

DETALJPLAN 1098
KORSHOLMSESPLANADENS TRYCKERIHÖRN
DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING
BESKRIVNING



1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

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

Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion, planeringsöversikt	10.12.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, PDB	16.4.2020
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, utkast	14.5.2021
	Stadsmiljönämnden, förslag	13.10.2021
	Stadsstyrelsen	29.11.2021
	Stadsfullmäktige	13.12.2021

1.2 Planområdets läge

Området som detaljplaneändringen berör är beläget i centrum av Vasa, mindre än en kilometer sydost om torget. Planområdet omfattar följande tre tomter i kvarter nr 20 i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan; 905-8-20-1 och 905-8-20-3 på Korsholmsplanaden 37–39 och 905-8-20-2 på Klemetsögatan 15.

Planområdet finns i centrums randzon på ett ämbetsverksbetonat område med exempelvis Österbottens tingsrätt, Migrationsverkets servicepunkt och huvudpolisstationen i Vasa. På motsatta sidan av Korsholmsplanaden står en affärsbyggnad. Det finns även bostadsbyggnader nära planområdet, såsom Kappsäckens trähusområde på andra sidan Klemetsögatan.



De tomter som detaljplaneändringen berör angivna på guidekartan.

1.3 Planens namn och syfte

Namnet på detaljplaneändringen är ”Korsholmsplanadens tryckerihörn” i och med att planområdet är beläget i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan och att det i en av byggnaderna på området har funnits ett tryckeri i flera decennier. Detaljplaneändringens plannummer är ak1098.

Syftet med planen är att möjliggöra en stadsbildsmässigt och funktionellt högklassig lösning för kompletterande byggande i centrum. Med ändringen av detaljplanen justeras markanvändningen till ett område för bostadsvåningshus (AK) enligt den gällande delgeneralplanen för centrum. Under planarbetet undersöks förutsättningarna att riva Frams gamla tryckeri samt möjligheterna till nybyggnad för boende. Detaljplanen uppdateras i enlighet med delgeneralplanen för centrum, vilket stöder utökningen av boendet i centrum. Planändringen gör det möjligt att det fortsatt finns småskalig affärsverksamhet i kvarteret. Med detaljplaneändringen möjliggörs en ändring av tomtindelningen, anvisas byggrätter och byggnadsytor för de byggnader som ska uppföras på tomterna och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs den tomtspecifika bil- och cykelparkeringen. Utgångspunkten är att utveckla trivseln på gårdarna och funktionaliteten på de tomter som detaljplaneändringen berör samt att öka boendetrivseln.

Vid planeringen bör läget invid Korsholmsplanaden för de tomter som detaljplaneändringen berör beaktas. Museiverket har fastställt samtliga fem centralesplanader i Vasa som byggda kulturmiljöer av riksintresse, och därför bör nybyggnaden på ett kontrollerat sätt komplettera esplanaden i närmiljön samt det gamla byggnadsbeståndet, i synnerhet det historiskt värdefulla trähusområdet Kappsäcken som skyddas genom detaljplan.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Andersson, K., G. Lång-Kivilinna & M. Nygård (2005). *Kapsäkin korttelisuunnitelma*. Arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna, Vasa stad.
- Andersson, K., M. Kujala, G. Lång-Kivilinna & M. Nygård (2005). *Vaasan 8. ja 9. kaupunginosan rakennustapaohjeisto*. Arkitektbyrå Gunilla Lång-Kivilinna, Vasa stad.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). *Vasa stad: Kulturmiljöutredning*. Vasa stadsplanering.
- Kalenoja, H., K. Vihanti, V. Voltti, A. Korhonen & N. Karasmaa (2008). *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Finlands miljö 27/2008. Miljöministeriet.
- Luomala, L. (2015). *Dagvattenutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015*. Vasa planläggning.
- Luomala, L. & J. Nyman (2014). *Naturutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum*. Vasa planläggning.
- Öst, S., J. Ossi, T. Airola, K. Andersson, J. Hallasmaa, H. Vuolteenaho (2000). *Värdefulla byggnader*. Österbottens museum och Vasa stadsplanering.
- Vasa Centrumstrategi* (2012). Sito Oy och Vasas tekniska sektor.
- Utredning av trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015* (2015). Sito Oy.

1.6 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial.....	2
1.6 Innehåll.....	3
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförande av detaljplanen	6
3. UTGÅNGSPUNKTER.....	7
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet.....	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Naturmiljö.....	8
3.1.3 Byggd miljö	10
3.1.4 Trafik	15
3.1.5 Markägoförhållanden.....	18
3.2 Planeringssituation	18
3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet	18
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	24
4.1 Initiativ till och behov av detaljplanering	24
4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den.....	24
4.3 Deltagande och samarbete	24
4.3.1 Intressenter	24
4.3.2 Anhängiggörande.....	25
4.3.3 Myndighetssamarbete.....	25
4.4 Mål för detaljplaneändringen.....	25
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	25
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning	27
4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet.....	29
4.5.1 Motiveringar till detaljplaneutkastet.....	31
4.5.2 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	32
4.5.3 Övervägande efter utkastskedet.....	35
4.5.4 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet och bemötanden av dem	36

4.5.5 Övervägande efter förslagsskedet.....	37
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	37
5.1 Planens struktur	37
5.2 Dimensionering	37
5.3 Kvartersområden	38
5.4 Planens konsekvenser.....	39
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	40
5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomin	40
5.4.3 Konsekvenser för trafik och parkering	41
5.4.4 Konsekvenser för sociala förhållanden.....	42
5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön	42
5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker	43
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser	44
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	44
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	44
6.2 Genomförande och tidsplanering.....	44
6.3 Uppföljning av genomförandet.....	44
BILAGOR	44

2. SAMMANDRAG

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

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

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

I detaljplaneändringen undersöks förutsättningarna för rivning av affärsbyggnaden som står tom och möjligheten till nybyggnad för boende på tomt nr 1. Med planändringen anvisas bygggrätt enligt följande: 1 2350 m² vy på tomt nr 1, därtill en ekonomibygnad på 150 m² vy där det får placeras ett förvaringsutrymme för cyklar, ett garage eller en täckt bilplats samt ett utrymme för avfallshantering.. I nybyggnaden anvisas 2 250 m² vy för boende och 100 m² vy för affärs- eller kontorslokaler, våningstalet är fem (V) och därtill en källarvåning delvis ovanför markytan. Bygggrätten på tomt nr 2 omfattar 3 000 m² vy för boende och dessutom en ekonomibygnad på 40 m² vy för bastu och tvättstuga. Bostadsvåningshusets våningstal är fyra och ekonomibygnadens ett.

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

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

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

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplanen:

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

Program för deltagande och bedömning, MarkByggL § 63:

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har varit framlagt genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut under perioden 23.4–7.5.2020. Om programmet har skickats en elektronisk begäran om utlåtande till de sakägande myndigheterna samt brev till markägarna och arrendatorerna på de intilliggande tomterna. Om framläggandet av PDB informerades i Vasa stads officiella

kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på anslagstavlan i Tekniska verket, på stadens webbplats (www.vasa.fi) samt på stadens officiella anslagstavla undantagsvis i Styrelsegården (Rådhusgatan 33). Det lämnades in nio förhandsutlåtanden och en åsikt om ärendet.

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

Planutkastet har varit offentligt framlagt genom planläggningsdirektörens beslut 25.5–8.6.2021, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter. Under den tid detaljplaneutkastet var framlagt lämnades det in en åsikt och sex utlåtanden.

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

Förslaget till detaljplaneändring har genom stadsmiljönämnden beslut varit offentligt framlagt under perioden 20.11–18.11.2020. Om planutkastet lämnades det in sex utlåtanden, men inte en enda anmärkning.

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

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplaneändringen på sitt sammanträde 13.12.2021. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen 29.11.2021.

2.2 Detaljplan

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

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

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

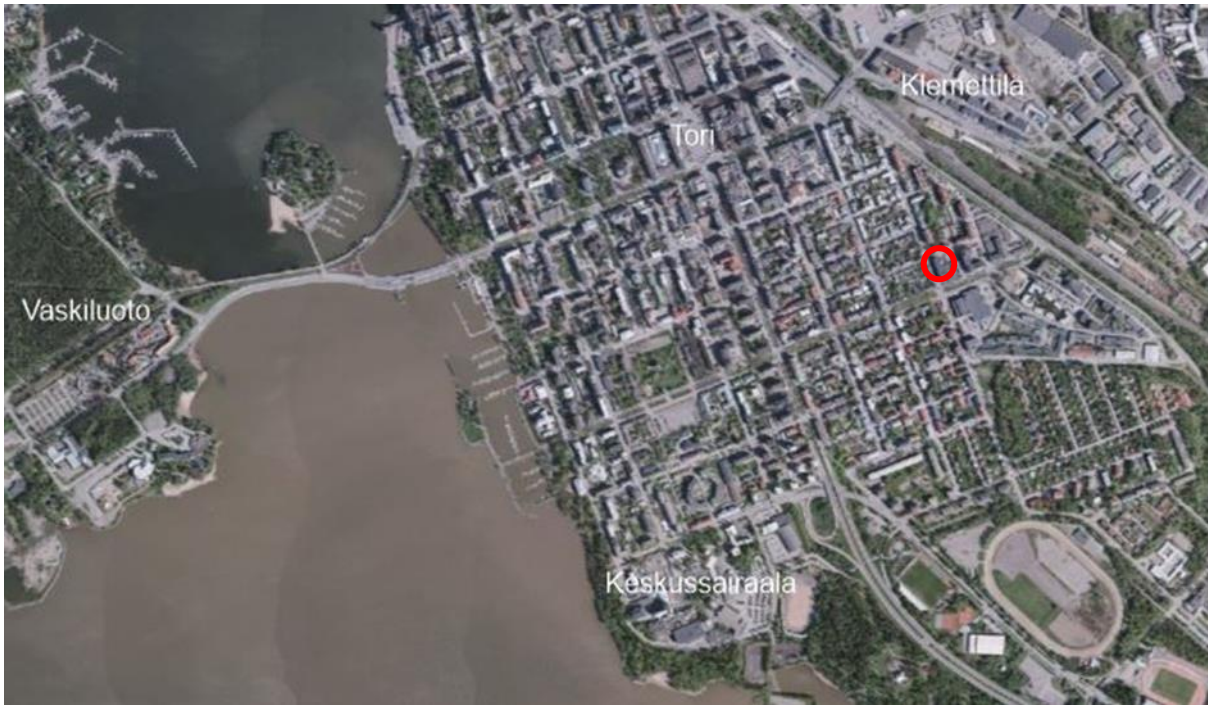
2.3 Genomförande av detaljplanen

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

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området



Planområdets läge på en flygbild.

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



Byggnaderna på planeringsområdet från korsningen av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan.

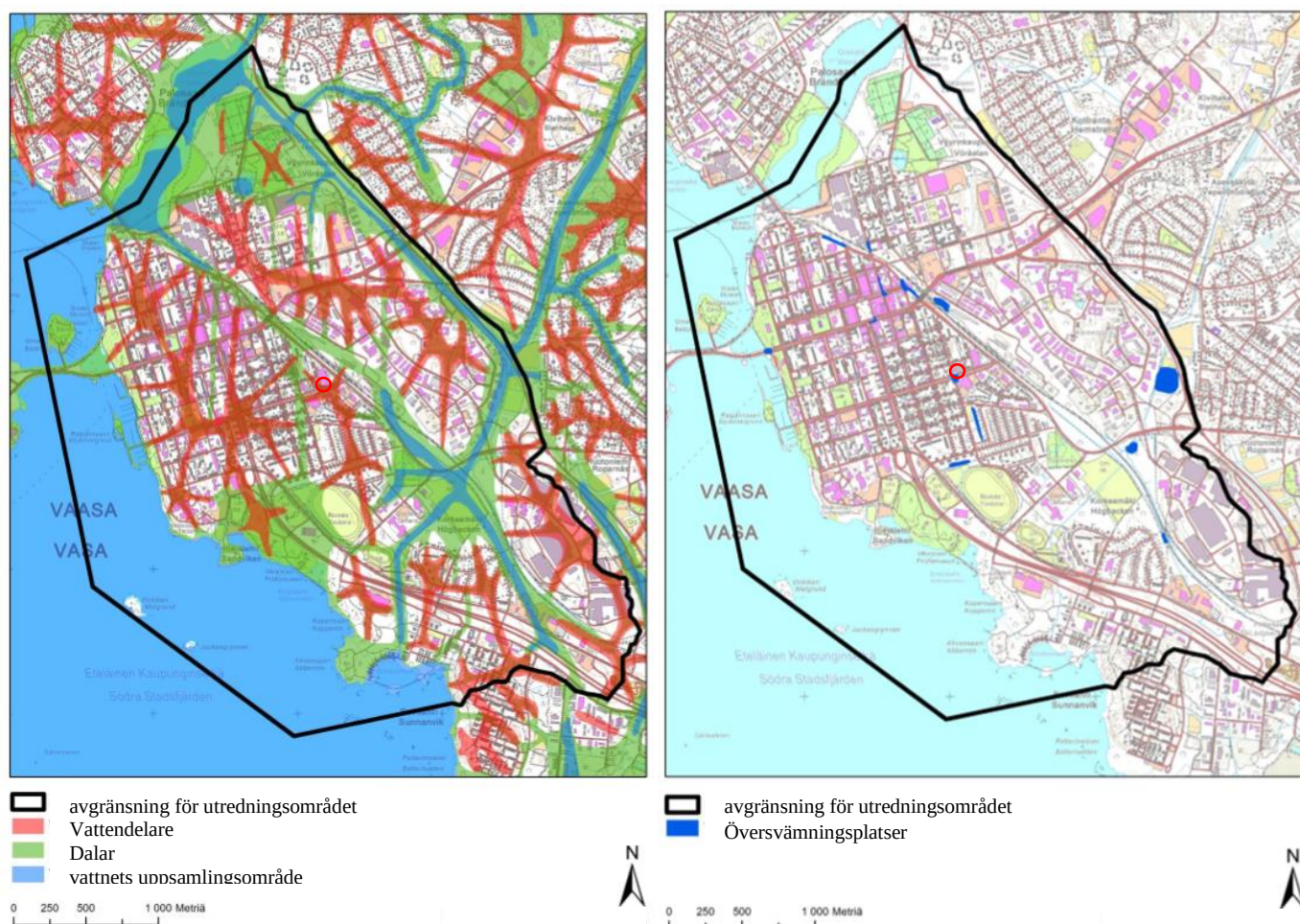
Närområdet har tidigare varit industriområde men sedermera omvandlats mera till ett område för bostadsbyggnader, offentliga byggnader och affärsbyggnader. Förändringen skedde i synnerhet på 1990-talet då det kring planområdet uppfördes bostadshus både kring Lagmansparken och på Backbrunnsvägen. Detaljplanerna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

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

Planområdet omfattar tre av de fyra tomterna på kvartersområdet, för kvartersområdet för bilplatser (LPA) på tomt nr 4 ingår inte i området som ändringen berör. I den gällande detaljplanen reserveras tomten i fråga för parkering för ämbetsbyggnaden i kvarteret bredvid. På planområdet finns ett bostadsvåringshus i riktning med Klemetsögatan och en fastighet med tryckeriet Frams nuförtiden tomma affärslokaler invid Korsholmsplanaden.

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur och markbeskaffenhet



Landskapsstrukturen i centrum.

Översvämningsställena i centrum.

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

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

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



Karta över markbeskaffenheten i planområdets närmiljö.

Vattenhushållning

Området för delgeneralplanen för centrum ligger i sin helhet på ett enda avrinningsområde, och dagvatten från planområdet leds till Södra Stadsfjärden. I sitt nuvarande tillstånd består planområdet

nästan helt av tak- och asfaltytor som inte släpper igenom vatten. Därför ökas mängden dränerande ytor med planbestämmelser. Området är inte grundvattenområde.

Arter

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

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

3.1.3 Byggd miljö

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

På planområdet finns två byggnader och på gården på tomt nr 2 ett skyddstak för cyklar samt en ekonomibyggnad med bostadsaktiebolagets bastu och tvättstuga. På tomt nr 1 finns tryckeriet Frams före detta affärsbyggnad med kontors-, butiks- och lagerutrymmen samt tryckeriets produktionslokaler. Affärsbyggnaden har delvis en, delvis två våningar. På tomt nr 2 finns ett bostadsvåningshus med fyra våningar. I första våningen är rumshöjden högre än vanligt eftersom det finns loft i lägenheterna. Därmed har byggnaden ungefär samma vägghöjd som bostadsvåningshusen med fem våningar. Affärsbyggnaden på tomt nr 1 blev färdig vid övergången till 1980-talet och bostadshuset på tomt nr 2, som ritats av Gerd Hytönen Arkitektbyrå, vid mitten av 1990-talet. Byggnaderna är inte skyddade.

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

Kvarteren för offentliga byggnader öster om planområdet bildar huvudsakligen ny stadsstruktur och

de kolossliknande byggnaderna har blivit färdiga på 1990- och 2000-talet. Byggsättet i de aktuella kvarteren är för de offentliga byggnadernas del relativt rymligt och öppet. Byggnadernas fasader är ljusa och vad gäller material har byggnaderna relativt enhetliga tegelfasader. Det enhetliga vånings-talet bidrar till det enhetliga utseendet, även om disponeringen av byggnadsmassan varierar mellan byggnaderna.

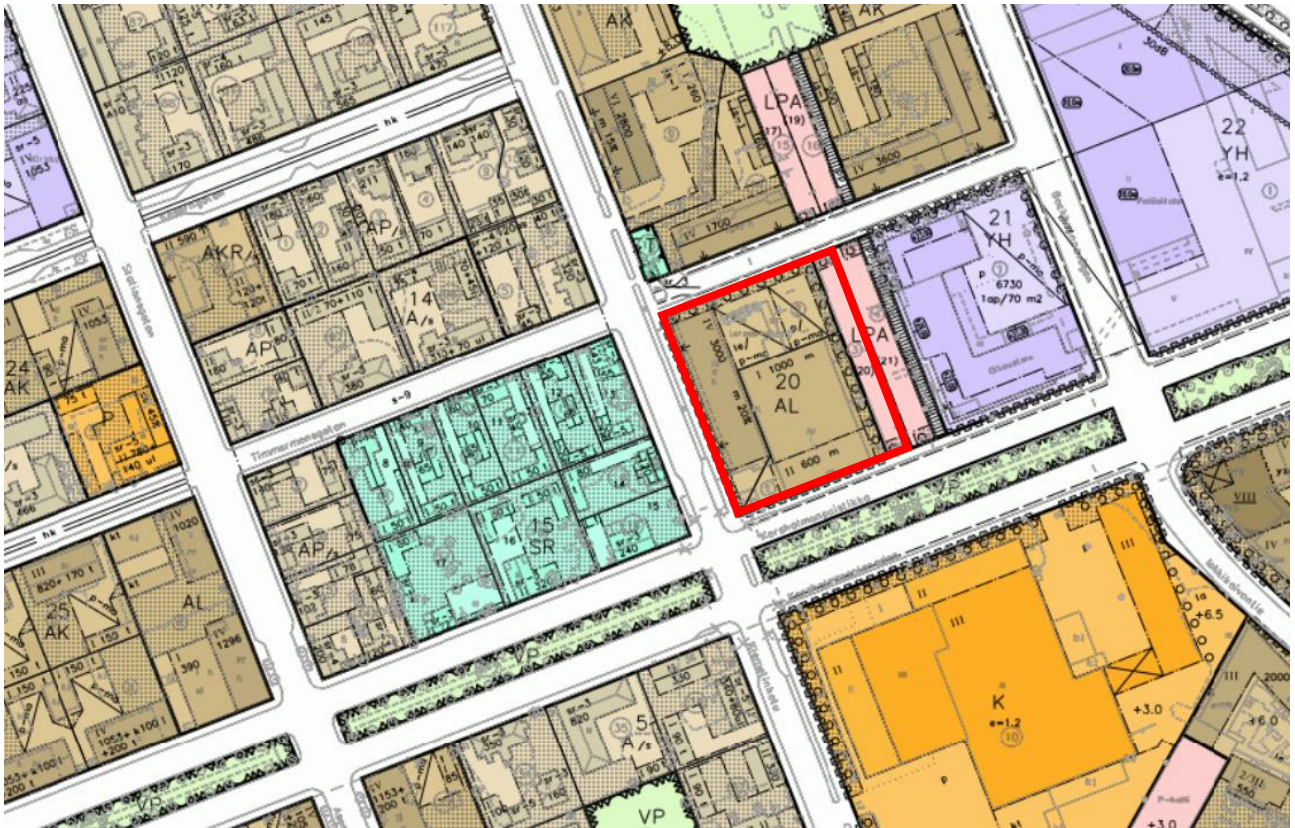


Byggnader på planeringsområdet och i närheten av det från Korsholmsplanaden.

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

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

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



Användningsändamålen för och de skyddade byggnaderna i kvarteren nära planområdet enligt detaljplane-sammanställningen.

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

Byggnaderna i Kappsäcken kan grupperas i tre olika tidsperioder utifrån deras nuvarande skepnad; små allmogebyggnader och större byggnader i historiserande stil från sent 1800-tal, jugendbyggnader och nationalromantiska byggnader från övergången till 1900-talet och hus från 1920-talet som byggts i klassicistisk stil. De små byggnaderna från 1800-talet i Kappsäcken och det intilliggande kvarteret är stugor med timmerstomme som förmodligen flyttats hit från landet. De representerar ett anspråkslöst, folkligt byggnadssätt som har tagit intryck av nyklassicismen under tidigt 1800-tal. Stildrag som är typiska för denna riktning är exempelvis långt sluttande sadeltak och symmetriska fönster med sex rutor. På byggnadernas fasader fanns ursprungligen stående panel men senare har en del i stället fått liggande brädfodring. Likaså har de ursprungliga spåntaken bytts ut mot plåttak i takt med att inkomsterna har ökat. Det dröjde länge innan byggnaderna i Kappsäcken målades men så småningom när målarfärgerna blev vanligare målades de bland annat med rödmyllefärg och gulockra. Olika nyanser av gult är fortfarande karakteristiska för de små byggnaderna på området. I de större byggnaderna i historiserande stil kombineras empirestil med nyrenässans, nygotik och snickarstil. Byggnaderna har huvudsakligen en och en halv våning och taklinjen avbryts av frontoner. På fasaderna finns antingen liggande råspont eller så varierar brädfodringens riktning i de olika delarna.

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

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

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

Idag är Kappsäcken ett populärt bostadsområde. Under 2000-talet har området sanerats och bostads- husen som delvis varit i dåligt skick återställt så att det återigen går att bo i dem. Dessutom har området kompletterats med några byggnader som till sin skala och yttre lämpar sig för den historiska miljön.

I planändringen är fasaderna med detaljer på byggnaderna i Kappsäcken och i kvarteren norr och söder om området exempel på nybyggnad på området som planändringen berör. Målet är att anpassa nybyggnaden till det befintliga byggnadsbeståndet som i kvarteren nära planområdet är mycket varierande vad gäller fasader. Trots de mångskiftande fasaderna är exempelvis takets form och fasadens färg förenande faktorer. Sadeltak eller valmtak är en typisk takform på byggnaderna i kvarteren i fråga. Byggnadernas fasader är ljusa; småhusen har brädfodring och flervåningshusen ljus puts eller tegel. Dessa arkitektoniska detaljer, sadeltak och ljusa fasader, har plockats ut för att användas i nybyggnaden på planområdet.

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

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

Kulturhistoriska objekt

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



Teknisk försörjning

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

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

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

Samhällsstrukturen i centrum är relativt tät och på grund av utrymmesbristen har något betydande kompletterande byggande inte utförts på området på 2000-talet. I den befintliga samhällsstrukturen fortsätter motsvarande utveckling förmodligen ännu under de kommande åren. Ett undantag utgör Maskinverkstadsområdet i Vöråstan som blir ledigt för bland annat boende när Wärtsilä flyttar över till Vasklot. Med undantag för Maskinverkstadsområdet fortsätter det kompletterande byggandet i centrum i form av komplettering av enskilda tomter och kvarter på samma sätt som på planområdet.

Arbetsplatser och näringsverksamhet

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

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

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

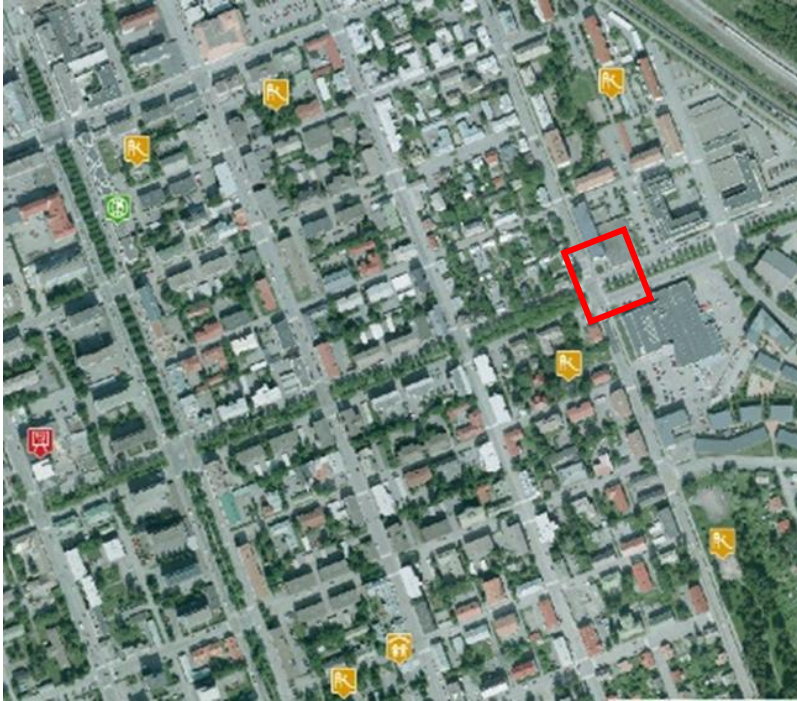
I affärsbyggnaden på den motsatta sidan av Korsholmsplanaden finns K-Supermarket, ett privat gym och järnhandeln Pohjanmaan rauta, som sysselsätter högst några tiotal personer. En till antalet anställda liten aktör är också cateringföretaget Wanha Wasa catering på Backbrunnsvägen 1. När tryckeriet Fram lades ner försvann cirka 35 arbetsplatser inom den grafiska branschen från Korsholmsplanaden, där företaget hann vara verksamt från 1980 till 2016 innan Grano, som förvärvade Fram, centraliserade sin verksamhet till lokalerna vid Mejerigatan.

Service

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

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

Daghemmet närmast planområdet, *Inkerinpuiston päiväkoti*, ligger på Barnhemsgatan och det svenska privata daghemmet *Folkhälsans daghem* på Stationsgatan. Skolorna Merenkurkun koulu och Keskuskoulu finns i kvarteren närmast Kasernområdet och nära Kyrkoesplanaden finns ett finskt och



ett svenskt gymnasium. Därmed finns det daghem, grundskolor och gymnasier på gångavstånd, och för barnfamiljer gör även de talrika lekparkerna i närheten planområdet ännu mera lockande. Inom cirka en kilometers radie finns mångsidig idrottsservice, såsom Sandvikens simhall, bobolls- och fotbollsstadion samt minigolf- och frisbeegolfbanor.

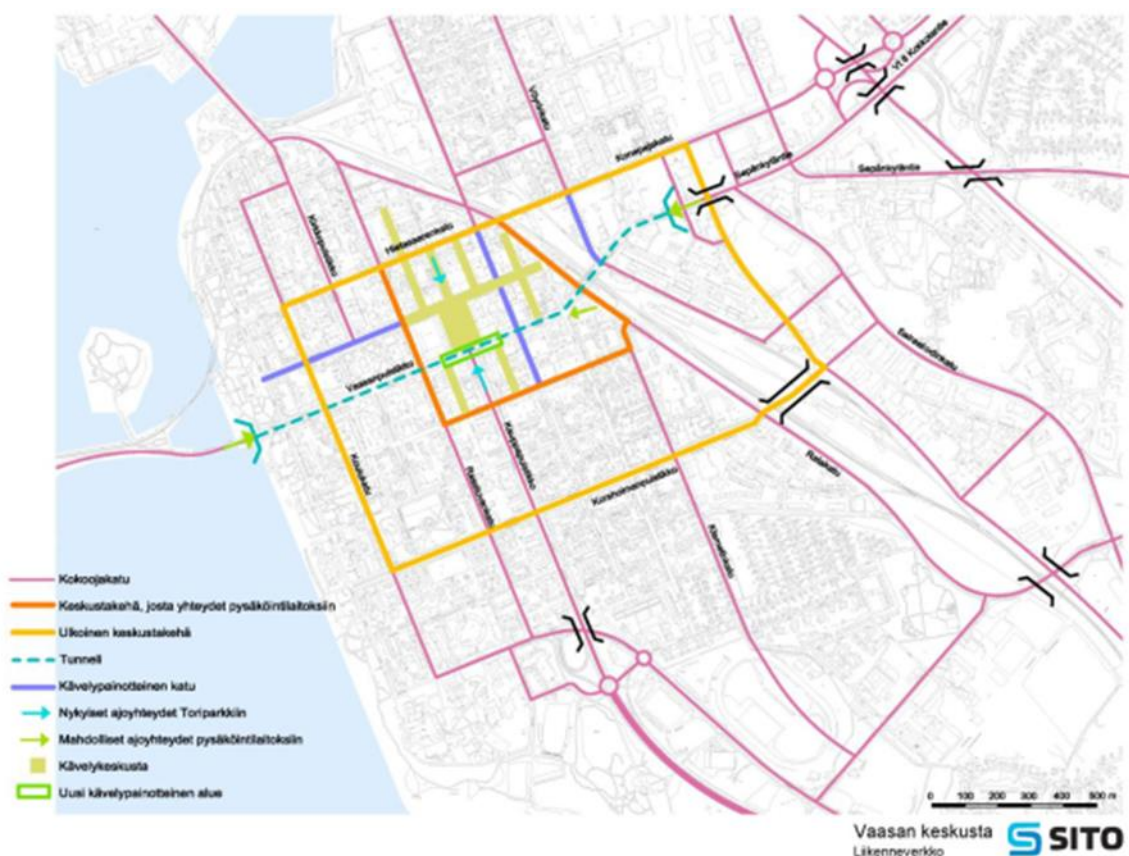
Servicen i närheten av planområdet.

3.1.4 Trafik

Biltrafik

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

I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum från 2015 har en klarare struktur eftersträfvats för gatorna i centrum och bildande av en inre och yttre ring i centrum för att dirigera biltrafiken till önskade leder. I utredningen har Korsholmsplanaden, som tangerar planändringsområdet, angivits höra till den yttre centrumringen, vars uppgift är att förmedla trafik mellan olika delar av centrum och att fördela trafiken på de livligt trafikerade infartsvägarna. Klemetsögatan, som tangerar planområdet, fastställs i utredningen som matargata som tjänar den interna trafiken i staden och förenar tomtgatorna med huvudgatorna.



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

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

Kollektivtrafik

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

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

Parkering

De nuvarande parkeringsplatserna på planområdet finns huvudsakligen på två parkeringsområden. På tomt nr 3 finns cirka 25 platser i rad på marknivå på en separat LPA-tomt som har skilts från de bebyggda tomterna intill med en planterad trärad. På tomt nr 2 finns totalt 35 platser, 13 av dem under ett parkeringsdäck. Ovanför däckets finns utrymmena med bastu och tvättstuga för invånarna i

bostadsvårningshuset på tomten samt ett vistelseområde. På tomt nr 1 i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan finns plats för kortvarig parkering av några bilar på den stensatta gården till Frams före detta tryckeribyggnad som ska rivas. Parkering tillåts inte officiellt med vägmärken på platserna i fråga men tidvis används området för parkering. Utanför planområdet längs Korsholmsplanaden är gatuparkering tillåten och det finns plats för parkering av cirka fem bilar.

Trafikolägenheter

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

Buller Som den största miljöstörningen på planområdet kan trafikbuller anses.

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

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

Medelljudnivåerna på planändringsområdet är i nuläget följande:

Dagtid

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

Natttid

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

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

Om nya bostadshus, lägenhetsspecifika gårdar, lek- eller vistelseområden, terrasser eller balkonger placeras på områden med en bullernivå som dagtid överskrider 55 dB eller natttid överskrider 50 dB (på nya områden är riktvärdet natttid 45 dB) ska bullerskyddet där genomföras så att bullernivån inte överskrider de riktvärden för utomhusområden som anges i statsrådets beslut 993/92. I fråga om de fasader där bullernivån dagtid överskrider 55 dB eller natttid 50 dB i prognossituationen år 2040, bör enligt utredningen kravet på bättre ljudisolering i fasaderna än normalt uppmärksammas i detaljplanläggningsskedet. När det gäller den nuvarande byggnaden på Klemetsögatan blir ljudisoleringskravet aktuellt i samband med ombyggnader.

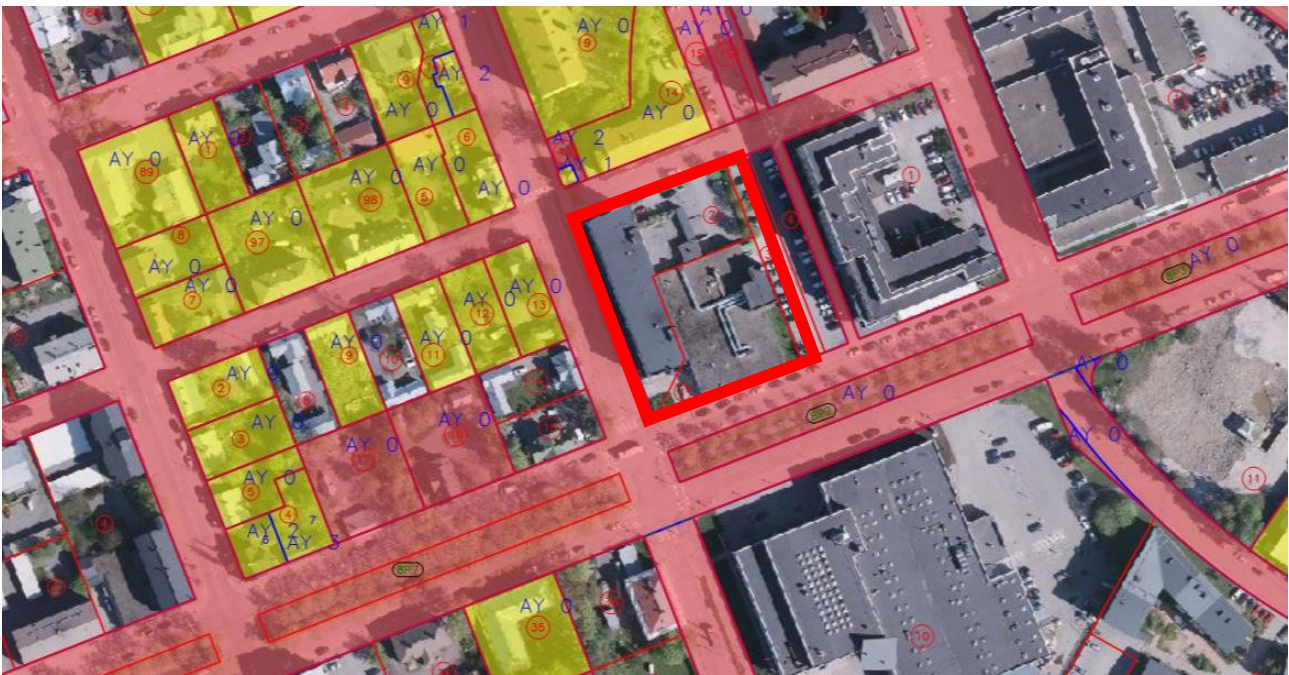
För den nybyggnad som planeras invid Korsholmsplanaden fastställs ljudisoleringskravet i planen. För att skydda gårdarna från ljud från trafiken placeras nybyggnaden, som planeras på tomt nr 1, diagonalt i riktning med Korsholmsplanaden så att byggnadsmassan bildar en murliknande struktur som skydd mot buller.

Miljöskydd

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

3.1.5 Markägförhållanden

Av tomterna på planområdet ägs nr 1 och nr 3 av samma aktör, Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37–39. Tomt nr 2 ägs av Kiinteistö Oy Sekahaku Fastighets Ab. Markägförhållandena på tomterna nr 1 och 3 ändrades under planprocessen och den nya ägaren av tomterna är Arkta Kultti Oy.



Markägförhållanden: de röda, orange och gula (utarrenderade) områdena är i Vasa stads ägo. De transparenta områdena, d.v.s. områdena utan färgraster är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, utredningar och beslut som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen. Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem

är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga naturens mångfald och kulturmiljövärdena samt att förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är anpassning till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

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

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

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

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

Landskapsplan

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

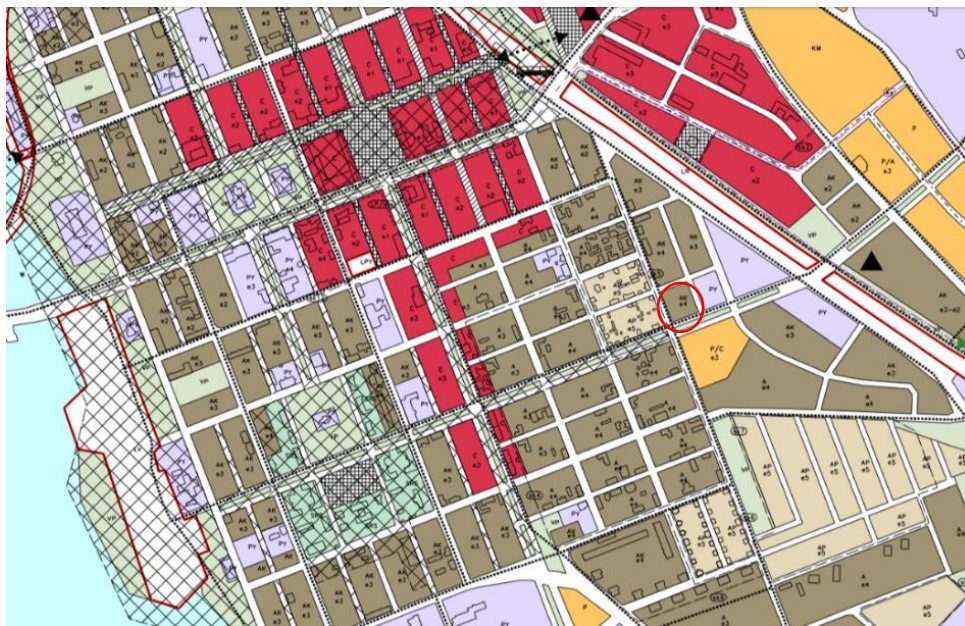


De tomters läge som detaljplaneändringen berör på Österbottens landskapsplan 2040.

Delgeneralplan för centrum

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

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



Detaljplaneändringstomterna enligt delgeneralplanen för centrum.

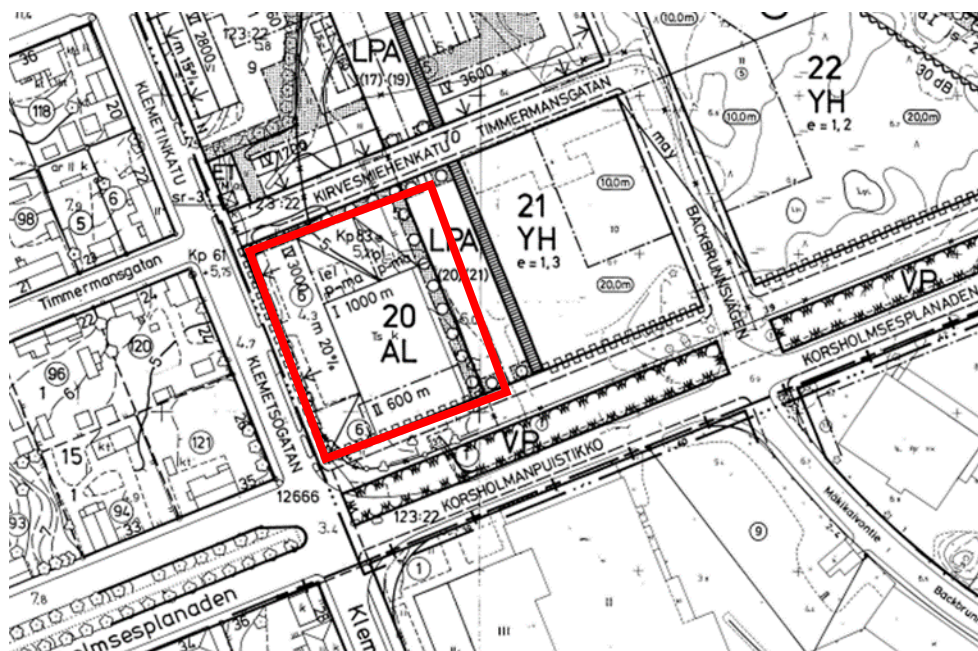
Detaljplan

På planområdet gäller detaljplan nr 763, som vann laga kraft 16.9.1993. Planeringsområdet hör till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) samt till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). På tomt nr 1 är byggrätten 1600 m² vy och det tillåtna antalet våningar är 1–2. På tomt nr 2 är byggrätten 3 000 m² vy och det tillåtna antalet våningar 4.

Endast en del av byggnaden på tomt nr 1 utgjorde kontors- och affärslokaler enligt den gällande detaljplanen. En större del av lokalerna var produktionslokaler för Frams före detta tryckeriverksamhet. Därmed stämde användningsändamålet under tryckeriets tid inte överens med den gällande detaljplanen.

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

trädrad. Planen möjliggör en underjordisk bilförvaringsplats (p-ma) på gårdsområdet bredvid bostadsvåningshuset på tomt nr 2.



Detaljplaneändringstomternas läge enligt den gällande detaljplanen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

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

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

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

Baskarta

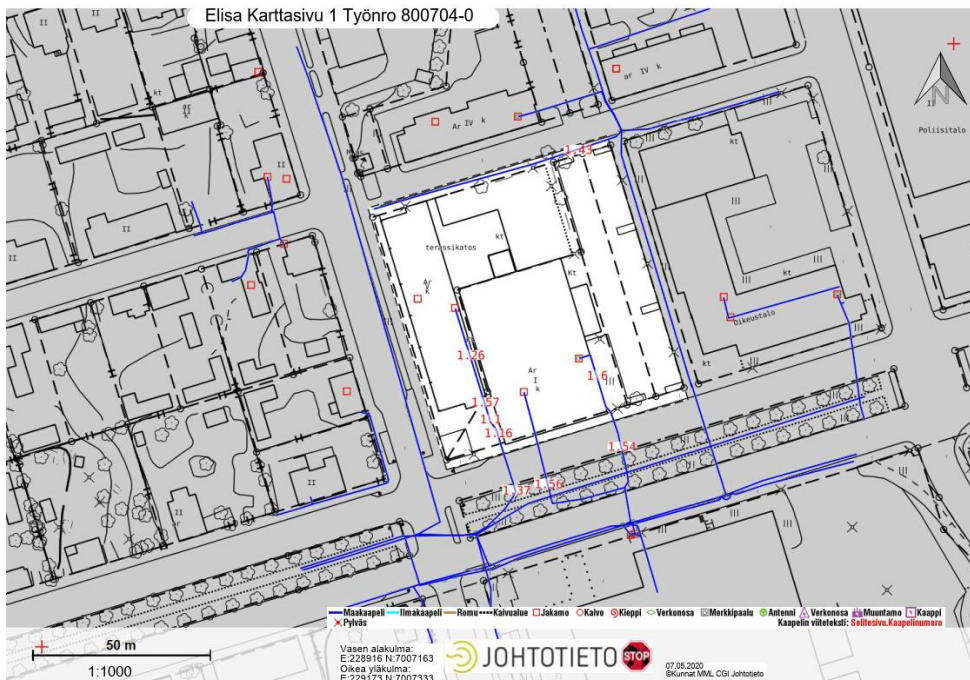
Baskartan över planeringsområdet har reviderats och godkänts 31.3.2021 och den uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Byggförbud

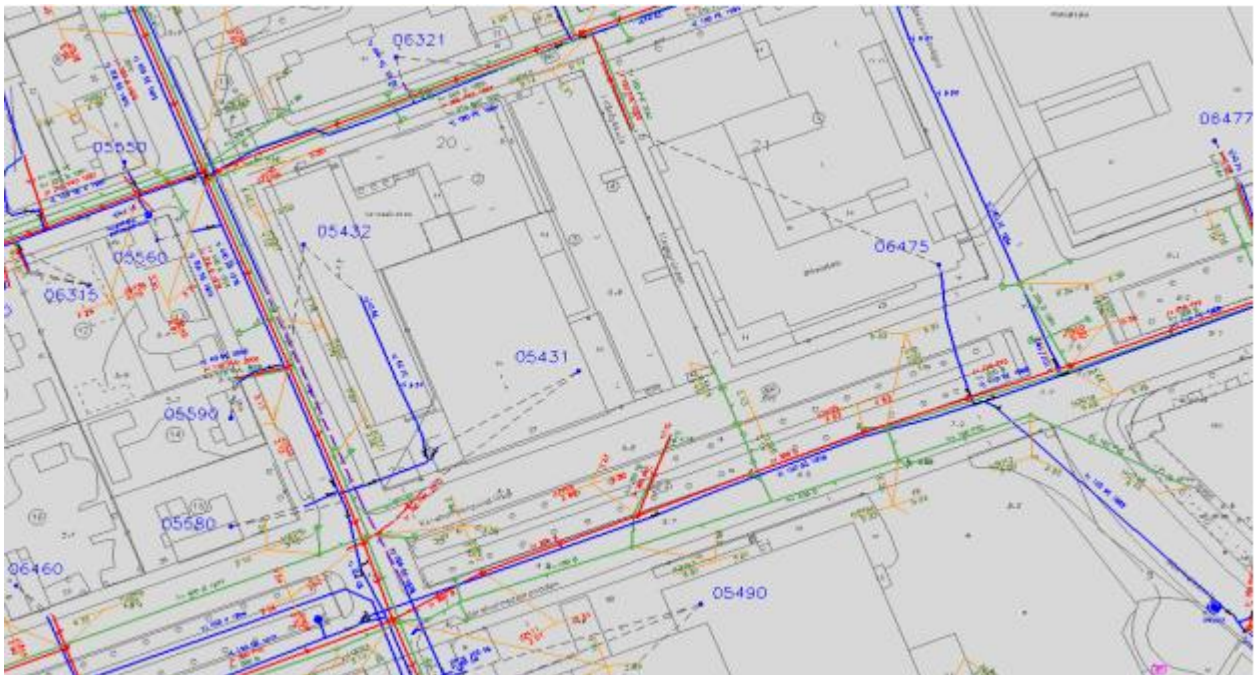
På detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

Ledningsservitut

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

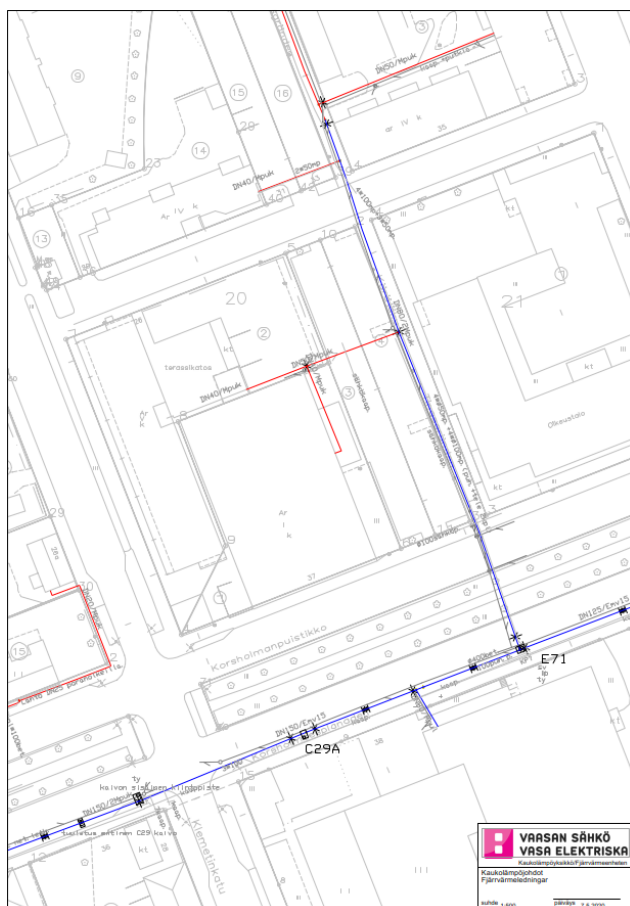


Johtotieto

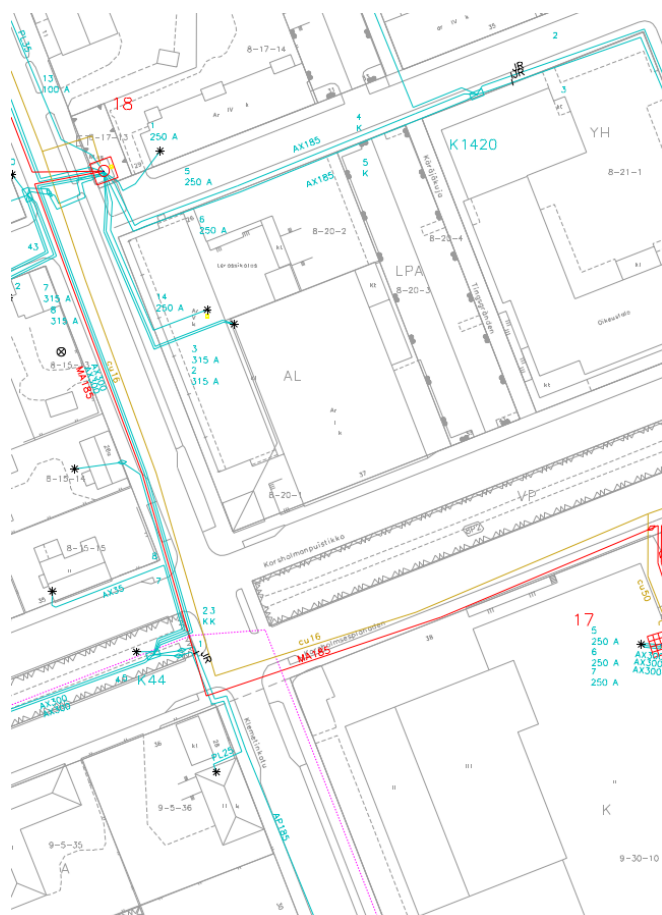


Vasa Vatten

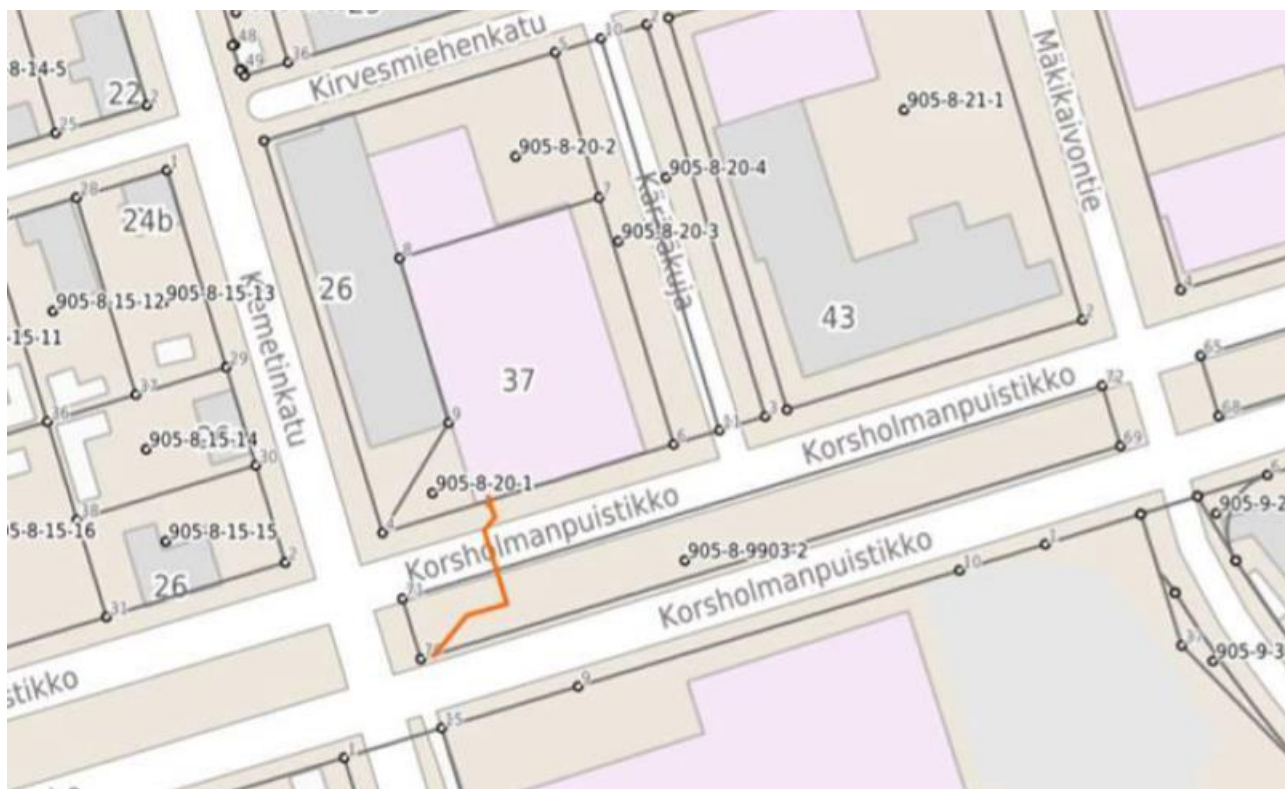
KORSHOLMESPLANADENS TRYCKERIHÖRN | AK1098
DETALJPLANEBSKRIVNING



Fjärrvärme



Elnät



Telia

Övriga planer

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

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Initiativ till och behov av detaljplanering

Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37–39 har ansökt om en detaljplaneändring för tomterna 905-8-20-1 och 905-8-20-3 på Korsholmsplanaden 37–39. Avsikten med detaljplaneändringen är att möjliggöra rivning av affärsbyggnaden på tomt nr 1 och att utifrån målen för ändamålsenlig användning och de stadsbildsmässiga målen bygga ett bostadsvåningshus på dess byggnadsyta.

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

4.2 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Vid planläggning av privatägd mark behövs ett avtal om inledande av planläggningen, som stadsstyrelsen har godkänt vid sitt sammanträde 25.11.2019. Båda parterna har undertecknat avtalet. Enligt stadens markpolitiska program avtalas det i avtalet om bland annat kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen. Där anges även parternas mål i fråga om markanvändningen.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och intressenternas möjligheter att påverka nämns i programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Intressenter i planarbetet är:

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

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

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:

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

- Närområdets invånare, anställda och användare

4.3.2 Anhängiggörande

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

4.3.3 Myndighetssamarbete

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

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

4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

Av staden uppställda mål

Med detaljplaneändringen utökas byggrätten på den privatägda tomt som anvisas för bostads- och affärsbyggande. Detaljplaneändringen motiveras med att tomten omdisponeras för bostäder och att användningen av tomten effektivteras.

Detaljplaneändringen stämmer överens med den strategi som stadsfullmäktige godkänt. Staden har som mål att uppfylla mål på högre plannivåer och i stadsstrategin, det vill säga att förtäta stadsstrukturen och utöka boendet i centrum inom ramen för de villkor som tomternas arealer ställer för att alla nödvändiga funktioner ska kunna rymmas på tomterna. Därtill har det i avtalet om inledande av planläggning avtalats om allmänna mål för centrumboendet, såsom bostadslägenheternas genomsnittliga storlek (minst 50 m² vy), gårdsutrymmenas kvalitet och omfattning (minst 10 m²/bostad) samt om dimensioneringen av bil- och cykelparkeringen (i enlighet med den 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken).

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är kompletterande byggande på tomt nr 1 så att områdets stadsbildsmässiga och historiska värden kan beaktas vid planeringen och genomförandet. Avsikten med detaljplanen är att utveckla trivseln på gårdarna och uppdatera parkeringsnormen på de tomter som ändringen berör så att den motsvarar riktlinjerna i Vasas parkeringspolitik 2018. Det betyder att parkeringsdimensioneringen luckras upp i förhållande till den gällande detaljplanen på området.

Området som detaljplaneändringen berör har en viktig ställning i den kommande stadsstrukturen och det ligger i närheten av Sandvikens affärscentrum. I delgeneralplanen för centrum anvisas kvarteret på den motsatta sidan av Korsholmsplanaden som område för centrumfunktioner samt för service, handel och arbetsplatser (P/C). Med den beteckning som visar användningsändamålet reserveras om-

rådet huvudsakligen för handel, offentlig och privat service, kontor och arbetsplatser. Området ansluter sig till centrumområdet och servicecentrum i Sandviken, och därför byggs det enligt samma principer som stadskärnan. På de stadsbildsmässigt höga målen för nybyggnad inverkar även kvarterets läge intill en byggd kulturmiljö av riksintresse, Korsholmsplanaden. Målet för planändringen är att göra stadsbilden enhetligare och öka trivselen på området i skalan för de tomter som ändringen berör och för de intilliggande kvarteren. En ny hörnbyggnad i riktning med Korsholmsplanaden förnyar stadsbilden i de närliggande kvarteren som byggnad och signalerar om stadskärnans närhet. På grund av planområdets centrala och synliga läge önskar Planläggningen att det i nybyggnaden placeras en affärs- eller kontorslokal på gatunivån.

Tomtägarens mål

Markägaren har som mål att utveckla tomt nr 1 främst som bostadsobjekt och riva affärsbyggnaden på tomten, eftersom utrymmena i byggnaden är oändamålsenliga med tanke på bostadsanvändning. Utgångspunkten är att riva den gamla affärsbyggnaden som står tom och uppföra en nybyggnad på tomten. Tomtägaren har som mål en byggrätt på 2 200 m² vy på tomten för nybyggnad. Avsikten är att sälja bostäderna som byggs som så kallade fritt finansierade bostadsaktier. Tomterna nr 1 och 3 bytte ägare efter utkastskedet och den nya ägarens mål motsvarar dem som ställdes upp i början av detaljplanearbetet. Ägaren har ett ekonomiskt lönsamt byggprojekt som mål.

Kiinteistö Oy Sekahaku Fastighets Ab tog i samband med framläggandet av programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planändringen upp att det har som mål att komplettera tomt nr 2 med en ny bostadsbyggnad och bygga en parkeringshall under jord. Under förhandlingarna före utkastskedet har Sekahakus mål preciserats så att det föreslås ytterligare 1 300 m² vy byggrätt för en bostadsbyggnad på den tomt som bolaget äger. Bolaget planerar att bygga ut det befintliga parkeringsdäcket och förlägga alla bilplatser under det.

Mål som härleds ur förhållandena på området

Det har gjorts studier av kompletterande byggande på tomterna nr 1 och 2 under planprocessen. Planerna för tomt nr 1 har utarbetats av en planeringsbyrå. Planläggningen har gjort upp riktgivande planer om tillbyggnad på tomt nr 2. Enligt de riktgivande dimensioneringsplanerna skulle bilplatserna enligt parkeringspolitiken, det gårdsutrymme som krävs samt avfallshantering inte rymmas på tomten om byggrätten på tomten utökas med det antal kvadratmeter våningsyta som tomtägaren föreslår. Även exploateringsklassificeringarna i delgeneralplanen för centrum begränsar det kompletterande byggandet.

Det har granskats hurdan skuggande inverkan den tillbyggnad som föreslås på tomt nr 2 skulle ha på näromgivningen. Enligt ljusvinkelstudierna skulle det befintliga bostadsvåningshuset på den motsatta sidan av Timmermansgatan påverka nybyggnadens våningstal, eftersom en för hög byggnad skulle minska boendetrivselen genom att skugga de nuvarande bostäderna.

På principiell nivå är kompletterande byggande att rekommendera och det har undersökts på båda tomterna. I den föreslagna skalan skulle det emellertid vara väldigt utmanande och dyrt och dessutom kräva strukturell parkering på flera plan på en tomt där det redan står en till byggnadsytan stor byggnad. Det är dock också tveklaktigt om det skulle löna sig att bygga en mindre tillbyggnad.

4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

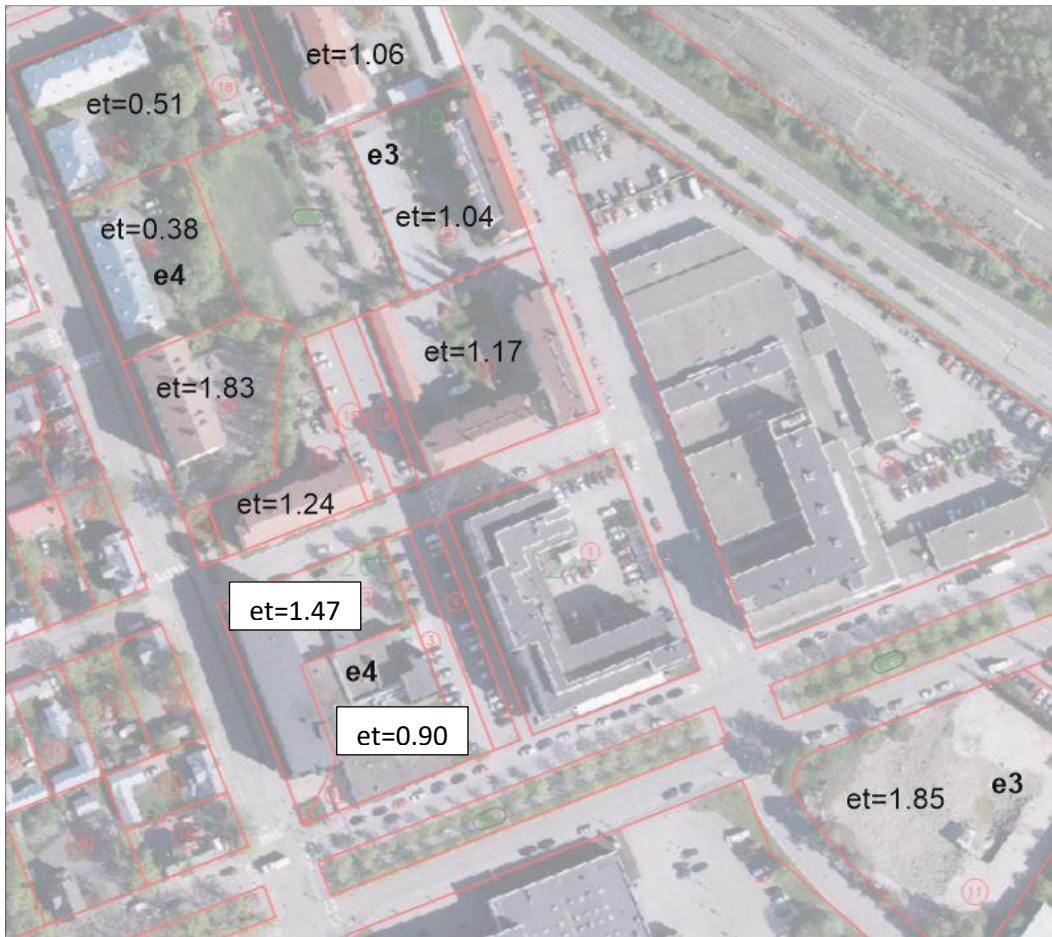
Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland (RFV), Vasa Miljöförening rf/Birthe Weijola, Trafikledsverket, Österbottens polisinspektion, Vasa Elektriska Ab Elnätsenheten, Hussektorn, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Anvia Oyj, Posti Ab, Hietalahden pienkiinteistöyhdistys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

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

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

Bemötande: *Tillbyggnad på tomt nr 2 undersöks i planarbetet och frågan har diskuterats med styrelsen för Sekahaku. Den rättsverkande delgeneralplanen för centrum styr detaljplaneringen och visar kvartersexploateringarna. När byggrätten enligt den gällande detaljplanen och planutkastet rä-*

knas ihop, överskrider medelvärdet av tomtexploateringen på detaljplaneområdet exploateringsklasserna i delgeneralplanen mera än vad de närliggande kvarterens tomtexploateringar gör. Därför är en ännu större överskridning av kvartersexploateringen inte motiverad. Målet för kvartersexploateringsklasserna i delgeneralplanen är rättvisa mellan de olika tomterna i kvarteret och att aktörerna behandlas så likvärdigt som möjligt. Med den nuvarande byggrätten är tomtexploateringen på tomt nr 2 hög jämfört med den i de närliggande kvarteren. Därför skulle det inte vara jämlikt om man på tomten tillät en ännu större byggrätt.



De nuvarande
kvarters- och
tomtexploate-
ringarna på de
tomter som de-
taljplaneänd-
ringen berör
och i kvarteren
närmast dem.

4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet

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

AK Kvartersområde för bostadsvåningshus

I detaljplaneutkastet presenteras en lösning för kompletterande byggande i kvarteret. Användningsändamålsbeteckningen för tomterna nr 1 och 2 är AK, kvartersområde för bostadsvåningshus.

På tomt nr 1 anvisas 2 350 m² vy byggrätt för ett nytt flervåningshus, varav 100 m² vy för affärs- eller kontorslokaler. Flervåningshusets våningstal är fem och det får byggas en källare delvis ovanför markytan. Därutöver byggrätt för en ekonomibyggnad på 150 m² vy, där förvaringsutrymme för

cyklar, ett garage eller en täckt bilplats samt utrymme för avfallshantering får placeras. I nybyggnaden kommer det att finnas cirka 30 bostäder. För flervåningshuset på tomt nr 2 anvisas i planutkastet 3 000 m² vy byggrätt och våningstalet är fyra. Därutöver anvisas det 40 m² vy för en byggnad med bastu och tvättstuga för invånarna i bostadsaktiebolaget på tomten. Gårdsbyggnaderna på båda tomtarna har en våning.

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

Arealen för området som detaljplaneändringen berör utan ett separat parkeringsområde (LPA-tomt), det vill säga den sammanlagda arealen för tomtarna nr 1 och 2, är 3 810 m² vy. I delgeneralplanen för centrum är kvartersexploateringen 0,4–1,0. Med den byggrätt som den gällande detaljplanen tillåter (4 600 m² vy) genomförs kvartersexploateringsklassen med en kvartersexploatering på 0,92, när alla fyra tomter i kvarteret beaktas. När endast tomtarna med byggrätt beaktas uppgår exploateringsgraden med dessa två tomters sammanlagda byggrätt och areal till 1,21. Men den byggrätt som planändringen möjliggör (5 540 m² vy) skulle kvartersexploateringen uppgå till 1,11 när den sammanlagda arealen på alla fyra tomter beaktas. Med den byggrätt som anvisas i planutkastet skulle exploateringen uppgå till 1,41 på tomt nr 1 och till 1,49 på tomt nr 2. Medelvärde av dessa två tomters exploateringar är 1,45. För tre tomter är exploateringsgraden, inklusive parkeringsområdet på 598 m², e=1,26.

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

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

På grund av trafikbuller har det för nybyggnadens fasad, fönster och andra konstruktioner mot Korsholmsplanaden satts upp ett ljudisoleringskrav på 35 dBA mot trafikbuller. I bestämmelserna i planutkastet förutsätts även att balkongerna mot Korsholmsplanaden ska byggas i form av en enhetlig massa i stället för separata balkongtorn och balkongerna bör vara inglasade.

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

På tomt nr 1 stämmer minimiantalet bilplatser överens den år 2018 godkända parkeringspolitiken: en bilplats/100 m² vy för bostäder och en bilplats/70 m² vy för affärs- eller kontorslokaler. På tomt nr 2

anvisas 29 bilplatser i planutkastet. Det är en bilplats mindre än vad som enligt parkeringspolitiken krävs utifrån byggrätten på 3 000 m² vy på tomten. Avvikelsen från antalet bilplatser kan motiveras med förbättring av gårdens kvalitet och ökning av gårdsytan i en situation där båda funktionerna inte ryms på tomten. Cykelparkeringens mängd och kvalitet styrs likaså i parkeringspolitiken. Det anvisas en cykelplats per 30 m² lägenhetsyta i bostäderna och lika många väderskyddade cykelplatser. Som dimensionerande yta används bostädernas lägenhetsyta i stället för våningsytan, eftersom antalet cykelparkeringar skulle bli väldigt stort och svårt att genomföra i synnerhet på de små tomterna på centrumområdet om våningsytan används.

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

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

Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme ska reserveras på gårdsområdet. Minimikravet i fråga om areal uppfylls inte i situationen före planändringen. Därför omvandlas området med sex bilplatser till en vistelsegård på tomt nr 2 i planutkastet.

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

4.5.1 Motiveringar till detaljplaneutkastet

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

Nybyggnadens omfattning och arkitektur styrs i planutkastet så att de visuellt och funktionellt anpassas till den befintliga stadsbilden, exempelvis genom att takhöjden på byggnaderna intill beaktas.

Genom dimensioneringen och placeringen av nybyggnadens byggnadsmassor försöker man i planutkastet möjliggöra en trygg och trivsamt boendemiljö. Målet främjas med att gårdarna placeras i mitten av kvarteret skyddade mot olägenheter från trafiken, såsom buller.

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

Mängden byggrätt och parkeringslösningen har fastställts utifrån de tomters ringa storlek som planändringen berör samt utifrån det befintliga bostadsvåningshuset på tomt nr 2. Eftersom objektet är så litet krävs det mycket av planeringen och genomförandet för att man på den begränsade ytan ska kunna åstadkomma trivsamma gårdar av hög kvalitet.

4.5.2 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet har varit framlagt under perioden 25.5–8.6.2021. Det lämnades in sex utlåtande och en åsikt om utkastet. Nedan finns ett sammandrag av utlåtandena och åsikterna om utkasten samt Planläggningens bemötanden av dem.

Byggnadstillsynen: Rekommenderar att ljudisoleringen i nybyggnaden förbättras från det i planutkastet föreslagna 30 dBA med beaktande av den kommande broförbindelsen (Korsholmsplanadens bro) och de ökade trafikmängder som förbindelsen för med sig. I utlåtandet begrundas golvnivån i den första bostadsvåningen. I stället för en och en halv meter kunde den ligga endast 1,2 meter över gatunivån. Även en lägre höjd kan vara tillräcklig med tanke på privatlivet i bostäderna.

Bemötande: Beteckningen som anger ljudisoleringen i nybyggnadens fasad mot Korsholmsplanaden har i planförslaget ändrats till 35 dBA. Bestämmelsen som anger golvnivån har preciserats så att golvet i bostadslägenheterna mot Korsholmsplanaden bör ligga minst 1,5 meter över gatunivån.

Sekahaku:

Stadsbilden

Bolaget föreslår en byggnad med fyra våningar och 1 300 m² vy byggrätt. Bilplatserna skulle byggas under gårdsdäcket genom att det nuvarande parkeringsdäcket byggs ut. Som dimensionering av antalet bilplatser (bp) föreslår bolaget följande: för studentbostäder 1 bp/120 m² vy och för övriga bostäder 1 bp/100 m² vy. Parkeringsområdet (LPA) på tomt nr 3 betjänar enligt bolaget hela kvarteret oavsett vem som äger den aktuella tomten, men bilplatserna för tomt nr 2 ryms enligt bolaget under gårdsdäcket på dess egen tomt. Eventuella extra platser fås i utbyte mot den tomtmark som överläts i samband med tomtändringen eller så löses de ut med pengar.

Trivseln på gårdarna

Enligt bolaget åstadkoms det högklassigt urbant boende i fråga om gårdar genom att parkeringsplatserna förläggs under gårdsdäcket och gårdarna förblir bilfria. Enligt bolaget möjliggör extra byggrätt, strukturell parkering och boendetrivsel varandra. Bolaget frågar efter möjlighet att genomföra parkeringen i form av underjordiska konstruktioner i hela kvarteret.

Bostädernas karaktär i bolaget

Enligt bolaget har det både studerande och annan stadsbefolkning som sina hyresgäster. Strategin är att efter att unga vuxna har slutfört sina studier kan de fortsatt bo vid objektet. Enligt bolaget är bostäderna vid objektet uthyrda året runt, med undantag för bostäderna bestående av enskilda rum med gemensamt kök. Dessa enrummares utrustning ska förbättras med möbelanskaffningar. Några konstruktiva ändringar behövs inte. Bostädernas genomsnittliga yta i nybyggnaden skulle vara 45 m². Då skulle bostäderna i den befintliga byggnaden, med beaktande av genomsnittsytan för bostäderna vid objektet, i genomsnitt omfatta 55 m² var.

Generalplanen från 2019

Enligt bolaget har det inte haft möjlighet att påverka den delgeneralplan för centrum som vann laga kraft 2019. Bolaget ifrågasätter den i delgeneralplanen anvisade kvartersexploateringsklassen på planområdet (e4=0,4-1,0). Enligt dem är målet att förtäta stadsstrukturen och förbättra effektiviteten. Bolaget konstaterar att det finns tomter med hög exploateringsgrad i de närliggande kvarteren (Justitiehuset och Lakeas objekt på Backbrunnsvägen). Enligt bolaget skulle byggrätten på tomt nr 1 öka från 1 600 m² vy till 2 500 m² vy, vilket innebär 56 procents ökning. Ökningen av byggrätten på tomt nr 2 med 1 300 m² vy enligt bolagets förslag skulle motsvara 43 procents ökning. Bolaget frågar om den föreslagna ökningen av byggrätten i kvarteret och därmed en högre exploateringsgrad kan motiveras med de byggnader som redan står på huvudgatan (polishuset, Justitiehuset, Lakeas objekt) och huruvida det är möjligt att höja kvartersexploateringskategorin i delgeneralplanen med ett steg? Bolaget motiverar den extra byggrätten med jämlikt bemötande vid revideringen av detaljplanen. Det går att finansiera byggandet enligt ARA:s finansieringsmodell och den förutsätter inte kapitalplaceringar av staden, tvärtom, staden får inkomster av markanvändningsavgifterna.

Bemötande:

Stadsbilden

Vid en omfattande stadsbildsmässig granskning skulle den tillbyggnad som bolaget föreslår passa i kvarteret. Vid närmare gatuskärningar visade sig skuggningen gentemot bostadsvåningshuset på andra sidan Timmermansgatan bilda en utmaning. En byggnad med fyra våningar ovanpå gårdsdäcket försämrar boendeförhållandena i de befintliga lägenheterna genom att skugga dem. En massa på fyra våningar är för hög. En tillbyggnad på 1 300 m² vy skulle kräva att det byggs ett skyddsrum, som kräver utrymme och ökar kostnaderna. Det befintliga gårdsdäckets skick bör undersökas för att få reda på om det är möjligt och huruvida det lönar sig att bygga ut däckets. Det är problematiskt att fastställa parkeringsdimensionen utifrån bostadstyper, eftersom detaljplanerna utarbetas för flera decennier åt gången och om bostadstyperna ändras skulle även kravet på antal bilplatser ändras. Det är utmanande att öka antalet parkeringsplatser på en liten stadstomt. Parkeringsområdet på tomt nr 3 är i privat ägo hos tomt nr 1 och LPA-området betjänar endast det aktuella bostadsaktiebolagets invånare.

Trivseln på gårdarna

Planläggningen håller med om att bilfria gårdar hör till högklassigt urbant boende. På Sekahakus tomt förutsätter det antal bilplatser som krävs om byggrätten är den som bolaget föreslår (4 300 m² vy) att det byggs ett parkeringsdäck med två plan, eftersom flervåningshusets byggnadsyta är så stor att det

inte finns tillräckligt med plats under gården för en däckskonstruktion där alla bilplatser skulle rymmas på ett och samma plan. Det är dyrt att bygga en parkeringslösning med flera plan. Bilplatserna för bostadsaktiebolaget på tomt nr 1 förläggs på markplanet på bolagets egen tomt och på det parkeringsområde på tomt nr 3 som bolaget äger. Med andra ord genomförs parkeringen inte strukturellt i hela kvarteret.

Bostädernas karaktär i bolaget

Bostädernas uthyrningsgrad vid objektet är ingen planläggningsfråga, utan eventuella konstruktionsmässiga förändringar exempelvis i bostadsindelningen avgörs genom bygglov.

Delgeneralplanen för centrum från 2019

Vid hörande om generalplanen skickas det inte ut några brev till bostadsaktiebolagen, eftersom antalet brev skulle uppgå till flera tiotal eller hundratal alltefter planområde. Det har informerats om delgeneralplanen för centrum genom tidningskungörelser i de lokala tidningarna (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet) i framläggandets alla skeden. Dessutom har det ordnats ett flertal möten för allmänheten i de olika planläggningsskedena. Justitiehusest tomtexploateringsgrad kan inte direkt jämföras med bostadstomternas, eftersom det för bostadsfastigheter gäller olika slags krav på utrymmesbehov (för gårdar, avfallshantering m.m.) än för arbetsplatsbyggnader. Lakeas objekt har en hög tomtexploateringsgrad eftersom det inte ligger mittemot Kappsäckens småskaliga skyddade område och eftersom de övriga tomterna i samma kvarter har en låg exploateringsgrad. Då stämmer kvartersexploateringen överens med delgeneralplanen (1,1 jämfört med högst 1,6). I planutkastet uppgår byggrätten på tomt nr 1 till 2 350 m² vy. I planarbetet granskas inte några tomtspecifika procentuella tillägg utan den helhet som styrs av en högre plannivå. En extra byggrätt på 1 300 m² vy skulle innebära en kvartersexploatering på 2,11 på Sekahakus tomt, vilket motsvarar kvartersexploateringen i stadskärnan. I kvartersexploateringsklassificeringen i delgeneralplanen skulle det inte räcka med ett stegs höjning, eftersom kvartersexploateringen då vore 1,75.

KORTTELITEHOKKUUSLUOKKA KVARTERSEXPLOATERINGKLASS

e1: e=1,6-2,8
e2: e=1,2-2,2
e3: e=0,8-1,6
e4: e=0,4-1,0
e5: e=0,2-0,4

Byggrätten och exploateringen är redan i nuläget större på Sekahakus tomt än på den intilliggande tomten. Med planen ökas byggrätten på tomt nr 1, men vid närmare planering har man visat att de funktioner som denna byggrätt förutsätter rymms på tomten.

Vasa Elektriska (fjärrvärme): Fjärrvärmenätet ska ändras till följd av att tryckeriet rivs, eftersom Sekahakus flervåningshus har anslutits till fjärrvärme med en ledningssträcka som löper genom tomten. Fastighetsägarna ska se till att det inte blir avbrott i fjärrvärmeleveransen till Sekahakus flervåningshus under byggandet av nybyggnaden. Den nya byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Bemötande: Markägarna till tomterna nr 1 och 3 har informerats om vilka skyldigheter som gäller dem.

Vasa Elektriska (elnät): Inget att anmärka på planutkastet.

Vasa Vatten: Tomterna nr 1 och 2 har gemensamma vattenförsörjningsledningar vid korsningen av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan, vilka bör beaktas i samband med en eventuell ändring av tomtindelningen. De ytterligare anslutningar som behövs, ändringar av de nuvarande anslutningarna samt eventuella kapacitetsökningar görs på fastighetsägarens bekostnad. Vasa Vatten rekommenderar att tomtindelningen bevaras oförändrad.

Bemötande: *Vatten-infrans placering är beaktad i tomtändringen och markägarna är informerade angående skyldigheter som berör dem.*

Österbottens förbund: Förbundet uppgav att det inte ska ge något utlåtande om utkastet till detaljplan, eftersom planutkastet stämmer överens med delgeneralplanen 2040 för centrum. I planutkastet har de nationellt och på landskapsnivå värdefulla kulturmiljöerna beaktats.

Österbottens museum: Motsätter sig inte rivningen av Frams tryckeri och att det ersätts med ett flervåningshus i enlighet med illustrationerna. Museet vill dock påminna om att den värdefulla miljön bör beaktas vid planeringen av nybyggnad och vid bedömningen av planens konsekvenser.

Maptionnaire-enkät:

I samband med hörandet i utkastskedet utreddes intressenternas åsikter om lösningen i planutkastet med en elektronisk invånarenkät. Enkäten kunde besvaras via en länk på projektwebbplatsen för planen under den tid utkastet var framlagt. I enkäten presenterades kort planutkastets innehåll som belystes med exempel ur de illustrationer av nybyggnaden som planeringsbyrån Wasaplan utarbetat. Dessutom utreddes de svarandes tankar om planen med frågan vad som är bra eller dåligt i planen. Enkäten besvarades av två personer, vilket delvis får sin förklaring i att den marknadsfördes så lite.

De svarande kommenterade att nybyggnaden till sin arkitektur är imponerande, vilket enligt den ena svarande är lämpligt med tanke på den synliga platsen på ett korsningsområde. I byggnadens gavel föreslogs både fönster och balkonger som skulle öppna sig mot kvällssolen. En byggnad som placeras så att den bildar en gräns mot gatan upplevdes som en positiv lösning, eftersom den möjliggör uppkomsten av en skyddad innergård. I fråga om inom vilken bransch företaget i affärs- eller kontorslokalen kunde vara verksamt konstaterade de svarande att ett café skulle lämpa sig i lokalen, men samtidigt ville de också påminna om den närliggande lunchrestaurangen i Polishuset. Någon pub eller motsvarande som eventuellt orsakar störningar önskar de inte i lokalen. Den ena av de svarande kom med ett önskemål om en kiosk med långa öppettider.

4.5.3 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från de inkomna utlåtandena och åsikterna. Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt:

- Den planbestämmelse som styr ljudisoleringen mot trafikbuller i nybyggnadens yttervägg, fönster och övriga konstruktioner mot Korsholmsplanaden på tomt nr 1 har reviderats, och i planförslaget ska ljudisoleringen mot trafikbuller vara minst 35 dBA.
- Kravet på golvnivån i nybyggnaden på tomt nr 1 har reviderats så att enligt planförslaget ska golvet i bostadslägenheterna mot Korsholmsplanaden ligga minst 1,5 meter över gatunivån.

- För tomt nr 1 har en bestämmelse lagts till: Balkongkonstruktionerna mot Korsholmsplanaden ska hållas innanför kvartersgränsen.
- Den beteckning om fasadens högsta höjd i meter som styr höjden på nybyggnaden på tomt nr 1 har raderats från planförslaget.
- På tomt nr 2 har det i planutkastet funnits beteckningen *u1*, som möjliggör ett utsprång i bostadsbyggnadens gavel som sträcker sig till tomt nr 1. Denna beteckning har raderats från planförslaget. Beteckningen behövs inte om tomtindelningen ändras, eftersom balkongerna på tomt nr 2 då finns på den egna tomten.
- Från tomt nr 2 har beteckningen raderats: Utsprång. På fasaden på bostadsbyggnadens gavel får byggas ett i beteckningen angivet utsprång som sträcker sig ut över fotgängarområdet. Någon beteckning behövs inte eftersom byggnadsordningen möjliggör de nuvarande balkonger i det befintliga flervåningshuset som sträcker sig under 1,2 meter utanför tomten.
- Beteckningen om kvartersområde för bilplatser har preciserats så att området reserveras för parkering av bilarna för tomt nr 1.
- Den nya tomtindelningen framgår av plankartan.

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

Under den tid detaljplaneförslaget var offentligt framlagt, 20.10–18.11.2021, kom sex utlåtanden, men inte en enda anmärkning. Nedan följer ett sammandrag av de inkomna utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena av dem:

EPV: Inget att yttra i fråga om planförslaget.

Kommuntekniken: I utlåtandet påminns om att man även i fortsättningen ska säkerställa en anslutning från tomt nr 1 till brandgatan genom LPA-området.

Bemötande: *En förbindelse mellan tomterna har beaktats. Bevarandet av en anslutning från LPA-området på tomt nr 3 till tomt nr 1 möjliggörs med en planlösning och man kan ta sig från parkeringsområdet till bostadstomten på olika sätt. Raden av träd på LPA-områdets sida av tomt nr 1 är symbolisk. Då är trädens placeringar inte bindande och de hindrar därmed inte ordnandet av en infart till bostadstomten.*

Vasa Elektriska (elnät): Inget att anmärka på planförslaget.

Vasa Vatten: Inget att anmärka på planförslaget.

Österbottens förbund: Förbundet uppgav att det inte ska ge något utlåtande om förslag till detaljplan, eftersom planförslag stämmer överens med delgeneralplanen 2040 för centrum.

Österbottens museum: Inget att anmärka på planförslaget.

4.5.5 Övervägande efter förslagsskedet

Det gavs inga sådana utlåtanden om planförslaget utifrån vilka planen borde ändras. Utifrån planeringen vid planläggningsavdelningen har dimensioneringen av parkeringsplatser i de allmänna bestämmelserna i plankartan ändrats på följande sätt:

- Formuleringen beträffande dimensionering av cykelplatser har preciserats så att cykelplatser bör dimensioneras enligt bostädernas lägenhetsyta och bestämmelsen har fått formen ”för bostadsbyggande beräknat enligt bostädernas lägenhetsyta 1 cp/30 m² + lika mycket för väder och vind skyddat förvaringsutrymme.”

Med ändringen har motstridigheten i bestämmelsen i planförslaget korrigerats, för före ändringen hänvisades det i bestämmelsen felaktigt till både lägenhetsyta och våningsyta.

- Dimensioneringen av bil- och cykelplatser för affärslokaler har kompletterats så att den gäller för både affärs- och kontorslokaler.

Ändringen har ringa konsekvenser och planen går vidare till stadsstyrelsen utan några andra ändringar jämfört med förslagsskedet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Med detaljplaneändringen möjliggörs rivning av affärsbyggnaden på tomt nr 1 samt måttfullt kompletterande byggande av samma tomt med ett bostadsvåningshus. Användningsändamålet för den aktuella tomten ändras när affärsbyggnaden ersätts med boende. Därmed ändras beteckningen om kvarterets användningsändamål i planförslaget. I planen anvisas två tomter för höghusboende med användningsändamålsbeteckningen AK och en tomt som kvartersområde för bilplatser med användningsändamålsbeteckningen LPA.

I detaljplaneförslaget ingår bestämmelser om byggnadsdetaljer, såsom fasader, taktyp och planteringar. Planförslaget utgår från att det kompletterande byggandet ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet genom att höjdlägen, material och disponering av massor beaktas. Målet är att bilda ett lummigt gårdsrum, med vilket man förbereder sig inför framtida ändringar bland annat vad gäller hantering av dagvatten och andra ekologiska lösningar.

5.2 Dimensionering

Den sammanlagda arealen för de tre tomterna på detaljplaneområdet är 4 408 m². Tomtindelningen ändras i samband med planändringen. Före ändringen av tomtindelningen har tomt nr 1 omfattat 1 772 m², tomt nr 2 2038 m² och LPA-området på tomt nr 3 totalt 598 m². Vid ändringen av tomtindelningen förblir tomternas arealer oförändrade men deras gränser flyttas. Den öppna platsen i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan övergår huvudsakligen i ägo till tomt nr 1 och gränsen för tomt nr 2 i riktning med det befintliga flervåningshuset flyttas 2,5 meter till tomt nr 1.

Det som påverkar byggrätten på tomterna på planområdet är bland annat tomternas ringa storlek, det befintliga bostadsvåningshuset på tomt nr 2, kvartersexploateringsklassen i delgeneralplanen för centrum samt Kappsäckens trähusområde mittemot, som i detaljplanen skyddas med beteckningen SR.

Den nybyggnad som planeras på tomt nr 1 bör på ett kontrollerat sätt komplettera det gamla byggnadsbeståndet i närmiljön och beakta dess dimensionering av massor och våningstal så att kontrasten till Kappsäcken inte blir orimligt stor.

Totalt anvisas det i detaljplanen 5 250 m² vy byggrätt för boende och dessutom 190 m² vy för två ekonomibyggnader samt 100 m² vy för en affärs- och kontorslokal. Byggrätterna på tomterna fördelas enligt följande: 2 350 m² vy för ett flervåningshus som ska uppföras på tomt nr 1, varav 100 m² vy för en affärs- och kontorslokal, och dessutom en ekonomibyggnad på 150 m² vy, där det får placeras ett cykelförråd, en avfallspunkt samt två garageplatser eller täckta bilplatser. Byggrätten för flervåningshuset på tomt nr 2 uppgår till 3 000 m² vy. Därtill finns det en ekonomibyggnad på 40 m² vy med bastu och tvättstuga för bostadsaktiebolagets invånare. Med de byggrätter som föreslås i planförslaget är tomtexploateringen 1,33 på tomt nr 1 och 1,47 på tomt nr 2. Våningstalet för nybyggnaden på tomt nr 1 är fem, och därtill kommer en källarvåning delvis ovanför markytan. Våningstalet för flervåningshuset på tomt nr 2 är fyra. Ekonomibyggnaderna på gårdarna har en våning.

Tabell 1. Tomterna i siffror.

Tomt	Adress	areal (m ²)	byggrätt (m ² vy)	tomtexploatering e
	Korsholmsplanaden 37	1 771	2 500	1,41
	Klemetsögatan 15	2039	3 040	1,49

Obs! Tomternas arealer preciseras vid tomtmätningen.

5.3 Kvartersområden

Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)

- Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Per bostad ska minst 5 m² friluftsförvarings- och lösöresförråd samt gemensamma utrymmen reserveras.
- Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme ska reserveras på gårdsområdet.
- Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara tegel, puts eller färgad betong. På fasaderna ska ljusa färger med varma toner användas.
- Byggnaden ska ha antingen valmtak eller sadeltak. Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att man till exempel utnyttjar yttertakets utformning. De anordningar, kanaler och andra tekniska lösningar som förläggs ovanför yttertaget ska planeras som en del av byggnadens totalarkitektur.
- De balkonger som öppnar sig mot gatan ska byggas indragna eller så att balkongzonen bildar en enhetlig fasad. Balkongerna ska vara inglasade.

Tomt nr 1

- Balkongkonstruktionerna mot Korsholmsplanaden ska hållas innanför kvartersgränsen.
- I byggnaden får en källarvåning delvis ovanför markytan byggas. Inga bostäder får förläggas i källarvåningen. Golvet i bostadslägenheterna mot Korsholmsplanaden ska ligga minst 1,5 meter över gatunivån för att privatlivet i bostäderna ska kunna tryggas.

- Källarvåningen delvis ovan markytan bildar en gatuplansvåning och, för att ett entonigt murliknande intryck ska kunna undvikas, ska som dess fasadmateriäl exempelvis plattor, grafisk betong eller annat materiäl med levande yta användas.
- I byggnadens gatuplansvåning får som utrymmen som hör till våningsytan endast affärs- eller kontorslokaler förläggas. Affärslokalen ska förläggas i hörnet av Korsholmsplanaden och Klemetsögatan. Det ska finnas en direkt ingång till lokalerna från gatuplanet. Som det huvudsakliga fasadmaterialet på den delen där affärslokalen förläggs ska glas användas. Affärslokalen ska öppna sig mot gatan och den öppna platsen.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

- Siffran i parentes anger för bilarna i vilket kvarter och på vilken tomt området reserveras.
- På området får inga garage eller täckta bilplatser byggas. Trivseln och säkerheten på parkeringsområdet ska främjas med belysning och planteringar.
- På parkeringsområdet ska beredskap för laddningsställen för elbilar finnas.

Till den här detaljplaneändringen ansluter sig ett markanvändningsavtal, där Vasa stad och en privat part avtalar om genomförandet av detaljplanen.

Tomtindelning

I detaljplanen anges en bindande tomtindelning.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna har bedömts i samarbete mellan olika sakkunniga i den omfattning som markanvändnings- och bygglagen (MarkByggl) förutsätter. Enligt 9 § i MarkByggl ska en plan grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

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

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

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringen påverkar den byggda miljön och stadsbilden, eftersom den möjliggör rivning av en låg affärsbyggnad och att den ersätts med ett nytt flervåningshus med ett högre våningstal. Planlösningen främjar kompletterande byggande av bostadsområdet och skapar en effektiv stadsstruktur. Den nya byggnadens byggnadsyta är mindre än den i byggnaden som ska rivas men den gränsar också till sin fasad till Korsholmsplanaden. Den nya byggnaden är högre än den tidigare. Den affärsbyggnad som enligt planerna ska rivas invid Korsholmsplanaden har en våning. Därmed ändras skalan på tomten i fråga i betydlig grad om nybyggnaden uppförs. Skalan för stadsdelarna 8 och 9 är relativt låg men högre längs huvudgatorna i och med att det finns högre byggnader längs Klemetsögatan och Korsholmsplanaden. I den delen av Korsholmsplanaden som vetter mot järnvägen finns byggnader med 4–8 våningar och den nybyggnad som planeras invid gatan följer denna skala.

Planläggningsområdet är beläget på en central plats i landskapet och är en del av de livligt trafikerade ledernas vy. Med planändringen eftersträvas utveckling av objektets landskapsmässiga värde, och därför styrs byggandet med exakta planbestämmelser. De stadsbildsmässiga målen för nybyggnaden är höga på grund av dess läge. Det är viktigt att nybyggnadens skala anpassas till esplanadzonens och de omgivande byggnadernas skala. Faktorer som styr till detta i planen är nybyggnadens våningstal, fastställande av huvudsakligt fasadmateriell och huvudsaklig färgsättning samt anvisande av användningsändamålet även för annat än boende som affärs- och kontorslokal. Målet för planlösningen är att förbättra miljöns kvalitet på området och göra de centrala vyerna enhetligare genom att anpassa nybyggnaden till stadsbilden bättre än Frams tryckeri på tomten.

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

5.4.2 Konsekvenser för samhällsekonomin

Byggandet av nya bostäder genomför stadens mål om kompletterande byggande på centrumområdet, ökar utbudet av bostäder på området och möjliggör utvecklingen av servicen. Ett ökat antal kunder på centrumområdet hjälper att hålla fast vid de nuvarande och att locka nya företag till området.

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

Genom detaljplaneringen påverkas kostnaderna för byggande av vatten-, avlopps-, fjärrvärme-, el- och datakommunikationsnät. Kostnaderna för byggandet av dessa nät beror huvudsakligen på att nätverken är så långa. Därmed kan man genom placering av kvarter, tomter och byggnader minimera de lednings- och kabellängder som behövs och även kostnaderna för byggandet av nätverken. I planlösningen placeras nybyggnaden nära gatuområdet så att avståndet till kommunalteknikens stamnät, som

löper längs med vägarna, är så kort som möjligt. Om tomt nr 1 byggs enligt planförslaget blir den mera effektivt använd än tidigare. Detsamma gäller den befintliga kommunaltekniken. Kompletterande nybyggnad utnyttjar den befintliga infrastrukturen och stämmer därmed överens med principerna för hållbar utveckling. Om kostnaderna för eventuellt byggande av kommunaltekniken avtalas i markanvändningsavtalet och de ska betalas av fastigheternas ägare.

Planändringen inleddes på initiativ av markägaren på tomt nr 1 och med planen anvisas en ökning av byggrätten. Därför är det inte sannolikt att projektet inte genomförs. Om markanvändningsavgifterna till följd av extra byggrätt avtalas genom ett avtal mellan markägaren och staden.

Rivningen av affärsbyggnaden orsakar tillfälliga störningar i kvarteret. Att ändra den befintliga affärsbyggnaden till bostäder enligt ägarens önskemål skulle emellertid vara en besvärlig och dyr lösning jämfört med ett nytt flervåningshus som i princip används för boende. Orsaken till detta är att den befintliga affärsbyggnaden bara har en våning och att den har planerats för ett specifikt användningsändamål som tryckeri.

5.4.3 Konsekvenser för trafik och parkering

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

Det nya boende i flervåningshuset på tomt nr 1 som det kompletterande byggandet möjliggör ger upphov till trafik, kalkylmässigt cirka 130 fordon/dygn, vilket inte har någon betydande inverkan på gatunätets funktionalitet med beaktande av de nuvarande trafikmängderna på gatorna.

Planområdet gränsar till ganska livligt trafikerade trafikleder, och trafiken orsakar ljud. Trafikbuller har man i planen försökt minimera genom att anvisa byggande på byggnadsytan i riktning med Korsholmsplanaden. Dessutom har en enhetlig balkongmassa placerats i riktning med Korsholmsplanaden som skydd för bostäderna mot trafikens ljud. På fasaden mot Korsholmsplanaden anvisas en planbestämmelse om ljudisolering av byggnaden mot trafikbuller. När bostadsbyggnaderna placeras längs gatorna bildar de en skyddad innergård för invånarna i bostadsaktiebolagen.

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

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

Med detaljplaneändringen kommer behovet av parkering att minska på planområdet när användningssändamålet ändras till boende. Enligt den nya parkeringspolitiken kräver det att en byggnad används för boende ett mindre antal bilplatser än om den används för boende eller som affärs- och kontorsbyggnad enligt den gällande detaljplanen. I enlighet med den gällande detaljplanen har det för affärsbyggnaden på tomt nr 1 dimensionerats 32 bilplatser och för flervåningshuset på tomt nr 2 totalt 36 bilplatser. I detaljplaneförslaget har det på det parkeringsområde på tomt nr 3, som ägs och används av tomt nr 1, dimensionerats 25 bilplatser. På tomt nr 2 har 29 bilplatser dimensionerats. Ändringen bygger på den parkeringspolitik som godkändes 2018 och där kraven på antalet parkeringsplatser har luckrats upp.

Planändringen möjliggör de nuvarande parkeringsarrangemangen. På planområdet möjliggörs parkering på marknivå på parkeringsområdet på tomt nr 3 samt under parkeringsdäcket och på marknivå på gårdsplatserna på tomt nr 2. I planen möjliggörs även två väderskyddade parkeringsplatser för bilar antingen i garage eller under ett skyddstak på tomt nr 1.

5.4.4 Konsekvenser för sociala förhållanden

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

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

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

5.4.5 Konsekvenser för naturmiljön

På grund av kvarterets byggda karaktär saknar planområdet särskilda landskapsmässiga trivselvärden och naturliga naturelement, såsom artrikedom eller varierande naturtyper. Därför har detaljplanen inga betydande konsekvenser för naturmiljön på området.

De tomtdelar som enligt den gällande detaljplanen ska planteras ändras med planändringen, eftersom kvarteret styrs med planbeteckningar så att det blir grönare jämfört med den nuvarande situationen. På gården planteras mer växtlighet; träd, buskar och blommande växter, vilket hjälper att skapa ett behagligt mikroklimat eftersom det minskar blåsten och hettan. Även gårdsområdena blir större när affärsbyggnaden med en stor bottenareal rivs på tomt nr 1 och invånarna får mera utrymme till sitt förfogande.

5.4.6 Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på andra risker

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

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

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

Planändringen möjliggör rivning av affärsbyggnaden på tomt nr 1. Rivningen av byggnaden är en del av dess livscykel. I rivningsskedet bör uppmärksamhet fästas vid efterbehandlingen av byggnadsmaterialet och korrekt återvinning av det. Möjligheten att utnyttja byggnadsmaterialet bör bedömas i samband med rivningen, när dess verkliga skick klarnar. Rivningen av en byggnad och uppförandet av en nybyggnad ger upphov till växthusgasutsläpp när exempelvis byggnadsmaterial och rivningsavfall transporteras till och från byggplatsen.

Nybyggnaden förväntas vara långlivad. Därför förutsätts det genom planbestämmelser användning av högklassiga byggnadsmaterial och ett tidsbeständigt slutresultat som förlänger byggnadens livscykel och sparar samtidigt på naturresurserna.

Att låta bli att genomföra detaljplanen

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

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver detaljplanekartan och detaljplanebeskrivningen styrs genomförandet av Finlands byggbestämmelsesamling och Vasa stads byggnadsordning.

Som bilaga finns illustrationer av planeringsbyrån Wasaplan av vilka byggnadssättet för den nya bostadsbyggnaden framgår. Illustrationerna bildar tillsammans med detaljplanekartan en referensplan som styr förverkligandet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplaneprocessen inleddes i mars 2020, när det i samband med att planläggningsöversikten publicerades meddelades om att planarbetet blir anhängigt. Inledandet av planarbetet föregicks av under-tecknandet av ett avtal om inledande av planläggning som ingicks med markägaren. Målet är en lagkraftvunnen detaljplan före utgången av år 2021. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1098

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

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet följs upp i samband med bygglovsförfarandet. Vid beviljandet av bygglov bör det säkerställas att planerna följer detaljplaneändringens mål beträffande förverkligandet av en stadsbildsmässigt högklassig miljö.

BILAGOR

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