

DETALJPLAN 1119

Köpingsstranden, stadsdelen Tervajoki i Lillkyro Detaljplan och riktgivande tomtindelning



PLANBESKRIVNING

V A S A .
V A S A .

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Kommun:	Vasa stad
Kommundel:	Stadsdel nr 73 Tervajoki
Planeringstyp:	Detaljplan och riktgivande tomtindelning
Planens namn:	Köpingsstranden
Plan nummer:	1119
Uppgjord av:	Vasa stads planläggning, stadsplanerare Maija Pakarinen
Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion 4.5.2021 Stadsmiljönämnden 6.4.2022 Stadsstyrelsen 30.5.2022 Stadsfullmäktige 13.6.2022
Framläggande:	Program för deltagande och bedömning 10–24.6.2021 Planutkast 24.2.–10.3.2022 Planförslag 14.4.–13.5.2022

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Detaljplanen utarbetas för ett landsbygdsaktigt bebyggt bostadsområde invid Kyro älv i norra delen av tätorten Tervajoki, där egnahemshus varvas med åkrar. Detaljplanen gäller lägenheterna 10:35, 10:39, 10:41, 10:42, 10:44, 10:52, 10:53 och 10:54 på Lillkyrovägen 558–584 i byn 905-441 i Lillkyro i Vasa.

Köpingsstrandens detaljplaneområde (cirka 4,2 ha) gränsar till Kyro älv i nordost, till bebyggelsen vid vägen som följer Kyro älv i sydost, till regionväg 717, det vill säga Lillkyrovägens vägområde, i sydväst och till ett åkerområde invid Kyro älv i nordväst. Planområdet ligger cirka 2,5 kilometer nordväst från Tervajoki järnvägsstation.



Planområdets läge på guidekartan.

1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planområdets namn är Köpingsstranden. Namnet anknyter till ortens historia, för en gång i tiden fanns det en viktig marknadsplats i Köping. I närheten av planområdet finns i dag även Köpings lekplats.

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra måttfull tillbyggnad på området samt att bevara det enhetliga uttrycket längs Kyro älv och områdets särdrag. Miljöministeriet har anvisat odlingsslättarna vid Kyro älv som ett av nationallandskapen i Finland och därför bör man inom planområdet bevara dess landskapsmässiga värden.

1.4 FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

Bilaga 1. Detaljplaneutkast med beteckningar

Bilaga 2. Illustrationsmaterial

Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

Bilaga 5. Naturkartläggning 2021

Bilaga 6. Dagvattenutredning 2022

Bilaga 7. Skötselklassificeringskarta 2022

1.5 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR SOM BERÖR PLANEN

De utredningar som gjorts för delgeneralplanen för Tervajoki 2020 med källmaterial

- Trafikens bullerzoner
- Kommunalteknik
- Översvämningsskator med översvämningssutlåtande
- Kulturrutter
- Byggda kulturmiljöer

De utredningar som gjorts för detaljplan 119 för Köpingsstranden

- Naturkartläggning 2021
- Dagvattenutredning 2022

1.6 INNEHÅLL

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Idenfikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över ANDRA handlingar som berör planen	3
1.6	INNEHÅLL	4
2	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplan.....	7
2.3	Genomförande av detaljplanen	7
3	UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	8
3.1.2	Naturmiljö	8
3.1.3	Bedömning enligt 65 § i naturvårdslagen.....	10
3.1.4	Byggd miljö.....	10
3.1.5	Trafik.....	12
3.1.6	Markägo förhållanden.....	12
3.2	Planeringssituation	13
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	13
3.2.2	Landskapsplan	14
3.2.3	Generalplan.....	15
3.2.4	Detaljplan	16
4	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	19
4.1	Behov av detaljplanering	19
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	19
4.3	Deltagande och samarbete	20
4.3.1	Intressenter	20
4.3.2	Inledande av detaljplanering.....	20
4.3.3	Myndighetssamarbete	20

4.4	Mål för detaljplanen.....	20
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet.....	20
4.4.2	Respons om programmet för deltagande och bedömning	21
4.5	Redogörelse för detaljplaneutkastet	22
4.5.1	Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet	23
4.5.2	Övervägande efter utkastskedet.....	25
4.5.3	Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet.....	26
4.5.4	Övervägande efter förslagsskedet.....	27
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	27
5.1	Detaljplanens struktur.....	28
5.2	Planens konsekvenser	28
5.3	Störande faktorer i miljön	32
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	33
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	33
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet	33
6.2	Genomförande och tidtabell	34
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	34

2 SAMMANDRAG

Området är en landsbygdsaktigt bebyggd tätort på norra kanten av Tervajoki bycentrum, invid Kyro älv. I delgeneralplanen för Tervajoki anvisas området som småhusdominerat bostadsområde.

Med detaljplanen utarbetas en riktgivande tomtindelning. I samband med den undersöks även möjligheterna att ändra på de befintliga lägenhetsgränserna. I detaljplanearbetet funderas också på landsbygdslandskapets betydelse för älvdalens utveckling. År 1995 valdes Kyro älvdal genom statsrådets principbeslut till ett nationellt värdefullt landskapsområde. I landskaps- och delgeneralplanen anvisas området som ett nationellt värdefullt landskapsområde.

Med planen delas lägenhet 10:39 i tu. På båda riktgivande tomterna som bildas anvisas möjlighet att bygga en bostadsbyggnad och en gårdsbyggnad. Även för de övriga tomter som ska bildas inom planområdet anvisas byggrätter och byggnadsytor och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs bil- och cykelparkeringen för tomterna. Nybyggnaderna bör anpassas till det värdefulla landskapet i Kyro älvdal och på stränderna invid Kyro älv. I dag är bara en del av fastigheterna anslutna till vattentjänsternas nätverk, men med detaljplanen kommer kommunalteknikens nätverk att byggas ut på området.

2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

Inledande av detaljplaneringen:

Planprocessen inleddes på initiativ av markägarna till lägenhet 10:39. Stadsstyrelsen godkände avtalet om inledande av detaljplaneringen vid sitt sammanträde 22.3.2021. På stadens initiativ har det område som ska planläggas i samband med detta projekt utvidgats så att det gäller lägenheterna 10:35, 10:41, 10:42, 10:44, 10:52, 10:53 och 10:54. Det område som ska planläggas gränsar till gränserna för detaljplanerna ak1022 och ak1044 som färdigställts tidigare.

Program för deltagande och bedömning (PDB) MarkByggL 63 §

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) för planprojektet godkändes för framläggande vid planeringssektionens sammanträde 4.5.2021. PDB var framlagt 10–24.6.2021 och det lämnades in åtta (8) utlåtanden om det. Dessa specificeras under punkt 4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning. Om projektet har sänts en elektronisk begäran om utlåtande till de berörda myndigheterna samt brev till markägarna och arrendatorerna av de fastigheter som är föremål för ändringen av planområdet och av deras grannfastigheter. Om framläggandet av PDB meddelades i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på anslagstavlan vid Tekniska verket, på stadens webbplats (www.vasa.fi) samt på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket (Biblioteksgatan 13) och även i tidningen Pohjankyrö, eftersom planområdet är beläget i Tervajoki.

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

Planutkastet har varit framlagt genom planläggningsdirektörens beslut 24.2–10.3.2022, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter. Under den tid utkastet var framlagt lämnades det in en (1) åsikt och fem (5) utlåtanden, som specificeras under punkt 4.5.1 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet. Efter framläggandet kom det ännu in ett utlåtande som det redogörs för i slutet av samma kapitel.

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

Förslaget till detaljplaneändring har genom stadsmiljönämndens beslut varit offentligt framlagt under perioden 14.4–13.5.2022. Det lämnades in 7 utlåtanden och inga anmärkningar om planförslaget. Utlåtandena har specificerats i punkten 4.5.3 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 188.5 §, Kommunallagen 140 §

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplaneändringen på sitt sammanträde 13.6.2022. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen 30.5.2022.

2.2 DETALJPLAN

Avsikten är att man under planprocessen utarbetar en detaljplan och en riktgivande tomtindelning för området. Området omfattas av delgeneralplan 2020 med rättsverkan för Tervajoki. Området har tidigare saknat detaljplan. Nu ska det utarbetas en detaljplan för ett område på cirka 4,2 hektar. På området anvisas plats för jordbruk och boende samt för ett grönområde.

Målet för detaljplanen är att bilda nya byggplatser på ett privatägt område. Nybyggnaderna bör byggas i en eller en och en halv våning och anpassas till den befintliga, traditionella och landsbygdsaktigt bebyggda miljön vad gäller både höjd och stil. Servituten till följd av de el-, avlopps- och vattenledningar som löper genom området har beaktats när byggplatserna har fastställts.

2.3 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplaneringen inleddes våren 2021 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan hösten 2022. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/ak1119.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Köpingstranden som ska detaljplaneras är belägen i norra delen av Tervajoki tätort. Planområdet gränsar till en åker i nordväst, till Kyro älv i nordost, till ett bebyggt område i sydost och till Lillkyrovägen i sydväst. Kyro älvs strandzon är ett av de nationellt värdefulla landskapsområdena som utgör de mest representativa kulturlandskapen på landsbygden. Deras värde baserar sig på en mångformig kulturpåverkad natur, ett vårdat odlingslandskap och ett traditionellt byggnadsbestånd. Planområdet är jämnt och den obebyggda delen utgörs av en åker i växelbruk. Kyro älv strömmar cirka fem meter lägre än fastigheternas markhöjd. Älvbrinken vid Kyro älv är brant med lummig växtlighet.



På älvbrinken i Kyro älvs nationellt värdefulla älvstrandslandskap växer ett artrikt trädbestånd.

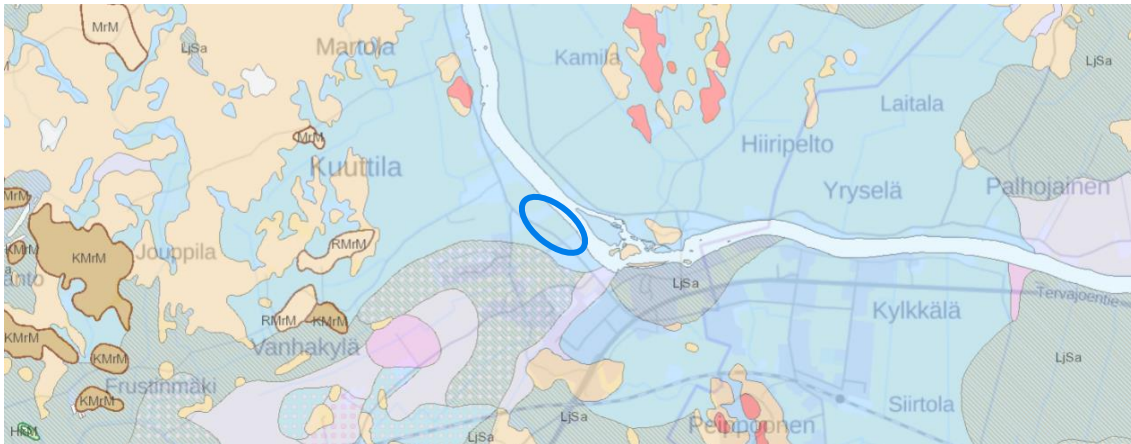
3.1.2. Naturmiljö

Landskapsstruktur

I landskapet på planområdet varvas bebyggda gårdar med öppna, jämna åkerområden. Kyro älvdal och Kyro älvs strandområden anvisas som nationellt värdefulla landskapsområden i både landskapsplanen och delgeneralplanen. Vid markanvändningen på älvstranden bör det värdefulla landskapsområdet med livsmiljöer beaktas. De låglänta brukade åkerområdena i Kyro älvdal gör området särpräglat och är, i likhet med stranden, värdefulla med tanke på landskapet.

Jordmån

Jordmånen på planområdet består av lera. Åkrarna på planområdet är huvudsakligen brukade.



Lerjord anges med en ljusblå bottenfärg på jordmånskartan. Planområdet har avgränsats med en mörkblå cirkel.

Enligt GTK:s karttjänst utgörs lerjorden på området av potentiellt sur sulfidlera. Det har inte gjorts några undersökningar på det område som planläggningen berör, men på motsatta stranden av Kyro älv samt på drygt en kilometers avstånd mot norr, väst och sydost från planområdet har det fastställts att sulfidskiktet börjar vid 1,5–2,0 meters djup.

Arter

I naturkartläggningen från sommaren 2021 konstateras att Kyro älvs strandzon bör beaktas som ett värdefullt landskapsområde.

Intill utredningsområdet observerades 13 fågelarter. De häckande arterna var sådana som förekommer på landsbygdsaktiga kulturmarker. Dessa var björktrast, kaja och sparv. På området påträffades inga arter enligt bilaga I till EU:s fågeldirektiv (79/409/EEG). Av de arter som omfattas av klassificeringen av hotade arter observerades skata, som är nära hotad (NT), samt sparv och grönfink, som är starkt hotade (EN).

Vid naturkartläggningen påträffades ängsrutan inte på planområdet utan dess växtplats konstaterades ligga cirka 900 meter norr från planområdet, mot Kyro älvs nedre lopp. Ängsrutan är ingen särskilt skyddad art utan dess bestånd har uppskattats vara livskraftigt (LC). Växten har observerats på över 4 000 växtplatser i Finland.

Vid naturkartläggningen observerades på planområdet inga naturtyper som skyddas med stöd av naturvårdslagen. På utredningsområdet hittades inga lämpliga livsmiljöer för flygekorre. Sannolikheten för förekomsten av fladdermöss på planeringsområdet är liten och detaljplanen har knappast några skadliga konsekvenser för fladdermöss. Om några av de befintliga byggnaderna på området ska rivas, bör byggnadernas inomhusutrymmen

emellertid kontrolleras för fladdermössens eventuella daggömmor. I terrängen bedömdes att det på utredningsområdet inte förekommer några andra i bilaga IV (a) till Europeiska unionens habitatdirektiv (92/43/EEG) upptagna däggdjurs- och kräldjursarter eller groddjur.

3.1.3 Bedömning enligt 65 § i naturvårdslagen

Det finns inga Natura 2000-områden i närheten av planområdet och därför har detaljplanen inga skadliga konsekvenser som gäller ändringar eller störningar för Natura 2000-objekt.

Beaktande av den landskapsmässigt värdefulla Kyro älvs strandzon

Med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att tillväxtförhållandena för ängsrutan ska tryggas och att värdefulla livsmiljöer och naturtyper bör beaktas vid markanvändningen på området. Området kan användas för rekreation enligt en närmare plan som utarbetats för ändamålet. Det finns emellertid inga växtplatser för ängsrutan på det område som ska detaljplaneras. Norr om området, cirka 900 meter mot Kyro älvs nedre lopp finns ängsrutans växtplatser som med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen bör tryggas.

Med beteckningen VL-1 anvisas den landskapsmässigt värdefulla Kyro älvs strandzon som hör till planområdet. Områdets bredd varierar mellan 6 och 11 meter. Växtligheten inom strandzonen är mångsidig och artrik. Där häckar för landsbygden typiska fågelarter, varav sparv och grönfink är hotade.

Strandzonen inom planområdet är av betydelse som källa för den biologiska mångfalden. Den artrika växtligheten inom zonen filtrerar dessutom dagvatten och håller den finkorniga strandbrädden av lera på sin plats.

3.1.4 Byggd miljö

Köpingsstrandens detaljplaneområde består av åtta lägenheter. Enligt Vasa stads uppgifter finns det en bostadsbyggnad på sex (6) av dem. Av dessa är byggnaden på lägenhet 10:44 uppenbart i dåligt skick och den används inte för boende för närvarande. På lägenhet 10:41 står en fritidsbostad och lägenhet 10:53 är en obebyggd, cirka åtta meter bred och cirka 100 meter lång jordremsa som ägs av staden. Den areal som staden äger tjänar just nu som tomtgata och ansluter lägenheterna i norra ändan av planområdet till Lillkyrovägen.

På planområdet finns sju (7) huvudbyggnader och nio (9) gårdsbyggnader. De äldsta byggnaderna härstammar från tidigt 1900-tal och de nyaste från början av 2000-talet. Alla byggnader har åstak, en eller en och en halv våning och deras färg varierar från traditionell rödmylla till ljusa blågröna nyanser. Byggnaderna står rymligt i det jämna och öppna landsbygdslandskapet.

Kulturhistoriska objekt

På planområdet finns inga förhistoriska fasta fornlämningar eller andra motsvarande arkeologiska objekt som borde beaktas i detaljplanen. Planen har ingen inverkan på den arkeologiska kulturmiljön. På planområdet finns en gård från tidigt 1900-tal vars särdrag man försöker bevara med planen.

Nationellt värdefullt landskapsområde

Planområdet utgör en del av odlingsslättarna vid Kyro älv, som miljöministeriet år 1994 utsåg till ett av Finlands nationallandskap. År 1995 valdes Kyro älvdal genom statsrådets principbeslut till ett nationellt värdefullt landskapsområde. De nationellt värdefulla landskapsområdena inventerades på nytt under åren 2010–2015 (VAMA2021). Då var det miljöministeriet som ansvarade för utredningarna. Genom statsrådets beslut antogs VAMA2021-inventeringen 18.11.2021 som den inventering enligt de nationella målen för områdesanvändningen som avses i markanvändnings- och bygglagen.

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

År 2014 har det för delgeneralplanen för Lillkyro centrum gjorts upp en utredning av samhällsstrukturen. Enligt den har befolkningmängden utvecklats relativt jämnt i Lillkyro under åren 2000–2013. I utredningen konstateras att områdets samhällsstruktur är landsortsaktig och därmed en aning spridd men att det finns tecken på förtätning av den. Exempelvis ändringen i antalet arbetsplatser inom jordbrukssektorn och att arbetsplatserna koncentreras närmare byns centrum formar för sin del områdets helhetskaraktär. Kyro älv, som strömmar genom planeringsområdet, ger sin särprägel åt samhällsstrukturen i området. Sedan länge har bebyggelse funnits invid älven och knappast kommer det heller i framtiden att finnas något behov av någon stor utbredning till åker- och skogsområdena långt från älvstranden.

Arbetsplatser och näringsverksamhet

Arbetsplatserna och näringsverksamheten i Tervajoki har undersökts i samband med delgeneralplanerna för Tervajoki och Lillkyro. Enligt utredningarna är företagsverksamheten i Tervajoki livlig och mångsidig. Det finns mycket företagsverksamhet inom bilhandeln i Tervajoki, såsom service av motorfordon och maskiner samt reparations- och billackeringsverkstäder. Därutöver säljs där reservdelar, däck och bilfönster. Det finns många arbetsplatser också inom jordbruket på området. Vad gäller dagligvaruhandel finns i Tervajoki främst små enheter på under 400 m².

Närtjänster

Det finns inga tjänster på området som ska detaljplaneras, utan närtjänsterna för invånarna på området finns i Tervajoki och i centrum av byn Lillkyro, cirka en respektive sex kilometer från planområdet. Det är cirka en kilometer till skolan i Tervajoki. Skolan är

en finskspråkig lågstadieskola för årskurserna 1–6. Även daghemmet och förskolan i Tervajoki är verksamma i samma fastighet.

3.1.5 Trafik

Lillkyrovägen, som avgränsar planområdet, är en asfaltbelagd regionväg. På dess västra sida löper en gång- och cykelväg.

Biltrafik

Trafikmässigt ansluter sig byggplatserna till Lillkyrovägen via befintliga tomtanslutningar. Anslutningarna finns i en öppen och jämn terräng där sikten är bra åt båda hållen.

Parkering

Parkeringen på området sker i anslutning till byggplatserna.

Gång- och cykeltrafik

Väster om Lillkyrovägen löper en separat gång- och cykelväg. I den detaljplan (ak1022) som gäller söder om Köpingsstrandens detaljplan har gång- och cykelvägen placerats på andra sidan Lillkyrovägen, det vill säga på östra sidan. Gång- och cykelvägen har anlagts på västra sidan av Lillkyrovägen och det finns inget behov av en gång- och cykelväg på båda sidorna av vägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelserna på området är begränsade, vilket ofta är fallet på landsbygden. Tåget som går mellan Vasa och Seinäjoki stannar vid järnvägsstationen i Tervajoki cirka åtta gånger per dag och bussen till Vasa och Seinäjoki stannar i Tervajoki tåtort några gånger om dagen.

3.1.6 Markägoförhållanden

Köpingsstrandens detaljplaneområde är privatägt med undantag för den smala fastigheten 10:53 på 647 m², som gränsar till fastigheterna 10:39, 10:54 och 10:52.



De stadsägda markerna anges med ljusrött på kartan. De genomskinliga områdena utan färgaster är privatägda.

3.2 PLANERINGSSITUATION

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

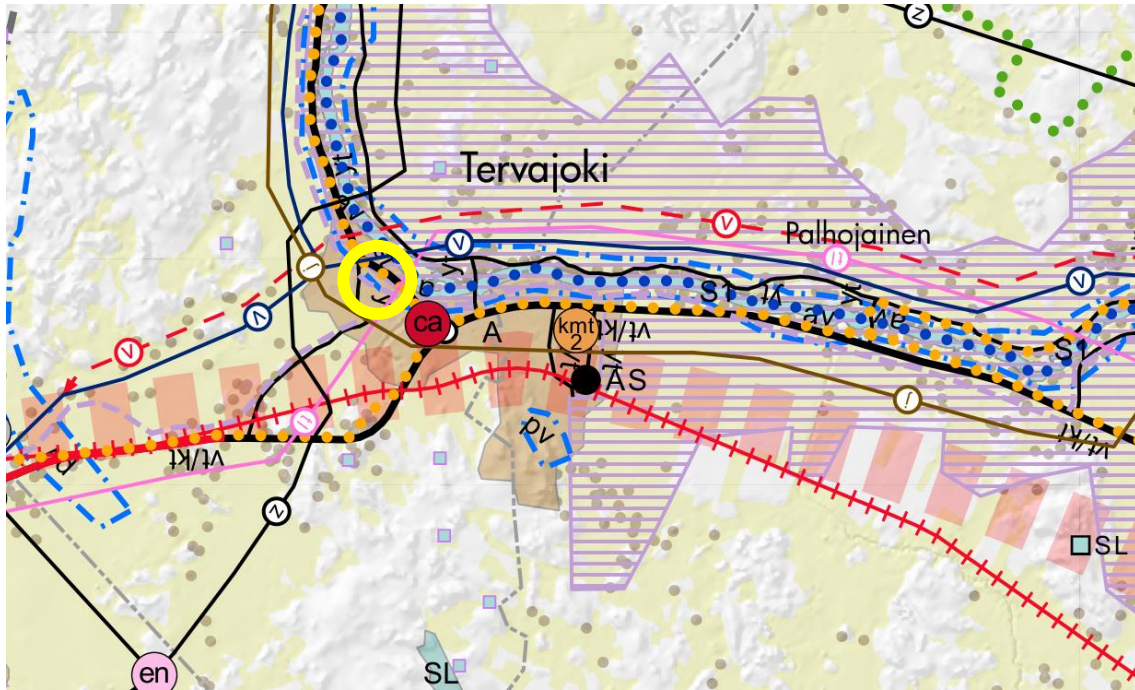
De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen. De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem är att minska 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 färdssätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen betonas i detaljplanen för Köpingsstranden framför allt målet att trygga en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurserna. Den befintliga byggda kulturmiljön och de älvdalsområden som anges i delgeneralplanen kommer att beaktas i detaljplanen. Det finns en direkt förbindelse till den omgivande naturen från de byggplatser som bildas.

3.3.2 Landskapsplan



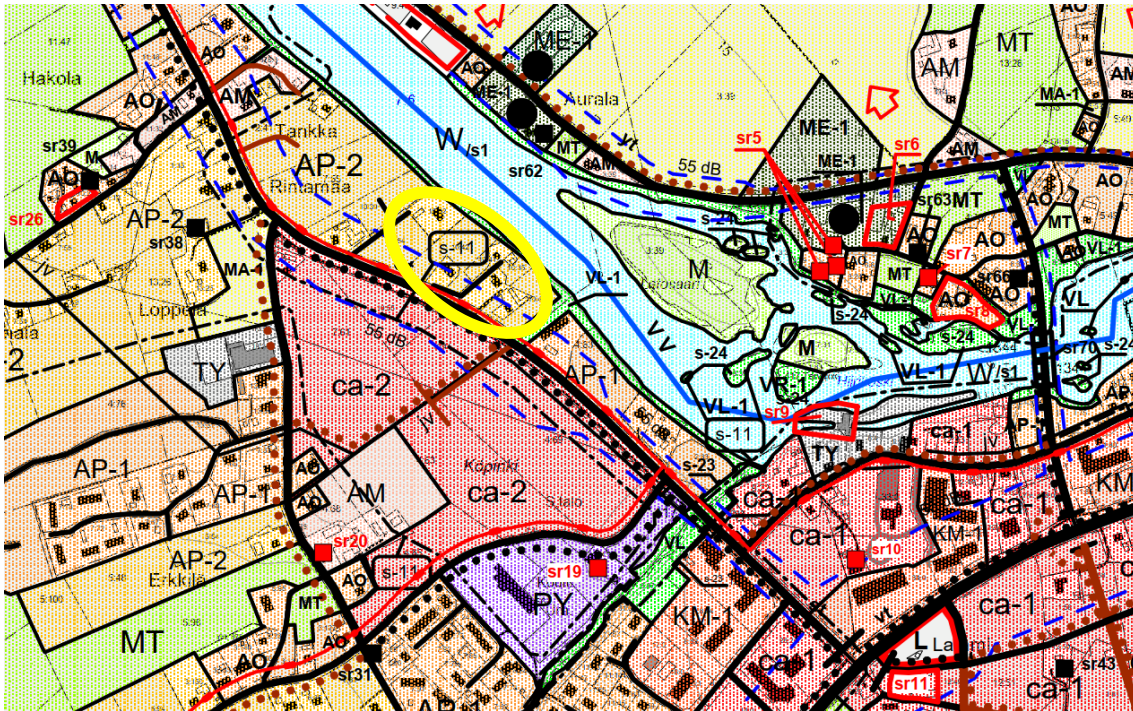
Planområdets läge i Österbottens landskapsplan. Planområdet anges med en gul cirkel.

Vasa stad hör till Österbottens förbunds område. Österbottens landskapsplan 2040 godkändes vid landskapsstyrelsens sammanträde 15.6.2020. Landskapsstyrelsen beslutade 31.8.2020 att Österbottens landskapsplan 2040 ska träda i kraft i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I landskapsplanen anvisas följande användningsändamål för centrum av byn Tervajoki och i planområdets omedelbara närhet:

- Tervajoki tätort anvisas med beteckningen (ca), område för centrumfunktioner, närcentrum.
- Det ljusbruna området med beteckningen (A) står för område för tätortsfunktioner.
- Längs med Kyro älv anges i landskapsplanen en paddlingsled med en blå prickad linje.
- Den orange prickade som följer Kyro älvs strandlinje står för en riktgivande cykelled.
- Den blå prickade linjen längs med Kyro älv anger ett med tanke på vattenförsörjningen viktigt ytvattenområde.
- Den lila rasterbeteckningen med horisontell linjering anger det nationellt värdefulla Kyro älvdals landskapsområde där byggplatser inte ska planeras på enhetliga åkerområden med undantag för de som betjänar jord- och skogsbrukets behov.

3.2.3 Generalplan



Planområdets läge i delgeneralplanen. Planområdet anges med gult.

På Köpingsstrandens planområde gäller den delgeneralplan 2020 med rättsverkan för Tervajoki som Lillkyro kommunfullmäktige godkände 14.3.2012.

I delgeneralplanen anvisas följande användningsändamål för centrum av byn Tervajoki och i planområdets omedelbara närhet:

- Köpingsstrandens område som ska detaljplaneras anges huvudsakligen med beteckningen (AP-2), småhusdominerat bostadsområde. Planbestämmelsen binds av följande indextillägg: "Avsikten är att området ska detaljplaneras."
- På planområdet gäller beteckningen (s-11), område som ska skyddas. Enligt indextillägget till bestämmelsen: "Byggnaderna och miljön på området bildar en landskapsmässigt, arkitektoniskt och byggnadshistoriskt värdefull helhet." Med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att den tillbyggnad som är nödvändig med tanke på användningen av området och andra åtgärder som berör miljön bör i mån av möjlighet vidtas på ett sätt som bevarar områdets särdrag.
- Kyro älvs strandremсор anvisas med beteckningen (VL-1) som landskapsmässigt värdefull Kyro älvs strandzon. I bestämmelsen har följande indextillägg gjorts: "På området finns i skogslagen avsedda värdefulla livsmiljöer samt värdefulla naturtyper. Med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att tillväxtförhållandena för ängsrutan ska tryggas och att värdefulla livsmiljöer och

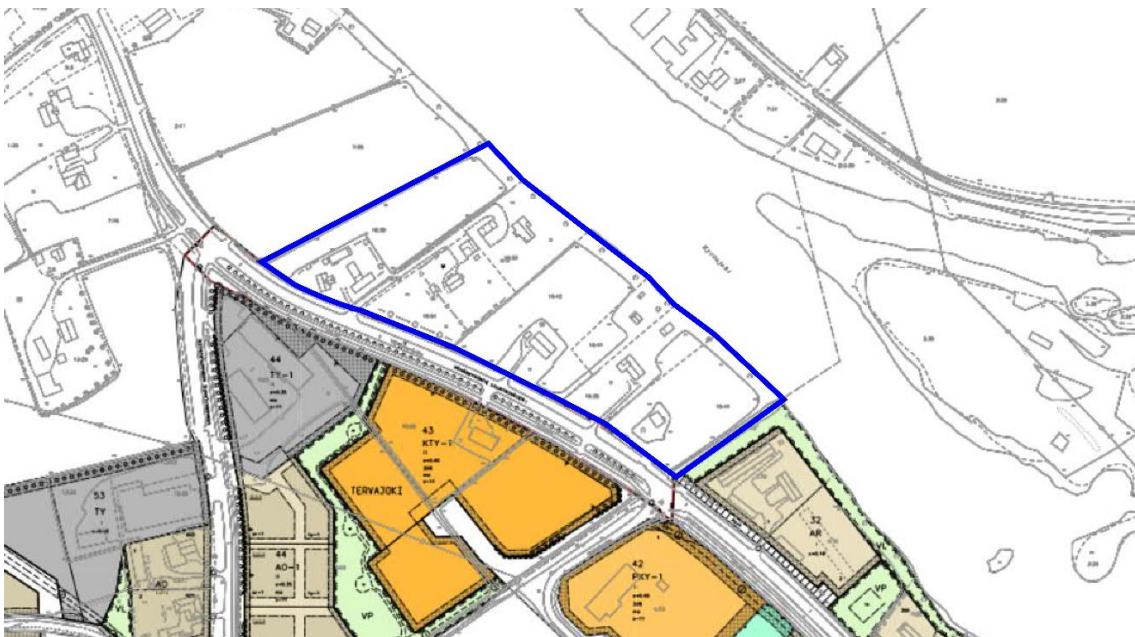
naturtyper bör beaktas vid markanvändningen på området. Området kan användas för rekreation enligt en närmare plan som utarbetats för ändamålet.”

- Planområdet gränsar till Lillkyrovägens regionväg (rv) samt till Kyrö älvs vattenområde som vid planområdet betecknas som ”vattendrag enligt forsskyddslagen som skyddas mot nya kraftverk”. En del av området som ska planläggas omfattas av den teoretiska bullerzonen 55 dB från trafiken.
- Områdena väster om Lillkyrovägen anvisas med beteckningen (ca-2), område för centrumfunktioner i områdescentrum. Till bestämmelsen har följande tillägg gjorts: ”På området får inte någon sådan anläggning eller verksamhet förläggas som medför störande buller, luftföroreningar eller andra dylika störningar för den planenliga bebyggelsen i omgivningen eller den övriga omgivningen.”

3.2.4 Detaljplan

Planområdet saknar en gällande detaljplan.

Detaljplanerna för Tervajoki har fastställts i flera olika delar och ändrats under årens lopp. Detaljplanerna för områdena bredvid den detaljplan för Köpingsstranden som nu är under arbete har fastställts enligt följande: före detta Lillkyro kommunfullmäktige godkände år 2001 detaljplanen för kvarteren 31–32 och år 2012 detaljplanen för kvarteren 41–42. Detaljplanen för kvarteren 43 och 44 godkändes av Vasa stadsfullmäktige 26.6.2014.



De gällande detaljplanerna visas färgade på kartan. Avgränsningen enligt den nya detaljplanen anges med en blå linje.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Enligt Vasa stads markpolitiska program 2019 är målet för stadens markanvändning att möjliggöra en enhetlig samhällsstruktur som beaktar målen i stadens energi- och klimatprogram och där staden och privata aktörer kan tillhandahålla sådan fungerande, högklassig och kostnadseffektiv service som invånarna och företagen behöver.

Enligt riktlinjen borde nybyggnad i regel anvisas på detaljplanerade områden, eftersom oplanerat byggande utanför detaljplanerade områden leder till en splittrad samhällsstruktur. Med markanvändningsavtal mellan staden och en markägare kan markpolitiken förverkligas om det inte är ändamålsenligt att skaffa marken i stadens ägo. Markanvändningsavtal kan ingås innanför stadsstrukturen på en enhetlig samhällsstrukturens villkor när området som ska planläggas är relativt litet och när det i generalplanen anvisas för byggande.

När detaljplanen för Köpingsstranden är färdig genomför den stadens mål om en enhetlig samhällsstruktur och placering av nybyggnad på detaljplanerade områden, eftersom det är fråga om ett redan bebyggt område i närheten av det detaljplanerade området i centrum av byn Tervajoki.

Byggnadsordning

Stadsfullmäktige godkände Vasa stads byggnadsordning 11.2.2019 § 2. Enligt byggnadsordningen bör placeringen av byggnaden på byggplatsen och avståndet från strandlinjen vara sådana att strandlandskapets naturenlighet bevaras. På älvstränder bör byggnader och konstruktioner placeras minst 15 meter från älvbrinken.

Byggnadsförbud och skyddsbestämmelser

På planområdet råder inga byggnadsförbud. Inga skyddsbeslut har tagits i fråga om området utöver det som anges i landskapsplanen och delgeneralplanen.

I delgeneralplan 2020 med rättsverkan för Tervajoki avser detaljplanen för Köpingsstranden i sin helhet ett område som anvisas med beteckningen s-11, område som ska skyddas. Byggnaderna och miljön på området bildar en landskapsmässigt, arkitektoniskt och byggnadshistoriskt värdefull helhet. Med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att den tillbyggnad som är nödvändig med tanke på användningen av området och andra åtgärder som berör miljön bör i mån av möjlighet vidtas på ett sätt som bevarar områdets särdrag. Därför ska nybyggnaden med hjälp av planbestämmelser anpassas till den befintliga bebyggda miljön.

Enligt NTM-centralen sträcker sig skyddsområdet för en landsväg i regel 20 meter från mittlinjen på vägens körbana på regionvägar. Byggandet begränsas i landsvägens omedelbara närhet framför allt av säkerhetsskäl samt dessutom på grund av landsvägens negativa inverkan på boendetrivseln.

Baskarta

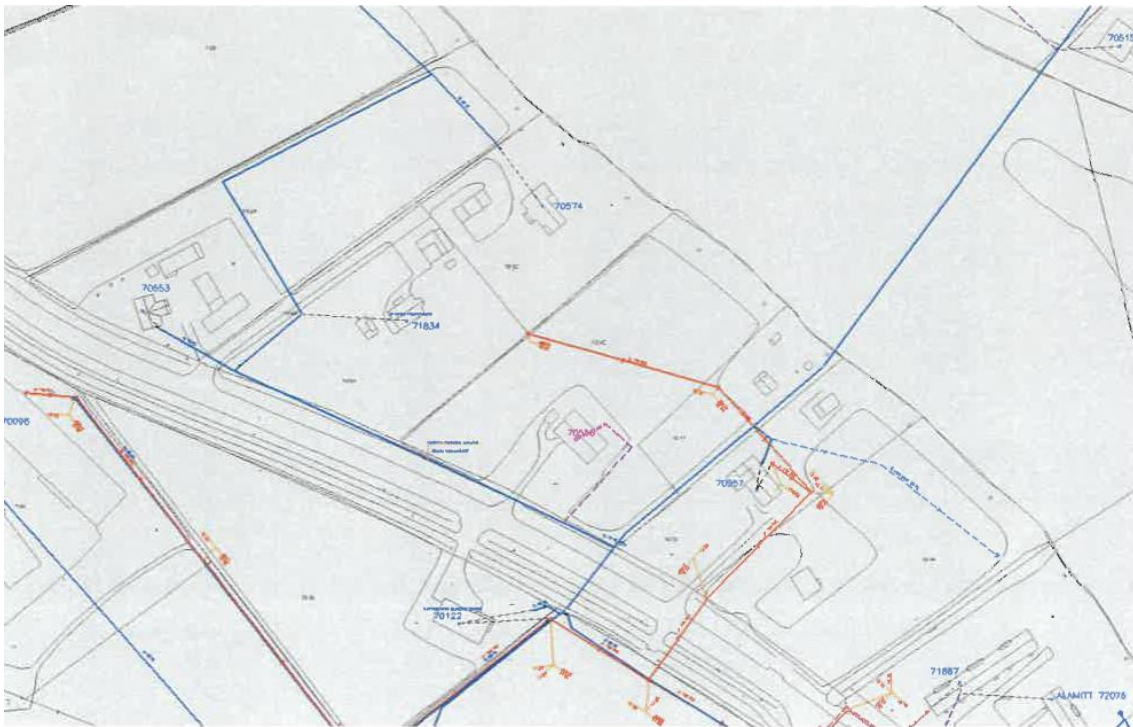
Baskartan över planeringsområdet har reviderats och godkänts 2.7.2021 och den uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Ledningsservitut

Ett ledningsservitut för Vasa Elektriskas elnät löper på lägenheterna 10:41 och 10:42. På det område som ska detaljplaneras finns Vasa Vattens avfalls- och vattenledningar. Där finns även fastigheter som inte har anslutit sig till det kommunala avloppsnätet samt en fastighet som saknar en kommunal vattenledning.

Uppgifter om ledningarna på området har begärts av Vasa Vatten, Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Johtotieto Oy, Fingrid Oyj och Elisa. Nedan finns kartutdrag av Vasa Vatten och Vasa Elnät, som har infrastruktur på området.

Vasa Vatten



De av Vasa Vattens avlopps- och vattenledningar som bör beaktas på planområdet.

Vasa Elnät



De nedgrävda kablar som Vasa Elnät uppgett på en karta.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 BEHOV AV DETALJPLANERING

Detaljplaneprojektet inleddes på önskemål av ägaren till fastighet 905-441-10-39. Målet med detaljplaneringen är att möjliggöra nytt byggande på området. Planläggningen och Fastighetssektorn har bedömt att det är motiverat att planlägga området på avtalsbasis, eftersom det är fråga om ett redan bebyggt område i närheten av det detaljplanerade området i centrum av byn Tervajoki och området anvisas för planläggning i delgeneralplanen.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN

Planläggningen inleddes på önskemål av en privat markägare på området. Det har ingåtts ett avtal om inledande av planläggning för privatägd mark och stadsstyrelsens planeringssektion har godkänt avtalet vid sitt sammanträde 22.3.2021. Båda parterna har undertecknat avtalet. Enligt stadens markpolitiska program kommer man i avtalet om inledande av planläggning överens om bland annat ersättande av kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen. I avtalet antecknas även parternas mål för markanvändningen.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- markägarna och de övriga rättsinnehavarna på planområdet.
- närmiljöns och Tervajoki tätorts markägare, invånare, företag och andra rättsinnehavare samt de anställda vid företag på planområdet vars förhållanden utarbetandet av planen anses påverka.
- Vasa stads myndigheter och nämnder:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Vasaregionens avfallsnämnd, Vasa Vatten.
- övriga myndigheter och samarbetsparter:
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, polisinspektionen i Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Vasa Elnät Ab elnätseheten, Vasa Elektriska Ab fjärrvärmeenheten.
- Lillkyro områdesnämnd
- Vasa miljöförening rf
- Koncernförvaltningen.
- Tervajoen kyläyhdistys r.y.

4.3.2 Inledande av detaljplanering

Detaljplaneringen av Köpingsstranden inleddes med ett avtal om inledande av planläggning. Processen inleddes 4.5.2021 i samband med att planeringssektionen godkände framläggandet av programmet för deltagande och bedömning.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Planläggningsarbetet görs 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.

Det inledande mötet om detaljplaneprocessen ordnades 12.11.2021. I mötet deltog representanter för Österbottens museum, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och Planläggningen. Även representanter för NTM-centralen medverkade under mötet.

4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

De mål som staden ställt upp och kvalitativa mål

Detaljplanen stämmer överens med den av stadsfullmäktige godkända strategin och genomför målen på högre plannivåer, i landskapsplanen och generalplanen i enlighet med stadens riktlinjer och planhierarkin. Staden har som mål att möjliggöra bostadsbyggande på det område som ska planläggas.

Detaljplaneringen inleddes på önskemål av ägarna till lägenhet 10:39. Lägenheten är belägen i den omedelbara närheten av områden som redan har detaljplanerats. Dessutom har planområdet på stadens initiativ utvidgats så att det sträcker sig till gränserna för ak1022 och ak1044.

Med planändringen eftersträvas att älvdalsområdets enhetliga intryck och särdrag bevaras. Byggandet bör vara måttfullt och landskapsmässigt passa in i det intressanta älvdalsområdet.

Markägarens mål

Markägarna lämnade in en planlägningsansökan till Vasa Planläggning 29.1.2021. Det önskas att fastighet 905-441-10-39 på det område som ska planläggas ska delas in i två tomter. De befintliga byggnaderna skulle stanna kvar på den ena tomten medan den andra tomten skulle utgöra en nybyggnadstomt för en bostadsbyggnad och gårdsbyggnader. För båda tomterna önskas dessutom en beteckning som möjliggör byggande av sådana industrilokaler och lokaler som anknyter till ägarens övriga verksamhet som inte medför miljöstörningar.

Mål härledda ur förhållandena på området och områdets egenskaper

Området bör utvecklas på ett sätt som stämmer överens med naturtyperna där och alla värdefulla element på området bör beaktas, såsom olika livsmiljöer. Området som i delgeneralplanen anvisas som *Kyro älvs strandzon* (VL-1) bör utvecklas så att tillväxtförhållandena för ängsrutan, som lever där och som har klassificerats som värdefull, tryggas och så att de inte äventyras vid markanvändningen på området. I samband med naturkartläggningen sommaren 2021 observerades inga växtplatser för ängsrutan på planområdet.

I Österbottens landskapsplan 2040 fastställs Kyro älv som ett för vattenförsörjningen värdefullt ytvattenområde. Med planprojektet tryggas och förbättras i mån av möjlighet vattenkvaliteten på området exempelvis genom att man som beläggingsmaterial på tomterna främst använder infiltrerande lösningar och behandlar dagvattnet innan det släpps ut i Kyro älv. Detaljplaneringen kommer att förbättra dagvattens kvalitet även i och med att avlopps nätet byggs ut.

4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 10–24.6.2021. Det lämnades in totalt åtta (8) förhandsutlåtanden men inga åsikter om programmet. Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden som lämnats in om programmet för deltagande och bedömning:

- Erillisverket: Inget att yttra och inte heller något behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.
- Fingrid Oyj: Inget behov av att ta ställning till detaljplanens innehåll.

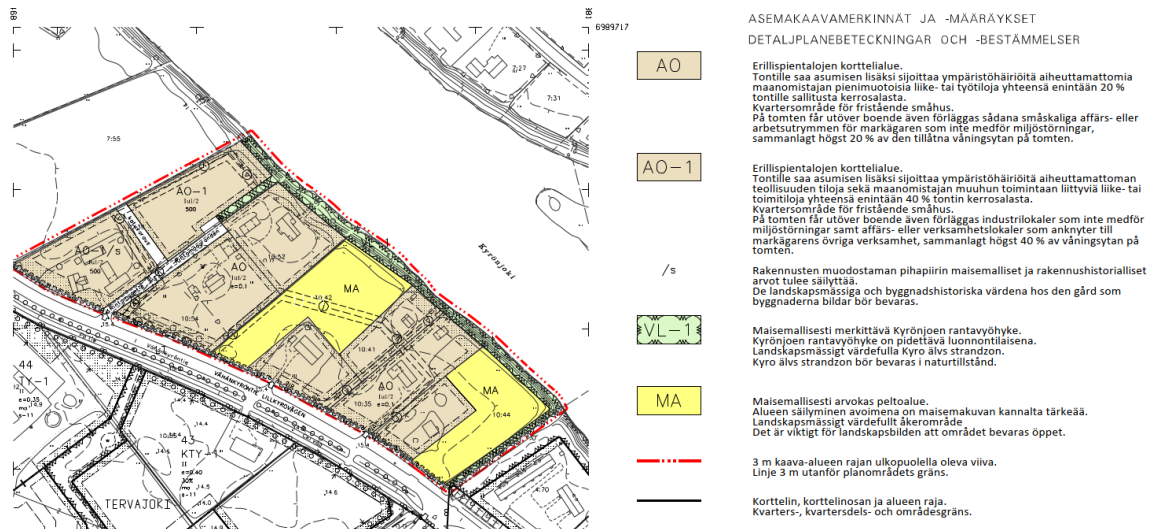
- NTM-centralen: I utlåtandet föreslås att man i beredningsdokumenten och utredningarna i anslutning till planen ska fästa särskild uppmärksamhet vid områdets natur- och landskapsvärden samt vid de åtgärder med vilka vattenkvaliteten på området kan tryggas eller förbättras, exempelvis genom att behandla dagvattnet innan det släpps ut i Kyro älv.
- Österbottens museum: På det område som ska detaljplaneras har uppenbarligen inte hittats några sådana objekt som hör till den byggda kulturmiljön och som bör inventeras. I kulturmiljödatasen KIOSKI nämns en äldre bostadsbyggnad på Lillkyrovägen 580. Museet har inget annat att anmärka. Museet vill vara delaktigt i planprocessen även framöver.
- Österbottens förbund: Österbottens förbund konstaterar att detaljplanen uppgörs i enlighet med generalplanen. I den fortsatta planeringen är det viktigt att lyfta fram och beakta att detaljplanområdet finns inom ett nationellt värdefullt landskapsområde (Kyro älvdal).
- Vasa Elnät: Det finns kabelrutter nedgrävda i marken på planområdet.
- Vasa Vatten: På området finns Vasa Vattens avlopps- och vattenlinjer vilkas existens bör tryggas inom servitutsområdena. Därtill finns det sådana fastigheter på området som inte har anslutit sig till det kommunala avloppsnetet.
- Lillkyro områdesnämnd: Enligt utlåtandet anses en plan som utnyttjar älvdalen främja utvecklingen av boendelalternativen på orten.

4.5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEUTKASTET

Beteckningarna som i detaljplaneutkastet anvisas för Köpingsstranden:

- Kvartersområde för fristående småhus (AO). På tomten får utöver boende även förläggas sådana småskaliga affärs- eller arbetsutrymmen för markägaren som inte medför miljöstörningar, sammanlagt högst 20 % av den tillåtna våningsytan på tomten.
- Kvartersområde för fristående småhus (AO-1). På tomten får utöver boende även förläggas utrymmen för industri som inte medför störningar för miljön samt affärs- eller verksamhetslokaler i anslutning till markägarens övriga verksamhet, sammanlagt högst 40 % av våningsytan på tomten.
- Kvartersområden för fristående småhus där miljön bevaras (AO-1/s). På tomten får utöver boende även förläggas utrymmen för industri som inte medför miljöstörningar samt affärs- eller verksamhetslokaler som anknyter till markägarens övriga verksamhet, sammanlagt högst 40 % av våningsytan på tomten. De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos den gård som byggnaderna bildar bör bevaras.
- Landskapsmässigt värdefulla Kyro älvs strandzon (VL-1). Kyro älvs strandzon bör bevaras i naturtillstånd.
- Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). Det är viktigt för landskapsbilden att området bevaras öppet.

Den nya tomtgata som bildas i detaljplanen ska heta *Rintamaankuja Rintamaagränden* efter den intilliggande gården.



Utdrag ur utkastet till detaljplan.

4.5.1 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Utkastet till detaljplan med bilagor har varit framlagt 24.2–13.3.2022. Det lämnades in totalt fem (5) utlåtanden och en (1) åsikt om utkastet. Det kom in ett utlåtande efter framläggandet. Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden och den åsikt som lämnades in medan utkastet till detaljplan var framlagt samt av det utlåtande som kom in efter framläggandet:

Utlåtanden

- Österbottens museum: Museet anser att Kyrö älvdals värdefulla kulturlandskap har beaktats bra i utkastet till detaljplan men vill ändå lägga till en precisering i de allmänna bestämmelserna i detaljplanen. Under Byggnadernas fasader och tak föreskrivs att taket på bostadsbyggnaderna bör vara ett maskinfalsat plåttak. Här vill museet lägga till en bestämmelse om att plåttakets färg bör vara antingen en ljus nyans av grå, grön eller röd, eftersom ett svart glänsande tak dåligt passar in i det traditionella kulturlandskapet.

Bemötande: I de allmänna bestämmelserna om plåttak har det lagts till att taket ska vara antingen grått, grönt eller rött.

- Österbottens förbund: Österbottens förbund har i tidigare utlåtande lyft fram att detaljplanområdet finns inom Kyrö älvdals nationellt värdefulla landskapsområde, vilket har beaktats i detaljplanutkastet. I den fortsatta planeringen bör planbeskrivningens redogörelse över landskapsplanens beteckningar granskas, så att den korrekta definitionen anges för Kyrö älvdals nationellt värdefulla landskapsområde.

Bemötande: Under punkt 3.3.1 Byggd miljö i beskrivningen har följande lagts till: Nationellt värdefullt landskapsområde, under punkt 3.3.2 Landskapsplan har det i beteckningarna lagts till Kyro älvdals nationellt värdefulla landskapsområde och under punkt 4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning har formuleringen i Österbottens förbunds utlåtande i PDB-skedet justerats.

- Vasa Elnät: Inom kvartersområdena 33, 34, 35 och 36 (AO och AO-1) kommer eleffektbehovet att öka, så byggandet av en transformatorstation på alla dessa borde möjliggöras med en planbestämmelse: Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan det inom kvartersområdena också placeras konstruktioner för teknisk försörjning (såsom transformatorstationer). Behovet av transformatorer kommer fram först i framtiden, så just nu finns det ingen exakt bedömning av inom vilket kvartersområde, 33, 34, 35 eller 36, det skulle vara bäst att bygga en transformatorstation.

Bemötande: I de allmänna bestämmelserna har följande lagts till: Förutom den byggnadsyta och byggrätt som fastställs på plankartan kan det på kvartersområdena också placeras konstruktioner på högst 10 m² vy som betjänar den tekniska försörjningen, till exempel transformatorstationer.”

- Vasa Vatten: På området finns Vasa Vattens avlopps- och vattenlinjer, vilkas existens bör tryggas inom servitutsområdena. Stadsplaneraren har beaktat dessa bra i utkastet till plankarta. Därtill finns det sådana fastigheter på området som inte har anslutit sig till det kommunala avloppsnätet. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklandet av området.

Bemötande: Beaktas.

- Österbottens räddningsverk: Avståndet mellan byggnaderna på de olika byggplatserna ska vara sådant att spridning av brand från en tomt till en annan kan begränsas och risken för regional brand minskas. Räddningsverket anser att information om byggnadernas avstånd från tomtgränsen bör läggas till i de allmänna bestämmelserna. Byggnaderna ska stå på minst fyra (4) meters avstånd från tomtgränsen och avståndet mellan byggnaderna på de olika byggplatserna ska vara totalt minst åtta (8) meter. Räddningsmyndigheten vill påminna om att spannmålstorkar klassificeras som brandfarliga byggnader. Skyddsavstånden för spannmålstorkar bör planeras enligt jord- och skogsbruksministeriets förordning 265/2019.

Bemötande: I de allmänna bestämmelserna har följande lagts till: Byggnaderna ska stå på minst fyra (4) meters avstånd från tomtgränsen och avståndet mellan byggnaderna på de olika byggplatserna ska vara minst åtta (8) meter.

Åsikter

- Samtal 28.2.2022: Ägarna av lägenhet 10:39, som undertecknat avtalet om inledande av detaljplanering, önskar att det i bestämmelsen om Byggnadernas fasader och tak ska läggas till att även värmebehandlat trä tillåts som fasadfärg. Behandlingen gör att träet blir naturligt varmt "ladugrätt" på några år.

Bemötande: Beaktas i planbestämmelserna.

Utlåtandet som kom in efter framläggandet:

5.4.2022 kom det in ett utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) där man tog ställning till trafikarrangemangen på området ak1044 på västra sidan av planområdet: NTM-centralen förutsätter att anslutningen tas ur bruk innan kvartersområdet för affärsbyggnader på västra sidan av Lillkyrovägen och/eller markanvändningen på Köpingsstranden ger upphov till mer trafik.

Beträffande buller konstaterar NTM-centralen att man vid placering av byggnader och byggnadsplanering bör beakta bullerkämpningen så att bullret från regionväg 717 inte överskrider riktvärdena inomhus eller på de områden som är avsedda för vistelse. Vad gäller minskning av buller genom att sänka hastighetsbegränsningen konstaterar NTM-centralen att det enligt deras åsikt är skäl att hålla hastighetsbegränsningen oförändrad, för landsväg 717 klassificeras som regionväg där en bra servicenivå eftersträvas.

NTM-centralen påminner också i sitt utlåtande om att dagvatten från området inte ens vid senare planering ska ledas till de sidodiken som är avsedda för dränering av landsvägen.

Bemötande: Beaktas.

4.5.2 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från de inkomna utlåtandena och åsikterna.

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt:

- Det ansågs inte vara nödvändigt att göra bestämmelserna om fasadernas och takets färg alltför detaljerade och bindande. I bestämmelsen om fasadernas och takets färg konstateras att taket ska vara grått, grönt eller rött och att det på fasaderna tillåts traditionella rödmylletoner eller ljusa, jordnära toner.
- Utöver med gränserna på plankartan anges byggnadernas avstånd från de riktgivande tomtgränserna även i ord i de allmänna bestämmelserna på plankartan.
- Det är tillåtet att placera transformatorstationer på kvartersområdena.
- Gatureserveringen på planområdet har namngetts.

Beskrivningen har reviderats på följande sätt:

- I beskrivningen har användningen av termen nationellt värdefulla landskap preciserats, och Kyrö älvdals nationellt värdefulla landskapsområde har lagts till i texten om landskapsplanen.
- I beskrivningen har beaktande av eventuella sura sulfidjordar i jordmånen på planområdet lagts till under punkterna 3.1.2 Naturmiljö Jordmån och 5.2 Planens konsekvenser för naturmiljön.

4.5.3 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Detaljplaneförslaget med bilagor har varit framlagt 14.4–13.5.2022. På utkastet lämnades totalt sju (7) utlåtanden och inga anmärkningar. Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden som lämnades in medan utkastet till detaljplan var framlagt:

- NTM-centralen: I detaljplaneförslaget har beaktats de ställningstaganden som NTM-centralen anförde i utkastskedet och centralen har inget att anmärka på planförslaget.
Bemötande: Ingen inverkan på detaljplanen.
- Österbottens förbund: De utlåtanden som Österbottens förbund gav i tidigare skeden av planarbetet har beaktats i planförslaget. Österbottens förbund anser att planförslaget är i linje med delgeneralplanen för Tervajoki. Österbottens förbund har inget att anmärka på planförslaget.
Bemötande: Ingen inverkan på detaljplanen.
- Österbottens museum: Museet har bekantat sig med dokumenten i planförslaget. I detaljplaneförslaget har beaktats de kommentarer och tillägg som museet anförde tidigare under planarbetet, och museet har inget att tillägga till planförslaget.
Bemötande: Ingen inverkan på detaljplanen.
- Österbottens räddningsverk: På planområdet kan enligt de allmänna bestämmelserna uppföras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen och är högst 10 m², såsom transformatorstationer. Räddningsverkets syn är att transformatorstationernas brandsäkerhet samt deras skyddsavstånd bör beaktas och en notering om saken bör läggas till i de allmänna bestämmelserna.
Bemötande: De allmänna bestämmelserna i plankartan kompletteras till denna del.
- Vasa Elnät: Vasa Elnäts önskemål gällande möjliggörandet av placeringen av transformatorstationer har beaktats väl i planförslaget. Sålunda har Vasa Elnät inget att anmärka i fråga om begäran om utlåtande.
Bemötande: Ingen inverkan på detaljplanen.
- Vasa Vatten: På området finns Vasa Vattens avlopps- och vattenlinjer vilkas existens bör tryggas inom servitutsområdena. Stadsplaneraren har beaktat dessa bra i utkastet till plankarta. Därtill finns det sådana fastigheter på området som inte har anslutit sig till det kommunala avloppsnätet. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklandet av området.
Bemötande: Ingen inverkan på detaljplanen.

- Lillkyro områdesnämnd: Områdesnämnden anser att en plan som utnyttjar älvdalen är en positiv sak som främjar utvecklingen av boendalternativen på orten.

Bemötande: Ingen inverkan på detaljplanen.

4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet

I den allmänna bestämmelse som gäller transformatorstationer på detaljplanekartan har utgående från erhållna utlåtanden gjorts följande precisering.

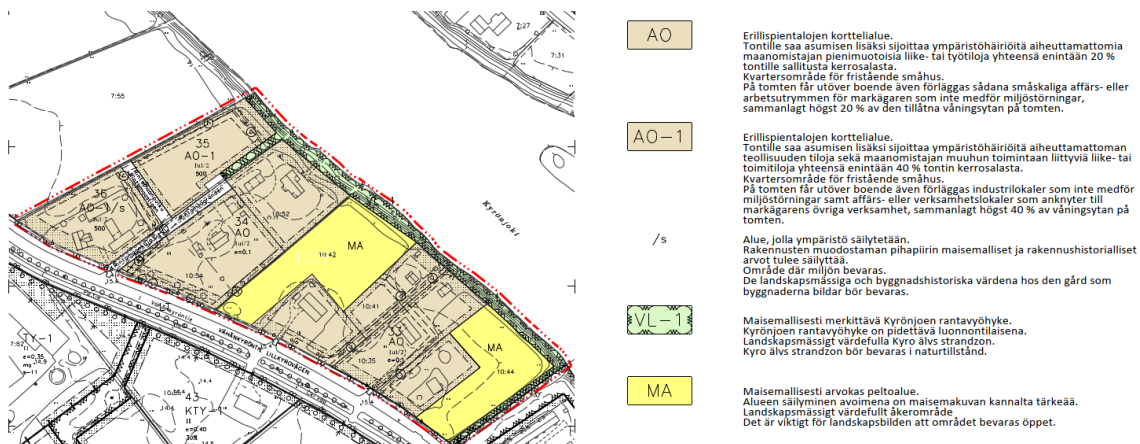
- Förutom den byggnadsyta och byggrätt som fastställs på plankartan kan det *med beaktande av brandsäkerheten och skyddsavstånden* på planområdet också placeras konstruktioner på högst 10 m² vy som betjänar den tekniska försörjningen, till exempel transformatorstationer.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Beteckningarna som i detaljplaneutkastet anvisas för Köpingsstranden:

- Kvartersområde för fristående småhus (AO). På tomten får utöver boende även förläggas sådana småskaliga affärs- eller arbetsutrymmen för markägaren som inte medför miljöstörningar, sammanlagt högst 20 % av den tillåtna våningsytan på tomten.
- Kvartersområde för fristående småhus (AO-1). På tomten får utöver boende även förläggas industrilokaler som inte medför miljöstörningar samt affärs- eller verksamhetslokaler som anknyter till markägarens övriga verksamhet, sammanlagt högst 40 % av våningsytan på tomten.
- Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-1/s). På tomten får utöver boende även förläggas industrilokaler som inte medför miljöstörningar samt affärs- eller verksamhetslokaler som anknyter till markägarens övriga verksamhet, sammanlagt högst 40 % av våningsytan på tomten. De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos den gård som byggnaderna bildar bör bevaras.
- Landskapsmässigt värdefulla Kyro älvs strandzon (VL-1). Kyro älvs strandzon bör bevaras i naturtillstånd.
- Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). Det är viktigt för landskapsbilden att området bevaras öppet.

Den nya tomtgata som bildas i detaljplanen ska heta *Rintamaankuja Rintamaagränden* efter den intilliggande gården. Gatureserveringen som tar av från Rintamaagränden har fått namnet *Rintamaanpolku Rintamaastigen*.



Utdrag ur förslaget till detaljplan.

5.1 DETALJPLANENS STRUKTUR

Med detaljplanen möjliggörs måttlig tillbyggnad på området och tryggas bevarandet av det nationellt värdefulla landskapet kring Kyrö älv. I detaljplanen finns bestämmelser om byggandets detaljer, såsom byggnadernas våningstal och deras avstånd till regionvägen och Kyrö älv. Utgångspunkten i planförslaget är att anpassa det kompletterande byggandet till den befintliga landsortsaktiga miljön genom att beakta nybyggnadernas placering, höjdläge, material och disposition av massor. Den tillbyggnad som detaljplanen tillåter ökar inte mängden dagvatten på området i någon betydlig grad. Målet är att med hjälp av dagvattenlösningar förbättra vattenkvaliteten på det ytvattenområde i Kyrö älv som är viktigt för vattenförsörjningen.

Dimensionering

Området som ska detaljplaneras omfattar cirka 4,2 hektar. Byggrätterna för de riktgivande tomterna på planområdet har anpassats till målen för måttfullt byggande som sparar på landskapet.

5.2 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 detaljplanen har en dagvattenutredning och en naturkartläggning gjorts. Planens 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 nybyggnaderna uppförs inom den befintliga samhällsstrukturen och förtätar den.

Konsekvenser för den byggda miljön

Planens konsekvenser för den byggda miljön och landskapet kommer att synas relativt bra i den öppna terrängen. Området är beläget på en visuellt synlig och central plats i Tervajoki tätort. Därför bör de utfärdade bestämmelserna samt miljöns och landskapets karaktär beaktas i fråga om byggandets stil, materialval, färger och byggnadernas skala. Nytt byggande bör anpassas till det traditionella kulturlandskapet i älvdalen. Med planbestämmelserna beträffande byggsättet och våningstalet och med avgränsningarna av byggnadsytan eftersträvas komplettering av den byggda miljön på ett högklassigt sätt. Det är emellertid tillåtet att tillämpa moderna metoder och modern teknik.

I samband med delgeneralplanen för Tervajoki åren 2005–2006 gjordes även en inventering av byggnadskulturen och kulturlandskapen. Vid inventeringen daterades huvudbyggnaden på lägenhet 10:39 till tidigt 1900-tal. Om byggnaden skrivs följande: Huvudbyggnaden har en rektangulär botten, grunderna är av natursten och stommaterialet är timmer. Grundplanen baserar sig på en parstuga som har byggts ut med en tvärgavel. Väggarna har beklänts med stående panel och träribbor och målats röda. Vita listverk skapar struktur på de röda väggytorna. Fönstren är sexrutiga eller av typen t-rutor. Byggnaden har restaurerats enligt en gammal modell. Gården avgränsas av gamla gårdsbyggnader. Byggnadsgruppen är landskapsmässigt värdefull. Under de senaste åren har huvudbyggnaden använts som fritidsbostad och den saneras som bäst för stadigvarande boende. I detaljplanen anvisas byggnadsgruppen med beteckningen /s. Enligt Österbottens museum uppfyller endast gården som byggnaderna bildar kriterierna för skydd och enskilda byggnader behöver inte skyddas separat. Med beteckningen försöker man bevara gårdens landskapsmässiga och byggnadshistoriska värden.

Konsekvenser för naturmiljön

Det nya byggandet placeras inom ett delvist brukat åkerlandskap som byggts i en landsortsaktig stil. Det måttfulla kompletterande byggandet på området kan genomföras utan att områdets landskapsmässiga värden och öppenhet drabbas. Det nya byggandet styrs med planbestämmelser så att det passar in i omgivningen.

När man bygger på ett åkerområde är smådjuren på åkrarna tvungna att gå ur vägen för byggandet. Samtidigt går den för åkerlandskapet karakteristiska rymlighetskänslan förlorad. Största delen av åkrarna på planområdet förblir öppna och obebyggda. Just nu är naturens mångfald som störst på Kyro älvs stränder. Tillbyggnaden ska placeras på ett skyddsavstånd från stranden så att mångfalden på stränderna kan bevaras.

Hanteringen av dagvatten är viktig för Kyro älvs vattenkvalitet. Uppkomsten av dagvatten bör förebyggas genom att man på gårdar och passager föredrar beläggingsmaterial som släpper genom vatten och mångformig växtlighet i flera skikt. Det dagvatten som uppkommer bör i första hand utnyttjas på tomterna, till exempel genom att det med hjälp

av utformningen av terrängen styrs till växtligheten eller till infiltreringssänkor. De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar. Avsikten med bestämmelserna är att förbättra vattenkvaliteten i Kyro älv.

Sura sulfidjordar bör beaktas vid byggandet för att nybyggnaden inte ska försämra vattenkvaliteten i Kyro älv när sulfidjordar frigörs.

Trafikmässiga konsekvenser

Trafikmässigt är planområdet beläget invid Lillkyrovägens regionväg. Just nu är anslutningarna för fyra byggplatser anslutna till regionvägen via två anslutningar och trafiken till och från fyra byggplatser dirigeras till regionvägen via en tomtgata som ägs av staden. Trafikförbindelserna till och från centrum av byn Tervajoki är fungerande. Från planområdet sett löper det en gång- och cykelväg på andra sidan regionväg 717.

Planområdet omfattar inga vägområden, eftersom Lillkyrovägens trafikområde ingår i detaljplan 1044, som vunnit laga kraft 21.8.2014. Regionväg 717, det vill säga Lillkyrovägen, ansluter till riksväg 18 vid centrum av byn Tervajoki. Trafikledsverket har mätt trafikmängderna inom vägnätet i Finland åren 2012–2020. Vid planområdet uppgår trafikmängden på Lillkyrovägen i genomsnitt till 1 887 fordon per dygn.

Just nu placeras på planområdet sex fastigheter som möjliggör stadigvarande boende. Enligt Statistikcentralen företar en invånare i genomsnitt två bilresor per dygn och år 2020 bodde det enligt Statistikcentralen i genomsnitt 2,6 personer i egnahems- och parhus. Just nu bor det kalkylmässigt 16 personer i de sex bostadsbyggnaderna på planområdet. De företar 32 bilresor per dygn. Enligt miljöministeriet sitter det i genomsnitt 1,6 personer i en bil. Det skulle innebära 20 bilar per dygn på planområdet.

Detaljplanen gör att antalet stadigvarande bostäder på planområdet ökar till åtta. Då skulle det bo 21 personer i åtta bostadsbyggnader. De skulle företa 42 resor per dygn, det vill säga cirka 26 bilresor per dygn. Därmed skulle bilresorna per dygn öka med i genomsnitt sex bilar. Nybyggnaden ökar inte trafikmängderna i någon betydlig grad.

Konsekvenser för samhälls- och energiekonomin

Inom tätortsstrukturen i Tervajoki är planområdet beläget i närheten av kärnan och kommer att förtäta Tervajoki tätort. Planen kan antas ha en positiv betydelse för områdets livskraft, eftersom tätortens styrka ökas med tätningen och det är mera sannolikt att skolan och den övriga servicen finns kvar på området i och med att kundantalet växer.

Planområdet kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. De befintliga näten för kommunalteknik bör kompletteras vid behov i fortsättningen, och i takt med att tillbyggnaden och det stadigvarande boendet ökar höjs även deras nyttjandegrad.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Enligt Fastighetssektorns uppskattning ger planen inte upphov till några betydande kostnadsinverkningar för staden, eftersom det är privat mark som planläggs. Enligt Kommunteknikens uppskattning uppkommer för staden i och med planen kostnader på cirka 180 000 euro (moms 0 %) för anläggning och planering av gatuområden, då det dagvattensystem som ska byggas under gatorna samt de fördröjningskonstruktioner som ska anläggas i de nuvarande dagvattendikena räknas med.

Konsekvenser för luftkvaliteten och utsläppen

På området kommer inte att placeras några sådana nya funktioner som försämrar luftkvaliteten.

Konsekvenser för människornas förhållanden, livsmiljö och rekreation

Planen har ingen inverkan på rekreationsverksamheten på det landsortsaktiga området.

Uppnående av målen för miljöns kvalitet

De mål som ställts upp för omgivningens kvalitet är i korthet följande: bildande av en trivsam, trygg och hälsosam samt fungerande boende- och arbetsplatsmiljö. Vid planläggningen beaktas även kulturlandskapets värden samt kraven på fungerande och säker trafik. De ovan nämnda målen uppnås med hjälp av detaljplanen.

I kvarteren på området AO-1 möjliggörs förutom boende även industri som inte medför miljöstörningar samt affärslokaler som anknyter till fastighetsägarens övriga verksamhet, sammanlagt högst 40 procent av den största tillåtna byggrätten på tomten. Målet med beteckningen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att underhålla och förvara sina jordbruksmaskiner på området för den riktgivande tomten.

På de tomter som bildas i AO-kvarteren tillåts förutom boende även sådana markägarens affärs- eller arbetsutrymmen som inte medför miljöstörningar, sammanlagt högst 20 procent av den tillåtna våningsytan på tomten. Med bestämmelsen möjliggörs byggande av hemmakontor eller en småskalig affärsverksamhet för markägarna.

5.3 STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN

Buller

Lillkyrovägen orsakar lite buller på planområdet. I utredningen i anslutning till delgeneralplan 2020 för Tervajoki följer bullerzonen på 65 dB den skyddszon på 20 meter som fastställts för regionvägen.

Trafikbullerzonen (55 dBA) sträcker sig cirka 50 meter från vägens mittlinje. Nästan allt befintligt byggande på området är beläget inom bullerområdena på 55 respektive 45 dB. Enligt Vägförvaltningens riktvärde bör bullernivån på de områden som används för boende understiga 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. Bullret från vägen understiger de högsta tillåtna riktvärdena inne i byggnaderna. Därmed kan bullernivån på området anses vara rimlig.

Det skulle vara möjligt att minska bullret från Lillkyrovägen genom att sänka hastighetsbegränsningen på Lillkyrovägen vid planområdet så att den motsvarar hastighetsbegränsningen på 50 km/h i centrum av byn Tervajoki.

Översvämningar

Enligt de kartor över översvämningssrisker som NTM-centralerna gjort upp är översvämningssrisken liten i Kyrö älv. På planområdet gäller den planbestämmelse om lägsta tillåtna byggnadshöjd som bygger på stadens byggnadsordning. Enligt den bör de konstruktioner som är känsliga för fukt ligga minst två meter högre än medelvattenståndet eller alternativt bör byggnadens höjdläge vara så högt att de konstruktioner som skadas om de blir våta ligger ovanför den översvämningshöjd som kan antas förekomma en gång på hundra år och där konstruktionerna, när de blir våta, har möjlighet att torka och att det används material som tål att eventuellt bli våta.

Markytans höjdläge på planområdet är cirka fem meter ovanför det normala vattenståndet i älven. Därmed är sannolikheten av översvämningsskador liten på området.



Översvämningsrisken som förekommer en gång på hundra år anges med blått på kartan. Kyro älvs branta strandbrink hindrar effektivt översvämningsvattnet från att sprida sig på bostadsområdet. *Tulvakarttapalvelu. SYKE*

Enligt stadens byggnadsordning bör byggnaderna på älvstränderna placeras minst 15 meter från älvbrinken. Älvstrandens skyddszon anvisas på plankartan delvis som område som ska planteras och delvis som Kyro älvs strandzon. Med bestämmelsen skyddas byggnaderna, vattenkvaliteten i Kyro älv och naturens mångfald inom strandzonen.

5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 PLANER SOM STYR OCH ILLUSTRERAR GENOMFÖRANDET

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

För att illustrera detaljplanen har det utarbetats illustrationsbilder som åskådliggör nybyggnadens konsekvenser (se bilaga 2).

6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan hösten 2022. Det är möjligt att följa hur planprocessen framskrider på planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1119.

Detaljplanedokumentet fungerar som utgångspunkt för utvecklingen av området och illustrationsmaterialet visar hur byggandet kan genomföras. I anslutning till beviljande av bygglov säkerställs att byggprojektet står i linje med detaljplanemålen. Grannarna ska underrättas om byggloven och det kommer att finnas information även på byggplatsen (MarkByggL 133 §).

Området ska byggas under de kommande åren men det är omöjligt att fastställa något närmare tidsschema. De fastigheter som ska byggas på området sköter vatten- och avloppsservicen i enlighet med lagen om vattentjänster. Staden ser till tryggheten av tillgången på vattentjänster. Staden bygger och underhåller de områden som den äger. I samarbete med VA-anläggningen på området ser staden även till att utarbeta planer för utveckling av vattentjänsterna.

De åtgärder som detaljplanen möjliggör kan vidtas genast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET

Genomförandet följs upp i samband med bygglovsförfarandet. När bygglov beviljas bör det säkerställas att planerna stämmer överens med de mål som anges i detaljplaneändringen och att de landskapsmässigt passar in i Kyrö älvdal.