsfullmäktige fastställt, där området anvisas som ett lägre område både vad gäller byggnadsrätt och byggnadshöjd. Ytterligare byggrätt är känd att minska boendetrivseln. Den flerskiktade områdeshelheten har redan nu konstaterats vara bra och erbjuda olika boendialternativ.

Dessutom konstaterar Planläggningen att "bevarandet har upplevts som väldigt utmanande". Det avviker emellertid inte från sedvanlig bostadsverksamhet, bara man ser till underhållet av husen.

Det är inte på något sätt motiverat att hänvisa till brandsäkerheten. Objektet har beviljats bygglov som har kontrollerats i detta syfte senast i början av 2000-talet. Byggnaderna har brandmurar och mellanväggar av betong. Det är inte känt att räddningsverket skulle ha satt upp några brandsäkerhetskrav på objektet. Ägaren av huset ska förstås se till att räddningsvägarna har märkts ut och vid behov vidta normala åtgärder såsom i allt boende (montera brandvarnare och släckare på vissa ställen, meddela rökningförbud, ordna med fimpbehållare m.m.). De

flesta småhusen i Vasa är byggnader med träbeklädning och ingen har krävt att de skulle rivas. Trähuskvarteren i gamla städer är tätt bebyggda, behagliga miljöer som inte heller har varit föremål för rivningskrav (de gamla centrumen i Karleby och Jakobstad, Kappsäcken i Vasa m.m.). Dessutom bör det konstateras att bostäderna i radhusen har fler utrymningsvägar än sedvanliga flervåningshus.

5. Andra lämpliga tomter/områden för nybyggnad som alternativ

Brändö stadsdelsförening har redan tidigare föreslagit att man för VOAS nyproduktion ska anvisa lämpliga stadsägda tomter/områden i Brändö. De ekonomiska förlusterna till följd av rivning kan undvikas genom att man sätter radhusområdet i fråga i stånd enligt MarkByggl och samtidigt bygger nytt på obebyggda områden i Brändö.

Områden som föreslagits är bland annat följande:

- Ändan av Abborrvägen där en hög, landmärkesliknande byggnad kunde passa (jfr studentbyn i Åbo)
- Det finns plats för byggande bredvid VOAS objekt Linna invid Alskatvägen (nu när väglinjen redan har anlagts).
- Området kring idrottsplanen i Brändö som kunde utvecklas så att det byggs gemensamma utrymmen för idrottsplanen och studentbostadsobjektet. Då kunde utrymmena i objektet (klubblokaler, bastur/duschar, tvättstuga) också användas mångsidigt inom idrottsverksamheten. Byggandet kunde finansieras som en del av bostadsobjektet. På samma sätt har man redan tidigare kunnat bygga restaurang, klubblokaler, kontor, gym, squashbana och rum för kortvarigt boende i anslutning till fastigheten Tekla I. Denna servicehelhet skulle bilda en bra grund för utveckling av idrottsplanen.
- Området i hörnet av Frihetsvägen och Brändövägen, där det i dag förvaras båtar, är ledigt. Ett objekt med studentbostäder skulle passa bra där.
- Mellan Levongatan och Wolffskavägen finns en nyss planlagd tomt för 30 småbostäder.
- Smulterö bredvid universitetet är återigen i planläggningsskede efter en arkitekttävling. Där har planerats en gemensam fritidslokal för området samt exempelvis bostäder för både grundexamensstudenter och universitetets

internationella verksamhet, forskar- och studentutbyte, totalt cirka 150 småbostäder. Objektet skulle vara en riktig attraktionsfaktor för den allt mera internationella universitets- och högskolegemenskapen i Vasa.

De ovan nämnda objekten och områdena ägs av staden. Därmed är det också möjligt med ett tomtpris eller -arrende som uppfyller statens bostadsfond ARAs kostnadsvillkor.

6. Alternativ helhetslösning

Planläggningsavtalet för rivning av radhusområdet, som staden och VOAS ingick 2012, är en stor felbedömning i Vasa. Det innebär att samhället, Vasa stad och studerandena förlorar ett väldigt omfattande, fungerande och förmånligt fastighetsbestånd som dessutom är av stor historisk betydelse. När avtalet ingicks kunde man eventuellt inte bedöma objektets betydelse för arkitektur, universitetshistoria och generalplan eller vad gäller kraven i MarkByggL. Enligt MarkByggL är utgångspunkten i planläggningen att det befintliga byggnadsbeståndet utvecklas och inte rivs. Planläggningsprincipen hänger inte ihop med ägaren vid respektive tillfälle utan är en mera allmän stadsstruktursfråga.

Det att staden genom arrangemanget skulle få väsentligt större inkomster från försäljning och arrende av tomterna än de nuvarande tomtarrendeinkomsterna, är ingalunda en godtagbar motivering av Planläggningen när det gäller detta objekt på detta område (bestämmelsen sk-2 i generalplanen). Det ligger inte heller i studerandenas intresse i och med att en del av byggnadsbeståndet skulle gå förlorad och kostnaderna öka. Det finns gott om orörd byggnadsmark där bredvid som kan utnyttjas och som även skulle generera inkomster. Det att VOAS inte gör några årliga reparationer utan bara väntar på rivningen och försummar skötseln av området ska anses vara ett felaktigt sätt att upprätthålla fastigheter.

Eftersom VOAS redan har sålt ett flertal av sina stora fastighetshelheter på andra håll, skulle det kanske vara bättre att även dessa radhus fick en ny ägare, om

VOAS nu inte börjar underhålla objektet så som förutsätts i MarkByggL. **En med tanke på helheten förnuftig lösning skulle vara att staden anvisar VOAS extra byggrätt i närheten och att VOAS antingen upprätthåller och reparerar sina byggnader eller säljer dem till utomstående (det finns gott om möjliga köpare).**

Det att stadsstrukturen förtätas på detta tomtområde är en ingalunda rekommendabel lösning med tanke på boendetrivseln. Det råder en stor motstridighet mellan trivsamma studentbostäder och ökning av stadens tomtförsäljnings- eller arrendeinkomster vid detta objekt.

7. Förhandling med NTM-centralen

De ovan nämnda grunderna berättigar enligt MarkByggL inte till en ändring av en lagakraftvunnen detaljplan eller till rivning av befintligt byggnadsbestånd. Därför bör också denna planprocess i sin nuvarande form avbrytas som felaktig vad gäller utgångspunkter och mål.

Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa föreslår därför att det omedelbart ska skickas en inbjudan till NTM-centralen för förande av förhandlingar enligt 64 § i MarkByggL om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och om det kan genomföras.

Föreningen anser att man beträffande den nu anhängiga planläggningsprocessen ska föra förhandlingar med NTM-centralen och i anslutning till det för intressenterna och invånarna på området förrätta en syn på plats genast när det med tanke på pandemin i praktiken är möjligt. Först därefter är det möjligt med de lagstadgade växelverkansmöten som planprocessen förutsätter och diskussioner om radhusområdet och eventuella andra områden utanför det anvisade området. På motsvarande sätt borde tiderna för framläggande förlängas åtminstone till hösten, då även studerandena åter befinner sig på orten.

Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf är beredd att för sin del och i samarbete med andra intressenter diskutera olika alternativ för utveckling av området och eventuella platser för nyproduktion i syfte att

hitta sådana lösningar som följer principerna för hållbar utveckling och som på det hela taget ligger i både stadens och studerandenas intressen. För jämförelsens skull kan man också konstatera att den föreslagna rivningen av det aktuella radhusområdet skulle innebära till och med större ekonomiska förluster än vad bombningarna under andra världskriget orsakade byggnadsbeståndet i Vasa.

7. Höjning av exploateringsgraden på området

Området är redan nu överexploaterat. Enligt förslaget skulle byggrätten fördubblas. Ökad exploatering skulle minska boendetrivseln.

Studerandena behöver även lugna och trivsamma bostadsobjekt, sådana som detta radhusområde. Det behövs bostäder även för personer som har sällskapsdjur och för familjer. Sådana finns på radhusområdet.

Det är inte möjligt att avsevärt öka byggrätten på detta generalplaneområde. Den mänskliga skalan bör bevaras.

8. Alternativa byggplatser

Enligt Brändö stadsdelsförening är det möjligt att planlägga studentbostäder i Brändö utan att något gammalt behöver rivras.

– Ändan av Abborrvägen: exempelvis ett tornhusliknande objekt på ledig mark med fast botten (landmärke)

– På utkanten av Studentbyn i Åbo har det byggts ett tornhus utan att de gamla husen har rivits.

– Invid Brändö idrottsplan: Området längs Brändövägen invid idrottsplanen lämpar sig bra för studentbostäder. Ett särdrag är att man kunde bygga gemensamma lokaler (klubblokaler, bastur och duschar, tvättstuga) för idrottsplanen och bostadsobjektet. I och med att båda objekten (studentbostäderna och idrottsplanen) används säsongartat är det förnuftigt med gemensamma lokaler. Lokalerna kunde finansieras och byggas med statens ARA-finansiering. Det är förnuftigt att utveckla idrottsplanen också därför att det mittemot planen redan finns en restaurang med kabinett, gym, kontor m.m.

- Längs Alskatvägen, bredvid VOAS objekt Linna finns ledig mark för byggande. De nya husen kunde använda samma gemensamma utrymmen (tvättstuga, gym) med radhusobjektet VOAS I.
- Det finns en lämplig plats för byggande av studentbostäder invid parken på Frihetsvägen (där det nu finns båtar).
- Smulterö är en ypperlig plats inom universitetsområdet. Det skulle vara en attraktionsfaktor för Vasa campus och betjäna universitetets behov exempelvis i fråga om forskar- och studentutbyte. Där borde också anvisas bostäder för grundexamensstuderande redan i syfte att jämna ut beläggningsgraden. Det skulle knappast behövas några bilplatser på Smulterö bredvid campusområdet, för utbytesstuderande och forskare kunde ta sig till universitetet till fots eller med cykel.

På tomten för före detta frälsningsarméns hus på Wolffskavägen finns cirka 1 000 m² byggrätt. Den ligger bredvid studentbostadsobjektet Levoninrinne. Dessa platser har staden inte erbjudit VOAS. Det enda alternativet som man kommit med har varit att riva radhusen och ersätta dem med massiva flervåningshus som är för höga för platsen. I alla ovan nämnda alternativ ägs marken av staden, vilket betyder att tomtpriset kan hållas på ARA-nivån.

9. Gemensamma utrymmen på området

Det har byggts gemensamma utrymmen för hela radhusområdet. Där finns bland annat följande: gården till Kackurs hus (skötseln har försummats), motionsutrymmen och bastu (hyrts ut till den muslimska församlingen), bastu i källaren av ett av radhusen (tagits ur bruk), klubblokal/kontor (hyrts ut som bostäder).

I anslutning till objektet Tekla I har följande byggts: restaurang med kabinett (2) (stått tom i ett år redan), gym, bastu och squashbana i restaurangens nedre våning.

Vid detaljplaneringen nämns möjligheten till och behovet av gemensamma utrymmen och klubblokaler på området. Angående det bör det konstateras att det redan i nuläget finns många oanvända gemensamma utrymmen på området. De har huvudsakligen hyrts ut

till utomstående och står därmed inte till invånarnas förfogande.

När området utvecklas är det nödvändigt att närmare granska denna fråga. Det är uppenbart att dessa redan färdiga värdefulla utrymmen bättre borde stå till invånarnas förfogande i stället för att de hyrs ut till utomstående.

Parkeringshuset på området underutnyttjas. Användningen av det borde analyseras.

Trivsel och dragningskraft blir till av en mänsklig skala och en bra service. Nu har situationen på det ovan nämnda sättet glidit staden ur händerna jämfört med den ursprungliga situationen.

10. Finansiering av istandsättning av radhusområdet

Enligt plantexten är det utmanande att ordna med finansiering för reparation av radhusområdet. Påståendet visar brist på sakkunnighet. För alla bostadsobjekt bör budgeteras ett visst antal reparationsåtgärder som dessutom bör programmeras och rapporteras. Det är fråga om kostnader för årliga reparationer.

På området finns inget behov av någon omfattande "radikal" ombyggnad. Objektet genomgick en grundlig renovering i början av 2000-talet, då det också byggdes ett lösöresförråd i anslutning till ingången till samtliga bostäder.

I en viss, relativt liten del av objektet har man själv genom överflödigt markfyllning på gångarna orsakat problem som medför en risk för fuktskador. Dessa problem bör förstås åtgärdas och fyllningen sänkas till nivån enligt det ursprungliga bygglovet. Samtidigt gäller det att montera en modern fuktisolering. Finansieringen ingår i organisationens årsbudget som en helt normal kostnadspost. Vanligtvis vidtas dylika åtgärder under en längre tid. Någon "radikal" ombyggnad behövs inte utan problemen åtgärdas där de förekommer.

Det att problem har uppstått är ett bevis på ägarens dåliga eller osakkunniga agerande. Alla nämnda problem kan förstås åtgärdas. Om ägaren inte vill göra

det, Om ägaren inte vill göra det, kan objektet säljas eller överlåtas till utomstående. Rivningen är ingen lösning utan en lagstridig åtgärd.

11. Behövliga utredningar

En utredning av koldioxidavtrycket har utlovats men någon sådan ingår inte i dokumenten. Det är nödvändigt att göra en samhällsekonomisk bedömning med tanke på hållbar utveckling. En trivselutredning med användarupplevelser är en viktig del av all reparationsverksamhet för att inte tala om rivning.

För utveckling av området är det i alla fall viktigt att det utreds i vilken utsträckning de gemensamma utrymmena i nuläget används. Dessutom bör det bedömas på vilket sätt de nuvarande utrymmena kunde förbättras. De gemensamma gårdsutrymmenas och andra gemensamma utrymmens mängd och kvalitet bör kontrolleras. Det bör undersökas om det är motiverat att i viss mån också höja våningshöjden i de övriga stenhusen på området.

Parkeringsarrangemangen på området bör granskas separat. Parkeringsanläggningen i mitten underutnyttjas.

Det är skäl att granska utvecklandet av Brändö idrottsplan som en del av utvecklandet av det aktuella området: funktionerna på planen, behov av inomhusutrymmen (dusch, tvättstuga m.m.) och hurdant boende som skulle lämpa sig på platsen. Planen kan vara en bra närmotionsplats men den lämpar sig säkert även för bollspel. Detta stöds av den närliggande restaurang-, hotell- och gymservice.

Exploateringsgraden är redan nu exceptionellt hög på området. Det är nödvändigt att exploateringen jämförs med bestämmelserna i generalplanen för Brändö. I den gällande generalplanen (sk-2) fastställs skyldigheterna och exploateringsgränserna för byggande. Det är uppenbart att man i detta förslag överskrider och förbiser skyldigheten enligt generalplanen. Övrig planering ska alltid ske inom ramen för generalplanen. Detta har inte beaktats. Det verkar som om målet är att försöka tränga in maximalt med byggrätt på en plats där det redan nu

är trångt.

I Sverige och hos NSBO är en av de grundläggande utgångspunkterna vid planering av fastighetsverksamhet att man söker en ny användargrupp för husen om den nuvarande modellen inte fungerar. Detta bör vara en av de grundläggande frågorna även inom planläggningen. På så sätt undviker man de samhällsekonomiska förluster som orsakas av rivning och nya användare och ägare är nöjda. Det är något som bör göras även i detta utvecklingsprojekt. Man slår ju inte heller sönder sin bil om man vill byta ut den mot ett större eller annorlunda fordon. Man säljer och byter ut.

Studerande är inga typpersoner. Man måste ta reda på bostadsbeståndet på området och för hurdana invånare bostäderna lämpar sig innan man börjar utarbeta en rivningsplan. Radhus är säkert det bästa alternativet för många. De har fördelar som flervåningshus saknar: de är jordnära och har lugna gårdar, grannskapet och miljön med träbyggnader är trevliga, inget massboende osv.

Avgränsningen av planområdet är snäv och följer de nuvarande fastighetsgränserna. När man är ute efter lösningar för utveckling av området bör man emellertid också ta vara på möjligheten att granska de närliggande områdena. Därför ska även de föreslagna byggplatserna analyseras (ändan av Abborrvägen, idrottsplanen, Frihetsvägen, Smulterö och motsvarande). Det bör utarbetas en rapport om huruvida dessa alternativ har erbjudits och om de skulle lämpa sig för studentbostäder. Planläggningen och bostadssektorn borde göra upp en översiktsplan för hur studentbostäder ska placeras inom stadsstrukturen. Är kategoriskt boende, en särskild studentby, redan en gammaldags lösning när man vet att studerandena hellre bor i separata, mindre objekt nära läroanstalter? Även antalet familjeinvånare och deras behov beträffande olika bostadstyper borde kartläggas.

Det ingår i planlägningsprocessen att man gör upp ett s.k. alternativ O (utifrån nuläget och den nuvarande strukturen). Något sådant har inte gjorts. Det är en del av den bedömning av miljökonsekvenser

som Planläggningen ska göra. Här gäller det inte någon tom byggplats utan man måste utgå från att utveckla det befintliga byggnadsbeståndet (den grundläggande principen i MarkByggL).

Planläggningen utgår inte från en ägares vilja utan det är fråga om samhällets struktur oavsett ägare. Till exempel har VOAS sålt ett betydande antal av sina fastigheter till privatpersoner som har tagit byggnaderna i användning. Om en ägare (den nuvarande) inte är intresserad av bostäderna eller objektet är det normalt att de/det överläts/säljs till någon annan som kanske har lite annorlunda bostadsbehov. Detaljplaner bör inte utarbetas utifrån en ägarens preferenser, utan man måste alltid komma med alternativ om andra eventuella upprätthållare.

12. Oberoende konditionsbedömning

Alla utredningar som görs inför en planläggning ska absolut vara oberoende. Vasa förvaltningsdomstol har meddelat ett avgörande om detta bland annat i samband med planläggningen av Tvålen-Rahkolaområdet.

- I detta material uppfyller de konditionskartläggningar som VOAS beställt för sina egna kommersiella ändamål inte kraven på neutralitet och kan därmed inte användas som planläggningsdokument. De innehåller otaliga felaktiga uppgifter som endast har varit avsedda för beställarens eget bruk.
- Av beställarens konditionskartläggningsmaterial framgår att byggnaderna kan repareras och att det inte finns några större fuktskador i dem, varken kvantitativt eller fallspecifikt.
- Det är uppenbart att ägaren systematiskt har försummat de årliga reparationerna och att det årliga underhållet därför är eftersatt. Till planläggningsdokumenten bör bifogas en rapport om de årliga reparationerna. VOAS är skyldig att vidta reparationerna och underhålla husen på ett behörigt sätt.

Bilagor

- Alternativa byggplatser
- Invånaråsikter
- Tidningsurklipp

<ul style="list-style-type: none"> - Sakkunnigutlåtande, arkitekt André Schutz - Studentradhusområdet i Brändö bland produktionen av arkitekt André Schutz 	
<p>En invånare på området (per telefon)</p> <ul style="list-style-type: none"> - har bott i radhuset VOAS I i drygt 2,5 år - ansökte om bostad för att få en egen gård (hund), ett bostadsområde i mänsklig skala jämfört med flervåningshusen i centrum - Det finns en viss svag gemenskapsanda på området eftersom invånarna befinner sig i samma livssituation men inga sociala aktiviteter varje dag (Ahventien appro kan nämnas som exempel på enskilda traditionella evenemang). - Läget är bra för studerande: allt finns nära och förhållandena för cykling är bra. - En fungerande anslutning för bilar från Abborrhvågen till Brändövågen saknas. - Området används även av många andra människor, bland annat motionärer och folk som cyklar till och från jobbet (vilket borde beaktas även i fortsättningen). - Har knappast använt den egna gården eftersom alla förbipasserande kan se in på den. - Stora träd ger trivsel och gör området naturnära. - Det grundläggande underhållet försummas, osnyggheten gör området oroligt. - Det är svårt att flytta inom det labyrintartade radhusområdet (och det är vanligt med flyttningar). - Önskemål för nytt byggande: vintergröna planteringar, att den naturnära karaktären bevaras, bra belysning, bra planerade gemensamma utrymmen (idag har en stor del av dem hyrts ut till utomstående), fungerande trafik- och parkeringslösningar, loftgångar kunde vara en bra lösning i studenthus eftersom trapphus ofta är bullriga. 	<p>Planläggningens bemötande: Beaktas.</p>

Medan utkastet var framlagt ordnades det ett växelverkansmöte via Teams 8.4.2021. I mötet deltog cirka 20 personer, varav några var invånare, några representanter för olika studentorganisationer och några förtroendevalda. Även några av VOAS anställda deltog i mötet.

Anteckningar från växelverkansmötet:

Diskussion efter presentationen av planutkastet:

- Ökad produktion av studentbostäder i Brändö anses stödja att universitetet även i fortsättningen finns kvar i Vasa.
- Studerandena anser att läget är utmärkt: planområdet ligger nära campusområdet och centrum. Projektet är också i linje med den kraftiga utvecklingen av området kring Metviken, där det så småningom uppstår en ny servicekoncentration. Det är fördelaktigt att boendet tätas i dess omedelbara omgivning.
- Fråga: Hur stor är den nuvarande och den planerade "studentmassan"? Svar: 197 lägenheter, det eftersträvas en ökning på högst 150–200 nya bostadsplatser. 600–700 studerande i dagsläget, 15 procents ökning.
- "Ett studentvänligt Vasa som image"; frågor som bör beaktas när det gäller det nuvarande studentboendet är bland annat ett allt större antal ettor, individuella och sociala faktorer samt områdets lokala kulturhistoriska värde. Planutkastet står för utveckling och innehåller modiga lösningar. Nybyggnad är den mest fungerande lösningen, och bil- och cykelplatser har beaktats bra. Studentorganisationerna förhåller sig positivt till planutkastet.
- Just nu ser området trist ut. Något borde göras åt bostäderna där det väl bor bara några personer. Man borde göra något för att universitetet även i fortsättningen ska finnas kvar i Vasa.
- Detaljplanen är lagstridig. Det strider mot lagen att riva planenligt byggnadsbestånd som går att använda. Det här är i praktiken en rivningsplan. Stadsdelsföreningen har skrivit en promemoria (som har skickats till Planläggningen). Stadsdelsföreningen föreslår att ärendet tas upp för en närmare behandling. Det borde förrättas en syn på området tillsammans med invånare och studerande under sommaren. Där finns hus som man låtit bli att renovera, fastighetsägaren har försummat sina lagstadgade skyldigheter. Varför vill staden öka byggrättigheterna när exploateringsgraden på området redan är hög eller till och med för hög? Stadsdelsföreningen föreslår att staden ska söka efter andra lämpliga ställen för nyproduktion (Smulterö, invid idrottsplanen e.d.). Nybyggnaden leder till en massiv höjning av tomtarrendena. Alternativa tomter har inte analyserats, materialet är felaktigt. NTM-centralens utlåtande är felaktigt, där antyds det om bristfällig brandsäkerhet, något som dock inte grundar sig på fakta. Dessutom borde man gå igenom planutkastet med NTM-centralen innan ärendet framskrider.
- Svar på det föregående: Planläggning innebär övergripande bedömning och samarbete med myndigheter. Planprocessen har framskridit enligt lagen. Det kan mycket väl förrättas en syn på sommaren, men den påverkar inte de byggnadstekniska fakta eller fakta som gäller byggnadernas skick.

Diskussioner i små grupper:

- Tekla I bör skyddas som ett historiskt objekt. En medlem i stadsdelsföreningen anser att det skulle vara viktigt att också studerandena förstår sig på skyddsfrågorna och vad de betyder. Abborrvägen kunde bli ett exempelobjekt.
- När det gäller utveckling av området bör hela den långa och mångsidiga historien beaktas, inte bara det äldsta byggnadsbeståndet. Invånarna tänker att man avsiktligt har försummat skötseln av husen för att få en förevändning att riva dem.
- Höga hus har en negativ inverkan på helhetsbilden av området.
- Planen upplevs som flexibel och den möjliggör mycket, vilket är i linje med de allmänna stadsplaneringstrenderna. Mängden byggande upplevs inte vara för massiv utan skalan är mänsklig. Tanken om sociala gemenskaper och en gemensam innergård svarar också på de framtida studerandenas behov.
- De idrottsplaner som i tidigare planer har ritats på innergården får beröm, och studerandena anser att de också kunde förbättra invånarnas livskvalitet i kvarterets omedelbara närhet. Gårdarna underutnyttjas till exempel på sommaren då studerandena har sommarlov. Invånarna i det närmaste området kunde också ha nytta av aktiviteterna på innergården.
- Studerandena inser områdets värden, men dess mest värdefulla egenskaper är närmast sociala och ideologiska och inte så mycket byggnadshistoriska. Studerandena är oroliga för exempelvis den bristfälliga brandsäkerheten, och det är dyrt med reparationer. Genom nytt byggande fås området i sådan användning som inte är möjlig med hjälp av enbart en grundlig renovering.
- Studentorganisationen anser att planutkastet är bra. Att det egna hemmet är trivsamt och högklassigt har betonats under coronapandemin, och därför anses detaljplaneändringen vara särskilt viktig. Det egna hemmets betydelse som studieplats minskar inte nödvändigtvis ens efter pandemin utan kan till och med öka. Byggande av hög kvalitet skulle också bidra till trivseln på det närmaste området.
- Enligt stadsdelsföreningen borde man i stället för att riva och uppföra nybyggnader undersöka hur de befintliga byggnaderna och de potentiella byggplatserna kunde utnyttjas. Som exempel nämns idrottsområdet på andra sidan Brändövägen. Stadsdelsföreningen upplever att staden inte ens har försökt undersöka andra alternativ.
- I förslaget tas upp rum och landskap. De höga husen har fönster mot viken, vilket är bra.
- Planlösningen i planen är bra, naturen har beaktats. Det är bra att det har reserverats utrymme för en livsmedelsaffär. Där kunde finnas en studentrestaurang (bra priser) eller motsvarande.
- En väldigt bra helhet. Rätt riktning, universitetet är viktigt för Vasa. Här byggs bostäder för studerande. Hur påverkar coronapandemin studerandenas rörlighet? Förhoppningsvis framskrider projektet.
- Det är en ekonomisk katastrof att riva det befintliga byggnadsbeståndet. VOAS har sålt sådana bostäder där folk fortfarande bor och som därmed är i beboeligt skick eller kan renoveras. Det finns tomtmark på andra håll, exempelvis i mitten av Brändö, på Smulterö och invid idrottsplanen. Här slösar man bort färdigt byggnadsbestånd. Det är en bra idé att höja Tekla. Det lönar sig inte att centralisera byggandet av

studentbostäder på ett ställe. Olika befolkningsgrupper ska hellre decentraliseras. Tillbyggnad behövs inte här.

- Det föregående inlägget var bra. Här slösar man bort stadens pengar och tillgångar. Det har även tidigare renoverats gamla byggnader för studerandes behov, exempelvis Vasa Bomulls gamla trähus. Rivningen gör mig ledsen. En etta kan kännas trång, de som kommer från landet är vana vid att bo rymligt. Det borde finnas mångsidiga alternativ för boende för olika studerande. Dessutom ska studentbostäderna vara förmånliga. Radhus lämpar sig för barnfamiljer och djurägare. Vad som behövs är en omfattande diskussion, det finns ett flertal alternativ till den föreslagna lösningen.
- Det är viktigt att området utvecklas. I Brändö finns såväl universitetscampus som många andra läroanstalters enheter. Det finns mycket positivt i planen som studerandena tycker om. I dagsläget är området labyrintartat och fullt av låga byggnader, vilket är en säkerhetsrisk och inte möjliggör sociala gårdsområden. I planen presenteras en trivsammare, rymlig lösning med en gård som omges av högre byggnader.
- Studerande har uttryckligen hörts när planen har beretts. Vasa Bomulls gamla byggnader kan inte jämföras med VOAS radhus, för de har byggts under helt olika tider. Ägarens vision och studerande beaktas.
- Boendebestånd och behov vad gäller flexibilitet har beaktats vid planläggningen. På så sätt skapas trivsel och nya slags möten, som stöder studerandenas vilja att stanna kvar i Vasa.
- Det är bra att också lyssna på avvikande åsikter. Det finns ytterligheter men man ska alltid kunna diskutera.
- Staden fattar inga lagstridiga beslut. De gamla byggnaderna på området är inte attraktiva. Det går inte att förutsäga allt som kommer att hända i framtiden men man bör försöka svara på framtida utmaningar. Radhus är sin tids byggnader, det går inte att renovera dem så att de skulle motsvara dagens krav. Jag efterlyser en bra samarbetsanda.
- Det är billigare att renovera än att bygga nytt, det framgår av konditionsundersökningarna. Det finns inga brandsäkerhetsproblem eller andra problem på området. Byggnaderna motsvarar det nuvarande moderna byggandet, de som nu planeras är redan gammalmodiga. Det borde förrättas en allmän syn på området på sommaren dit även politiker bjuds in. Det är ingen brådska.
- Stör det inte att ingen av studerandena understöder bevarandet av området?
- Sakkunniga har gjort uppskattningar och kostnaderna har konstaterats vara sådana att det är förmånligare att bygga nytt.
- Konditionsundersökningarna har VOAS låtit utföra. Planläggningen ansvarar för planprocessen. Det har förts diskussioner med studerandena.
- Det finns olika åsikter, såsom om alla planer. Arbetet fortsätter. Nu väntar vi på utlåtanden m.m. och avgör sedan hur vi ska framskrida.

Det begärdes in respons på växelverkansmötet med en webropol-enkät. Det erhöles 10 svar och därtill ett meddelande per e-post:

Svar

Vasa universitets studentkår (VYY) understöder den planerade ändringen av detaljplan 1107 i syfte att utveckla studentbostäderna på Abborrvägen. Byggnadstekniken i synnerhet i byggnaderna på tomterna 19-57-8, 19-57-4 och 19-57-2 närmar sig slutet på sin livscykel, och det skulle bli dyrare att bygga om och underhålla byggnaderna än att bygga nytt. Därför är planändringen motiverad.

VYY anser att det är bra att man vid detaljplaneringen beaktar de nuvarande och de framtida studerandenas boendebehov och områdets attraktions- och kvarhållningskraft på lång sikt. Enligt studentkåren är målet för detaljplanen utmärkt och VYY anser att nybyggnaden är viktig för att målet för detaljplaneringen ska kunna uppnås.

Enligt studentkårens åsikt är den eventuella nybyggnaden på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 enligt planutkastet och det att 25 procent av byggnadsytan enligt planerna ska reserveras för inkvarterings-, kontors- och affärslokaler ägnad att främja de mål som satts upp för planläggningen. Studentbyns livskraft och attraktionskraft främjas av tillgänglig service. Exempelvis kunde det i de planerade lokalerna finnas en dagligvaruhandel och restauranger som ger studentrabatt. Även den eventuella butiksbyggnad som planeras på tomt 19-57-2 främjar detta mål.

VYY anser att även om byggnaderna VOAS I och Alli på området är fina exempel på ambitioner och värden i anslutning till bostadsbyggande åt studerande, motsvarar de aktuella byggnaderna inte längre dagens studerandes boendebehov. Dessutom har de aktuella fastigheterna inte en likadan ställning som exempel- eller nyckelobjekt som exempelvis Studentbyn i Åbo. Byggnaderna VOAS I och Alli uppfyller inte heller de nuvarande brandsäkerhetskraven till exempel när det gäller skyddsavstånd. Nybyggnaden är motiverad också till dessa delar.

Jag anser att det i planeringsskedet är önskvärt att man beaktar strävan efter att slopa karaktären av en "sovstad" och integrerar studerandena på Abborrvägen med de övriga invånarna i Brändö. Denna strävan konkretiseras genom att området byggs till något av "Vasas Tripla", en attraktionsfaktor som även säkerställer tillgången på specialtjänster, av typen glödlampor, idrottsredskap och -service, för de invånare i Dragnäsbäck, Brändö och Storviken som saknar bil. Även en R-kiosk kunde hitta sin plats där. Efter att ha flyttat hemifrån skapar studerande sin identitet i växelverkan med sina referensgrupper. Därför tycker jag att fritidsverksamhet (tredje sektorn) och en traditionell lokal för musik och dans är en attraktionsfaktor för Vasa. Just nu vill alla med ekonomiska förutsättningar därtill bo i närheten av studentkrogarna i centrum.

Det kunde dessutom planläggas ett parkeringshus under jord och ett högre affärscentrum på gatunivån bredvid idrottsplanen mittemot platsen där bostadsbyggnaderna rivits invid Brändövägen.

Jag har själv som studerande bott i universitetsbostäder i Umeå, Åbo, Helsingfors och Birmingham. Just nu skriver jag min avhandling pro gradu i statsvetenskap för ÅA i Vasa i mitt hem i Vikinga. När barnen var små bodde vi på Sundsgatan. Det är några av orsakerna till att studerandenas välbefinnande ligger mig varmt om hjärtat. Dessutom har jag jobbat 30 år som överlärare i en mångkulturell studerandegemenskap vid VAMK.

Som facklitterär författare och neuropsykiatrisk coach är jag också intresserad av min bostadsmiljös utveckling med tanke på hur de äldres behov av närservice tillgodoses!

Ett väl organiserat möte. Olika åsikter fick plats och i synnerhet användarnas ståndpunkter kom fram på ett utmärkt sätt under diskussionerna.
Ok
Ok
Ok
Ok och nödvändigt.
Ok och nödvändigt.
Planen är bra och studerandenas åsikter kom bra fram under mötet. Förhoppningsvis lägger man inte för mycket vikt på en enskild förenings åsikter, i synnerhet när ordförandens bakgrund och de orsaker som driver hen är välkända i denna uttryckliga fråga.
<p>Ett stort tack för att ni ordnade växelverkansmötet!</p> <p>Sakfrågor med vidsträckta samhälleliga konsekvenser väcker ofta en livlig debatt både för och emot, och så tycks vara fallet även med detta planutkast. Jag antar att det var ändamålsenligt att planen för studentbyn lösgjordes från ändringen av planen för Metviken.</p> <p>Jag ser emellertid mycket positivt i planutkastet för Abborrvägen. I utkastet beaktas de framtida trenderna för studentbostäder, där ettor som boendeform kombineras med sociala gemensamma utrymmen, i synnerhet innergårdar. Jag skulle dock inte börja bygga ut studentbyn till sådana ställen som är gemensamma för alla stadsbor, såsom till idrottsplanen i Brändö. Dessa områden anvisas för andra ändamål även i generalplanen.</p> <p>Högt byggande är inte skadligt i detta planutkast, i synnerhet när det främst sker invid Brändövägen. Dessutom finns det även andra höga byggnader på Brändö, såsom ämbetshuset med åtta våningar samt betonghöghus nära Smulterö och i Metvikens ända av Kråkfjärdsgatan. Jag anser att det inte är nödvändigt med en syn. Studentorganisationer har ju redan gjorts delaktiga i planläggningsprocessen på många olika sätt, bland annat genom att erbjuda möjlighet att lämna in ett utlåtande.</p> <p>Den nybyggnad som föreslås i planen är den funktionellt och ekonomiskt sett vettigaste lösningen. Detta även och framför allt med stöd av Vahanens oberoende konditionskartläggningsrapport. Jag tror inte på att någon som förvaltar fastigheter avsiktligt skulle låta sin egendom förfalla. Stiftelsen måste vara verksam inom ramarna för sin soliditet. Under stramare ekonomiska tider måste reparationsobjekt prioriteras. Dessutom har nybyggnad i snabb takt säkert belastat VOAS ekonomi en gång i tiden. Byggnad och fastighetsförvaltning innebär långsiktigt arbete. Just nu är stiftelsens ekonomiska situation stabil och man bör inte skylla stiftelsens nuvarande ledning för att underhållet av byggnaderna är eftersatt. Dessutom är det djärv nybyggnad som på 2020-talet bäst motsvarar de tidigare planernas anda med sociala strävanden i anslutning till moderna studentbostäder.</p> <p>Hus som är i dåligt skick bör inte bevaras bara för att de är nostalgiska. Studerandena önskar hellre nya bostadsobjekt, även om det skulle innebära måttligt högre hyror. Stiftelsen är ju ett offentligt organ och kommer därför knappast att försöka kamma in pengar. Personligt och modernt boende är en av de stigande trenderna inom studentboende. Även</p>

NTM-centralen konstaterar i sitt beslut att objekten i Abborrvägens studentby saknar sådant arkitektoniskt specialvärde som skulle göra att de borde skyddas på lagnivå. Det är relativt osannolikt att tolkningen ändras hos miljöministeriet.

Det föreslagna planutkastet gör det möjligt att Vasa utvecklas till den studentstad i Finland som har den största dragningskraften och där det finns till och med sex olika högskolor eller högskoleenheter. De tre största av dessa finns i Brändö: Vasa universitet, VAMK och NOVIA. I synnerhet i en värld av hybridstudier efter coronapandemin är högklassiga och moderna studentbostäder en viktig faktor som lockar studerande att även framöver flytta till Vasa – Brändö studentbys betydelse som mötesplats ökar ju bara i framtiden!

Respons som skickats in per e-post:

Vi undertecknade medlemmar av Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa deltog i det ovan nämnda mötet för allmänheten och vill nu framföra följande och vädja för att radhusen bevaras.

Stiftelsens långvariga verkställande direktör Antti Koskis livsverk med att låta bygga studentbostäder är omfattande och värdefullt. Av objekten där han har medverkat kan nämnas Vasa Bomulls, Levoninrinnes och Ossian Långhjelms trähushelheter, gårdsbyggnaderna medräknade, som omvandlats till studentbostäder, samt radhusbostäderna i Abborrvägens studentby, som nu hotas av rivning fast området i sin helhet har konstaterats vara kulturhistoriskt och lokalt värdefullt. Radhusen spelade en viktig roll i att Vasa överhuvudtaget fick ett universitet – det fanns ju bostäder för studerande i staden. Dessutom kunde man med rivningsmedlen sätta många byggnader i stånd och bevara stadens värdefulla tillgångar. Vi anser att radhusen med sin flerskiktade karaktär representerar flera olika tidsperioders byggnadsstilar.

En gång i tiden hotades även Vasa Bomulls gamla hus av rivning, trots deras historiska värde. Man lyckades emellertid rädda och bevara byggnaderna som sedermera har visat sig vara en populär framgångshistoria. Även Levoninrinne är en lyckad helhet, likaså Långhjelms hus och gårdsbyggnad som bostäder.

Vi tycker att det hör till värdena i ett civiliserat samhälle att man underhåller och bevarar livsverk och prestationer som är viktiga för samhället och inte förstör dem medan arkitekten ännu är vid liv. Vi anser att det är möjligt att genom bra samarbete och förhandlingar hitta en ömsesidigt acceptabel lösning när det gäller planen för Abborrvägens studentby. Vår princip är: "Där det finns en vilja, finns en väg."

4.5.4 Övervägande efter utkastskedet

Utifrån utlåtandena och åsikterna har detaljplanebeskrivningen kompletterats med bildmaterial ur de preliminära utkasterna före utkastskedet samt med illustrationer av det byggande som planen tillåter. Dessutom har man gjort en dagvattenutredning på området och utifrån den lagt till bestämmelser om hantering av dagvatten i planen. Själva planlösningen har inte ändrats.

VOAS har med sin 28.5.2021 daterade ansökan ansökt om tillstånd till rivning av 24 träradhus, en lagerbyggnad och ett egnahemshus på arrendetomt 905-19-57-8. Brändö stadsdelsförening rf och Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf har 12.8.2021 till NTM-centralen lämnat in ett nytt förslag om att skydda de aktuella byggnaderna med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Med anledning av dessa har Vasa stads byggnadstillsyn, VOAS och NTM-centralen diskuterat ärendet vid ett gemensamt möte 3.9.2021. Enligt det negativa skyddsbeslut som miljöministeriet meddelade 21.4.2021 ska man i samband med den anhängiga detaljplanen enligt markanvändnings- och bygglagen avgöra hur och i vilken omfattning de kulturhistoriska, arkitektoniska och miljömässiga värden som tagits upp kan anpassas till en ändamålsenlig användning av området. Eftersom det nya skyddsförslaget inte innehåller några nya argument som borde undersökas kan en planprocess som framskrider till planförslagsskede anses vara ett tillräckligt bevis på att ärendet har avgjorts enligt markanvändnings- och bygglagen.

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

4.5.6 Övervägande efter förslagsskedet

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och omfattning

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

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

På tomt 19-57-8 höjs byggrätten från 8 120 m² vy till 14 510 m² vy, varav 150 m² vy reserveras för kontorslokaler och 160 m² vy för ekonomibygnader. På tomt 19-57-2 ökas byggrätten med 850 m² vy och på tomt 19-57-4 med 1 000 m² vy.

Den nuvarande exploateringsgraden i kvarter 19-57 är lite under $e=0,7$. Med planändringen kommer kvartersexploateringen att öka till över $e=0,8$. På tomt 19-57-8 ökar exploateringen från 0,6 till 1,1, på tomt 19-57-2 från 0,7 till 0,9 och på tomt 19-57-4 från 0,9 till 1,2. På tomterna 19-57-3, 19-57-6 och 19-57-7 är exploateringsgraderna desamma som tidigare: 0,8, 0,7 respektive 0,6.

Kravet på bilplatser för ARA-understött byggande av studentbostäder är enligt de allmänna planbestämmelserna 1 bp/120 m² vy. För den övriga bostadsvåningsytan är

kravet på bilplatser 1 bp/85 m² vy och för affärs- och kontorslokaler 1 bp/75 m² vy. För cykelparkeringen är parkeringsnormen enligt planen 1 cp/30 m² vy + lika mycket väderskyddade förvaringsutrymmen för bostäderna samt 1 cp/50 m² vy för affärs- och kontorslokaler. Tidigare har bilplatskravet på området varit 1 cp/85 m² vy bostadsvåningsyta.

5.2 Områdesreserveringar

Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)

På området anvisas totalt 3,7 hektar som kvartersområde för bostadsvåningshus.

Som ett nytt kvartersområde för bostadsvåningshus anvisas 1,3 hektar. Tomt 19-57-8 har ändrats från ett område för radhus och andra kopplade hus (AR) till ett kvartersområde för bostadsvåningshus (AK), vilket gör det möjligt att ersätta radhusen på tomten med flervåningshus.

På tomt 19-57-8 ökas byggrätten från 8 120 m² vy till 14 510 m² vy, varav 150 m² vy reserveras för affärslokaler och 160 m² vy för ekonomibygnader.

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

På området anvisas totalt 0,7 hektar som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

I planen ökas byggrätten på tomt 19-57-2 med 850 m² vy och byggrätten på tomt 19-57-4 med 1 000 m² vy, vilket gör det möjligt att höja byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 invid Brändövägen med en våning eller alternativt att ersätta byggnaderna med nybyggnad.

Den nya byggrätten på tomt 19-57-2 är 3 000 m² vy, och utöver det har tomten en byggrätt på 600 m² vy för en butiksbyggnad i två våningar. På tomt 19-57-4 är den nya byggrätten 3 800 m² vy. Om byggnaderna på tomterna 19-57-2 och 19-57-4 rivs och ersätts med nybyggnad, kan i stället byggnader i högst fyra våningar uppföras invid Brändövägen. Av våningsytan kan 25 procent användas för inkvarterings-, kontors- och affärslokaler. Dessutom kan en butiksbyggnad i två våningar byggas på tomt 19-57-2.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

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

Gatu- och trafikområden

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

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

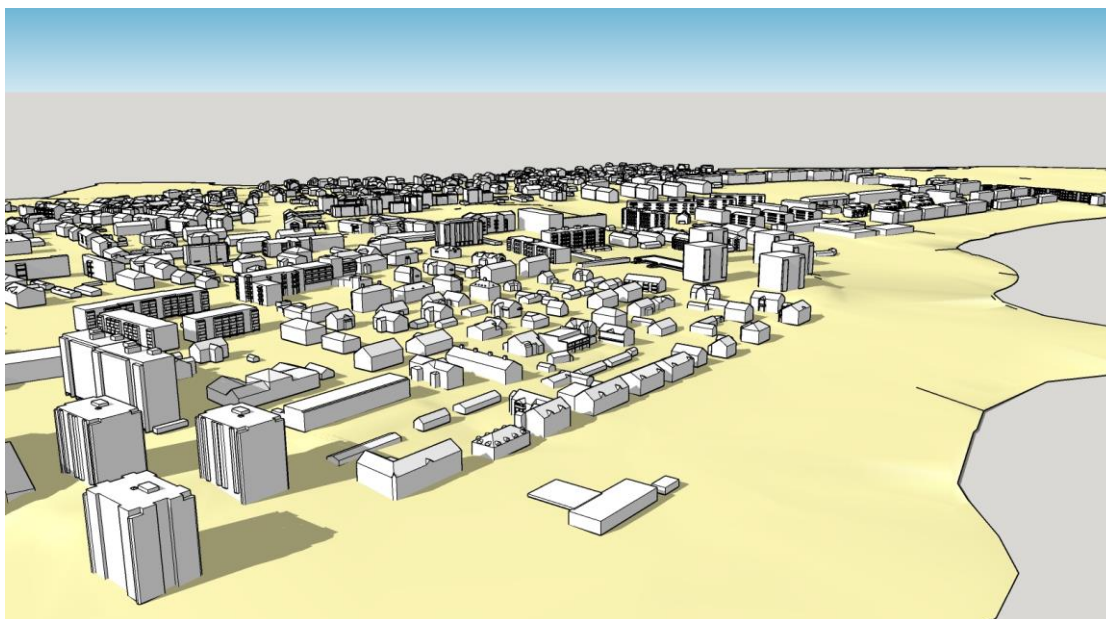
I kvarter 19-57 gör detaljplaneändringen det möjligt att ersätta radhus byggda på 1970- och 1980-talet och ett egnahemshus med flervåningshus. Dessutom gör planen det möjligt att höja flervåningshusen på tomt 19-57-2 och tomt 19-57-4 med en våning eller alternativt att ersätta byggnaderna med nybyggnad.

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

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

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

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



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

5.3.2 Konsekvenser för naturmiljön

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

5.3.3 Trafikmässiga konsekvenser

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

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

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

5.3.4 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

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

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

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

5.3.5 Samhällsekonomiska konsekvenser

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

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

En jämförelse av koldioxidavtrycket mellan ombyggnad och nybyggnad blir färdig i ett senare skede.

5.3.6 Konsekvenserna av klimatförändringen och med tanke på andra risker

Vasa stad har förbundit sig att svara på målen för hållbar utveckling genom att fastställa målåret för koldioxidneutralitet till 202x. Med andra ord ska staden vara koldioxidneutral före 2030. På längre sikt är målet en koldioxidneutral stad i all den

energiförbrukning på stadsområdet som staden genom sin egen verksamhet kan påverka. Detta avspeglas på stadens mål att vara internationell och Nordens energihuvudstad, vilket utgör utgångspunkten för energi- och klimatprogrammet.

På allmän nivå ökar byggandet alltid växthusgasutsläppen, och det gör också användningen av en byggnad exempelvis genom uppvärmning och trafik. Placeringen av det kompletterande byggande som detaljplaneändringen för Abborrhagens studentby möjliggör i anslutning till befintlig infrastruktur i den nuvarande stadsstrukturen stämmer emellertid överens med principerna för hållbar utveckling. Genom placeringen av byggnaden, en fungerande samhällsstruktur och klimativänliga val är det dock möjligt att minska byggandets negativa klimatkonsekvenser. Abborrhagens studentby stöder sig på befintlig kommunal teknik samt ett nätverk av trafik och service, vilket är förenligt med klimatprogrammet. Att förtäta stadsstrukturen är i linje med både statens och stadens strategier.

Detaljplaneändringen för Abborrhagens studentby är med tanke på trädbeståndets kolbindande verkan negativ till sina konsekvenser, eftersom planen möjliggör att det nuvarande beståndet fälls för att ge plats åt byggandet. Planen förpliktar emellertid till att plantera gårdsområden samt trädreder längs gatorna. Mängden trädbestånd som eventuellt behöver fällas är relativt liten med beaktande av grönområdena kring Metviken.

Risken för havs- och dagvattenöversvämningar på detaljplaneområdet har undersökts. Det är möjligt att infiltrera det dagvatten som uppkommer på planområdet i Metviksparken. I detaljplanen finns bestämmelser om dagvatten för att dessa risker ska kunna hanteras.

Konsekvenserna av nollalternativet: ifall detaljplaneändringen inte genomförs, är risken att det uppkommer ekonomiska utgifter på grund av att radhusen i dåligt skick måste repareras, och dessa kostnader har uppskattats överskrida dem för nybyggnad på lång sikt. Eftersom det enligt förfrågningar inte finns någon finansiering tillgänglig för en ombyggnad, är det en mera sannolik risk att man måste riva radhusen som är i dåligt skick. Utan detaljplaneändringen skulle VOAS också upplösa arrendeaftalet för tomt. Då skulle det vara utmanande med en övergripande utveckling av området. Om detaljplanen inte ändras, är man tvungen att agera inom ramen för den nuvarande detaljplanen. Då skulle byggnadsexploateringen vara mindre och dessutom skulle det vara svårare att åstadkomma gemensamma gårdsutrymmen och andra gemensamma utrymmen. Det finns en risk för att en dylik utveckling skadligt inverkar på Vasas attraktionskraft som studentstad, vilket man kan sluta sig till av de utlåtanden och åsikter som studentorganisationerna och skolorna har gett om utkastet till detaljplaneändring.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i en separat bilaga.

5.5 Namn

Planområdets nuvarande namn ändras inte.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

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

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

6.2 Genomförande och tidtabell

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

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

Program för deltagande och bedömning

10.3.2020, uppdaterat 10.2.2021

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

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



Planområdets läge

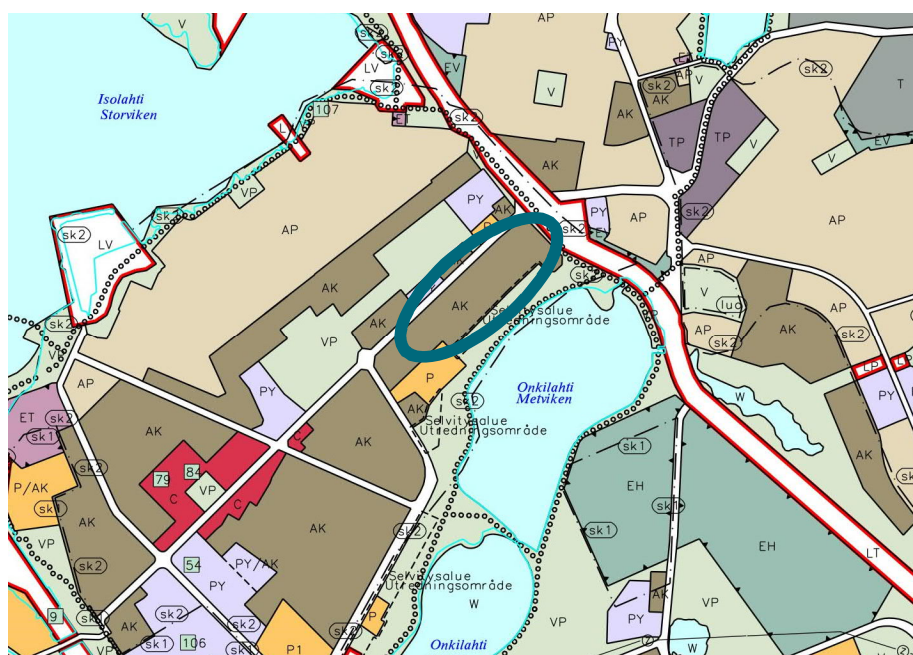
Mål för planeringen Målet är att undersöka möjligheterna att utveckla området och skapa förutsättningar för utbyggnad och utveckling av området samt eventuellt för ersättande av en del av byggnadsbeståndet med nybyggande.

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

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

Plansituation

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 är området angivet som område för bostadsvåningshus (AK). Sydost om området finns ett parkområde (V), varav en del är angiven som utredningsområde. Därtill hör området i generalplanen till en områdesavgränsning för Brändö (sk2), enligt vilken "Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer."



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

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

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

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

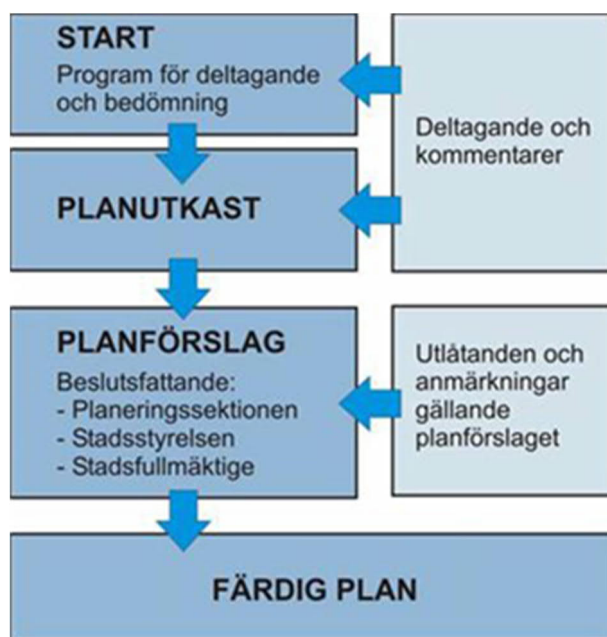
Markägoförhållanden Planläggningsområdet ägs av Vasa stad. En stor del av området är utarrenderat till Stiftelsen Vasa studieboheter (Voas).

Intressenter Intressenter i planarbetet är:

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

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:



INLEDANDE: Program för deltagande och bedömning

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

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

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

PLANFÖRSLAG: Offentligt framläggande (MarkByggF § 27)

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

FÄRDIG PLAN: Godkännande av detaljplanen (MarkByggL § 52)

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

Konsekvensbedömning	I planbeskrivningen kommer att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet: <ul style="list-style-type: none">• konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden• konsekvenserna för den byggda miljön Bedömningen av konsekvenserna görs tillsammans med sakkunniga på de olika delområdena.
Myndighetssamarbete	Planläggningen genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i alla planskeden.
Avtal	Staden förhandlar med markarrendatorer om kontrakt som behövs för detaljplanens förverkligande.
Tidtabell	Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2021. Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1107
Kontaktuppgifter	Planläggningsarkitekt Emma Widd, tfn: 040 354 2819 emma.widd@vasa.fi Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, 358407438149 anne.majaneva@vasa.fi Planläggningens kansli, tfn: 06 325 1160. planlaggningen@vasa.fi Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26, 2 vån., 65100 Vasa
Underskrift	 Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso
Laghänvisningar	Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för bostadsvåningshus.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

19

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

57

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

PALOSAARENTIE

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

2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

m25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.

4100+50m

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

IV

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

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

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

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



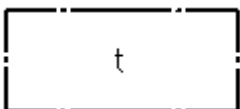
Rakennusala.
Byggnadsyta.



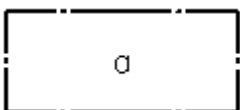
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



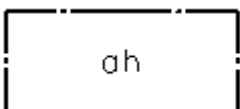
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Byggnadsyta där butik får placeras.



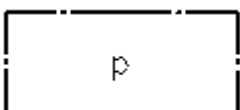
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



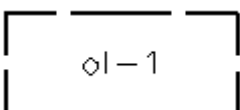
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen.
Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.



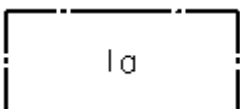
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



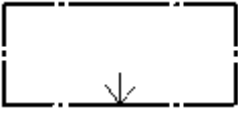
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utvistelse.



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



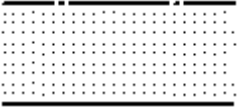
Alueen osa, joka on laatoitettava.
Del av område som bör förses med plattor.



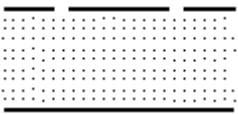
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



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



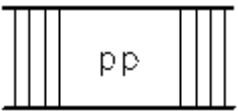
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



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



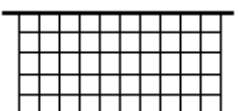
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



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



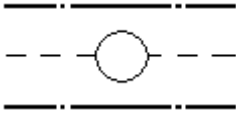
Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.



Aukiomainen oleskelualue.
Öppen plats/ samlingsplats



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



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

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuinrakennukset 1 ap/ 85 k-m²
Opiskelija-asunnot (ARA-kohteet) 1 ap/ 120 k-m²
Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 75 k-m²

Pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät:
Asuminen 1 pp/ 30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
Liike- ja toimistotilat 1 pp/ 50 k-m²

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

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

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

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

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

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

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

Rakennuskanta korttelissa 19-57 on dokumentoitava ennen purkamista.

Hulevedet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.

Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

Tonttien osilla, joiden maaperä ei ole riittävän imukykyinen, hulevedet voidaan johtaa viivytyspainanteita tai salaojaputkia käyttäen viereiselle viheralueelle.
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatsernas miniantal:

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

Cykelparkeringens minimiantal:

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggnadsbeståndet i kvarteret 19-57 bör dokumenteras innan rivning.

Dagvatten

Gårdarna och utevistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten.

Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av ytmaterial som släpper genom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.

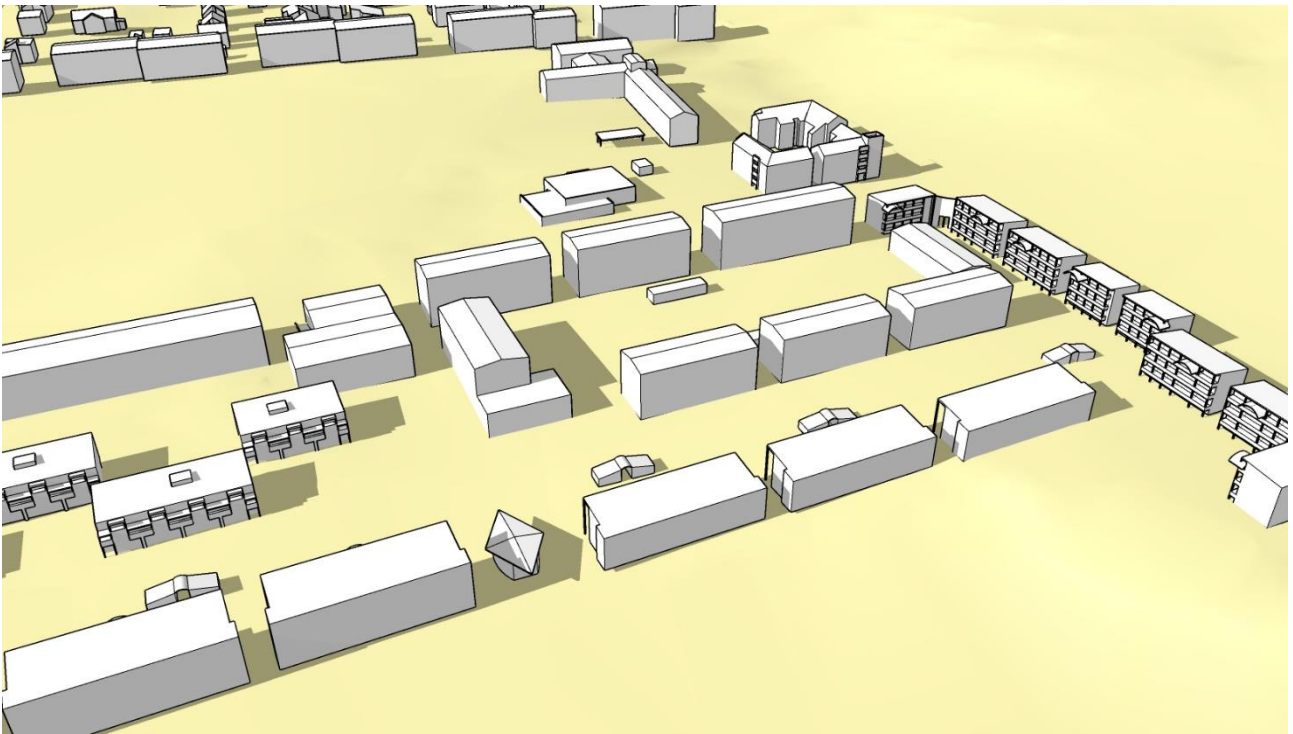
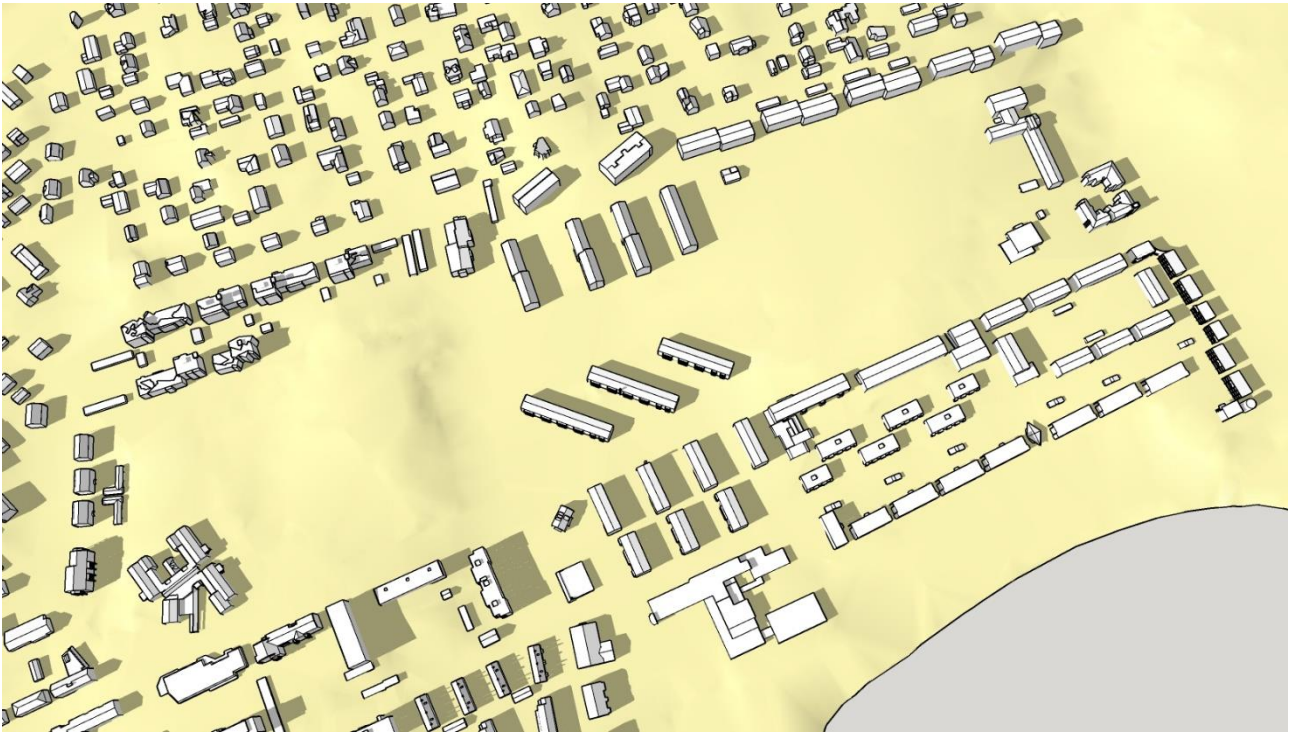
Det dagvatten som uppkommer ska i första hand utnyttjas på tomterna, t.ex. genom att styra det till växtligheten eller till absorberingssänkor med hjälp av utformningen av terrängen.

På tomtdelar, vilkas jordmån inte är tillräckligt absorberande, kan dagvattnet ledas genom fördröjningssänkor eller täckdiketrör till intilliggande grönområde.

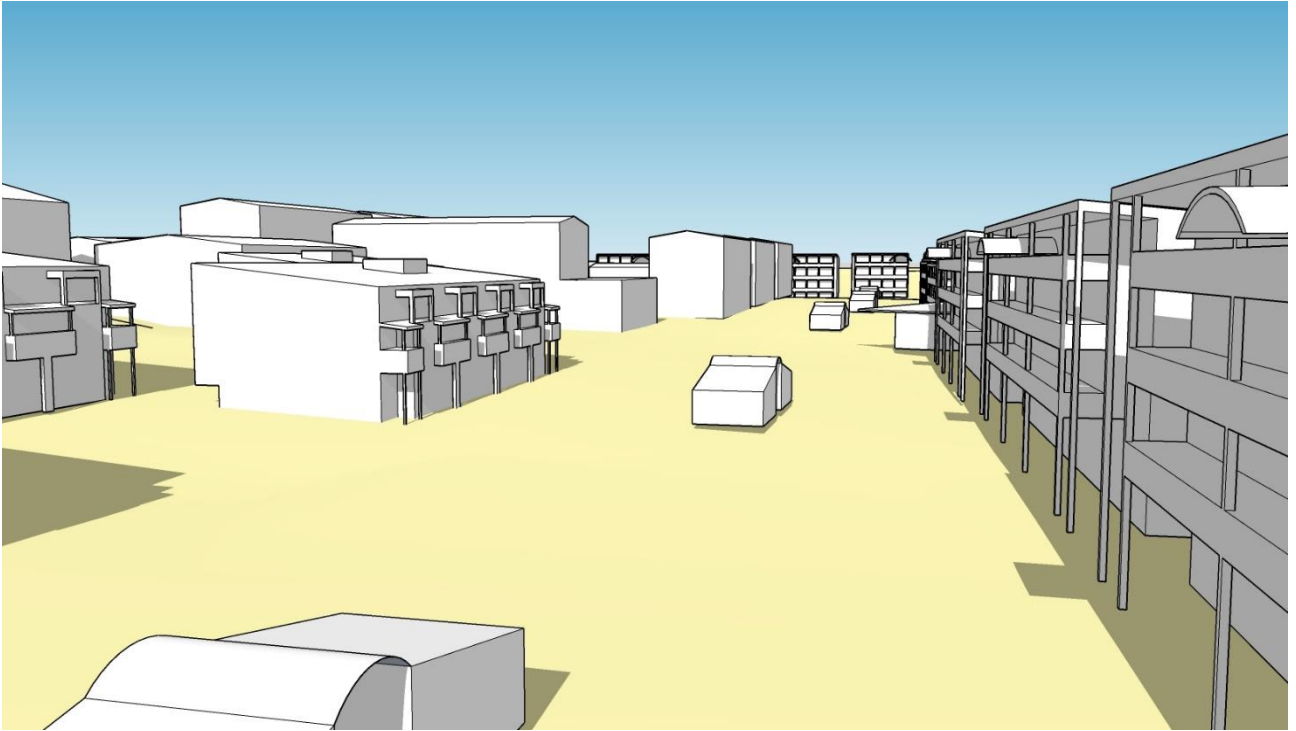
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar.

ILLUSTRATIONER, ABBORRVÄGENS STUDENTBY (Ak1107)

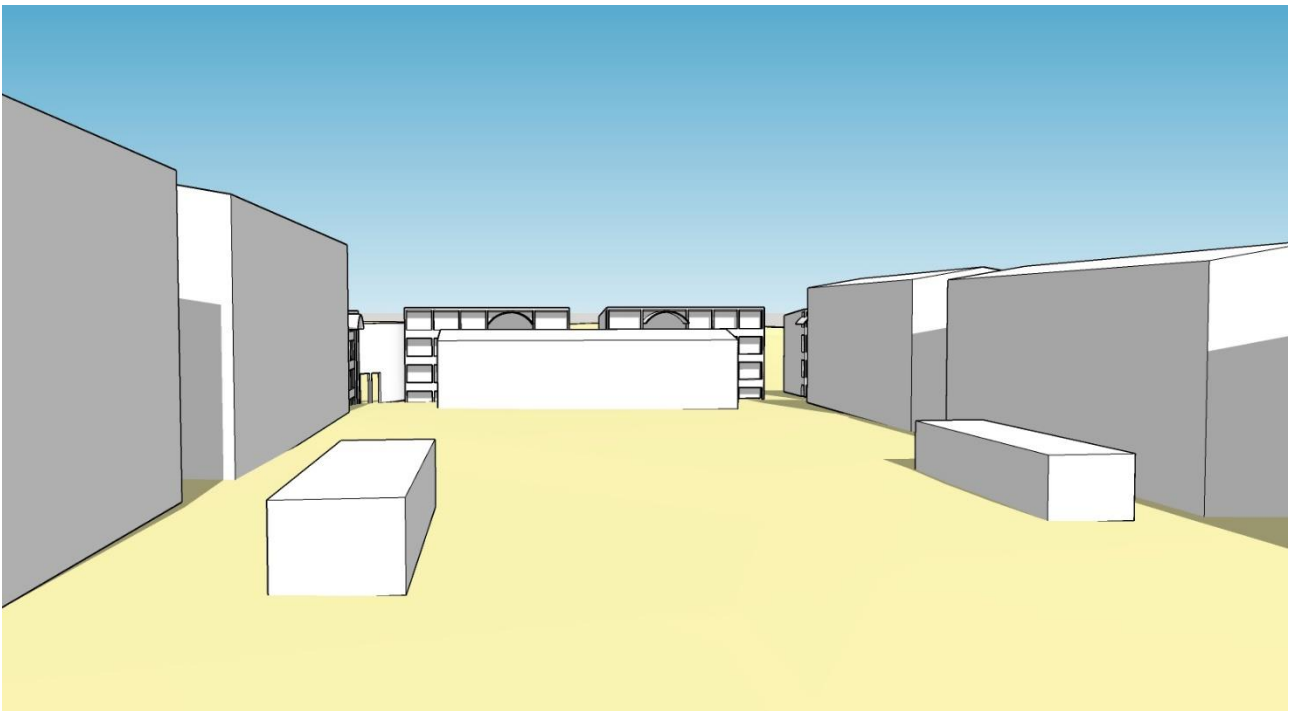
SketchUp-modellens skuggor motsvarar situationen i augusti vid 16-tiden på eftermiddag..



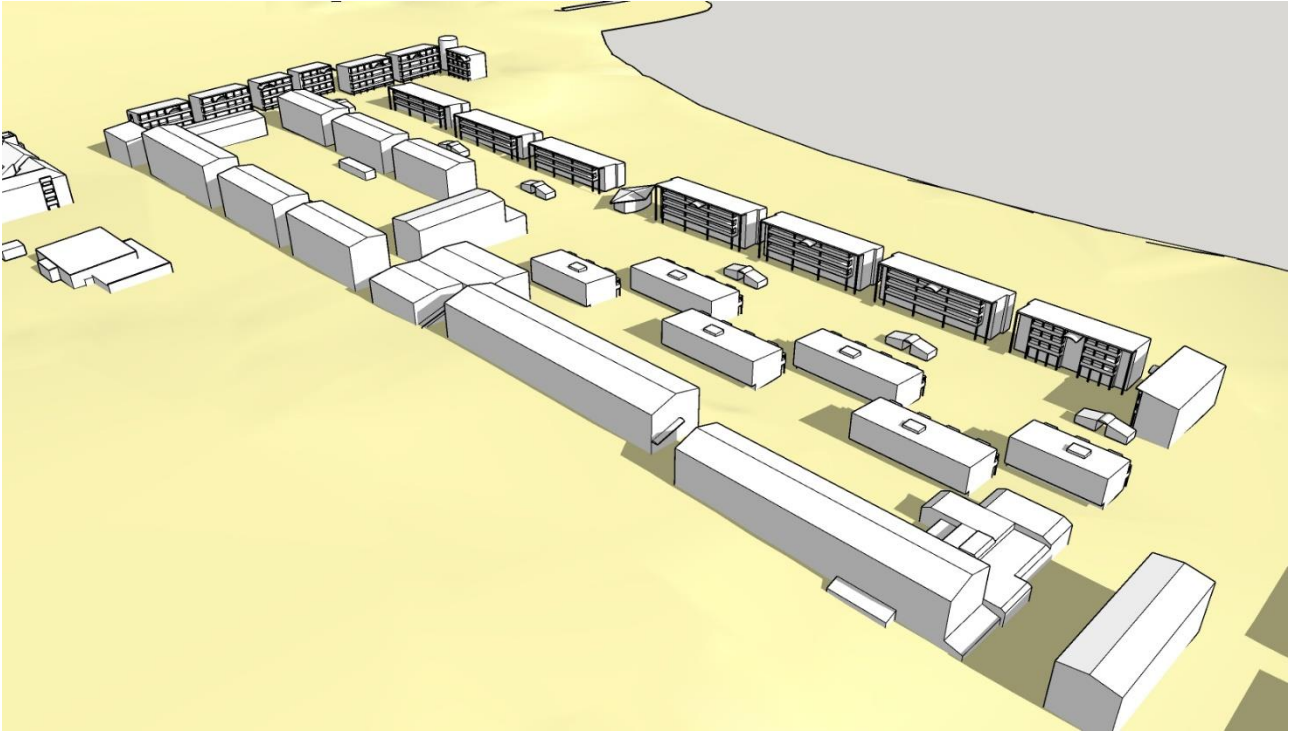
Från Metvikens sida



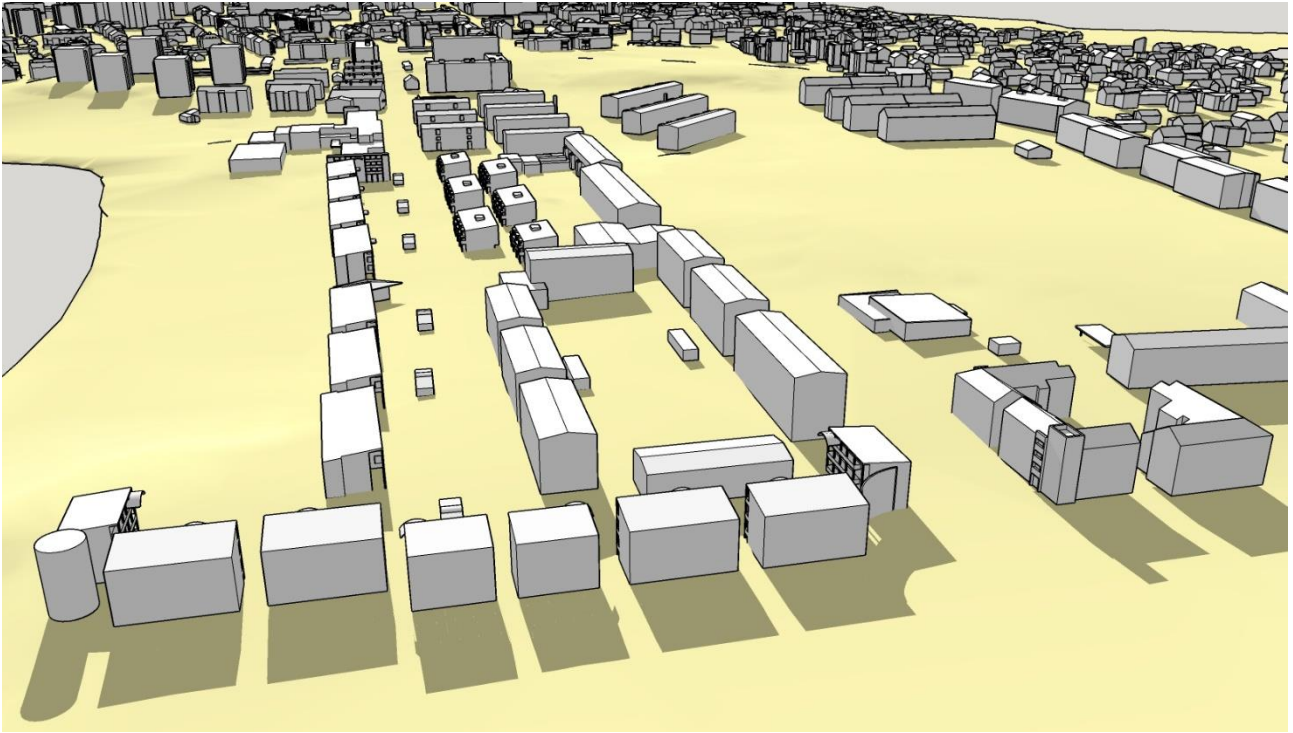
Vy från Abborrhvagen



Vy från gården



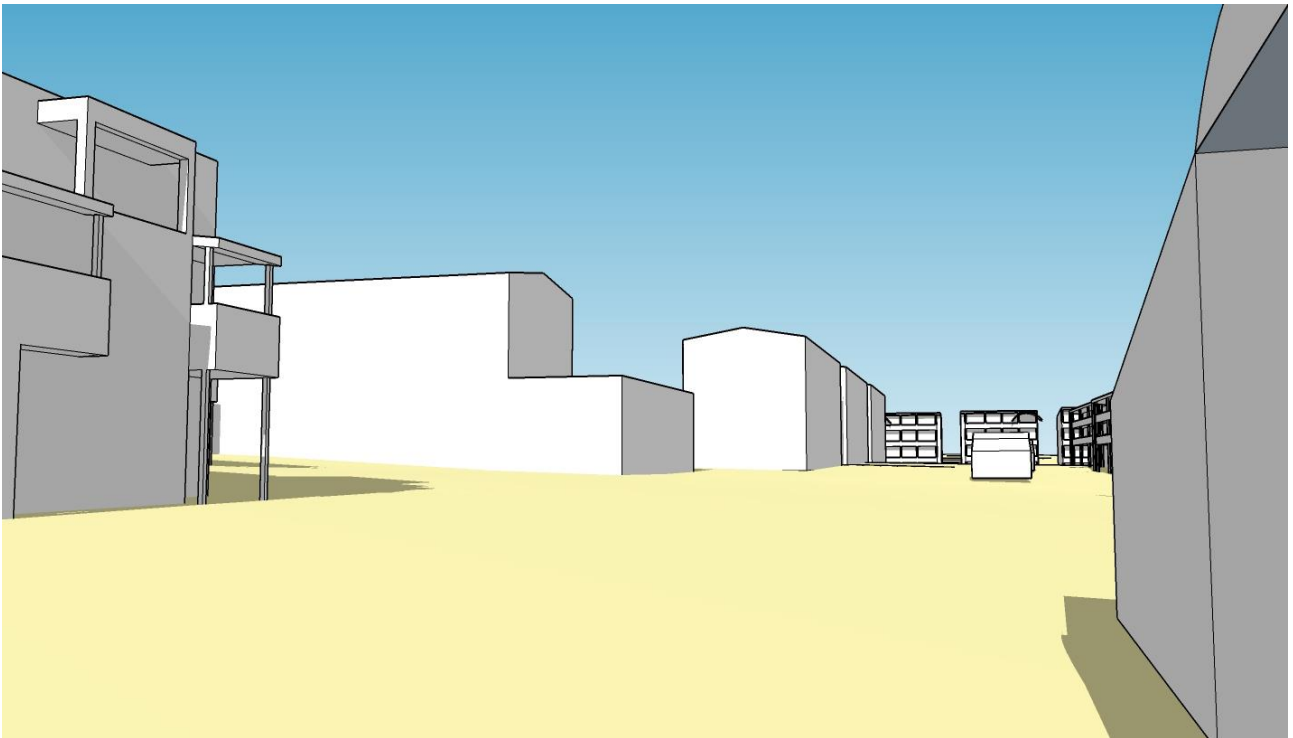
Från Brändövägens sida



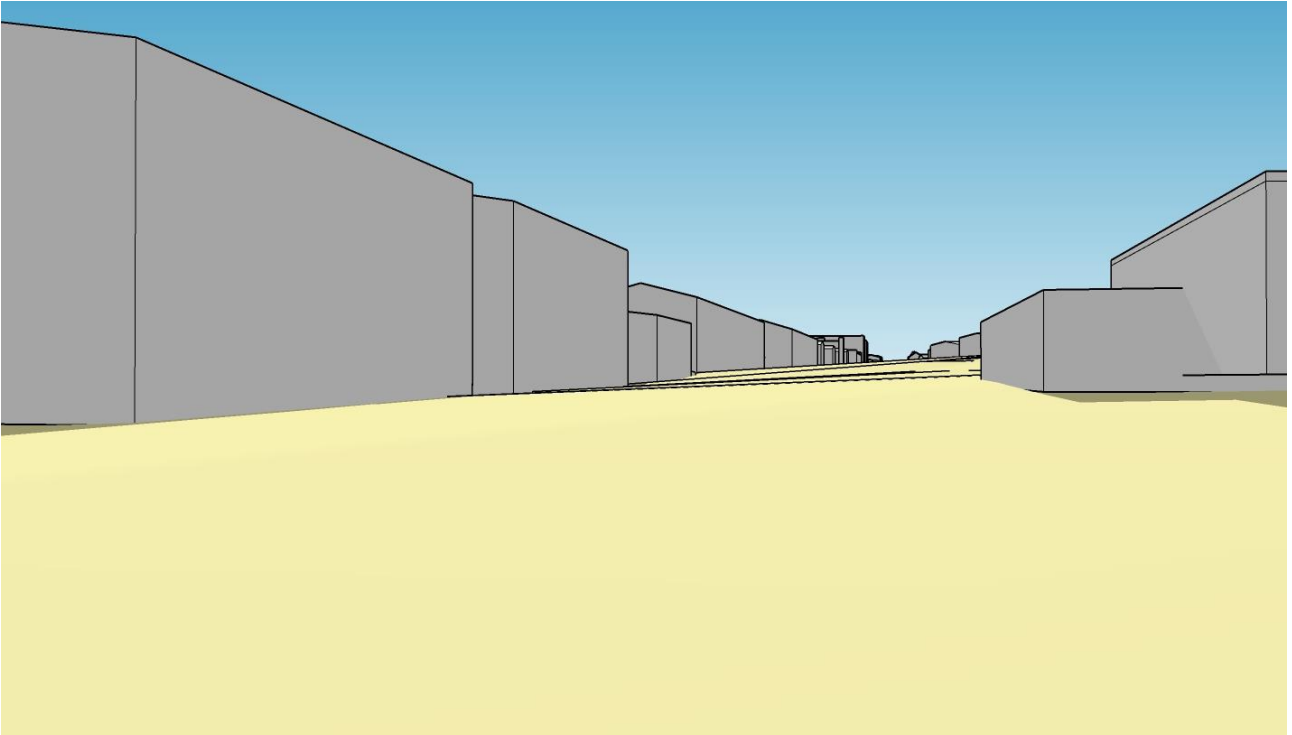
Från Förbindelsevägens sida



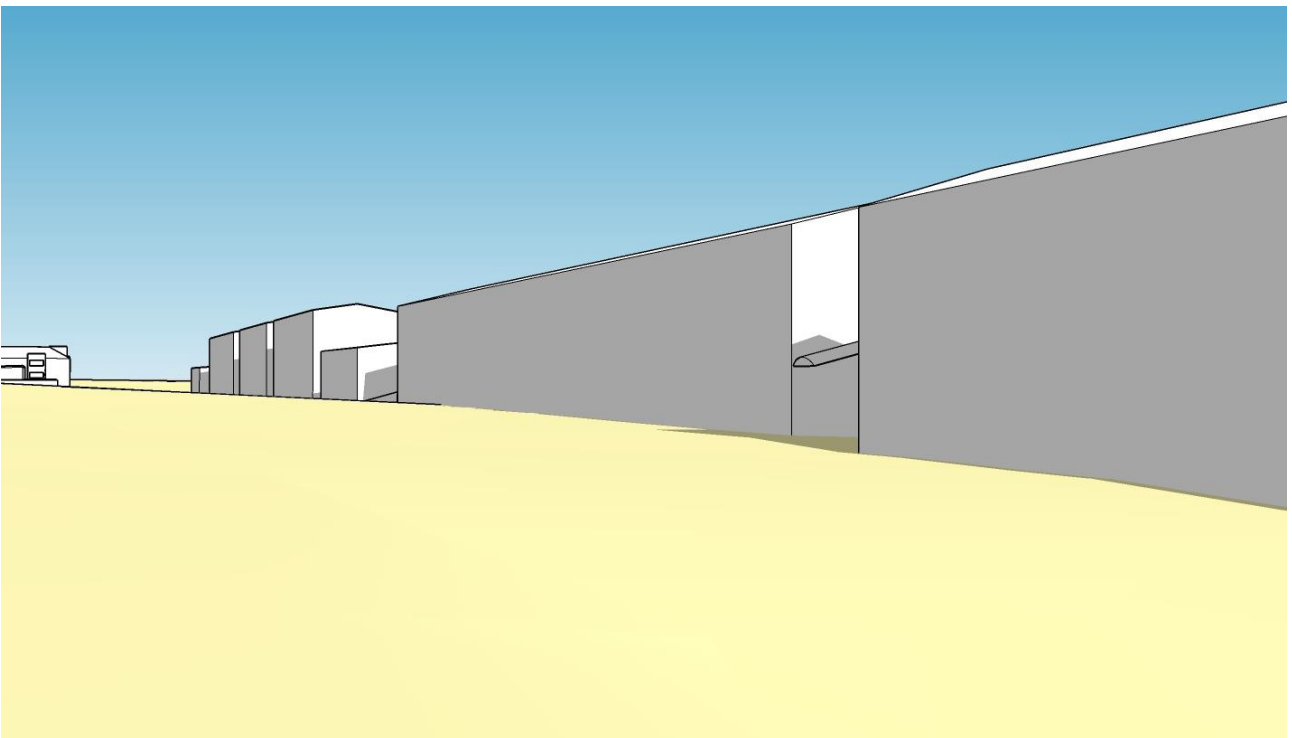
Vy från Abborrvägen



Vy från Abborrvägen



Vy från Brändövägen, studentby området ligger till vänster



Vy från Brändövägen, studentby området ligger till höger



12.6.2019

PÄÄTÖS RAKENNUSSUOJELUASIASSA

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

ESITYKSEN KOHDE

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

SUOJELUASIAN VIREILLEPANO

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

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

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

SUOJELU ESITYKSEN SISÄLTÖ

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

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

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

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

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

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

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

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

KOHTEEN KUVAUS

Alue

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

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

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

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

VOAS I rakennuskanta

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

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

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

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

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

KAAVATILANNE JA SELVITYKSET

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

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

Maakuntakaava

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

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

Yleiskaava

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

Asemakaava

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

Selvitykset ja inventoinnit

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

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

LAUSUNNOT

Museovirasto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vaasan kaupunki

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

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

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

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

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

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

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

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

OMISTAJAN/HALTIJAN KUULEMINEN

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

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

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

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

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

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

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

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

VOAS I

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

ALLI

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

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

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

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

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

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

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

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

NAAPURIN KUULEMINEN

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

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

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

LÄHTÖKOHDAT JA PERUSTELUT

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

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

Maakuntakaava

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

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

Yleiskaava

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

Asemakaava

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

Selvitykset

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

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

Kaupunkikuvaan ja rakennus-/kulttuurihistoriaan liittyvät asiantuntijalausunnot

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

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

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

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

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

Päätöksen perustelut

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

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

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

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

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

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

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

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

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

Alueidenkäyttö- ja vesihuoltoyksikön
päällikkö



JYRKI PALOMÄKI

Ylitarkastaja



JUHANI HALLASMAA

LIITTEET

Valitusosoitus
Sijaintikartta

PÄÄTÖS

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

TIEDOKSI

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



Päätös

21.4.2021

VN/5133/2019
VN/5133/2019-YM-19

Ympäristöministeriön päätös rakennussuojelua koskevassa asiassa

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös
12.6.2019 EPOELY/777/2017

Kohde

VOAS I:n opiskelija-asuntoalue
Kiinteistötunnus: 905-19-57-8
Tontti: 743-13-3-9
Osoite: Palosaarentie 62-64, Vaasa
Tontin omistaja: Vaasan kaupunki
Rakennusten omistaja: Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr
Rakennusten lukumäärä: 14

Muutoksenhakijat

Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry

Asian tausta

Suojeluesitys

Palosaaren asukasyhdistys – Brändö stadsdelsförening ry (jäljempänä myös yhdistys) on 23.3.2017 tehnyt Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (jäljempänä myös ELY-keskus) esityksen, että Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr (jäljempänä myös VOAS) I:n 14 opiskelija-asuntolarakennusta suojeltaisiin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010, jäljempänä myös rakennusperintölaki) nojalla.

Suojeluesityksessä on todettu muun ohella seuraavaa:

Suojeluesityksen mukaan VOAS I:n opiskelija-asuntoalue on kansallisesti hyvin harvinainen, kaunis ja aikaansa hyvin edustava puutalokohde. Asuntokort-

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

kirjaamo@ym.fi

teli aloitti Suomessa rivitalotyypin tiiviin ja matalan opiskelija-asumisen mallin arkkitehtonisesti onnistuneella tavalla ja kohde edustaa edelleen maassamme ja Pohjoismaissa opiskelija-asumisen uutta aaltoa, joka käynnistyi Suomessa laajan tutkimus- ja selvitystyön tuloksena opetusministeriön, asuntopolitiikan ja opiskelijajärjestöjen yhteistyöllä 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa. Suojeluesityksen mukaan alue on myös pohjoismaisittain ainutlaatuinen ja sen tulosten pohjalta laadittiin Suomessa uudet linjat koko opiskelija-asuntorakentamiseen, joita myös edustava Turun ylioppilaskylän ensimmäinen vaihe on suojeltu jo noin kymmenen vuotta sitten.

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

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

Yhdistys on täydentänyt suojeluesitystään 8.6.2018 annettujen lausuntojen sekä kannanottojen johdosta.

Vaarantamiskielto

Yhdistys on 8.6.2018 tekemässään suojeluesityksen täydennyksessä esittänyt kohteen asettamista vaarantamiskieltoon ja, että ELY-keskus määrää rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n perusteella kiinteistönomistajan avaamaan ja huoltamaan salaojaputkistot säännöllisesti, jotta välttyttäisiin mitavilta kosteusvaurioilta ja asuttavuutta koskevilta mahdollisilta ongelmilta. ELY-keskus ei ole asettanut kohdetta vaarantamiskieltoon.

Kaava- ja suojelutilanne

Alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020.

Vaasan yleiskaavan 2030 (hyväksytty 13.12.2011) sk2-aluemerkinnän mukaan Palosaari on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue. Kaavamääräyksen mukaan ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmillä suunnitelmilla.”

Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava 729, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeus 8120 k-m², mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Asemakaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia suojelumääräyksiä, mutta kaavamääräysten mukaan uudisrakentamisen

tulee sopeutua olemassa olevaa ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelun ja materiaalien suhteen.

Vaasan kaupunki on 17.3.2020 pannut vireille Palosaaren opiskelija-asuntoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen (Ahventien opiskelijakylä, ak1107). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä 7.4.–24.4.2020. Suunnitelman mukaan tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuuksia ja luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja alueen kehittämiseksi sekä osan rakennuskannan korvaamiselle uudisrakentamisella. Kaavaluonnos on annettu 1.4.2021. Luonnoksen mukaan korttelissa 19-57 asemakaavamuutos mahdollistaa 1970- ja 1980-luvuilla rakennettujen rivitalojen sekä yhden omakotitalon korvaamisen kerrostaloilla. Lisäksi luonnoksen mukaan kaava mahdollistaa tontin 19-57-2 ja tontin 19-57-4 kerrostalojen korottamisen yhdellä kerroksella tai vaihtoehtoisesti rakennusten korvaamisen uudisrakentamisella.

Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot - Opiskelija-asuntojen dokumentointi (Pohjanmaan museo Susanne. 2014). Kohteesta on lisäksi laadittu kuntoarvioraportti 6.2.2015 (ReCon Oy).

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päätöksellään 12.6.2019, EPOELY/777/2017, hylännyt Palosaaren asukasyhdistyksen tekemän suojeluesityksen ja päättänyt olla määräämättä Vaasassa sijaitsevaa VOAS I:n opiskelija-asuntoaluetta suojeltavaksi.

Päätöksen perusteluissa on todettu muun ohella seuraavaa:

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

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

Annettujen lausuntojen, maastokäyntien sekä aluetta koskevien selvitysten perusteella ELY-keskus katsoo, että ilmiönä ja hankkeena opiskelija-asuntolarakentaminen tässä muodossa liittyi 1960-luvun korkeakoululaitoksen/opetuksen laajentamiseen ympäri Suomea, mikä lisäsi erityisasumisen tarpeita korkeakoulupaikkakunnilla. Näihin tarpeisiin vastattiin vuosikymmenen puolivälissä laajentamalla aravajärjestelmää koskemaan myös opiskelija-asuntolarakentamista. Yksittäiset kuntien ja osakuntien asuntolahankkeet kehittyivät Suomen Ylioppilaskuntien liiton ja tukiyhdistystoimintaa harjoittavien rakennuttajien toi-

mesta säätiömuotoiseksi asuntorakennustoiminnaksi. Vaasassa eri oppilaitosten muodostaman oppilaskuntien neuvottelukunnan tehtävänä oli koota oppilaitokset yhteisen asuntosäätiön taakse, joka perusteettiin vuonna 1973 (VOAS).

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

Palosaarella opiskelija-asuntorakentaminen on alkanut vuosina 1967–1968. Alueen ensimmäisenä opiskelijarakennuksena valmistuivat Vaasan teknillisen oppilaitoksen opiskelija-asunnot, niin kutsutut Tekla I ja II, jotka olivat keskikäytävätyyppisiä matalia kerrostaloja. Onkilahden rantavyöhyke, minne vuosien 1967–1990 välissä rakentunut opiskelijakampus toteutettiin, ei rakennusaikana ollut merkittävää rakennuskantaa ja opiskelijakortteli liittyi mittakaavallisesti vuosina 1960–1970 rakentuneeseen lähiympäristöön.

Kuten Museoviraston lausunnossa todetaan, kohde on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnustettu sellaisiksi esimerkki- tai avainkohteiksi kuin Turun Ylioppilaskylä (arkkitehdit Erkki Valovirta ja Jan Söderlund 1968-1979) ja Jyväskylän Kortepohjaan (arkkitehti Bengt Lundsten 1965-1976), jotka on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, RKY-alueiksi. Kyseiset alueet vastaavat ajallisesti ja tavoitteittensa osalta opiskelija-asuntorakentamisen syntykauteen liittyvää ilmiötä, mutta ne on asuntoarkkitehtuuriltaan sekä syntyhistorialtaan nähty Palosaaren kohdetta merkittävämpinä aluekokonaisuuksina.

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

Valitus

Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry vaatii valituksessaan, että ympäristöministeriö ratkaisee kohteen rakennussuojeluasian yhdistyksen esittämällä tavalla. Yhdistys toteaa, että rakennusperintölain tarkoittamat suojeluedellytykset kyseisen kohteen osalta täyttyvät. Yhdistys toteaa, että asian käsittelyssä ja päätöksen perusteluissa on ilmennyt huomattavia virheellisyksiä, jotka tulee oikaista ja korjata.

Valituksessa on esitetty muun ohella seuraavaa:

Yhdistys toteaa, että kyseinen kohde on erityisessä vaarassa tulla puretuksi, sillä Vaasan kaupunginhallituksen ja nykyomistajan (Vaasan opiskelija-asuntosäätiö) lausunnot toteutuessaan merkitsevät tosiasiasa kohteen purkamista. Näissä lausunnoissa esiintyy paljon virheellisyksiä ja jopa tarkoitushakuisuutta, ja perusasenne niissä on kyseisen rivitalokohteen elämän jatkamista vastaan. Lisäksi yhdistys katsoo, että kohteen purkamisesta aiheutuva yhteiskuntataloudellinen tarkastelu muun muassa kestävän kehityksen periaatteiden

mukaan on kokonaan tekemättä ja käsittelemättä. Kyseessä ovat erittäin suuret taloudelliset arvot, kun täysin asumiskelpoista ja toimivaa asuntokantaa, yhteensä 118 asuntoa, käytännössä tuhoataan. Nykytilannetta vastaavan uuden asuntokannan arvo olisi yli 20 miljoonaa euroa. Purkaminen merkitsisi käyttöarvoltaan vastaavan suuruisen asuntokiinteistöarvon menettämistä. Tästä menetyksestä kärsisivät edunsaajina opiskelijat. Hyötyjä ei ole. Kohteen maanvuokra on 47 vuoden takaisen vuokrasopimuksen mukaan lähes nimellinen. Kaupunki on esittänyt jo uutta olennaisesti korotettua maanvuokraa valmistelussa olevan asemakaavan muutoksen seurauksena. Yhdistys toteaa, että ei ole myöskään selvitetty kohteen vaihtoehtoisen omistajan saamista suojelekohteen ylläpitäjäksi. Tämä on hyvin mahdollista, sillä VOAS on itse myynyt omistamiaan vastaavan tyyppisiä kohteita Vaasan Ristinummella.

Yhdistys toteaa lisäksi, ettei nykyomistaja eikä kaupunki ole tehnyt mitään selvityksiä tai esityksiä purkamisen välttämiseksi korvaavista vastaavista rakennuspaikoista opiskelija-asuntotuotannolle. Yhdistys arvioi, että Palosaaren alueella on useita sopivia paikkoja korvaamistarkoituksiin, joten todellista syytä ja perustetta tonttimaan suhteen ei ole. Näin ollen mitään todellista maankäytöllistä tarvetta saada nykyisen poikkeuksellisen tehokkaaksi rakennetun rivitaloalueen tilalle vielä tehokkaampaa rakentamista ei ole. Asukasyhdistys katsoo lisäksi, ettei Vaasan kaupungin esittämää korvaavaa, ylitehokasta ja vierasta tornitorakentamista tällä paikalle voi mitenkään perustella kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan kannalta katsottuna.

Valituksen mukaan Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen päätökseen sisältyy monia väittämiä Vaasan kaupungin kaavoituksen ja nykyomistajan virheellisistä kannanotoista, joita ei ole oikaistu. Nämä ovat antaneet aivan väärän kuvan päätöksentekijöille kaupungin hallinnossa, VOAS:n hallinnossa sekä myös ELY-keskuksen käsittelyssä.

Paloturvallisuusasiat / pelastuslaitoksen kannanotot

Valituksen mukaan yhtenä argumenttina sille, että kyseinen rivitalokohde tulee purkaa, on käytetty Pohjanmaan pelastuslaitoksen virkamieslausuntoa, jossa todetaan, että osa rakennuksista on pelastuslaitoksen nostolava-autojen ulottumattomissa ja rakennusten sijoittelu voi haitata sairaankuljetusmahdollisuuksia. Tällaiset jälkijättöiset viranomaiskannanotot ovat virheellisiä, eivätkä ole oikeusvaikutuksiltaan mitenkään laillisia ja johtavat päätöksentekijöitä pikemminkin harhaan.

Vastoin annettua lausuntoa, valituksessa todetaan, että nostolava-autoja ei alueella tarvita, koska paloposteja on riittävästi, ja sammutusletkut ulottuvat joka paikkaan. Lisäksi sairaankuljetuksissa jokaiseen asuntoon pääsee kahdella eri suunnalla olevien ulko-ovien kautta. Paloturvallisuuskysymykset on ratkaistu jo kohteen rakennuslupavaiheessa, kohteen rakentamisen alkuvaiheessa sekä myöhemmin tehtyjen korjaustoimien yhteydessä. Niillä on täysi lainvoima. Rakennuskatselmusmiehet, mukaan lukien pelastuslaitoksen edustaja, ovat asiat käsitelleet ja puolestaan hyväksyneet, joiden pohjalta rakennuslautakunta on myöntänyt rakennusluvat. Valituksen mukaan rivitalorakennusten asuntojen väliseinät ovat betonia, ja kaikki asunnot avautuvat kahteen suuntaan. Niissä on uloskäynti sekä etupuolelle pääoven suuntaan että piha-alueelle toiseen suuntaan. Tämä on poikkeuksellisen myönteinen asia verrattuna kerrostaloihin varsinkin, kun kyseessä ovat pienet asunnot. Rakennuksissa on lisäksi kaikki rakennusluvan edellyttämät palo- ja suojaamurit.

Valituksessa todetaan, että kyseisen rivitaloalueen lähes 50-vuotisen historian aikana ei alueella ole sattunut mitään merkittävää katastrofitilannetta tai paloa. Myöskään pelastuslaitos ei ole asettanut ehtoja tai ehdotuksia nykytilanteen muuttamiseksi. Kulkuyhteydet asuntoihin ovat voimassa olevan rakennusluvan

mukaisia. Edellä mainitut kaksi kulkuyhteyttä maan tasossa olevista rivitalo-asunnoista on olennaisesti parempi kuin kulkuyhteydet kerrostaloissa. Kyseisessä rivitalokohteessa jokaisen asunnon ulko-ovelle ja samojen asuntojen pihan puoleisille ulko-oville päästään potilaskuljetusvälinein, ja paloletkut ylettyvät alueella kaikkialle.

Yhdistys katsoo, että ympäristöministeriön tulee selventää tässä asiassa, kumpaa näkemystä tulee noudattaa, alkuperäistä ja voimassa olevia rakennuslupia vai kyseisen pelastuslaitoksen virkamiehen myöhemmin tässä yhteydessä antamaa poikkeavaa lausuntoa.

Energia-asiat ja kiinteistötalous

Valituksen mukaan Vaasan kaupungin ja nykyomistajan antamissa lausunnoissa väitetään, että kyseisen kiinteistön energiatalous on huono ja sitä käytetään yhtenä syynä talojen purkamiseksi. Väite on harhaanjohtava ja kiinteistötalouden kannalta hyvin yksipuolinen.

Valituksessa todetaan, että energiakustannukset ovat koko kiinteistön vuokrasta vain yksi osa. Sen vaikutus vuokriin ei ole edes dominoiva. On huomattava, että esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen uustuotannon asunnoissa muodostavat rakennuslainojen pääomakustannukset noin puolet vuokrasta. Toinen puoli on erilaisia kiinteistön muita ylläpitokustannuksia. Tästä osasta energiakustannukset tässäkin kohteessa eivät muodosta merkittävintä osaa ylläpitokustannuksista. Tietoa tästä ei ole edes annettu perusteeksi, ja siksi tätä väitettä on pidettävä tarkoitushakuisena. Kun kyseisen kohteen rakentamislainat ovat jo käytännössä tulleet maksetuksi, muodostuu omakustannusvuokraksi siten vain puolet uustuotannon asunnon vuokrasta. Käytännössä uudisrakennuksen yksion vuokralla saa tämän asuntokohteen kaksion. Kohteen kiinteistötalous on vähintään samaa tasoa kuin Palosaaren alueen saman ikäisissä asuinrakennuksissa.

Opiskelijan maksaman vuokran osalta on käytännössä rakennuksen iässä edullisin vaihe se, kun rakennuslainat ovat tulleet maksetuiksi, ja talon vuokratasoksi määräytyvät vain käyttökustannukset sekä vuosikorjaukset. Tässä kohteessa ollaankin kaikkein edullisimmassa vaiheessa tässä merkityksessä. Rakennukset eivät edellytä vuosikorjauksia merkittävämpiä korjauksia. Aina voidaan tietenkin asuntojen mukavuustasoa nostaa kohtuullisin parannuksin, kuten niissä onkin vuosien mittaan tehty.

Kyseessä on täysin käyttökelpoinen ja asumisviihtyvyydeltään korkeatasoinen, tiivis ja matala maanläheinen puutaloalue, jossa ei ole tarvetta suurempiin muutoksiin. Mikäli nykyomistaja ei ole tilanteeseen tyytyväinen, se voi halutessaan myydä kohteen toiselle ylläpitäjälle, kuten se on tehnyt vastaaventyyppisissä asunnoissa Vaasan Ristinummella. Ostajia varmaankin löytyy, kuten Ristinummen tapauksessa.

Valituksen mukaan uudisrakennuksen tekeminen esimerkiksi vastaavalla rakennusoikeudella merkitsisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nykyisin hyväksymän rakennuskustannustason mukaan noin 20 miljoonan euron investointia (3.000-3.500 euroa/as.m²). Purkamalla nykyiset rivitalot menetettäisiin näin arvioiden käyttöarvoltaan vastaavan määräinen asuntokanta. Tätä on pidettävä kansantaloudellisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaan äärimmäisen epäviisaana tekona. Se ei vastaa mitenkään järkevän ekologisen ajattelun periaatteita. Uusia rakennuspaikkoja löytyy riittävästi, ja tälle olemassa olevalle asuntokannalle löytyy ostaja ja mahdollinen ylläpitäjä. Asukaina olisivat näin jatkossakin varmaankin opiskelijat.

Rakennusten kunto

Purkamisen ja asemakaavan muutoksen yhtenä perusteena on käytetty virheellisesti rakennusten kuntoa, joka on mainittu niin huonoksi, että ne pitää purkaa ja rakentaa uutta tilalle. Perustelut ovat virheellisiä. Museoviraston arvio asuntokohteen kunnosta on toinen kuin kaupungin ja nykyomistaja VOAS:n. Museoviraston lausunnossa todetaan, että aluetta voidaan pitää hyvin säilyneenä. Palosaaren asukasyhdistys ry, joka tuntee hyvin alueen ja sen asunnot, on asiassa Museoviraston antaman lausunnon kanssa samaa mieltä.

Palosaaren asukasyhdistys on lausunnossaan aiemmin kiinnittänyt huomiota myös siihen, että nykyomistaja ei ole huomautuksesta huolimatta laittanut rivitalokohteen salaojia kuntoon rakennusluvan mukaisesti. Näin on syntynyt vaara rakennusten kosteusvaurioihin. Päätöksentekoprosessin kannalta on täysin virheellistä se, että VOAS ja Vaasan kaupunki ovat salanneet VOAS:n teettämän, ReCon Oy:ltä tilaaman kohteen kuntoarvion. Tästä salailusta on kantelun seurauksena Eduskunnan apulaisoikeusasiamies antanut langettavan päätöksen, jossa menettely todetaan lain vastaiseksi. Asianosaiset eivät ole voineet saada käyttöönsä siinä olevaa tietoa arvioitavaksi. VOAS on tätä kuntoarviota käyttänyt tarkoitushakuisesti hyväkseen oman purkavan kannan saamiseksi hyväksytyksi eri viranomaiskäsitelyissä. Asiaan liittyvän salailun vuoksi on sen perusteella esitettyjä väittämiä rakennusten kunnosta pidettävä pätemättöminä.

Valituksessa viitataan, että ReConin väitteistä kirjatut perustelut ovat harhaanjohtavia ja virheellisiä. on pidettävä myös harhaanjohtavina ja virheellisinä. Lisäksi ReCon Oy:n kuntoarviota on pidetty salassa sekä Vaasan kaupungin että VOAS:n taholta, vaikka eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös asiassa edellyttää asiakirjojen julkisuutta. Näin päätöksenteko on tehty salassa pidettyyn kuntoarvioon tukeutuen ilman, että sitä asianosaiset olisivat päässeet arvioimaan ja käyttämään. Se on johtanut kaupungin ja ELY-keskuksen päättäjiä tekemään perusteiltaan puutteellisia päätöksiä asiassa.

Valituksen mukaan VOAS:n lausunnossa esiin nostamat puutteet ovat rakennusperintösuojelun, jotka olivat 1970- ja 1980-luvulla myönnettyjen rakennuslupien ja rakennustapaohjeiden mukaisia, joten ne eivät haittaa millään tapaa asumista. Vaasan kaupungin lausunnoissa ja päätöksissä esittämät virheelliset ja harhaanjohtavat tiedot pohjautuvat ilmeisesti VOAS:n ja ReConin esittämiin tarkoitushakuisiin ja virheellisiin väittämiin.

Edellytykset rakennusperinnön suojelemisesta täyttyvät

Yhdistys katsoo, että rakennusperintölain 8 §:n mukaiset suojelun ja merkittävyyden arviointiperusteet täyttyvät kaikilta osin, jolloin rivitaloalue tulee suojella erityislailla ympäristöministeriön päätöksellä. Vaasan kaupungin ja nykyomistaja VOAS:n mielipiteissään ja lausunnoissaan esittämät vahvasti rakennusperinnön suojelua vastustavat kannat merkitsevät toteutuessaan, että kyseinen rivitaloalue tulee puretuksi Vaasan kaupungissa vallalla olevan tämän päivän asenneilmaston mukaan "väistyvänä rakennuskantana" välittämättä muistakaan arvoista ja seurauksista.

Yhdistys katsoo, että ympäristöministeriön tekemä suojelupäätös kyseisestä alueesta on käytännössä ainoa tapa estää tämän arvokkaan ja korvaamattoman rivitaloalueen purkaminen.

Museoviraston lausunto

Valittaja viittaa Museoviraston lausuntoon ja toteaa, että kohdetta ei tunnusteta saman merkityksen omaavaan rakennuskantaan kuin Turun ylioppilaskylän ensimmäisen vaiheen suojelu tai Jyväskylän Kortepohjan rivitaloalueen suojelu.

Kannanotossa viitataan siihen, että nämä olisivat avainkohteina erillisasemassa tunnistettavuuden suhteen. VOAS I:n opiskelija-asuntoalue on kuitenkin katsottava yhtä merkittäväksi avainkohteeksi puutalorakentamisessa myös valtakunnallisesti katsottuna. Se muodostaa ensimmäisen ja hyvän esimerkin tehokkaan ja maanläheisen sekä sosiaalisesti merkittävän kokonaisuuden toteutettuna tiukasti rajatulle alueelle kaupunkirakenteessa. Se on hyvä esimerkki myös puutalomaisesta toteutuksesta, jota nykyään suositellaan ekologisistakin syistä. Kyse on asuntoratkaisuiltaan erittäin kompakteista, minimalistisista ja joustokykyisistä, muunneltavista asuntoratkaisuista, kuten on tehty, kun asumisväljyyden kasvaessa on samoista asuntopohjista saatu useita vaihtoehtoisia pohjaratkaisuja. Samasta asuntorungosta on saatu asunnot alun perin jopa kolmelle hengelle, ja asumisväljyyden yleisesti kasvaessa samaa asuntorunkoa on nyt käytetty kahden hengen asuntoina tai edullisina yksiöinä viime aikoina. Kaikista asunnoista on myös suora yhteys rauhalliselle ja suojaiselle sisäpihalle. Asukkaat koostuvat 20–30-vuotiaista nuorista ja heidän 0–5-vuotiaista lapsista, jolloin syntyy mielenkiintoinen sosiaalinen asumismiljöö nuorille.

Kohteella on lisäksi pohjoismaista pioneerirakentamisen ulottuvuutta, sillä se on ensimmäinen rivitalomainen kohde opiskelija-asumisessa Pohjoismaissa (Föreningen Nordiska Studentbostäder NSBO, raportti NSBO 25 år, ja sen hallituksen jäsenen Björn I. Ohlsonin sekä arkkitehti Andre Schutzin lausunto).

Kohde on tärkeä esimerkki siinä, missä Turun ylioppilaskylä on betonielementtirakennuksena neitseelliseen maastoon tehtynä ja samoin kuin Kortepohjan rivitaloalueen mielenkiintoisesta kevytbetonityyppisestä toteutuksesta. Mainitut kolme aluetta ovat olleet asemakaavallisesti lähtökohdiltaan erilaisia myös asumisen tiiveyden ja materiaalikäytön osalta.

Arkkitehtikilpailu ei ole ainoa tapa luoda hyvää ja kestävää arkkitehtuuria. Tässä tapauksessa on aikaansaatu hyvää ja uutta asuinympäristöä tarkan tutkinnan ja analyysin jälkeen. On muistettava, että aikanaan Puu-Käpylän 1920-luvulta toteutetut puutalot suojeltiin 1960-luvulla. Aikanaan kohteen asemakaava toteutettiin vuonna 1917 suoralla toimeksiannolla, kuten myöhemmin rakennussuunnittelukin.

ELY-keskuksen päätöksen epäkohdat

Valituksessa todetaan, että voimassa oleva asemakaava vastaa hyvin tämän päivän rakennettua tilannetta, joten voimassa olevaa asemakaavaa ei miltään osin voida pitää vanhentuneena. Kyseiseen rivitaloalueeseen tukeutuen on toteutettu myöhemmin uudisrakentamista. Nykyinen voimassa oleva asemakaava ja sen toteutus vastaa näin ollen kaikilta muilta kuin rakennussuojelun osalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia tavoitteita.

Valituksen mukaan ELY-keskuksen päätöksen sivulla 4 on mainittu, että alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava. Asiassa on jätetty mainitsematta, että se on ympäristöministeriön vahvistama asemakaava. Edelleen on jätetty mainitsematta, että kyseisen rivitaloalueen rakentaminen on alkanut vuonna 1972 silloisen sisäasiainministeriön vahvistaman asemakaavan mukaisesti. ELY-keskus on tehnyt tarkastuksia kohteeseen maastokäyntien muodossa. Muistiot tarkastuksista puuttuivat. Niillä voi olla merkitystä koko asian arvioinnissa, joten ne on julkistettava.

Valituksen mukaan ELY-keskus on tehnyt tarkastuksia kohteeseen maastokäyntien muodossa. Muistiot tarkastuksista puuttuivat. Niillä voi olla merkitystä koko asian arvioinnissa, joten ne on julkistettava.

Yhteenvedona edellä mainittuun viitaten asukasyhdistys esittää vastoin ELY-keskuksen tekemää päätöstä, että ympäristöministeriö asukasyhdistyksen esityksen mukaan suojelee kyseessä olevan rivitaloalueen erityislain perusteella. Yhdistys katsoo, että asia tulee ratkaista ympäristöministeriön päätöksellä. ELY-keskuksen päätöksen viimeisen lauseen mukaan yhdistyksen hakemuksessa esitetty suojeluasia on lain vastaisesti siirretty kunnalle (Laki rakennusperinnön suojelemisesta), jota toimenpidettä hakija ei voi hyväksyä. Yhdistys vaatii, että hakemuksen käsittelyn ajaksi kyseinen kohde asetetaan toimenpidekieltoon.

Valituksen täydennys

Palosaaren asukasyhdistys on täydentänyt valitustaan 22.10.2019 päivätyllä täsmennyksellä. Täsmennyksessä tuodaan muun ohella esille alueen asemakaavoitustilanne sekä Vaasan kaupunginhallituksen aluetta koskeva päätös 1.10.2019. Yhdistyksen mukaan kaupunki ei ole ottanut huomioon rakennusperintöä kaavamuutoksen suunnittelussa. Lisäksi yhdistys kyseenalaistaa kuntokartoituksen riippumattomuuden.

Valituksen käsittely ympäristöministeriössä

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut 5.9.2019 päivätyin lausunnon.

Vaasan kaupunki on antanut 28.10.2019 päivätyin lausunnon.

Museovirasto on antanut 4.11.2019 päivätyin lausunnon.

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr on antanut 16.1.2020 päivätyin lausunnon.

Museovirasto on täydentänyt lausuntoaan 24.2.2020 päivätyllä lausunnonla.

Palosaaren asukasyhdistys on antanut 23.4.2020 päivätyin vastineen.

Ympäristöministeriön päätös

Ympäristöministeriö hylkää Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförning ry:n valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:n 2 momentin mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Pykälän 3 momentin mukaan rakennusperinnön suojelemisesta annettua lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentin estämättä myös 2 momentissa tarkoitettulla alueella, jos: 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä, 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä, tai 3) kohteen suojeluun rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n 1 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kieltää rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä vaarantaviin toimenpiteisiin ryhtymisen (vaarantamiskielto). Vaarantamiskielto on kuitenkin määrättävä aina, kun suojelun turvaaminen sitä välttämättä edellyttää. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi lisäksi velvoittaa rakennuksen omistajan tai haltijan ryhtymään tarpeellisiin suojaamistoimenpiteisiin rakennuksen suojelun turvaamiseksi.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 21 §:n 1 momentin mukaan muutosta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rakennuksen suojelua koskevaan päätökseen haetaan ympäristöministeriöltä. Lain 21 §:n 3 momentin mukaan muilta osin muutoksenhaussa noudatetaan, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Hallintolain 38 §:n 1 momentin mukaan viranomaisella voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaisella on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa katselmukseen on kutsuttava myös viranomaisella, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle. Pykälän 2 momentin mukaan katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille. Pykälän 3 momentin mukaan katselmus on julkinen. Viranomaisella voi rajoittaa yleisön pääsyä katselmukseen, jos se on tarpeen asian laadun tai katselmuksen kohteena olevan toiminnan luonteen vuoksi. Katselmusta ei saa toimittaa kotirauhan piiriin kuuluvissa tiloissa, ellei laissa erikseen toisin säädetä.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 126 §:n 1 momentin mukaan muutoksenhaussa ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn hallintoviranomaisen tai hallintotuomioistuimen päätökseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Ylimääräiseen muutoksenhakuun sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kuitenkin vain, jos se on pantu vireille ennen tämän lain voimaantuloa. Pykälän 2 momentin mukaan tämän lain voimaan tullessa hallintotuomioistuimessa tai muussa valitusviranomaisessa vireillä olevat asiat käsitellään tässä hallintotuomioistuimessa tai valitusviranomaisessa loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Hallintolainkäyttölain 7 §:n 1 momentin mukaan Valtioneuvoston alaisen viranomaisen ja ministeriön päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Pykälän 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Hallintolainkäyttölain 11 §:n mukaan alistettavassa asiassa valitetaan samalle viranomaiselle, jolle päätös alistetaan.

Ympäristöministeriön toimivalta valitusviranomaisena

Yhdistys vaatii valituksessaan, että ympäristöministeriö suojelee kyseessä olevan Palosaaren rivitaloalueen rakennusperintölain nojalla. Yhdistys katsoo, että ympäristöministeriön tulee selvittää tässä asiassa, kumpaa näkemystä tulee noudattaa, alkuperäistä ja voimassa olevia rakennuslupia vai kyseisen pelastuslaitoksen virkamiehen myöhemmin tässä yhteydessä antamaa poikkeavaa lausuntoa. Lisäksi yhdistys vaatii, että hakemuksen käsittelyn ajaksi kyseinen kohde asetetaan toimenpidekieltoon.

Rakennusperintölain 21 §:n 1 momentin mukaan muutosta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rakennuksen suojelua koskevaan päätökseen haetaan ympäristöministeriöltä. Koska valituksenalainen ELY-keskuksen päätös on annettu ennen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain voimaantuloa, sovelletaan muutoksenhaussa hallintolainkäyttölakia (586/1996). Hallintolainkäyttölain 7 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Edellä todetun johdosta ympäristöministeriö ei voi ottaa ratkaistavakseen Palosaaren rivitaloalueen suojeluesitystä suojelusta, vaan ainoastaan tutkia ELY-keskuksen antaman päätöksen lainmukaisuutta koskevat valitusperusteet. Ympäristöministeriön toimivaltaan ei tämän rakennussuojelua koskevan valitusasian yhteydessä kuulu tutkia Vaasan kaupungin kaavoitus-, rakennus- tai purkamislupaprosessin taikka muiden päätösten lainmukaisuutta.

Vaarantamiskiellon määrittämisestä säädetään rakennusperintölain 6 §:ssä. Rakennusperintölain 6 §:n 1 momentin mukaan ELY-keskus voi kieltää rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä vaarantaviin toimenpiteisiin ryhtymisen (vaarantamiskielto). Vaarantamiskielto on kuitenkin määrättävä aina, kun suojelun turvaaminen sitä välttämättä edellyttää.

Vaarantamiskiellon määrittämisen osalta harkintavalta kuuluu ELY-keskukselle. ELY-keskuksen mukaan vaarantamiskieltoa ei ole määrätty, koska rakennukselle ei ole haettu purkamislupaa ja mahdollinen vaarantamiskielto voi vaikeuttaa kohteen normaaleja huolto- ja korjaustoimia. Asiassa on selvää, ettei ympäristöministeriön toimivaltaan valitusviranomaisena kuulu vaarantamiskiellon määrittäminen kohteen alueelle.

Rakennusperintölain soveltamisalaa koskevan sääntelyn soveltaminen

Yhdistyksen valituksen mukaan rakennusperintölain soveltamisedellytyksen täyttyvät Palosaaren rivitaloalueen osalta.

Rakennusperintölain soveltamisalasta suhteessa muuhun lainsäädäntöön säädetään lain 2 §:ssä. Asemakaava-alueella rakennussuojelua koskevat kysymykset tulee ensisijaisesti ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavoituksella. Rakennusperintölain mukainen suojelu voidaan kuitenkin toteuttaa myös asemakaava-alueella, jos rakennusperintölain soveltamiselle on edellytyksiä rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin nojalla. Lain esitöiden yleisperusteluiden (HE 101/2009 vp s. 17–18) mukaan rakennusten suojeluarvojen selvittäminen ja arviointi on olennainen osa kaavoitusta. Asemakaavoitetulla alueella rakennus voidaan suojella myös rakennusperintölain keinoin, kun kysymys on joko erityisen arvokkaasta rakennuksesta tai tilanteista, joissa kaavoituksen keinoja ei voida pitää riittävinä rakennuksen kulttuurihistoriallisen ominaisuuteen ja erityispiirteiden vuoksi. Useimmiten tällainen tilanne koskee rakennuksen sisätilojen säilyttämisen ja suojelemisen tarvetta.

Lain esitöiden (HE 101/2009 vp s. 24) yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu seuraavaa: ”Esityksen mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella huolehdittaisiin edelleen ensisijaisesti kaavoituksella. Asemakaava-alueilla ja asemakaavoitettaviksi päätetyillä alueilla, joille on annettu rakennuskielto, lakia rakennusperinnön suojelemisesta (myöhemmin erityislaki) sovellettaisiin ainoastaan, jos suojelua ei voitaisi toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai jos suojelu erityislain nojalla muutoin olisi tarpeellista. Kun rakennuksen suojelu ei ole mahdollista, riittävää tai tarkoituksenmukaista asemakaavoituksen keinoin, olisi mahdollista soveltaa erityislakia. Tällaisena perusteena on esityksessä todettu rakennuksen valtakunnallinen merkitys, kaavoituksen keinojen riittämättömyys suojelun tarpeeseen verrattuna sekä jos suojeluun on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi. Erityislakia voitaisiin soveltaa asemakaavoitustilanteen vuoksi esimerkiksi silloin, kun asemakaavaa voidaan pitää rakennusperinnön huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena eikä asian selvittäminen ja ratkaiseminen asemakaavanmuutoksella käynnisty. Erityisenä syynä voidaan pitää myös kaavoituksen viivästymistä joko kunnan ottaman kannan tai kaavoituksen resurssien vuoksi niin, että rakennuksen purkaminen tai ajan kulumisesta johtuva kunnan rappeutuminen uhkaavat.”

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan rakennusperintölain mukainen suojelu voidaan toteuttaa asemakaava-alueella, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä. Museovirasto on ELY-keskukselle 9.11.2017 antamassaan lausunnossa todennut seuraavaa: ”Vaasan opiskelija-asuntosäätiön Palosaaren alue on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Jälkimmäisiä on aikanaan julkaistu laajasti ja niiden suunnittelun lähtökohtana on ollut arkkitehtikilpailu. Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Arvot liittyvät alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä. Nämä arvot on otettava huomioon aluetta koskevissa maankäyttö- ja suojeluratkaisuissa.”

Vaasan Palosaaren opiskelija-asuntoalue ei ole asiassa esitettyjen asiantuntija-arvioiden ja lausuntojen perusteella valtakunnallisesti merkittävä. Asiaa ympäristöministeriössä käsiteltäessä ei ole tullut esille seikkoja, jotka antaisivat aihetta arvioida merkitystä toisin.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 2 kohdan mukainen suojelu asemakaava-alueella tulee kyseeseen lähinnä sisätilojen suojelun osalta. Asiassa ei ole esitetty sisätilojen suojelua eikä Museoviraston lausuntojen perusteella ole ilmennyt perusteita harkita rakennusperintölain soveltamista lain 2 §:n 3 momentin 2 kohdan nojalla.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 3 kohdan mukainen suojelu tulee kyseeseen, kun asemakaavaa voidaan pitää rakennusperinnön huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena tai viivästyneenä. Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava 729, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Palosaaren opiskelija-asuntoalueella on vireillä myös asemakaavan muutos nro 1107, jonka tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuuksia ja luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja alueen kehittämiseksi sekä osan rakennuskannan korvaamiselle uudisrakentamisella.

Vaikka vanhin alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1989 eikä suojelukysymystä ole vielä uudemmalla asemakaavalla ratkaistu, ei alueen asemakaavatilannetta voida pitää vanhentuneena tai viivästyneenä rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaisella tavalla, koska asemakaavan muutos on vireillä.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 1–3 kohtien soveltamisen osalta ympäristöministeriö toteaa, että Palosaaren opiskelija-asuntoalueen rakennusten ja rakenteiden suojelemiseen ei voida soveltaa rakennusperintölakia. Kun rakennusperintölakia ei voida tapauksessa soveltaa, ei rakennusperintölain 8 §:n suojelun edellytyksiä ole tarpeen tutkia eikä suojelumääräyksiä voida antaa. Asemakaava-alueella rakennusperinnön suojelemisesta koskevassa asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. ELY-keskuksen päätös ei ole valituksessa esitetyllä tavalla tältä osin lainvastainen.

Katselmus

Valituksen mukaan ELY-keskus on tehnyt tarkastuksia kohteeseen maastokäyntien muodossa. Muistiot tarkastuksista puuttuvat. Yhdistyksen mukaan muistioilla voi olla merkitystä koko asian arvioinnissa, joten ne on julkistettava.

Hallintolain 38 §:n 1 momentista käy ilmi, että viranomainen voi asian selvittämistarpeen vaatiessa toimittaa katselmuksen, jolloin asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Hallintolain 38 §:n 2 momentin mukaan katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille.

ELY-keskus on todennut ympäristöministeriölle 5.9.2019 antamassaan lausunnossa, että kohteessa on suoritettu 13.6.2017 maastokäynti yhdessä Museoviraston intendentin kanssa. Maastokäynnin yhteydessä oli mahdollisuus tutustua kaikkiin suojeluesityskohteen rakennuksiin sekä niiden sisätiloihin. ELY-keskuksen mukaan maastokäynnin yhteydessä todettiin kohteiden sisätilamutokset eikä käynnistä nähty tarpeelliseksi tehdä muistiota. Maastokäynnin huomioid on kirjattu Museoviraston kohteesta 9.11.2017 antamaan lausuntoon. Museoviraston kanssa tehdyn tutustumiskäynnin jälkeen kohteessa on tehty ELY-keskuksen toimesta muutama tarkastuskäynti, joissa kohdetta on kuvattu ulkopuolelta julkisivumuutosten tarkistamiseksi. Käynneistä ei ole laadittu muistioita.

Ympäristöministeriö toteaa, että kun hallintolain 38 § otetaan huomioon, ELY-keskuksen toiminnassa on ollut tosiasiallisesti kyse katselmuksesta. Tällöin katselmuksesta olisi tullut laatia pöytäkirja ja asianosaisille olisi tullut varata mahdollisuus olla läsnä ja lausua mielipiteensä asiassa. Näin ollen ELY-keskus on menettänyt hallintolain 38 §:n vastaisesti. Kyse on menettelyvirheestä.

Harkittaessa sitä, onko ELY-keskuksen päätös kumottava ja asia palautettava uudelleen käsiteltäväksi menettelyvirheen johdosta, on otettava huomioon se, onko menettelyvirhe voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Ympäristöministeriö katsoo, että kun rakennusperintölain 2 §:n mukaiset soveltamisen edellytykset puuttuvat, ei menettelyvirhe ole voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Rakennusperintölain soveltamisen edellytysten puuttuessa, ei Vaasan Palosaaren opiskelija-asuntoalueeseen voida soveltaa rakennusperintölakia. Päätöstä ei siksi ole syytä kumota menettelyvirheen vuoksi. ELY-keskuksen päätös jää voimaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 38 §
Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2 § 2–3 mom., 6 § 1 mom. ja 21 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 126 § 1–2 mom.
Hallintolainkäyttölaki 7 § ja 11 §.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Krista Mikkonen

Erityisasiantuntija

Reko Korhonen

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti

Lisätietoja: erityisasiantuntija Reko Korhonen, puh. 029 525 0018, etunimi.sukunimi@ym.fi

Liitteet	Valitusosoitus
Jakelu	Saantitodistuksin Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr / Asianajotoimisto Simo-Pekka Holm Sähköisesti Vaasan kaupunki Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Tiedoksi	Sähköisesti Museovirasto Pohjanmaan maakuntamuseo / Vaasan kaupungin museot

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Tavallisessa sähköisessä tiedoksiannossa vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Jos on kysymyksessä sijaistiedoksianto, päätös katsotaan saadun tiedoksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Viranomaisen tietoon asian katsotaan tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan
- valittajan nimi, kotikunta ja puhelinnumero
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa, asiamiehensä tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustajansa taikka jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä valitusosoituksineen
- tiedoksisaantitodistus tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen valtakirja, jos asiamies ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

Valituksen toimittaminen perille

Valituksen voi toimittaa henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähetyksenä, sähköisellä tiedonsiirtomenetelmällä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Valituksen on saavuttava valitus viranomaiselle virka-aikana ennen 30 päivän valitusajan päättymistä. Sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on hallinto-oikeuden käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä valitusajan viimeisenä päivänä ennen kello 16.15.

Hallinto-oikeuden kirjaamon virka-aika on maanantaista perjantaihin kello 8.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot:

postiosoite: PL 204, 65101 VAASA
käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs, VAASA
puhelinvaihde: 029 56 42611
telefax: 029 56 42760
sähköpostiosoite: vaasa.hao@oikeus.fi

Oikeudenkäyntimaksu

Asian käsittelystä hallinto-oikeudessa peritään tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla oikeudenkäyntimaksu. Maksun suuruus on 260 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.



VALTIONEUVOSTO
STATSRÅDET
FINNISH GOVERNMENT

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av dokument
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case:

VN/5133/2019

YM; Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen tekemä päätös EPOELY/777/2017 rakennussuojeluasiassa; opiskelijarivitaloasuntoalue V

Asiakirja / Dokument / Document:

VN/5133/2019-YM-19

Ympäristöministeriön päätös rakennussuojelua koskevassa asiassa

Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Korhonen Reko 91195290J	2021-04-21T09:49:00	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK
Mikkonen Krista 91204347P	2021-04-22T15:31:54	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK

Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:

e8bce9416abf04513b8b58cc68ae473d26008a77c8165cbf125946abd0817583

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	05.10.2021
Planens namn	Aborrvägens studentby		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	17.03.2020
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	1107
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	6,0018	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	6,0018

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	6,0018	100,0	38080	0,63	0,0000	8240
A sammanlagt	4,4120	73,5	38080	0,86	0,0000	8240
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,5898	26,5				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	6,0018	100,0	38080	0,63	0,0000	8240
A sammanlagt	4,4120	73,5	38080	0,86	0,0000	8240
AK	3,6945	83,7	30680	0,83	3,6945	30680
AR					-1,2972	-8120
AL	0,7175	16,3	7400	1,03	0,0000	1850
AK-18					-2,3973	-16170
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,5898	26,5				
Gator	1,3385	84,2				
Lättrafikgat.	0,0575	3,6				
LPA	0,1938	12,2				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						