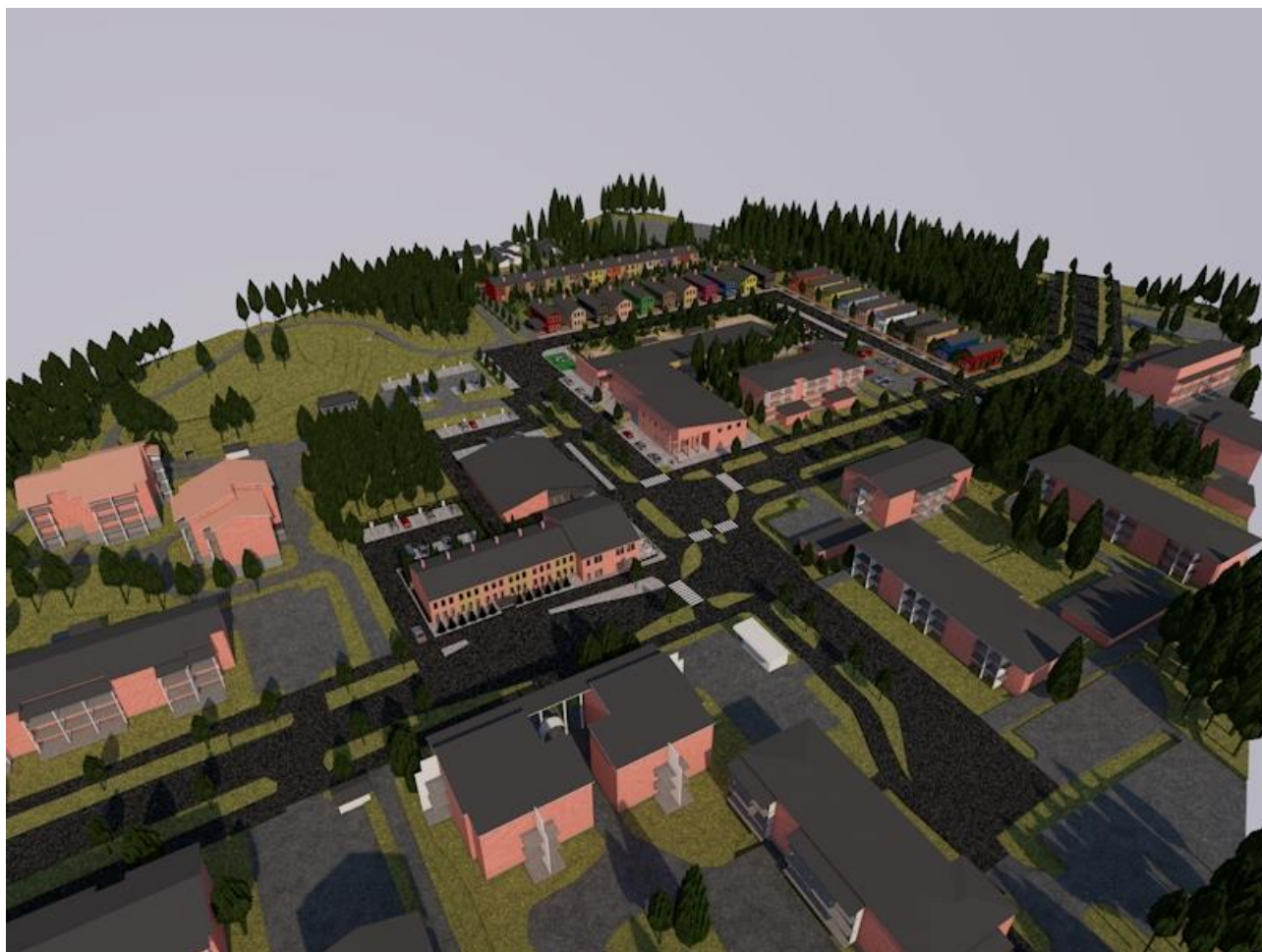




DETALJPLANEBSKRIVNING

ÖRRNÄS STADSDELSCENTRUM

DETALJPLAN NR 1112

ÄNDRING AV DETALJPLANEN OCH TOMTINDELNINGEN

24. stadsdel 24
kvarteren 146 och 149, tomterna 4, 5 och 6 i kvarter 147 samt gatuområden

Planläggningen 10.9.2021

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändring av detaljplanen och tomtindelningen

24. stadsdel 24

kvarteren 146 och 149, tomterna 4, 5 och 6 i kvarter 147 samt gatuområden

Planen är utarbetad av Juha-Matti Linna

Anhängiggörandet meddelades: Planeringssektionen 8.12.2020, § 72

Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut: 19.3.2021, § 11/2021

Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut: 19.10.2021, § 62/2021

Planeringssektionen:

Stadsstyrelsen:

Stadsfullmäktige:

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet på cirka fyra hektar är beläget cirka fyra kilometer öster om Vasa stads centrum. Området som ändringen av detaljplanen för Orrnäs stadsdelscentrum berör gränsar till en park i norr och väster, till ett kvartersområde för bostadsvåningshus i öster och till Orrnäsgatan i söder.

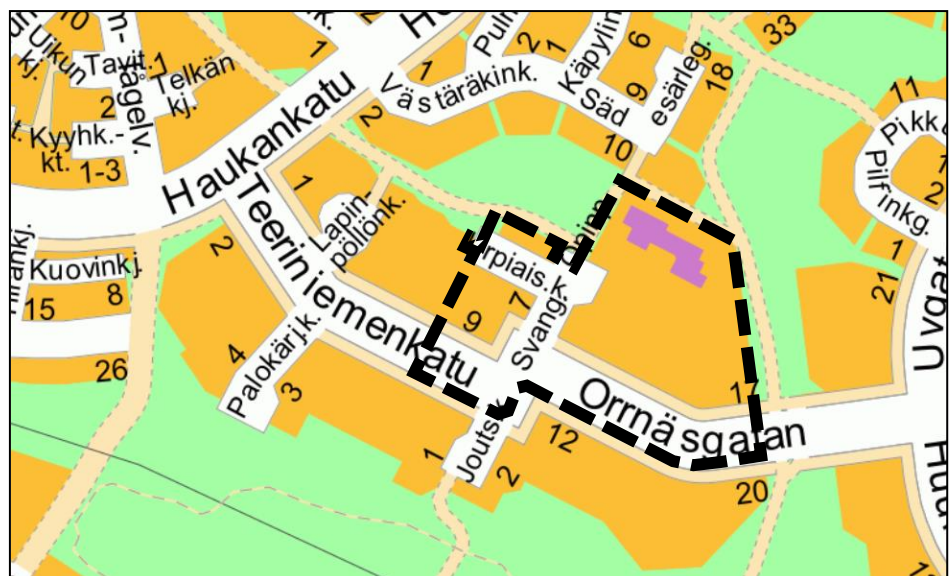


Bild 1. Detaljplaneområdet.

1.3 Planens namn och syfte

Att stödja gamla bostadsområdets livskraft är en del av stadens strategi och genomförandeprogram för markanvändningen. Avsikten är att bygga ett ersättande daghem i närheten av det nuvarande. Projektet kräver en detaljplaneändring. Samtidigt granskas kvarteren norr om korsningen av Orrnäsgatan och Svänggatan så att kompletterande byggande för olika slags närservice möjliggörs. Avsikten är att göra planområdet till Orrnäs stadsdelscentrum som är lättillgängligt och att framlägga planutkastet hösten 2021.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN	5
2 SAMMANDRAG	5
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	5
2.2 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Byggd miljö	6
3.1.3 Naturmiljö	8
3.1.4 Markägoförhållanden	11
3.2 PLANERINGSSITUATION.....	11
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	11
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	13
4.1 BEHOV AV DETALJPLANERING.....	13
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	13
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	13
4.3.1 Intressenter.....	13
4.3.2 Myndighetssamarbete	14
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN	15
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer	15
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	17
4.5.1 Program för deltagande och bedömning	17
4.5.2 Detaljplaneutkast	18
4.5.3 Utlåtanden och åsikter under detaljplanens beredningsskede	22
4.5.4 Växelverkan i detaljplanens beredningsskede	23
4.5.5 Förslag till detaljplaneändring	23
4.5.6 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem	23
4.5.7 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	23
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	24
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	24
5.1.1 Dimensionering.....	24
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	24
5.2.1 Kvartersområden	24
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	25
5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö.....	25
5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	25
5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna.....	25

5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt för trafiken.....	26
5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.....	26
5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.....	27
5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	28
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	29
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	29
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET.....	29
BILAGOR.....	29

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörandet av detaljplaneändringen:

Stadsstyrelsens planeringssektion har vid sitt sammanträde 8.12.2020 genom att godkänna planläggningsöversikten beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har varit offentligt framlagt under perioden 25.5–8.6.2021 och skickats till de intressenter som berörs av detaljplanen eller detaljplaneändringen. Framläggandet av programmet har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats (www.vasa.fi).

Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §:

Detaljplaneutkastet har varit offentligt framlagt under perioden 3.11–16.11.2021, varvid intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under tiden utkastet var framlagt lämnades det in x åsikter och x utlåtanden.

Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §:

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under perioden x.x–x.x.2021, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 118 § 5 mom., Kommunallagen 63 §:

Vasa stadsfullmäktige fastställer ändringen av detaljplanen för Orrnäs stadsdelscentrum.

2.2 Genomförande av detaljplanen

Strävan är att ett planförslag ska läggas fram för stadsfullmäktige för godkännande i början av 2022.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget cirka fyra kilometer öster om Vasa centrum. Det bor 1 835 invånare i Orrnäs (år 2018). Området planlades på 1970- och 1980-talet och det har bebyggts till ett radhus- och småhusdominerat område med viss närservice, bland annat ett daghem, och relativt bra områden för närrecreation. Enligt statistiken 2017 fanns det 66 arbetsplatser i Orrnäs.

3.1.2 Byggd miljö

Planeringsområdet utgör kärnan av Orrnäs. De enda flervåningshusen på området har byggts på Orrnäsgatan. En gång i tiden fanns det en närbutik vid Svangatans korsning, men när hypermarketarna byggdes i Stenhaga lade butiken ner sin verksamhet. Huvudmaterialet i byggnaderna längs Orrnäsgatan är rödtegel, som är en förenande faktor i den byggda miljön.

Orrnäsgatans struktur har planerats så att Orrnäsgatan, längs vilken flervåningshusen och servicen har placerats, förenar huvudmatargatorna Hökgatan och Uvgatan. Orrnäsgatan gör en krök vid Svangatan. Kröken saktar ner trafiken men utgör även en bra placeringsplats för service.



Bild 2. Korsningen av Orrnäsgatan och Svangatan.



Bild 3. Fastigheten för den före detta närbutiken på Svängatan.



Bild 4. Korsningen av Orrnäsgratan och Svängatan.



Bild 5. Orrnäs daghem blev färdigt 1982.

3.1.3 Naturmiljö

Nätet av friluftsleder mitt i naturen förenar olika bostadsområden i Ornnäs. Naturen på och i närheten av planområdet är huvudsakligen gran-, tall- och björkdominerad blandskog.



Bild 6. Blandskog invid Svangatan.



Bild 7. Blandskog på planområdet.



Bild 8. Blandskog på planområdet.

Naturkartläggning 2021

På planeringsområdet i Orrnäs gjordes en naturkartläggning under terrängperioden 2021. Under april–augusti inventerades naturtypsfigurerna i terrängen och kartlades förekomsten av flygekorrar, fladdermöss och häckfåglar på planområdet.

Planeringsområdet är beläget på ett bebyggt område. De skogbevuxna områdena är små och delvis parkliknande. Att inventeringsområdet ligger inom en byggd miljöns inflytelsesfär syns i terrängen i form av att skogskanterna gränsar till gårdar, diken, gator eller gång- och cykelvägar. På vissa ställen har undervegetationen på området slitits till följd av användningen av grönområdena.

Den vanligaste naturtypen på området är färsk mo, där trädbeståndet är blandskog. De dominerande träden är gran och björk, på vissa ställen tall. Vid inventeringen av naturtyperna på utredningsområdet påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer.

Under terrängperioden hittades inga tecken på flygekorrbon på området. Häckfågelbeståndet på området omfattade totalt 15 arter som var typiska för bebyggda områden, såsom rödvingetrast, björktrast, svartvit flugsnappare, talgoxe, grönfink och sparv. På området häckade inga skyddade arter enligt EU:s fågeldirektiv. Av de arter som i den finländska klassificeringen av hotade arter klassificeras som starkt hotade häckar sparv och grönfink på området. Under fladdermösskartläggningarna på sommaren påträffades en nordisk fladdermus och en mustaschfladdermus. På området fanns inga sådana våtmarker som skulle lämpa sig som åkergradans lekområden.



Bild 9. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna).

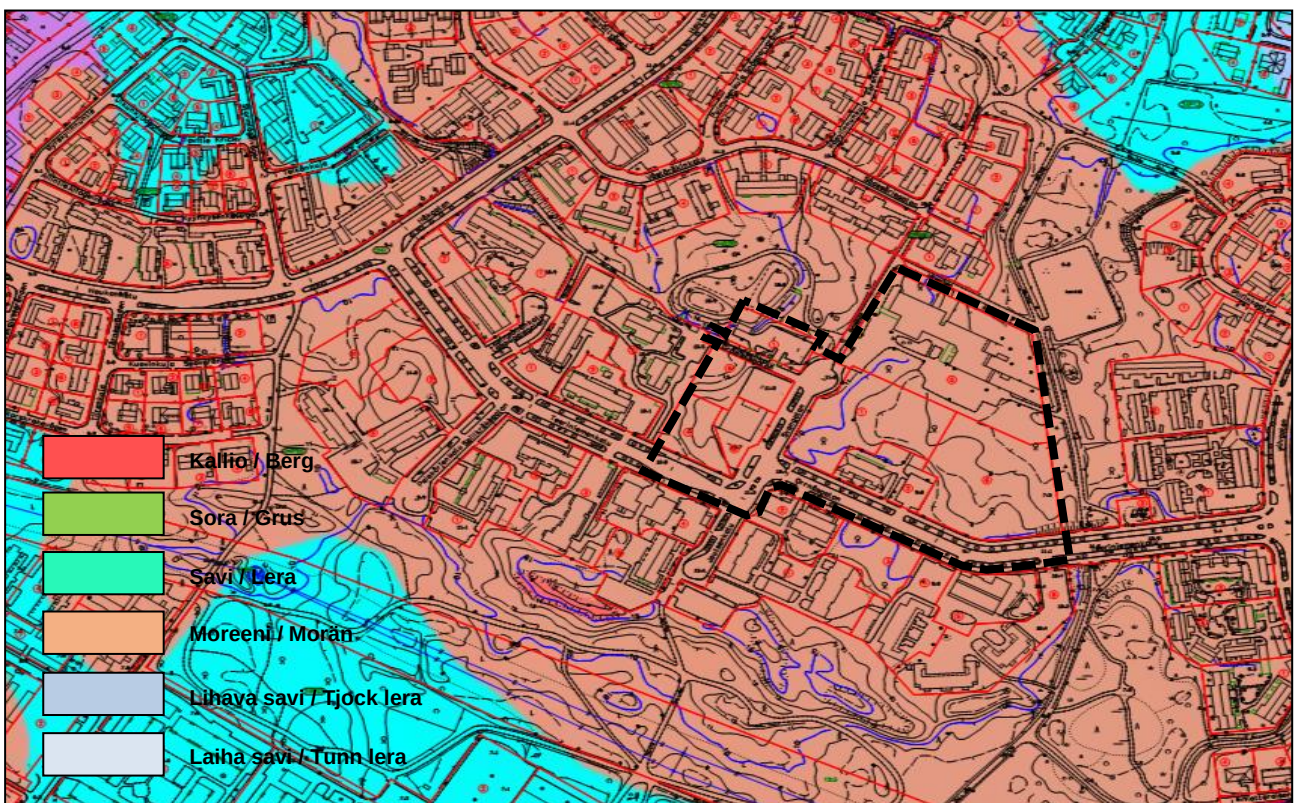


Bild 10. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna).

3.1.4 Markägförhållanden

Marken på det område som detaljplaneändringen berör ägs av Vasa stad. En del tomter har arrenderats ut till privatpersoner.

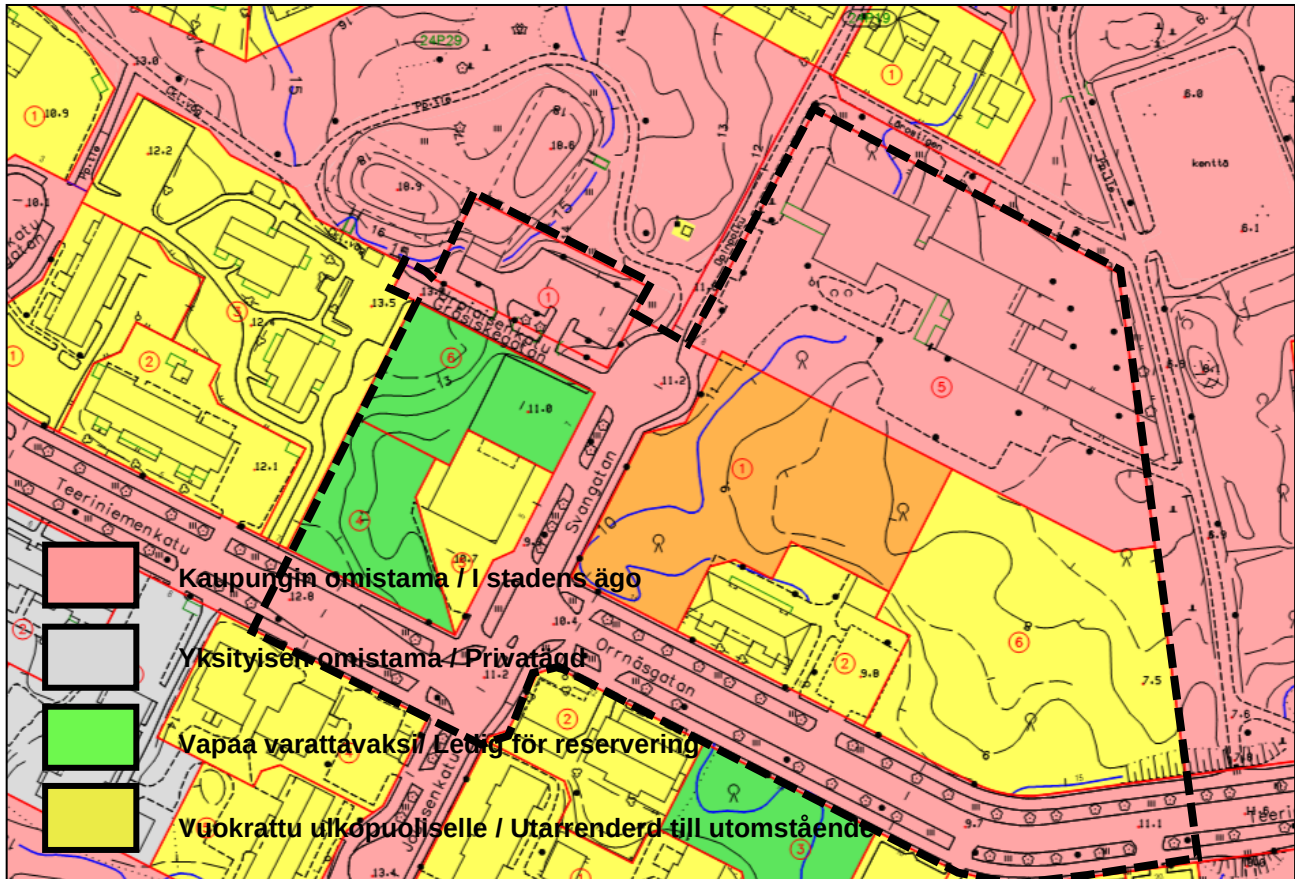


Bild 11. Markägförhållandena på det område som detaljplaneändringen berör.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 31.8.2020 (bild 12). Vasa generalplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014 (bild 13). På planeringsområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplanen ak505, fastställdes 17.8.1978.
- Detaljplanen ak570, fastställdes 18.3.1982.
- Detaljplanen ak696, godkändes av stadsfullmäktige 19.10.1987

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen finns på bild 14.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

Tomtindelning och -register:

Tomt 24-146-1 har antecknats i tomtregistret 4.8.1981.

Tomt 24-147-4 har antecknats i tomtregistret 6.7.1983.

Tomt 24-147-5 har antecknats i tomtregistret 6.7.1983.

Tomt 24-147-6 har antecknats i tomtregistret 6.7.1983.

Tomt 24-149-1 har antecknats i tomtregistret 4.8.1981.

Tomt 24-149-2 har antecknats i tomtregistret 4.8.1981.

Tomt 24-149-5 har antecknats i tomtregistret 4.8.1981.

Tomt 24-149-6 har antecknats i tomtregistret 24.8.2013.

Baskartan över området som detaljplaneändringen berör har reviderats 31.3.2021.

Området är inte belagt med byggförbud. På planeringsområdet finns inga enligt byggnadsskyddslagen eller detaljplanen skyddade objekt.

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:

- Naturutredning i Orrnäs stadsdelscentrum, Vasa stad 2021.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

Fastigheten för Orrnäs daghem stod färdig 1982, och utöver daghemmet har även en lågstadieskola varit verksam i byggnaden ännu under läsåret 2015–2016. När skolan lades ned utvidgade daghemmet sin verksamhet till ett daghem med åtta grupper. Till Orrnäs daghem har centraliserats förskoleundervisningen på områdena Orrnäs, Roparnäs, Bobäck och Vapenbrödraby. De nuvarande daghemmens skick har bedömts i samarbete med hussektorn som en del av en servicenätverksutredning inom småbarnspedagogiken (11/2019). Orrnäs daghem har varit en av de viktigaste enheterna inom småbarnspedagogikens servicenätverk, och småbarnspedagogiken har som sitt främsta mål att få nya lokaler på den nuvarande tomten eller att den nuvarande fastigheten byggs om. I jämförelsen bedömdes att alternativet med ett nytt hyresdaghem är lite billigare än ett daghem som byggs om eller ett nytt daghem som ägs av staden.

Närbutikerna på planområdet lades ned för några år sedan. Idag handlar Orrnäsborna sina dagligvaror i hyper- eller supermarketerna på andra närliggande områden, såsom i Stenhaga eller Roparnäs. För att utveckla servicestrukturen i stadsdelen skulle det emellertid vara viktigt att få lokal service för invånarna på området. I ändringen av detaljplanen granskas utvecklandet av planområdet till ett stadsdelscentrum. Detaljplaneändringen anknyter till ett projekt för utveckling av stadsdelscentrum och är en väsentlig del av förtätningen av stadsstrukturen enligt principerna för hållbar utveckling.

En viktig del av stadsdelen är den centrala öppna platsen/torget kring eller i närheten av vilken/vilket det bland annat finns dagligvaruhandel, daghem, lågstadieskola, hälsostation, lekområde och anslutningsparkering. Dessutom ligger den centrala öppna platsen nära rekreationsområdena och bostadsområdena. Kollektivtrafiken kör längs Orrnäsgratan, och därför är det viktigt att anslutningsparkeringen utvecklas i Orrnäs stadsdelscentrum.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 8.12.2020 godkänt planläggningsöversikten för 2021, varvid detaljplaneändringen har anhängiggjorts.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras påverkningsmöjligheter framgår av programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna är följande:

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

markägarna och invånarna samt de företag och samfund som är verksamma på området

Myndigheter och andra organisationer: NTM-centralen, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, polisinrättningen i Vasa härad, Regionförvaltningsverket, Försvarsmakten, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten, Korsholms kommun, Oy Vaasa Parks Ab, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Loihde Abp, Elisa Abp, Posti Ab och Vasa miljöförening rf

Vasa stads förvaltningar och affärsverk: Vasa stads förvaltningar: Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Stadsutvecklingen, Miljösektorn, Vasa hussektor, Österbottens museum och Vasa Vatten

4.3.2 Myndighetssamarbete

Eftersom ändringen av detaljplanen för Orrnäs stadsdelscentrum saknar riksomfattande eller på landskapsnivå betydande konsekvenser är inte heller något myndighetssamråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen nödvändigt. Detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

Österbottens landskapsplan godkändes vid landskapsfullmäktiges sammanträde 15.6.2020, och landskapsstyrelsen beslutade 31.8.2020 att Österbottens landskapsplan 2040 träder i kraft i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen. I landskapsplanen anvisas det område som ändringen av detaljplanen för Orrnäs stadsdelscentrum berör som område för tätortsfunktioner (A). Eftersom det på området gäller en generalplan med rättsverkan, styr landskapsplanen inte detaljplaneringen av området.

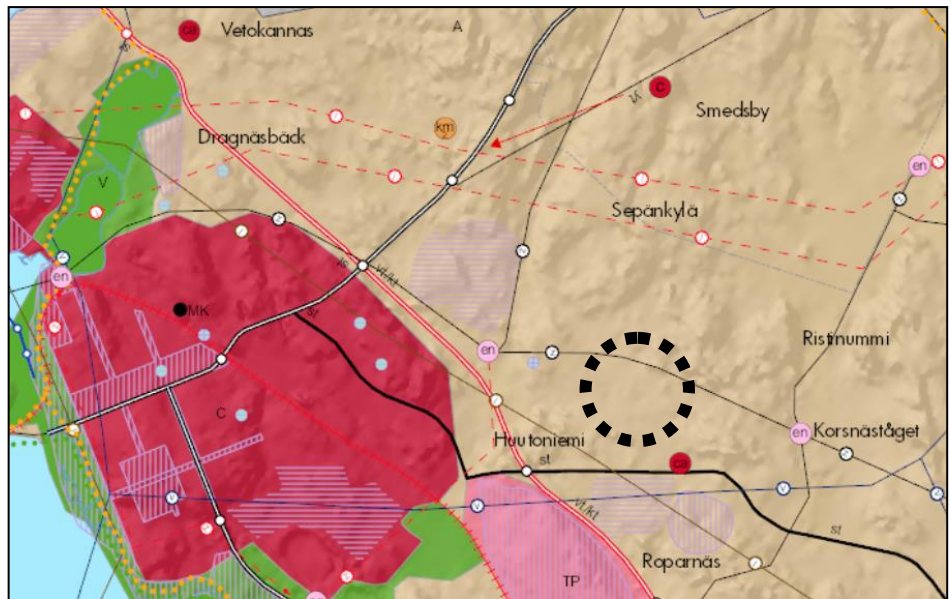


Bild 12. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014, anvisas planeringsområdet som område för bostadsvårdningshus (AK), område för offentlig service och förvaltning (PY) samt som område för samhällsteknisk försörjning (ET).

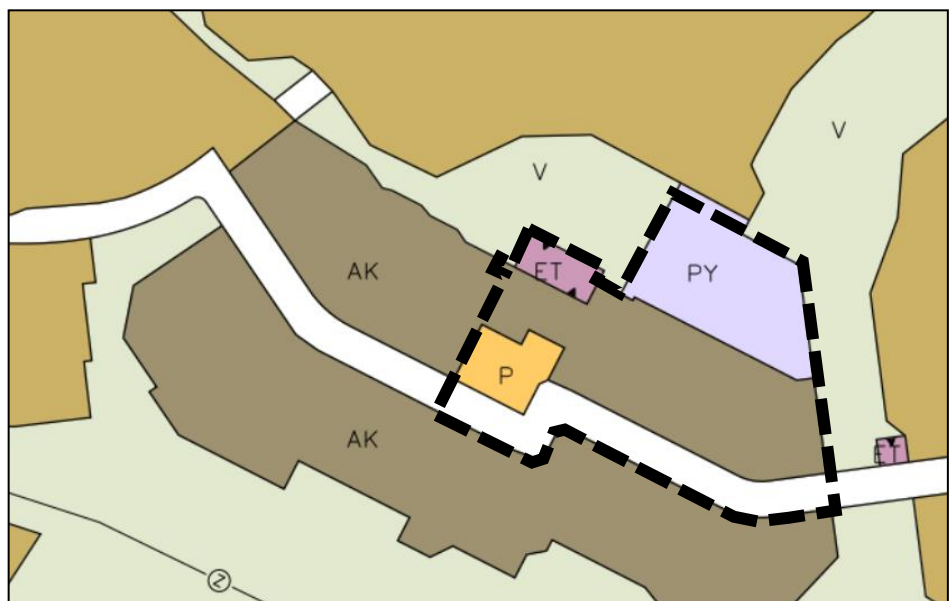


Bild 13. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

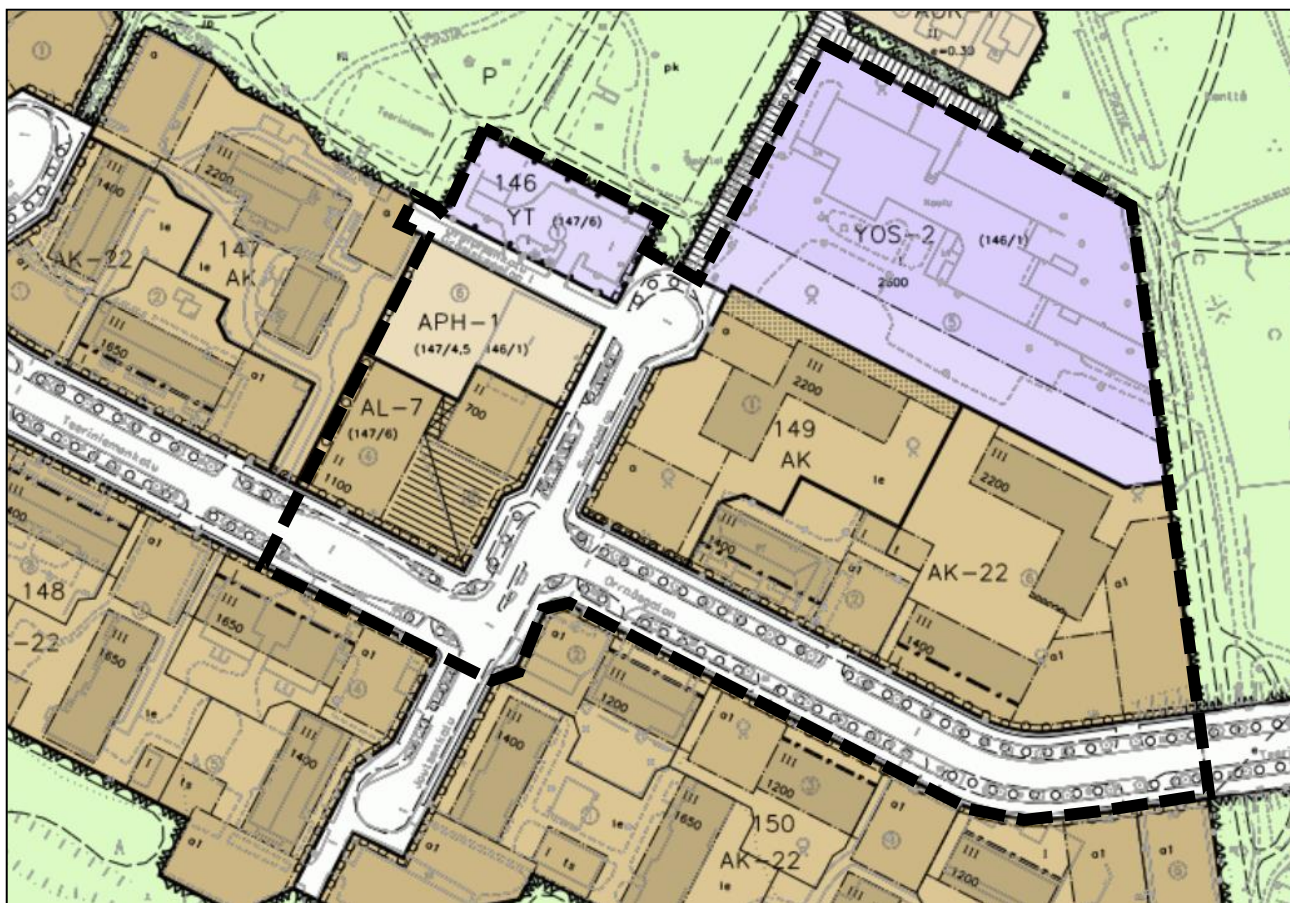


Bild 14. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Detaljplaneområdet består av detaljplanerna nr 505, 570 och 696. I detaljplanesammanställningen består planområdet av kvartersområden för bostadsvåningshus (AK och AK-22), kvartersområde för affärsbyggnader (AL-7), kvartersområde för förvaring och parkering av bilar (APH-1), kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet och social verksamhet (YOS-2), kvartersområde för samhällstekniska byggnader och anläggningar (YT) samt av gatuområden.

4.5 Detaljplanelösning

4.5.1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 25.5–8.6.2021. Nedan följer ett sammandrag av de åsikter som lämnades in om programmet:

1. *Korsholms kommun* 19.5.2021 (inkom 19.5.2021):

Korsholms kommun ger inte något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

2. *Österbottens förbund* 27.5.2021 (inkom 27.5.2021):
- 3.

Österbottens förbund ger inte något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. Detaljplaneändringen stämmer överens med Vasa generalplan 2030. Österbottens förbund deltar gärna i det fortsatta planarbetet.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4. *Vasa Vatten* 1.6.2021 (inkom 1.6.2021):

Vasa Vatten har inget att kommentera. Vasa Vatten rekommenderar att staden ska växa inåt.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

5. *Räddningsverket* 3.6.2021 (inkom 3.6.2021):

I kvarter 146 (YT-område) finns det gemensamma skyddsrummet i Orrnäs som är dimensionerat för 1 500 personer. Det är bra om skyddsrummet beaktas i detaljplaneändringen. Räddningsverket medverkar gärna i alla skeden av planändringen.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

6. *Närings-, trafik- och miljöcentralen* 18.6.2021 (erhölls 18.6.2021):

Till sina utgångspunkter stämmer detaljplanen överens med Vasa generalplan 2030. NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i markanvändnings- och bygglagen (MarkByggl) samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna: i beredningsarbetet har beaktats projektets nationellt och för landskapet betydande inverkan samt de markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på skötseln av kulturmiljön och naturens mångfald samt med tanke på användningen och skötseln av vattentillgångarna.

Kvartersområdena består delvis av obebyggt område i naturtillstånd, men enligt programmet för deltagande och bedömning ska det på området göras en

separat naturutredning under sommaren. Utredningen ska beaktas i planeringsarbetet. Utöver en naturutredning är det skäl att i planbeskrivningen också ta reda på det nyare befintliga byggnadsbeståndets värden och beakta dem i detaljplanebestämmelserna vid behov.

Även om planändringen inte är betydande vad gäller konsekvenser, är målet med den att den befintliga stadsstrukturen förnyas och kompletteras. Planprojektet ska till sina totala konsekvenser främja statsrådets mål om ett koldioxidneutralt Finland före 2035.

I fråga om byggande förutsätter ett minskat koldioxidsavtryck att det befintliga byggnadsbeståndet beaktas och att det vidtas åtgärder som siktar på att förlänga byggnadsbeståndets livscykel. I de projekt där användningen av det befintliga byggnadsbeståndet inte längre är motiverad på grund av att byggnadsbeståndet är i så dåligt skick bör man med planbestämmelserna för nybyggnad emellertid stödja målen för koldioxidneutralt byggande.

Det är inte nödvändigt att i fortsättningen begära NTM-centralens utlåtande om beredningsdokumenten för den aktuella detaljplanen, såvida målen för planen inte ändras väsentligt under beredningsarbetet. Plandokumentet bör emellertid lämnas in till NTM-centralen för kännedom.

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4.5.2 Detaljplaneutkast

Strävan med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt stadsdelscentrum, där offentlig och privat service samt boende kan placeras. Målet är att åstadkomma ett människonära stadsdelscentrum vars kärna består av närservice, ett daghem med många användningsmöjligheter och en stadsmåhusliknande bostadsstruktur som skapar en trivsam stämning på området.

I detaljplaneutkastet anvisas en central plats för det nya daghemmet (PL) som slingrar sig runt det nuvarande kvarteret med bostadsvåningshus (AK) på två sidor.

Den nuvarande affärsfastigheten på motsatta sidan av Svängatan har avskilts till ett separat kvarter (K) bredvid vilket i korsningen av Orrnäsgratan och Svängatan det anvisas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Dessa två kvarter fungerar som något av en närserviceenhet med exempelvis närbutik, restaurang och frisering i Orrnäs stadsdelscentrum.

Det har föreslagits att det nuvarande daghemskvarteret och det obebyggda kvarteret för bostadsvåningshus ska ersättas med två kvartersområden för stadsmåhus (AR-1). I dessa kvarter är det möjligt att bygga individuella, antingen kopplade eller fristående stadsmåhus som alla har en egen liten trädgård.

Utanför planområdet anvisas ett område för närrekreation (VL), som i den gällande detaljplanen har reserverats inom ett kvartersområde för bostadsvå-

ningshus. Ett litet närreklamationsområde anvisas även bakom ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K).

Två allmänna parkeringsområden anvisas på båda sidorna av Gråsiskegatan. De är avsedda att betjäna dem som utträttar ärenden i Ornnäs.

På tomterna bör följande cykel- (cp) och bilplatser (bp) byggas:

- bostadslokaler 1 bp/bostad, 3 cp/bostad
- affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/50 m² vy, 1 cp/50 m² vy

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

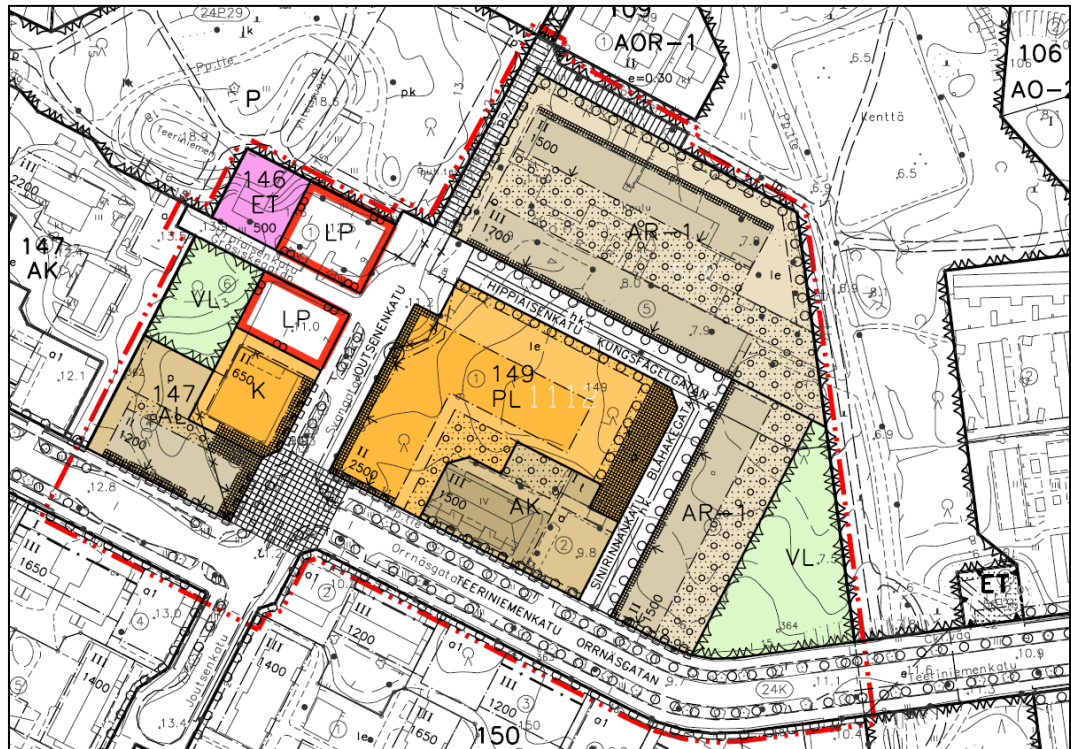


Bild 15. Utkast till detaljplaneändring.



Bild 16. Illustration av planområdet från sydost.



Bild 17. Det nya daghemmet och kvarteren med stadsmåhus bakom det.



Bild 18. Det nya daghemmet i hörnet av Svängatan och Orrnäsgratan.



Bild 19. Nya affärslokaler i hörnet av Ornnäsgatan och Svängatan.



Bild 20. Kvarter med stadssmåhus.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter under detaljplanens beredningsskede

Under den tid utkastet till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt 3.11–16.11.2021 kom det in x utlåtanden. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena:

1. xx x.x.2021 (inkom x.x.2021):

xx

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

2. x.x.2021 (inkom x.x.2021)

xx

4.5.4 Växelverkan i detaljplanens beredningsskede

Utkastet till ändring av detaljplanen presenterades...

- xx

4.5.5 Förslag till detaljplaneändring

Utgående från de utlåtanden och preciseringar som kommit in under detaljplanens beredningsskede har plankartan och planbestämmelserna reviderats enligt följande:

- xx

4.5.6 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem

Under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt x.x–x.x.2021 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkningar kommit in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna:

1. *Myndighet x.x.2020 (inkom x.x.2020)*

xxxxxx

Bemötande/inverkan på planförslaget: xxxx

4.5.7 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt:

- xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- xxxx

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet i Orrnäs omfattar cirka fyra hektar. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

Användningsändamål	Areal	Byggrätt m ² vy
Kvartersområde för närservicebyggnader (PL)	5 056	2 500
Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K)	1 109	650
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)	1 777	1 200
Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)	1 945	1 500
Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1)	9 943	4 700
Område för allmän parkering (LP)	1 504	
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)	624	500
Område för närrekreation (VL)	3 262	
Gatuområde	10 080	
Cykelväg	774	
Lågfartsgata	2 103	
TOTALT	3,8 ha	11 050 m² vy

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Stadsbild

I detaljplanen för Orrnäs stadsdelscentrum har man med hjälp av byggbestämmelser strävat efter att säkerställa ett urbant och trivsamt stadsdelscentrum. Eftersom fasadbeklädnaden på de befintliga flervåningshusen och de offentliga byggnaderna är rödtegel bör det mest kännetecknande fasadmaterialet även på det nya byggnadsbeståndet längs Orrnäsgatan vara rödtegel. Fönsteröppningarna bör huvudsakligen vara vertikala. Med de här bestämmelserna säkerställs uppkomsten av ett urbant utrymme och att den byggda miljön blir vacker och trivsam.

Stadssmåhusen är en ny byggnadstyp i Orrnäs. De bildar ett urbant utrymme i och med att byggnadsmassorna placeras nära gatugränsen. Småskaligheten gör gaturummet trivsamt och möjliggör individuella fasader på byggnadsmassorna. Stadssmåhusen har en egen ingång från gatan och en miniatyrträdgård.

Gatuområden

Fordonsrutterna bör anläggas så att de styr till ett långsamt körsätt. Kvarters och tomternas gårdar bör utanför bilplatserna och rutterna planteras och finslipas så att de är högklassiga. Fotgängarområdena bör skiljas åt från områdena för fordonstrafik med beläggingsmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena bör en trygg förbindelse ordnas till affärslokalerna.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Sociala konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förbättrar när servicen för Orrnäsborna. Planen gör det möjligt att det mitt i Orrnäs uppförs ett stadsdelscentrum som en mötespunkt i stadsdelen. Kring korsningen av Orrnäsgatan och Svangatan är det med planen möjligt att bygga en helhet av offentlig och privat service, som ger Orrnäsborna mer flyt i vardagen och förbättrar områdets identitet. Exempel på dylik service är daghem, restauranger och när service.

5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Natur och naturmiljö

I detaljplanen anvisas kvartersområden för stadssmåhus, ett kvartersområde för när servicebyggnader samt ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader norr om Orrnäsgatan. På dessa områden växer blandskog som man till följd av genomförandet av detaljplanen är tvungen att delvis fälla. I de nuvarande detaljplanerna för Orrnäs anvisas dessa områden för bostadsvåningshus, men de har förblivit obebyggda. Skogen på kvartersområdena omfattar totalt cirka 1,5 hektar.

Dagvatten

Gatuasfalt, taktor och ytor som är ogenomträngliga för vatten utgör uppskattningsvis cirka 70–80 procent av hela planområdets areal. I planbestämmelserna finns bestämmelser om beläggningmaterialen på tomterna och om hantering av dagvatten. Takvattnet leds till dagvattenavlopp genom fördröjning och filtrering.

Jordmån

Det nya byggande som planen möjliggör kräver en del massabyten och markfyllningar. Strävan bör vara att den befintliga markytan sparas i möjligaste mån.

Vattenförhållanden på området

Terrängen på planområdet sluttar svagt mot öster och söder, dit en del av ytavrinningen från området riktas. Det att markytan höjs på vissa ställen till följd av byggandet enligt detaljplanen påverkar knappast vattenloppet på planområdet.

Luft och klimat

Genomförandet av detaljplanen har några konsekvenser för mikroklimatet i Orrnäs. Man är tvungen att avlägsna en del av trädbeståndet för att ge rum för byggandet. Det gör området ljusare men minskar skogens svalkande effekt.

5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna

Växt- och djurarter

Genomförandet av detaljplanen har några konsekvenser för de befintliga växt- och djurarternas levnadsvillkor på området för Orrnäs stadsdelscentrum. Det

att en del av trädbeståndet fallt minskar de lokala växt- och djurarternas revir. Det finns emellertid välplanerade grönförbindelser i Orrnäs, vilket i praktiken gör det möjligt för djurarterna att flytta sig till närliggande områden. Planlösningen försvagar inte naturens mångfald eller äventyrar den lokala gynnsamma skyddsnivån för hotade växt- och djurarter.

Naturens mångfald och naturtillgångar

Om det byggande som planändringen möjliggör genomförs fullskaligt innebär det att cirka 80 procent av trädbeståndet på planområdet avlägsnas för att ge rum för byggandet. Enligt den gjorda naturutredningen finns det inga sådana platser på planområdet där direktivarterna förökar sig eller rastar och inte heller några naturtyper som ska skyddas.

5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt för trafiken

Samhällsstruktur

Kvarteren på detaljplaneområdet är belägna intill befintliga kommunaltekniska ledningslinjer. Då förtätar det kompletterande byggandet stadsstrukturen och stämmer även överens med principerna för hållbar utveckling. Kollektivtrafikförbindelserna till och från Orrnäs stadsdelscentrum är också relativt bra. Därmed kan behovet av privatbilism minskas genom att kollektivtrafiken och systemet med anslutningsparkering utvecklas. Kostnaderna för anläggande av gator och byggande av vatten- och avloppslinjer till följd av genomförandet av detaljplaneändringen är relativt låga. Man är tvungen att anlägga en ny gatuförbindelse norr om Orrnäsgatan för en del av daghemmets service- trafik och för invånartrafiken till och från kvarteren med stadssmåhus.

Energiekonomi och trafik

Antalet människor som rör sig på området för Orrnäs stadsdelscentrum ökar med genomförandet av planen. De ställen där gång- och cykeltrafiken korsar med personbilstrafiken bör anläggas så att bilisterna är tvungna att köra långsamt där. Med planbeteckningarna och -bestämmelserna styrs byggandet så att uppkomsten av en promenadmiljö och långsamma färdssätt gynnas. Avsikten är att så gott som ingen extra trafik ska styras till områdets interna gatunät, så att miljön med tanke på rörlighet ska vara så trygg som möjligt. Förbättrad anslutningsparkering styr invånarna till att välja mera hållbara färdssätt än privatbilism.

5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Konsekvenser för stadsbilden och landskapet

Genomförandet av planändringen har en positiv inverkan på stadsbilden, eftersom man genom att bygga Orrnäs stadsdelscentrum bidrar till uppkomsten av ett urbant delcentrum som skapar en känsla av rum för invånarna. Genomförandet av det byggande som detaljplanen möjliggör innebär också en efterlängtd förbättring av den byggda miljöns kvalitet i Orrnäs centrum. Vad gäller läget för Orrnäs stadsdelscentrum kan det klart identifieras som områdets kärna, något som bör manifesteras genom tätt byggande, ökade funktioner och högklassigt byggande. Strävan med detaljplaneändringarna är att styra förverkligandet av centrumet med både mångsidigt och urbant byggande. En central tanke i planen är att i korsningen av Orrnäsgatan och Svangatan bygga

stadsdelscentrumets funktionella mittpunkt där invånarna i Orrnäs kan samlas och uträtta ärenden.

Kulturarv och den byggda miljön

Orrnäs planerades i slutet av 1970-talet och bebyggdes huvudsakligen på 1980-talet. Orrnäsgatan har planerats som områdets huvudgata längs vilken småskalig närservice har placerats. Kännetecknande för den byggda miljön i Orrnäs är rödtegelarkitektur, som man genom planbestämmelserna försöker värna om även i nybyggnaden. Byggnaderna på planområdet saknar emellertid sådana egenskaper som skulle göra att de ska skyddas.

5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet**Kommersiella konsekvenser**

Planändringen möjliggör 650 m² vy byggrätt på kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K). Också på kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) kan man i liten skala bygga affärslokaler för närservice. Med andra ord möjliggör planändringen ökad närservice i Orrnäs. Det stöder decentraliseringen av stadens kommersiella service till olika stadsdelscentrum, vilket förbättrar serviceutbudet för invånarna och främjar hållbar utveckling. Orrnäs stadsdelscentrum har bara ringa kommersiella konsekvenser för stadens övriga kommersiella utbud.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framgår av detaljplanekartan (bilaga 1).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplaneändringen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan tomterna bebyggas.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklingen av området. I samband med byggloven säkerställs att byggprojekten är i linje med målen i detaljplanen.

BILAGOR

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