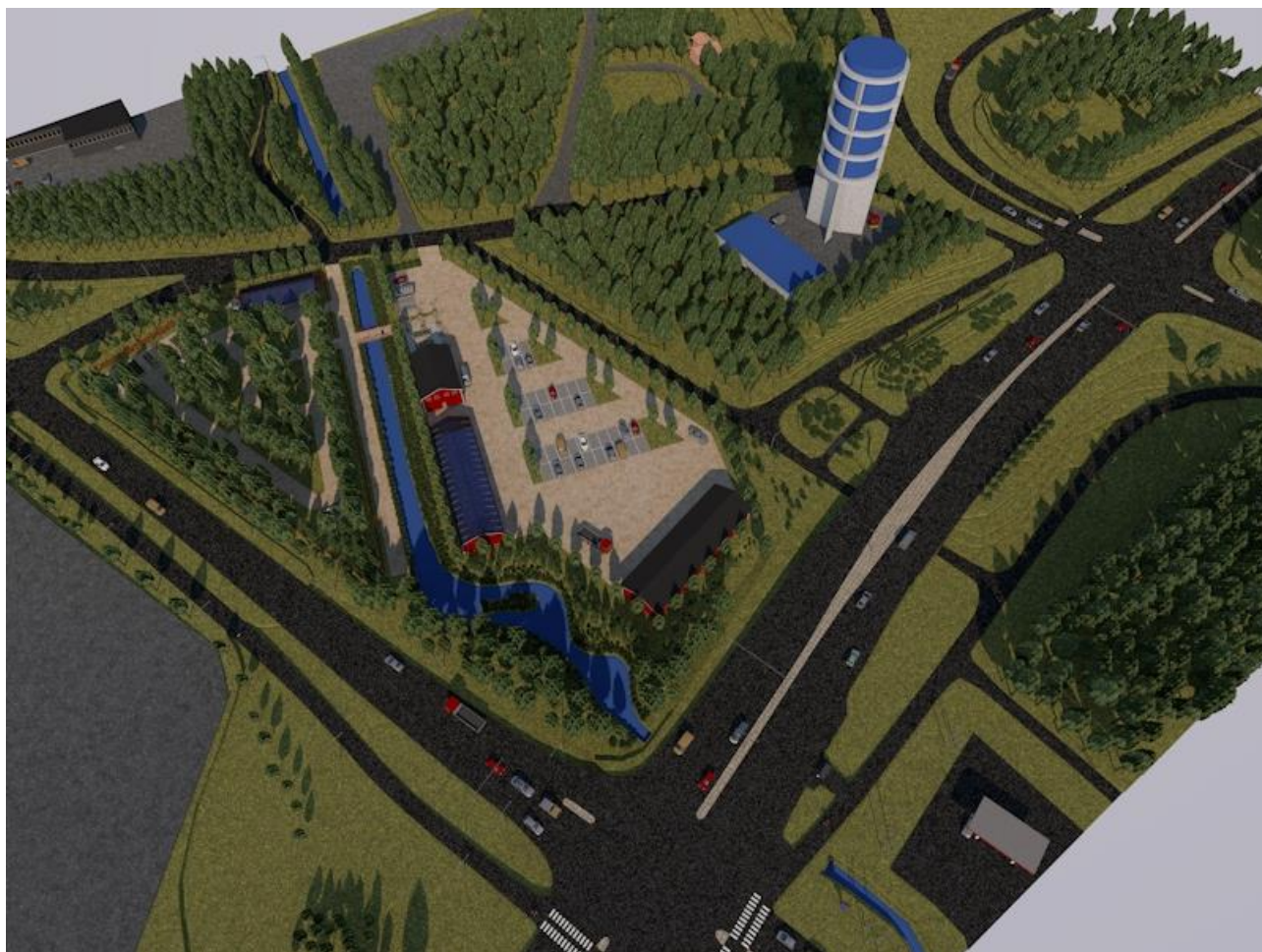




DETALJPLANEBSKRIVNING

ROPARNÄSBACKSVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE

DETALJPLAN NR 1113

ÄNDRING AV DETALJPLANEN OCH TOMTINDELNINGEN

stadsdel 4
Gatu-, park- och skyddsgrönområden

Planläggningen 13.4.2022

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändring av detaljplanen och tomtindelningen
stadsdel 4
Gatu-, park- och skyddsgrönområden

Planen är utarbetad av Juha-Matti Linna, Kati Vuohijoki

Anhängiggörandet meddelades: Planeringssektionen 8.12.2020, § 72
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut: 19.3.2021, § 13/2021
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut: 1.9.2021, § 56/2021
Stadsmiljönämnden: 15.12.2021, § 82/2021
Stadsstyrelsen: 25.4.2022, § 132/2022
Stadsfullmäktige: 2.5.2022, § 31/2022

1.2 Planområdets läge

Området som ändringen av detaljplanen för Roparnäsbacksvägens affärsområde berör gränsar till korsningen av Sjukhemsgatan och Cirkelvägen i norr, till Sjukhemsgatan i väster, till ett rekreationsområde i öster och till Roparnäsvägen i söder.

Planeringsområdet omfattar cirka 2,4 hektar.



Bild 1. Detaljplaneområdet.

1.3 Planens namn och syfte

På området invid Sjukhemsgatan och Roparnäsbacksvägen planeras ett mindre affärsområde för en trädgårdsbutik och en plats för ett vattentorn. Namnet på detaljplaneändringen i systemet för Vasa stads Planläggning är *ak1113 Roparnäsbacksvägens affärsområde*.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN	5
2 SAMMANDRAG	5
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	5
2.2 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Byggd miljö	6
3.1.3 Naturmiljö	9
3.1.4 Markägoförhållanden	12
3.2 PLANERINGSSITUATION.....	13
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	13
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	14
4.1 BEHOV AV DETALJPLANERING.....	14
4.2 PLANERINGSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	15
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	15
4.3.1 Intressenter.....	15
4.3.2 Myndighetssamarbete	15
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN	18
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer	18
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	19
4.5.1 Program för deltagande och bedömning	19
4.5.2 Detaljplaneutkast	21
4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede	25
4.5.4 Förslag till detaljplaneändring	28
.....	29
.....	30
.....	30
.....	30
.....	31
.....	31
.....	31
.....	31
.....	31
4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem	31
4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	34
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	36
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	36

5.1.1 Dimensionering	36
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	36
5.2.1 Kvartersområden	36
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	37
5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö.....	37
5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	37
5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna.....	38
5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt för trafiken.....	39
5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.....	39
5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.....	40
5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	41
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	42
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	42
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	42
BILAGOR.....	42

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplaneändringen:

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

Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet MBL 62 §, MBF 30 §:

Detaljplaneutkastet har varit offentligt framlagt under perioden 9.9–22.9.2021, varvid intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under tiden utkastet var framlagt lämnades det in sju utlåtanden.

Detaljplaneförslag/offentligt framlagt/utlåtanden MBL 65 §, MBF 27–28 §:

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under perioden 13.1–11.2.2022, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

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

Vasa stadsfullmäktige fastställer ändringen av detaljplanen för Orrnäs stadsdelscentrum.

2.2 Genomförande av detaljplanen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget cirka 2,3 km nordost om Vasa centrum. Planområdet utgör en del av Roparnäs storområde. Småområdet omfattar utöver Roparnäs även området för ABB Strömberg och Kilskiftet. År 2018 hade området 2 431 invånare och 2 897 arbetsplatser. Det finns inga byggnader på själva planområdet, men norr om Roparnäsbacksvägen finns två bostadsbyggnader med gårdar. Planområdet är beläget i dalen i Sandviken-Bobäck, som är en av de sex huvuddalarna i Vasa. En del av planområdet låg under havet ännu vid mitten av 1800-talet. De lägsta punkterna i terrängen ligger bara ungefär en meter och de högsta cirka åtta meter över havet.

3.1.2 Byggd miljö

Det finns inga byggnader på planområdet. Området genomkorsas av Roparnäsbacksvägen i nordväst-sydöstlig riktning. Där löper även en cykelväg i nord-sydlig riktning. I landskapsutredningen och friluftsområdesplanen beträffande dalen i Sandviken-Bobäck anvisas den aktuella cykelvägen längsmed dalen som rutt med idrottstema. Den är en belyst led med en kombination av hård och mjuk beläggning. På planområdet är leden asfaltbelagd och belyst längs hela sträckan. Invid utfallsdiket som löper längsmed dalen finns Vasa Elnät Ab:s före detta lagerområde och en välkött björkdominerad blandskog. Norr om planeringsområdet finns Cirkelvägens fotbollsplaner. Det lummiga planområdet avgränsas av Sjukhemsgatan i väster, den livligt trafikerade Roparnäsvägen i söder och Förbindelsevägens rampområde i öster.



Bild 2. Roparnäsbacksvägen.

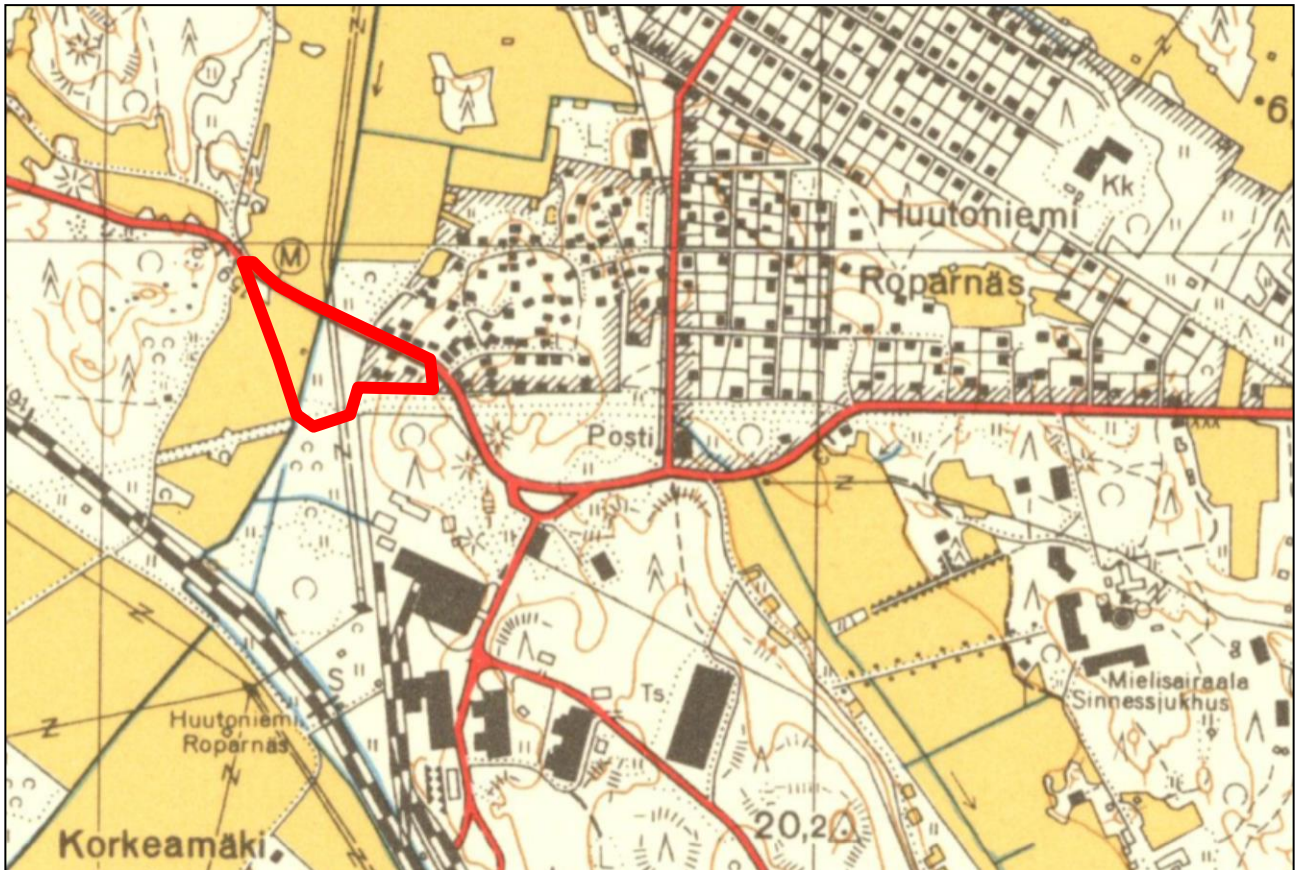


Bild 3. Området kring Roparnäsbacksvägen på en karta från 1960-talet (källa: Lantmäteristyrelsen).

Tidigare var Roparnäs känt som Roparnäsbacken. Backen består av en stor bergskulle. Namnet Roparnäsbacken härstammade från 1600-talet, då man fick ropa på färjan som gick i trafik mellan Klemetsö och Roparnäsbacken för att bli rodd över till Klemetsö. Efter Vasa brand flyttades Vasa till Klemetsö, vilket ökade trafiken mellan Roparnäsbacken och staden. Byn växte till en tätort. År 1938 ändrades Roparnäsbacken till Roparnäs. Lokalinvännarna gav området det finska namnet Vanha Pakka.



Bild 4. Gammalt byggnadsbestånd på området kring Roparnäsbacksvägen.



Bild 5. Cykelvägen som genomkorsar planområdet i nord-sydlig riktning.



Bild 6. Vasa Elnät Ab:s gamla lagerområde mitt i planområdet.

3.1.3 Naturmiljö

Naturen på och i närheten av planområdet består huvudsakligen av björkdominerad, välskött blandskog. Utredningsområdet kan klassificeras som park inom ett bebyggt område som genomkorsas av gång- och cykelleder. På utredningsområdet finns inga betydelsefulla, skyddade naturvärden enligt lagen som borde beaktas vid den framtida planeringen av markanvändningen.



Bild 7. Utfallsdiket i dalen i Sandviken-Bobäck genomkorsar planområdet i nord-sydlig riktning.



Bild 8. Det finns en relativt ung, välskött björkdominerad blandskog på planområdet.

Jordmån

Östra delen av planeringsområdet är belägen på en klippig ås, medan västra delen består av låglänt lermark. Dalsänkan i västra delen består huvudsakligen av olika lerarter, vilket är typiskt för Vasaregionen.

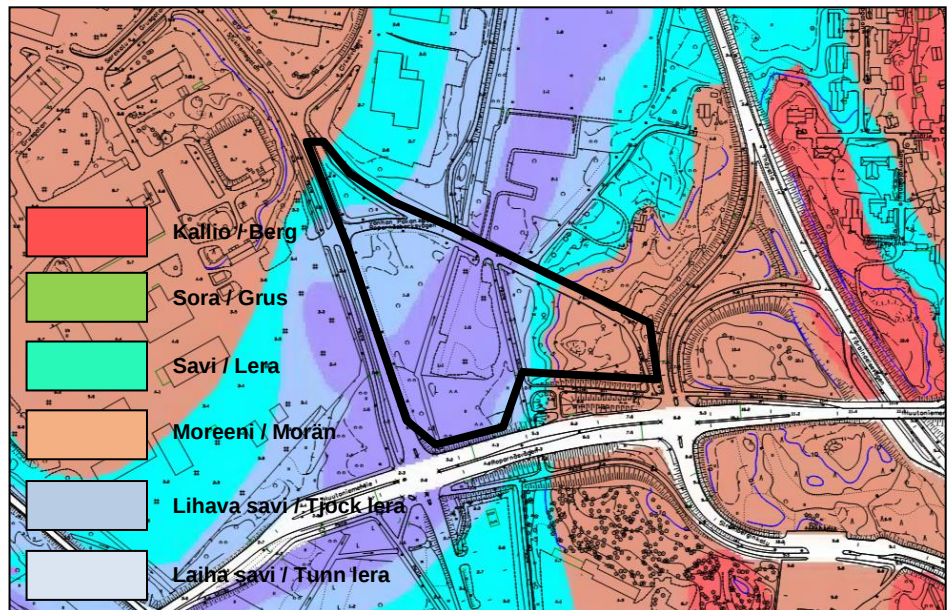


Bild 9. Jordarterna på området.

Avrinningsområden

Utredningsområdet är till stor del beläget i dalen i Sandviken-Bobäck. Östra delen av utredningsområdet, som ligger högre över havet, hör till åsområdet i Sunnanvik-Bobäck. Ytavrinningen riktas ner från östra delen mot utfallsdiken i dalen, varifrån vattnet sakta rinner vidare mot norr. Delvis har dagvattnet från det närliggande området letts till utfallsdiken via stadens dagvattennät. Det finns inga avrinningsbassänger eller andra våtmarker som fördröjer dagvatten på utredningsområdet.

Grönområdesstruktur

Grönområdesstrukturen omfattar olika grönområden, rekreationsområden, parker och friluftsleder. Vasa stads grönområdesstruktur är anknuten till landskapsstrukturen och den övriga naturgrunden. Strävan med planeringen av grönområdesstrukturen är att bevara naturen som mångfaldig, sund och produktiv. Samtidigt ger grönområdesstrukturen staden en viss struktur, och strävan är att den ska tillgodose invånarnas behov av rekreation och upplevelser.

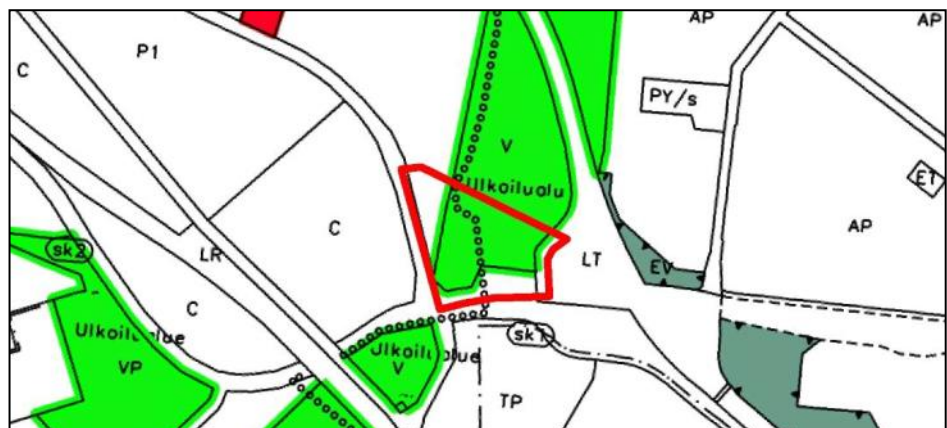


Bild 10. Vasas grönområdesstruktur.

Naturutredning 2020

På planeringsområdet invid Roparnäsbacksvägen gjordes en naturutredning under terrängsäsongen 2020. I terrängen kartlades naturtyper, häckande fåglar samt de platser där flygekorror, åkergrödor och fladdermöss förökar sig och rastar på området.

Naturtyper och växtlighet

Det finns inga egentliga skogsområden på planeringsområdet, utan växtligheten är parkliknande. Enligt de preliminära figuruppgifterna i Vasa stads skogsdatabas 2020–2030 är figurerna på området lundartade moar som klassificeras som närskogar. Vid en inventering av naturtyperna på utredningsområdet hittades inga sådana naturtyper som enligt naturskydds-, skogs- eller vattenlagen skulle vara skyddade och inte heller några andra värdefulla livsmiljöer. Inventeringsområdet är beläget inom en byggd miljöns influensområde, vilket syns i växtligheten bland annat i form av att skogarna gränsar till diken, gator eller cykelvägar.

Häckande fågelarter

Fågelarter kartlades åtta gånger på utredningsområdet. Totalantalet arter som observerades intill utredningsområdet uppgick till 22. Häckningssäkerhetsindexet för 15 av dessa tydde på häckning. Antalet arter på området var vanligt i Vasas förhållanden med beaktande av områdets areal. De häckande fågelarter som påträffades på området är karakteristiska för blandskogar och kulturmarker, såsom koltrast, björktrast, rödvingetrast, trädgårdssångare och grå flugsnappare. Under terrängsäsongen 2020 häckade inga arter enligt bilaga I till Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/EEG) på utredningsområdet. Av fågelarterna enligt Finlands hotklassificering påträffades på området sädesärta, skata och rosenfink, som klassificerats som nära hotade (NT) arter.

Flygekorre

Vid en inventering av flygekorrevir granskades hålträden och de gamla ekorrbona på de revir som lämpar sig för arten. Efterlämnade spillningar söktes under gamla granar, som fungerar som skyddsträd, och på födoområden i de lövträdsdominerade skogsdelarna. Vid en terrängkartläggning våren 2020 hittades på utredningsområdet inga tecken på platser enligt 49 § i Finlands naturskyddslag där flygekorren förökar sig och rastar. Inom det närliggande området finns kända flygekorrevir söder om utredningsområdet.

Fladdermöss

Vid kartläggningarna av rutten på utredningsområdet observerades totalt tre fladdermöss, varav två konstaterades vara nordiska fladdermöss. Det hittades inga platser enligt 49 § i Finlands naturskyddslag där fladdermössen förökar sig eller rastar. Observationerna i samband med fladdermuskartläggningen visar att fladdermössen fångar sin föda huvudsakligen över gatuområdena intill utredningsområdet. Den fortsatta planeringen av området kan göras utan att fladdermössens födoområden eller övergångsrutten drabbas.

Åkergröda

Det gjordes en kartläggning av åkergrödor två gånger i maj 2020. Arten påträffades inte i utfallsdiket på planeringsområdet vid någon av kartläggningarna. Utifrån tidigare kartläggningar kan det bedömas att dikesrenen på utredningsområdet inte är det bästa möjliga lekområdet för åkergrödan.



Bild 11. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna).

3.1.4 Markägoförhållanden

Marken på det område som detaljplaneändringen berör ägs av Vasa stad.

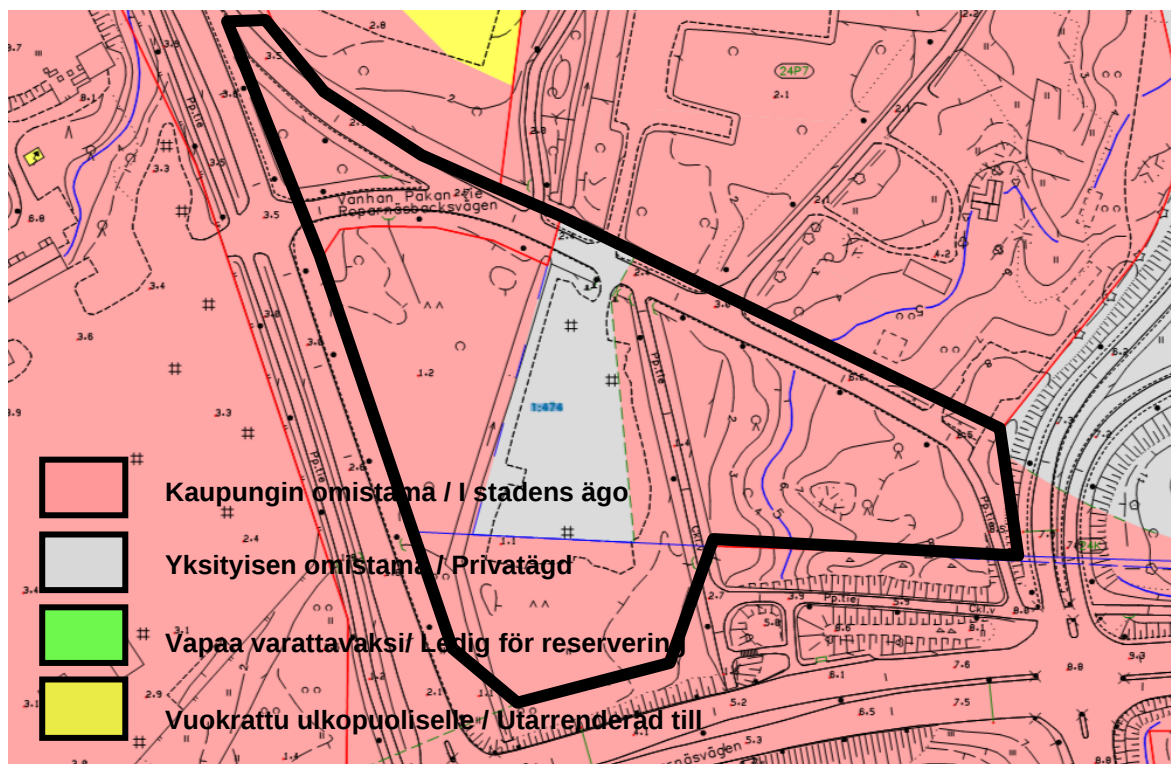


Bild 12. Markägoförhållandena på det område som detaljplaneändringen berör.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 31.8.2020. Vasa generalplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014 (*bild 14*). På planeringsområdet gäller följande detaljplaner:

Detaljplanen ak 540

Detaljplanen ak 598, fastställdes 8.11.1983.

Detaljplanen ak 955, godkändes av stadsfullmäktige 16.11.2011

Detaljplanen ak 982, godkändes av stadsfullmäktige 22.5.2018

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen finns på bild 15.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

Tomtindelning och -register:

Tomt 414-1-474 har antecknats i tomtregistret 12.1.1972.

Baskartan över området som detaljplaneändringen berör har justerats 31.3.2021.

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

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:

Dagvattenutredning för Roparnäsbacksvägen, Vasa stad 2021

Naturutredning beträffande Roparnäsbacksvägens affärsområde 2020, Vasa stad 2021

Dalen i Sandviken-Bobäck, landskapsutredning och friluftsområdesplan, Anna-Kaisa Aalto, Vasa stadsplanering 2007

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

Vasa Vatten har behov av att placera ett nytt vattentorn och en lågvattenreservoar på området kring Roparnäsbacksvägen. Enligt utredningsarbetet skulle det vara möjligt att placera en högvattenreservoar med en volym på 3 000 m³ på Roparnäsbacksvägens område. Den skulle jämna ut förbrukningen när vatten jämnare kunde pumpas ut från vattenverket. På platsen placeras även en lågvattenreservoar på 2 000 m³. Ett nytt vattentorn skulle möjliggöra vattendistributionen för flera timmar då det inte går att pumpa ut vatten till nätverket exempelvis på grund av ett serviceavbrott eller i händelse av störningar i nätverks-pumparna. Den bästa placeringsplatsen för ett nytt vattentorn har konstaterats vara i närheten av korsningen av Roparnäsvägen och Strömbergsgatan, varifrån det är möjligt att bygga en anslutning till den befintliga 2 x 500 SG-vattenledningen. I utredningen Vaasan vesitornitarkastelut (Granskingar av vattentornen i Vasa, AFRY Finland Oy 17.6.2020), som Vasa Vatten låtit utföra, undersöktes alternativa placeringar för det nya vattentornet. Andra möjliga platser var bland annat Vasklot, Vattentagsvägen och Beckbruksparken i Brändö. Det gamla vattentornet i centrum blir onödigt för Vasa Vatten och överförs till staden.

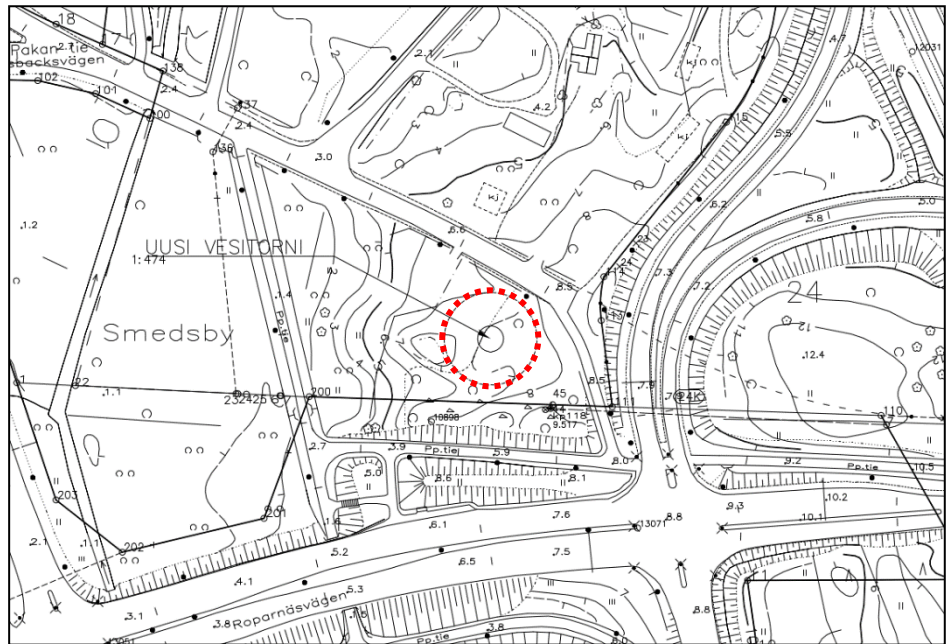


Bild 13. Placeringsplatsen för det nya vattentornet.

Eftersom planområdet invid Roparnäsbacksvägen huvudsakligen består av dalområde med mjuk botten är det inte förnuftigt att anvisa något omfattande byggande på området. Området ligger ändå nära centrum invid livligt trafikerade leder, vilket gör det möjligt att utnyttja området som ett småskaligt parkliknande affärsområde. I detaljplanen granskas placering av en trädgårdsbutik eller motsvarande verksamhet på området. Förutsättningen är att mängden byggande är ringa och att infiltreringen av dagvatten inte hindras med exempelvis asfaltbeläggning. Att trädbeståndet bevaras möjliggör en så stor avdunstningskapacitet som möjligt och även utveckling av områdets parkliknande karaktär.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 8.12.2020 godkänt planläggningsöversikten för 2021, varvid processen med detaljplaneändringen har inletts.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

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

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

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

4.3.2 Myndighetssamarbete

Inledande möte 12.4.2021

Ett inledande möte om detaljplaneändringen hölls 12.4.2021. Nedan finns en sammanfattning av de aktörers åsikter som deltog i mötet.

Vasa Vatten:

Det ska placeras ett vattentorn på planområdet. Högvattenreservoarens volym kommer att uppgå till 3 000 m³ och lågvattenreservoarens till 2 000 m³. I dagens läge anses det inte vara möjligt att bygga någon utsiktsterrass i vattentornet, eftersom tornet av säkerhetsskäl endast är reserverat för vattenförsörjningen.

Räddningsverket:

Ur räddningsverkets perspektiv borde det utredas hur mycket trafiken kommer att öka, om det på planområdet önskas affärsverksamhet och service.

Österbottens museum:

Museet är främst intresserat av vattentornets inverkan på landskapet. En trädgårdsbutik framstår som ett bra användningsändamål. Det har redan tidigare rivits byggnader på området. Därmed finns där inga intressanta objekt för Österbottens museum. Det som återstår av de konstruktioner som rivits i närheten är terrasseringsar, gamla gårdsväxter och träd. Det lönar sig att beakta dessa vid den fortsatta planeringen av området.

Idrottssektorn/Kommuntekniken:

Det är bra att Cirkelvägens fotbollsplaner har beaktats och att de fortsatt kan användas.

Byggnadstillsynen:

Med tanke på höjdförhållandena och synligheten i terrängen är det en bra plats för vattentornet. Som landmärke står vattentornet på en högt belägen plats invid en stor omfartsväg. Det är ett bra läge för en trädgårdsbutik. Ett småskaligt affärsområde stöder även de närliggande bostadsområdena. Förhoppningsvis kan det nuvarande lagerområdet utnyttjas mångsidigt, till exempel gemensamt med användarna av fotbollsplanen. I planbestämmelserna och vid genomförandet kommer uppmärksamhet att fästas vid att trädgårdsbutiksområdet blir snyggt. Området kring vattentornet kunde i mån av möjlighet utvecklas till exempel i riktning mot ett arboretum.

Kommuntekniken:

Det är viktigt att diket förblir kvar på sin nuvarande plats. Översvämningar bör beaktas vid den fortsatta planeringen. Trafiken kan öka något, men bara sporadiskt. Det finns inga andra affärslokaler i närheten. Roparnäsbacksvägens nuvarande anslutning till Sjukhemsgatan är bra belägen. Utrymmet för reserveringen för en cykelvägsunderfart under Roparnäsvägen har beaktats i planavgränsningarna. För Grönområdesenheten är det bra att området snyggas upp i och med att lagerområdet för Vasa Elnät övergår i stadens ägo. Lagerområdet används även av dem som besöker fotbollsplanen, även om det också på fotbollsplanen finns ett område för ändamålet. Platsen för vattentornet är i dag ett fint parkområde (en gammal gård). Förhoppningsvis beaktas platsen vid den fortsatta planeringen. Det är en bra plats för ett landmärke. För tillfället är platsen för trädgårdsbutiken ett "halvskött" grönområde som är i bra skick. Kanalen svämmar över emellanåt. När diket snyggas upp så att det passar in i landskapet och en trädgårdsföretagare inleder sin verksamhet på platsen önskar vi att Byggnadstillsynen och Planläggningen kräver att området byggs upp snyggt så att de artiklar som företagaren har i lager inte sprids omkring.

Fastighetssektorn:

Planområdet ägs helt och hållet av Vasa stad sedan förra hösten. Fastighetssektorn anser att platsen lämpar sig för en trädgårdsbutik.

Arbetsförhandling 1.6.2021

Myndigheternas samråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen hölls 1.6.2021. Nedan följer en sammanfattning av myndigheternas åsikter om planprojektet.

NTM-centralen:

Detaljplanen avviker från generalplanen. Därför är det bra att motivera målen i detaljplanen. Eftersom dagvattnet stiger högt och området är låglänt bör markfuktigheten beaktas vid planeringen. Vad gäller vattentornet bör de alternativa placeringsplatserna beaktas i planbeskrivningen. Inverkan på användningen av det gamla vattentornet bör beaktas i samband med planläggningen. För Förbindelsevägen har det i planerna föreslagits bullerhinder i närheten av planområdet. Med tanke på dagvatten är det bra att också beakta hur vattnet ska ledas bort från området. Det löper en cykelväg i närheten av vattentornet. Då bör

eventuellt nedfallande is från tornet beaktas. Även rekreationsvärdet för skogs-dungen inom stadsområdet bör bedömas. Projektet är inte motstridigt ur myn-dighetsperspektivet. Då behövs det inte heller något myndighetssamråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen.

Österbottens museum:

Vattentornet syns i landskapet. Därför är det bra om det blir ett landmärke. Det är bra att eventuella rester av gamla stenfötter och trädgårdar beaktas vid plan-läggningen.

Räddningsverket:

På brandstationens bakgård finns en landningsplats för helikopter, men det på-verkar förmodligen inte placeringen av ett vattentorn på planområdet.

Österbottens förbund:

Den planerade detaljplanen stämmer inte till alla delar överens med general-planen. Då styrs detaljplaneringen av de nationella målen och av landskapspla-nen. Även planen för dalen i Sandviken–Bobäck bör beaktas i bakgrundsarbetet.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

Österbottens landskapsplan godkändes vid landskapsfullmäktiges sammanträde 15.6.2020, och landskapsstyrelsen beslutade 31.8.2020 att Österbottens landskapsplan 2040 träder i kraft i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen. Eftersom det på området gäller en generalplan med rättsverkan styrs detaljplaneringen på området inte av landskapsplanen.

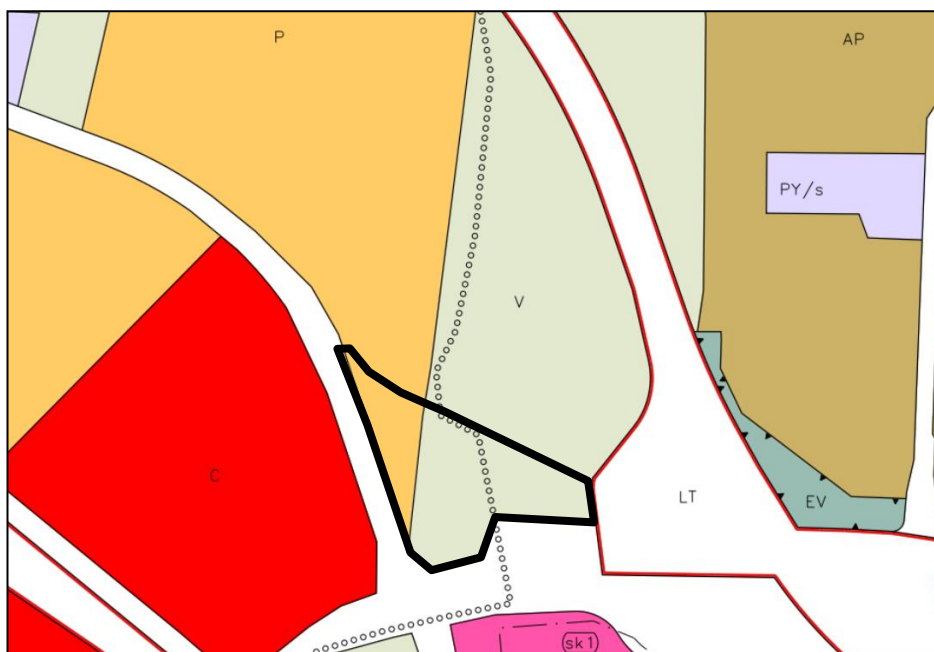


Bild 14. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014, anvisas planeringsområdet som område för service, handel och förvaltning (P) samt som rekreationsområde (V).

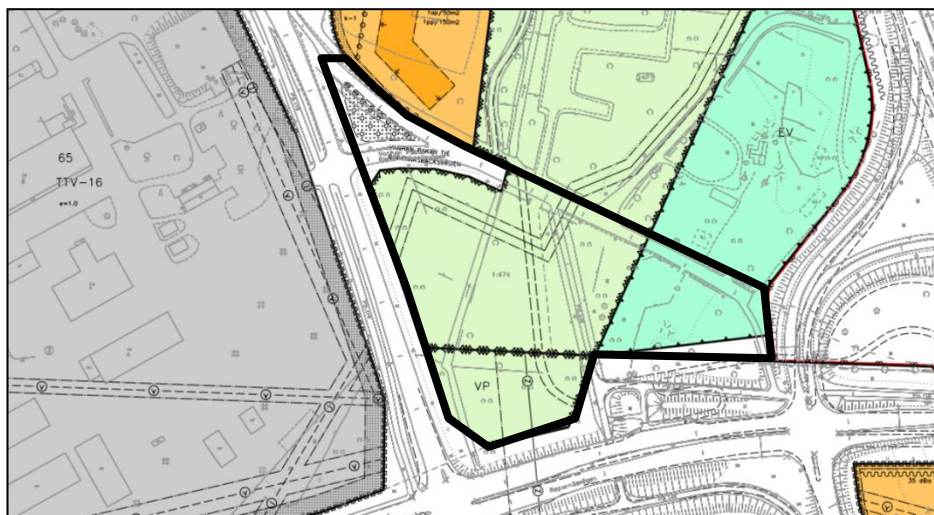


Bild 15. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Detaljplaneområdet består av detaljplanerna nr 540, 598, 955 och 982. I detaljplanesammanställningen består planområdet av en park (VP) och ett skyddsgrönområde (EV) samt av gatuområden.

4.5 Detaljplanelösning

4.5.1 Program för deltagande och bedömning

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

1. *Korsholms kommun* 18.5.2021 (inkom 18.5.2021):

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

Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

2. *Vasa Elnät Ab* 2.6.2021 (inkom 2.6.2021):

Vasa Elnät har väldigt viktiga kabelrutter nedgrävda i marken på området. Servitutsområdet för ledningarna är totalt fyra meter brett. Kablarna längre ut i väster (4 st.) är jordkablar på 20 kV som matar in el för en hel stadsdel. Den östliga kabelrutten ingår i en stamlinjekabel i ett nät på 0,4 kV. Om flyttningen av kabeln kan överenskommas vid behov.

Bemötande: Elledningsservituten beaktas i planutkastet. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

3. *Vasa Vatten* 2.6.2021 (inkom 2.6.2021):

På området finns Vasa Vattens vatten- och avloppslinjer vilkas existens bör tryggas inom servitutsområdena. Därtill bör det på området reserveras plats för Vasa Vattens nya vattentorn och lågvattenreservoar. Fritt tillträde till avloppslinjernas brunnar bör tryggas. Om man är tvungen att flytta på avloppslinjerna utförs arbetet på bekostnad av den som utvecklar området eller med markanvändningsavgifterna från området.

Bemötande: Vatten- och avloppslinjerna beaktas som servitutsområdesreserveringar i detaljplanen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4. *Österbottens förbund* 7.6.2021 (inkom 7.6.2021):

Enligt Österbottens landskapsplan 2040 är planområdet beläget på ett område för tätortsfunktioner och inom utvecklingszonen mellan Vasa och Seinäjoki. Ett förbindelsebehov för en kraftledning har anvisats inom det närliggande området. På området gäller Vasa generalplan 2030. Det framgår inte av programmet för deltagande och bedömning hur detaljplaneändringen stöder målen i generalplanen. Om detaljplaneändringen inte stämmer överens med generalplanen bör Österbottens landskapsplan 2040 och de nationella målen för markanvändningen tas upp under planprocessen. Österbottens förbund vill ta upp beaktandet av dalområdets natur- och landskapsvärden vid den fortsatta planeringen

samt en hållbar hantering av dagvatten på området. Det skulle vara bra om områdesplanen för dalen i Sandviken-Bobäck nämns som bakgrundsmaterial till planen.

Bemötande: Detaljplaneändringen stämmer huvudsakligen överens med Vasa generalplan 2030 med undantag för en liten utvidgning av området för service, handel och förvaltning (P) som planerats mot rekreationsområdet (V). Landskapsutredningen och friluftsområdesplanen beträffande dalen i Sandviken-Bobäck nämns i planbeskrivningen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

5. *2:a logistikregementet* 7.6.2021 (inkom 7.6.2021):

Försvarmakten framför att man på listan över intressenter i stället för staben för Västra Finlands militärlän ska ange Försvarmakten. Försvarmakten har inget annat att anmärka på programmet för deltagande och bedömning. Vid byggarbeten o.d. bör eventuella kabelledningar på området och i dess närhet beaktas. Lägesuppgifterna för Försvarmaktens kablar beställs av Johtotieto Oy. Ledningarnas läge bör utredas minst tio (10) arbetsdagar före planerat byggande. Om kabelförfrågningar ska ett utlåtande begäras även av Suomen Turvallisuusverkkos kundtjänst.

Bemötande: Under Intressenter anges Försvarmakten. Ingen annan inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

6. *Finavia Abp* 8.6.2021 (inkom 8.6.2021)

Finavia anser att hinderbegränsningarna på Vasa flygplats bör beaktas vid utarbetandet av detaljplanen. Därtill påminner Finavia om att man ska söka ett flyghindertillstånd enligt luftfartslagen (864/2014) för uppsättande av sådana permanenta eller tillfälliga anordningar eller konstruktioner som reser sig högre än 30 meter över markytan.

Bemötande: I planbestämmelserna upptas en bestämmelse om behovet av att söka ett flyghindertillstånd om byggnaden är över 30 meter hög. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

7. *Räddningsverket* 8.6.2021 (inkom 8.6.2021):

Sjukhemsgatan är en viktig led till Strömberg Park, Sunnanvik och östra Vasa för Vasa brandstation. Under rusningstider har det varit svårt för räddningsverkets enheter att ta sig fram på Sjukhemsgatan. Enligt räddningsverkets åsikt bör det utredas hur trafiken kommer att öka på området och om det är möjligt att göra trafikändringar.

Bemötande: Trafikmängderna på Sjukhemsgatan och ökningen av dessa till följd av genomförandet av planen samt hur det påverkar trafiksäkerheten tas upp under 5.3.4 *Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt för trafiken* i planbeskrivningen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

8. *Närings-, trafik- och miljöcentralen* 10.6.2021 (inkom 11.6.2021):

Området anvisas huvudsakligen för rekreationsanvändning både i de gällande detaljplanerna och i Vasa generalplan 2030. Eventuellt affärsbyggande/eventuell användning av området för affärsändamål får inte äventyra grönförbindelsens kontinuitet och rekreationsanvändningen av området. Vad gäller terrängformer är området låglänt och översvämningskänsligt. Via området löper en viktig dränerings- och dagvattenförbindelse vars funktionalitet inte får försämrats med eventuella markanvändningsreserveringar. Detaljplaneändringen borde stödja målen i den plan för dalen i Sandviken-Bobäck som staden gjort upp. I planhandlingarna borde anges de alternativa platserna för placeringen av vattentornet, tornets konsekvenser för landskapet samt de eventuella konsekvenserna för den framtida användningen av det gamla vattentornet. Vattentornet bör placeras så att det inte försvårar de kommande trafikregleringarna på området. Till planhandlingarna bör bifogas den naturkartläggning som ska göras på området samt andra för projektet väsentliga handlingar.

NTM-centralen förbehåller sig möjligheten att ge ett utlåtande om projektets planläggningsskeden, för den föreslagna markanvändningen har betydande kommunaltekniska konsekvenser och planområdet är beläget inom den omedelbara närheten av sådana trafikområden som är på statens ansvar. Planeringsområdet omfattar även ett obebyggt område som kan ha naturvärden enligt naturskyddslagen. Dessutom kan eventuella byggåtgärder påverka dagvattensystemets funktionalitet på området. NTM-centralen har i det här skedet inte något annat att anmärka på projektet.

Bemötande: I planarbetet undersöks placering av en tämligen begränsad mängd affärsbyggande på dalområdet. De nuvarande cykelvägarna kommer att bevaras på planområdet. Med planbestämmelserna säkerställs dagvattenförbindelserna på området. För bakgrunden till det nya vattentornet redogörs under *4.1 Behov av detaljplanering* i planbeskrivningen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4.5.2 Detaljplaneutkast

Med detaljplaneändringen möjliggörs byggande av ett nytt vattentorn på området invid Roparnäsbacksvägen samt skapas förutsättningar för genomförande av ett småskaligt affärsområde som passar in i den parkliknande miljön.

I utkastet till ändring av detaljplanen föreslås följande: kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), kvartersområde för affärsbyggnader där en trädgårdsbutik eller en motsvarande affärsbyggnad får placeras (KL-1), kvartersområde för affärsbyggnader där det får placeras en trädgårdsbutik eller en motsvarande affärsbyggnad som passar in i den parkliknande miljön på området (KL-2), park (VP), skyddsgrönområde (EV) och gatuområden.

Med planbestämmelserna säkerställs, om möjligt, att området byggs till ett trivsamt serviceområde där byggnadsbeståndet passar in i den parkliknande karaktären. Byggnaderna bör ha fasader med stående panel som målats med rödmylefärg. På fasaderna bör vertikala rutfönster användas. I växthus kan fasaderna och taket vara helt av glas. Taket bör vara ett mörkt sadeltak med en högst 30

graders takvinkel. Beläggningsmaterialet på trafikeringsområdena och parkeringsplatserna på tomten bör vara dränerande.

På tomterna bör följande cykel- (cp) och bilplatser (bp) byggas:
affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/50 m² vy, 1 cp/50 m² vy

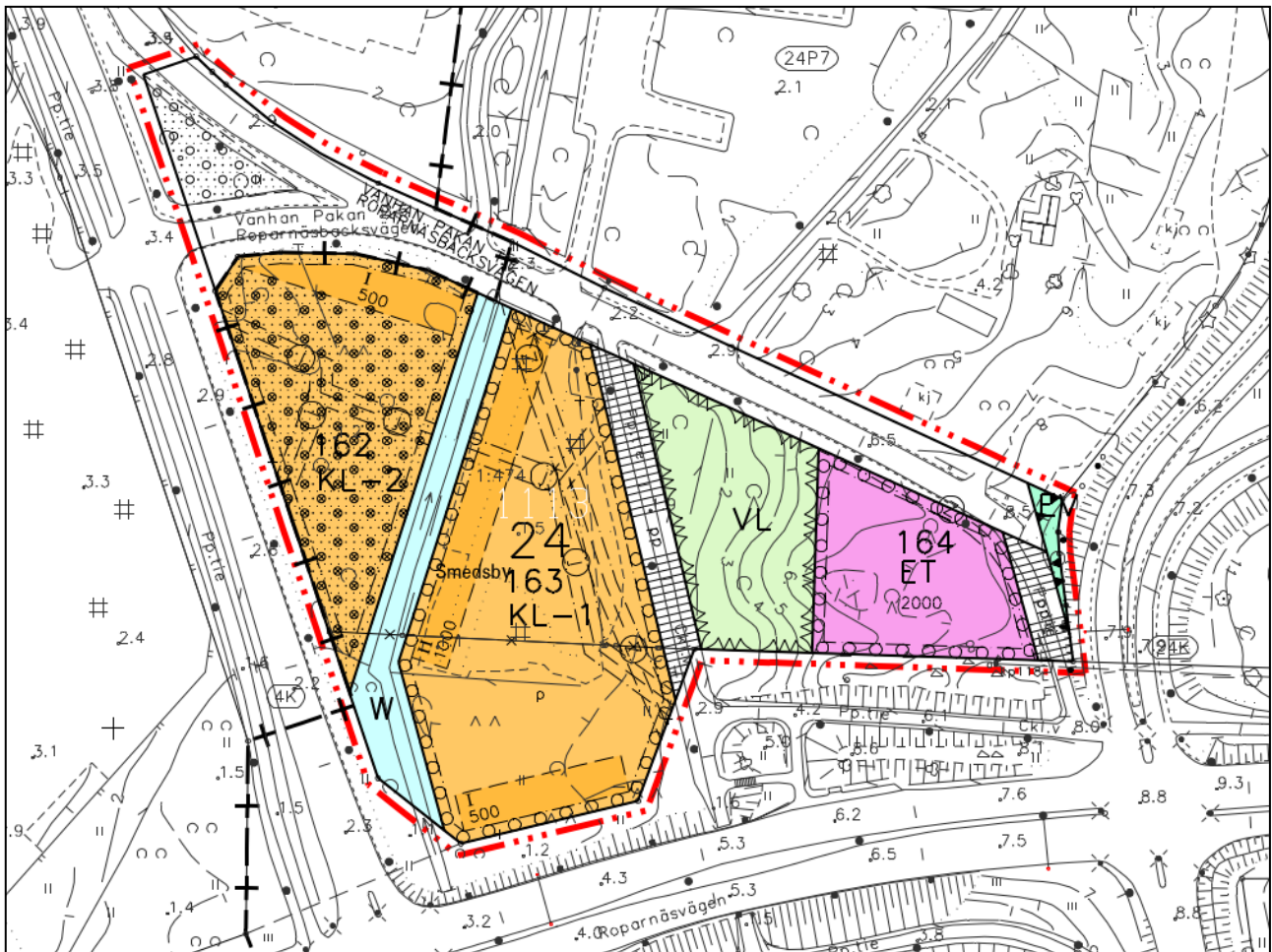


Bild 16. Utkast till detaljplaneändring.



Bild 17. Placeringsplats för vattentornet.

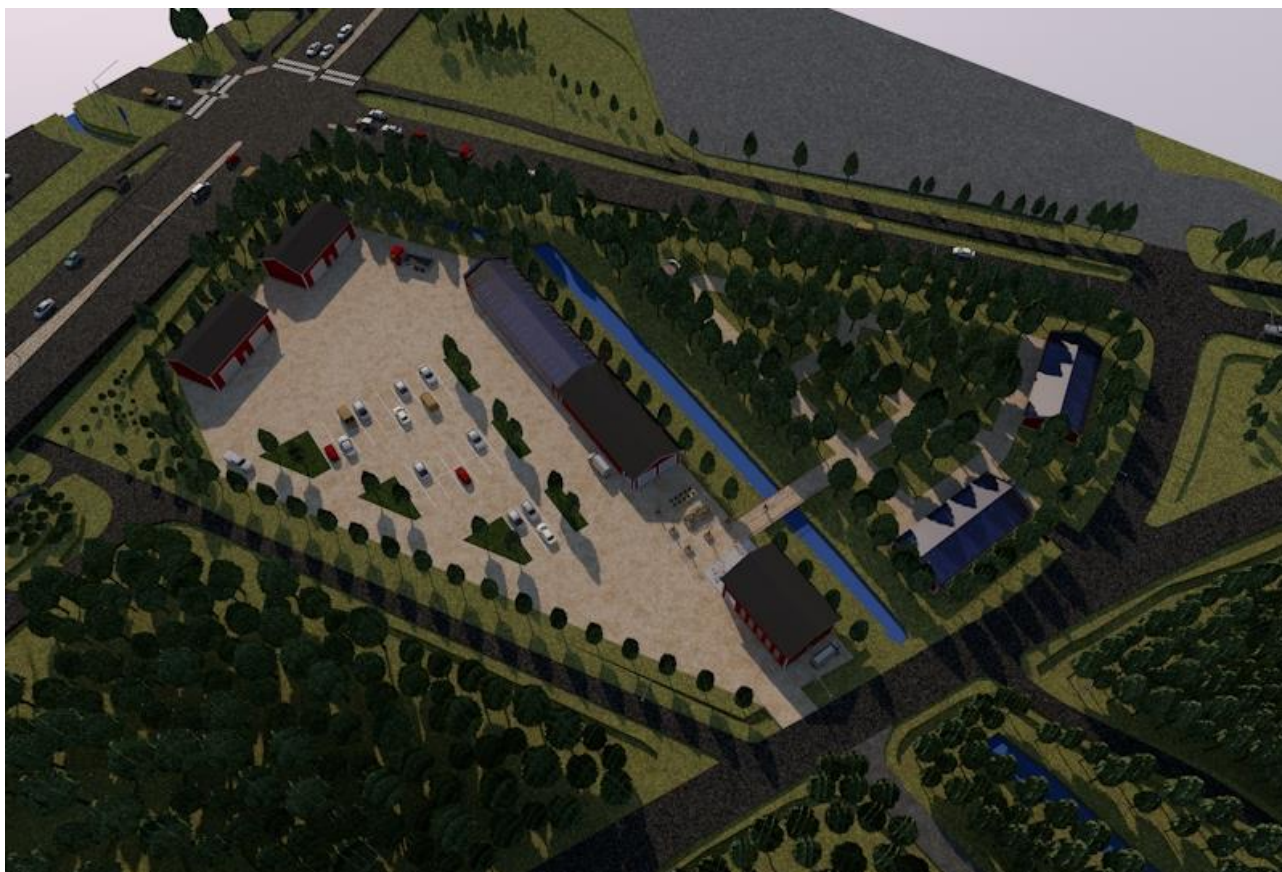


Bild 18. Trädgårdsbutikens läge inom området vid Roparnäsbacksvägen.



Bild 19. Trädgårdsbutiken från Sjukhemsgatan.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid utkastet till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt 9.9-22.9.2021 kom det in sju utlåtanden. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena:

1. *NTM-centralen* 13.9.2021 (inkom 14.9.2021):

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats med illustrationer samt vad gäller Vasa Vattens utredning "Vaasan vesitornitarkastelut" (granskningar av vattentornen i Vasa). Till plandokumentet för detaljplaneprojektet har emellertid inte anslutits någon dagvattenutredning eller naturutredning, vilket gör att NTM-centralen inte utifrån dem kan bedöma hur bra planutkastet beaktar eventuella naturvärden på området eller om utfallsdikets omfattande avrinningsområde förutsätter beredskap för byggande av en dagvattenbassäng eller andra arrangemang. I utkastet hindrar de kvartersområden som reserverats för företagsanvändning på båda sidor om utfallsdike emellertid byggande av dagvattenkonstruktioner som eventuellt behövs senare på området och försvårar underhållet av diket.

I planbeskrivningen har det konstaterats att dalsänkan utgörs av lermark, som sannolikt ingår i områdets sura sulfatjordar, vilket emellertid inte har utretts närmare i anslutning till detaljplanearbetet eller beaktats i planbestämmelserna.

Även om också den tillbyggnad som föreslås i utkastet är ganska obetydlig och ingen genomfartstrafik har letts via Roparnäsbacksvägen, korsar friluftsleden enligt generalplanen och anslutningarna till affärsbyggnadernas samt Cirkelvägens fotbollsplans parkeringsområde varandra ostrukturerat med tanke på trafiksäkerheten och bryter av den existerande gång- och cykeltrafikförbindelsen. I fråga om trafikregleringarna i utkastet och dimensioneringen av gatuområdena ska i första hand beaktas att den livligt använda friluftsleden för gång- och cykeltrafik fungerar.

NTM-centralen har inte i det här skedet några andra anmärkningar till planprojektet.

Bemötande: Naturkartläggningen 2020 av Roparnäsbacksvägens affärsområde finns på Planläggningens webbplats. Utifrån den dagvattenutredning som ska göras kan till planförslaget vid behov läggas till en reservering för anläggande av en dagvattenbassäng eller -våtmark samt behövliga bestämmelser om hanteringen av dagvatten i kvartersområdena. Vattenområdet (W) breddas vid utfallsdike så att det är möjligt att gräva diket utan passage på kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-1 och KL-2). Sura sulfatjordar behandlas under 5.3.2. *Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet.* Även om det byggande som planen möjliggör är ringa och grävningen i huvudsak bara gäller byggnadsgrunder och förbindelseleder, har i planbestämmelserna lagts till en bestämmelse om utredningsbehov av sulfatjordar innan byggprojekt inleds. Trafikregleringarna för cykelvägen i riktning mot Roparnäsbacksvägen och områdets dal bevaras oförändrade, men då området byggs ut ska det ställe där bil- och cykeltrafiken korsar varandra beaktas i gatuplanerna med be-teckningar som leder till ett trygg korsande av gatan.

2. Vasa Vatten 17.9.2021 (inkom 17.9.2021)

För Vasa Vattens nya vattentorn ska för högreservoaren reserveras en volym på 5 000 m³ och för lågreservoaren en volym på 3 000 m³. Med det kan vi säkerställa vattenreserverna för vattenförbrukarna i Vasa i ungefär ett dygn i en kris-situation. Placering av en utsiktsterrass i vattentornet anses inte numera vara möjlig, eftersom vattentornet av säkerhetsskäl är reserverat endast för vatten-försörjningsbruk. Planläggaren har i detaljplanebeskrivningen bra beaktat tryg-gandet av Vasa Vattens befintliga vattentjänstlinjer med de servitutsområden som ska inrättas. På området finns Vasa Vattens vatten- och avloppslinjer, vilkas existens bör tryggas inom servitutsområdena. Tillträde till avloppslinjernas brunnar bör tryggas. Om man är tvungen att flytta på avloppslinjer, utförs ar-betet på bekostnad av den som utvecklar området eller med markanvändnings-avgifterna från området.

Bemötande: Vattenreservoarernas volym fastställs inte med detaljplanen, men en tillräcklig byggrätt på ET-området möjliggör de vattenvolymer som Vasa Vat-ten framlägger. ET-kvarteret har utvidgats i riktning mot området för närrekre-ation (VL) så att en lågvattenreservoar kan byggas bredvid vattentornet. Servi-tutsområden och tillträde till vattentjänstlinjerna granskas i planförslaget.

3. Österbottens räddningsverk 20.9.2021 (inkom 21.9.2021)

Mellan kvartersområdena för affärsbyggnader KL-1 och KL-2 går ett dränerings-och dagvattensdike, som i plankartan anvisas som vattenområde (W). Området är enligt uppgifterna i planbeskrivningen känsligt för översvämningar. Planen möjliggör byggande av 2 000 m². Enligt räddningsverkets uppfattning ska plan-läggaren utreda och bedöma behövliga styrande planmässiga åtgärder, såsom bygghöjder, så att en eventuell översvämning inte ger upphov till skada för om-rådets företagare.

Bemötande: Utifrån den dagvattenutredning som ska göras kan i planförslaget vid behov läggas till en reservering för anläggande av en dagvattenbassäng el-ler -våtmark samt behövliga bestämmelser om hanteringen av dagvatten i kvar-tersområdena. De lägsta byggnadshöjderna fastställs i detaljplanen.

4. 2. Logistikregementet 20.9.2021 (inkom 21.9.2021)

Vid planeringen av områdesanvändningen ska de utvecklingsbehov tryggas som förutsätts för försvaret, gränssäkerheten och gränsövervakningen, befolknings-skyddet samt försörjningsberedskapen och säkerställas att verksamhetsmöjlig-heterna för dem som ansvarar för dem inte försvagas.

Byggandet av vattentornet kan ha inverknings på utförandet av försvarsmak-tens lagstadgade territorialövervakningsuppdrag. Om vattentornets totalhöjd överskrider 50 meter, ska ett separat utlåtande begäras om projektet av Hu-vudstaben om behovet av en mer utförlig utredning av påverkan som riktas mot territorialövervakningens sensorer och projektets godtagbarhet. Huvudstaben (operativa avdelningen) gör en bedömning av behovet av en mer utförlig utred-ning efter att ha fått den behövliga informationen om det planerade vattentor-net (bl.a. maximitotalhöjd, placeringskoordinaterna).

För byggprojektet av det över 50 meter höga vattentornet ska ett positivt utlåtande fås från Huvudstaben innan godkännande av planen som gör det möjligt att bygga. Vid byggarbeten o.d. bör eventuella kabelledningar på området och i dess närhet beaktas. Lägesuppgifterna för Försvarets kablar beställs från Johtotieto Oy på johtotietopankki.fi. Ledningarnas läge bör utredas minst 10 arbetsdagar före det planerade byggandet.

Bemötande: Om planförslaget begärs ett utlåtande av Försvarsmaktens huvudstab.

5. *Vasa Elnät* 21.9.2021 (inkom 22.9.2021)

På kvartersområdet KL-1 nr 163 finns 4 stycken av Vasa Elnäts medelspänningskablar placerade, vilka har märkts ut på planutkastets servitutsområde. Servitutsområdets totalbredd är fyra meter. I norra delen av kvarter 163 anvisas byggrätt ovanpå ledningsservitutsområdet. Så här kan man inte agera. Ifrågasvarande medelspänningskablar leder var och en till en hel stadsdel, varför de är mycket viktiga kablar.

På kvartersområdena 162 och 163 (KL-2 och KL-2) samt kvartersområde 164 (ET) kommer behovet av elektrisk effekt att öka. Områdets elnät är för tillfället svagt på grund av avsaknaden av transformator. På det här sättet borde på området möjliggöras att en transformator byggs genom en planbestämmelse. Den mest optimala platsen med tanke på nätets uppbyggnad skulle vara kvartersområde 163.

Bemötande: KL-kvarterens byggnadsytor justeras. I planens allmänna bestämmelser finns ett omnämnande att i kvartersområdena kan placeras bl.a. konstruktioner för teknisk försörjning, såsom t.ex. transformatorer.

6. *Österbottens förbund* 22.9.2021 (inkom 22.9.2021)

I Vasa generalplan 2030 anvisas planområdet i huvudsak som rekreationsområde och områdets vänstra del som område för service, handel och förvaltning. Österbottens förbund har i sitt tidigare utlåtande lyft fram beaktandet av dalområdets natur- och landskapsvärden i den fortsatta planeringen. Med detaljplaneändringen ändras områdets huvudsakliga användningsändamål från rekreation till kvartersområde för affärsbyggnader och byggnader för samhällsteknisk försörjning. På grund av klimatförändringen vill Österbottens förbund lyfta fram vikten av dagvattenhantering på området. Det är också viktigt att beakta en eventuell översvämningssrisk i planbestämmelserna.

Med detaljplaneändringen bereds ett anmärkningsvärt stort område för affärsbyggande, där man kan placera en trädgårdsbutik eller en motsvarande affärsbyggnad. Målet med planen är att möjliggöra byggande av ett affärsområde i liten skala, vilket anpassas till den parkliknande miljön. Österbotten förbund frågar hur planbestämmelsen ”eller en motsvarande affärsbyggnad” ska tolkas. Vid beaktande av områdets parkliknande karaktär är det viktigt att målet med användningsändamålet definieras i planbestämmelserna.

I planutkastet anvisas i planområdets östra del ett kvartersområde för byggnader för samhällsteknisk försörjning, där ett vattentorn eller en lågvattenreservoar kan placeras. Vattentornets storlek och placering syns mycket bra i omgivningen och ställer därför höga arkitektoniska krav på vattentornets form. Vattentornets omgivning skulle kunna planeras som en helhet som kunde användas som rekreationsområde.

Österbottens förbund har inget annat att anmärka på utkastet till ändring av detaljplanen för Roparnäsbacksvägens affärsområde.

Bemötande: Mellan vattentornet och KL-kvarteren blir det kvar ett område för närrekreation (VL), där dalområdets rekreationsrutt löper. Utifrån den dagvattenutredning som ska göras har i planförslaget lagts till behövliga bestämmelser om hanteringen av dagvatten i kvartersområdena. I KL-kvarterens planbestämmelser justeras användningsändamålen.

7. *Österbottens museum* 22.9.2021 (inkom 22.9.2021)

Museet har bekantat sig med planmaterialet och anser att planens konsekvenser för områdets byggda miljö är positiva, och museet här sålunda inget att anmärka.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

4.5.4 Förslag till detaljplaneändring

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

- Kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) har utvidgats mot området för närrekreation (VL), för att det ska vara möjligt att bygga en lågvattenreservoar bredvid vattentornet.
- Byggnadsytorna i kvartersområdena KL-1- och KL-2 har justerats så att de inte överlappar med servitutsområdena.
- Vattenområdet (W) har breddats vid utfallsdiket så att det är möjligt att gräva diket utan passage på kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-1 och KL-2). Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-1) har minskats i det sydvästra hörnet, så att det vid vattenområdet (W) är möjligt att bygga en över- och svämningsbassäng och ett våtmarksreningsverk vid behov.
- I planbestämmelserna har en bestämmelse om behovet av att utreda sulfatjordar och deras behandling lagts till.
- Planbestämmelserna för kvartersområdena KL-1 och KL-2 har justerats vad gäller användningsändamål och bestämmelser om beläggningsmaterial på kvartersområdena.
- I planbestämmelserna har den lägsta bygghöjden +2.80 lagts till gällande kvartersområdena för affärsbyggnader KL-1 och KL-2.

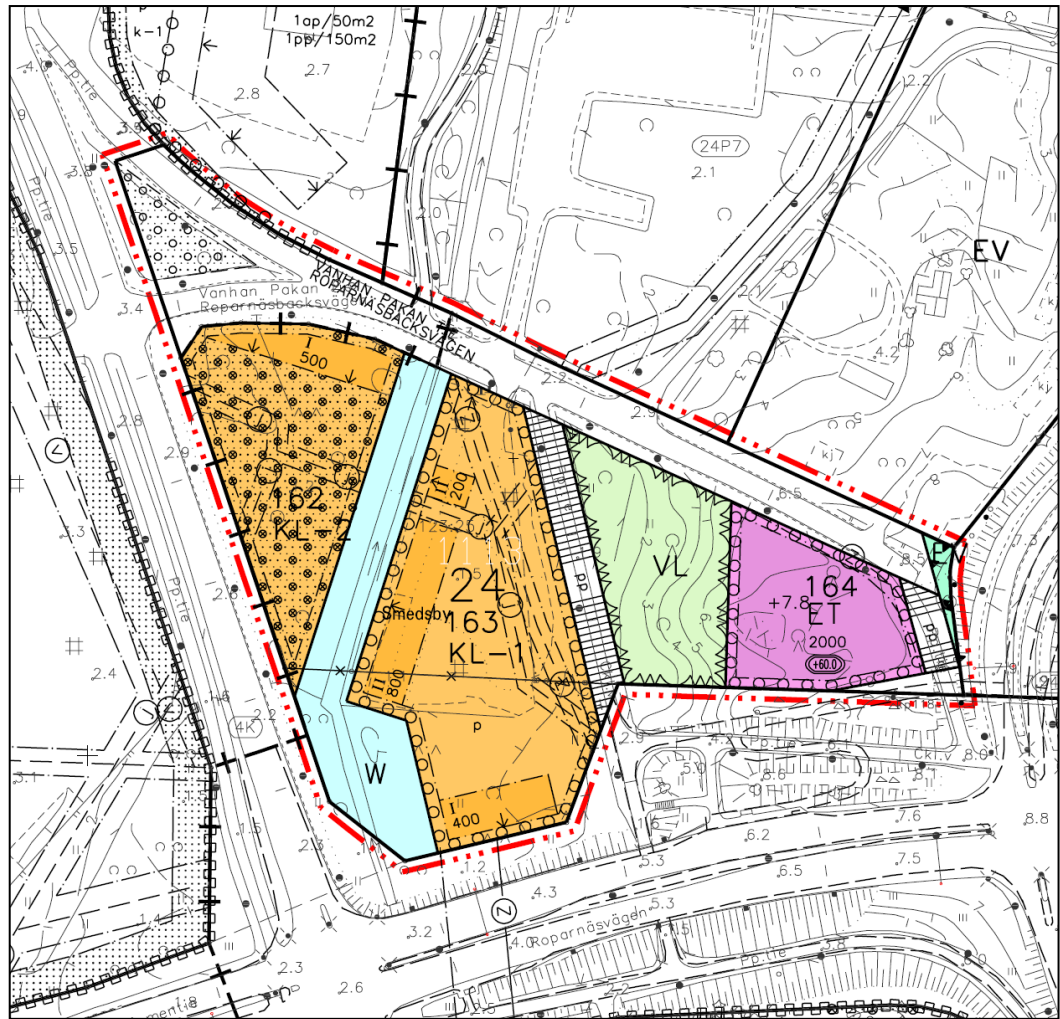


Bild 20. Planförslag.



Bild 21. Planområdet från sydväst.



Bild 22. Trädgårdsbutiksområdet.



Bild 23. Vy från Roparnäsvägen.



Bild 24. Utfallsdiket.



Bild 25. Roparnäsbacksvägen.

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

Under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt 13.1–11.2.2022 eller efter det har åtta utlåtanden kommit in. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena:

1. *Korsholms kommun* 10.1.2022 (inkom 10.1.2022)

Korsholms kommun har inget att anmärka på planprojektet.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

2. *Vasa Elnät* 12.1.2022 (inkom 12.1.2022)

Vasa Elnäts utlåtande i utkastskedet har beaktats i förslagsskedet. I förslagsskedet har det i planen med symbolen för trädrad som ska planteras ritats en rad träd runt kvarter 163. Kvarter 163 genomkorsas av Vasa Elnäts ledningsservitut från det norra till det sydöstra hörnet. Servitutsområdet anges med bokstaven z. På servitutsområdet är inga planteringar möjliga men de i illustrationerna angivna icke-belagda bilplatserna är däremot tillåtna. Planteringar förbjuds inom servitutsområdet av två orsaker: de kan själva skada kabeln, exempelvis träds eller buskars rötter medan de växer, eller så kan man skada kabeln när man anlägger planteringar. Om kabeln av andra orsaker tar skada vid planteringarna, ligger planteringarna i vägen för grävningarna för att reparera kabeln och fördröjer därmed arbetet. Dessutom förstörs planteringarna i samband med reparationsarbetet.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

3. *Österbottens museum* 4.2.2022 (inkom 4.2.2022)

Österbottens museum har inget att lägga till i eller anmärka på förslaget till ändring av detaljplanen.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

4. *Österbottens räddningsverk* 7.2.2022 (inkom 7.2.2022)

Enligt detaljplaneförslaget är det tillåtet att vid behov på området förlägga för kommunaltekniken nödvändiga konstruktioner som betjänar teknisk försörjning, såsom transformatorer. Räddningsmyndigheten vill påminna om att behovet av skyddsavstånd till transformatorkonstruktionerna samt räddningsverksamhetens utrymmesbehov bör beaktas.

Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

5. *Österbottens förbund* 8.2.2022 (inkom 8.2.2022)

Österbottens förbund har gett sitt utlåtande i utkastskedet. Det har beaktats under planprocessen. Österbottens förbund har inget att anmärka på planförslaget.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

6. Vasa Vatten 8.2.2022 (inkom 8.2.2022)

För Vasa Vattens nya vattentorn ska som volym för högreservoaren 5 000 m³ och som volym för lågreservoaren 3 000 m³ reserveras. Med det kan vi säkerställa vattenreserverna för vattenanvändarna i Vasa för ungefär ett dygn i en krissituation. Det är inte möjligt att placera någon utsiktsterrass i vattentornet, eftersom vattentornet av säkerhetsskäl endast är reserverat för vattenförsörjningen. Därtill bör det på området reserveras plats för Vasa Vattens nya vattentorn och lågvattenreservoar. Tillträde till avloppslinjernas brunnar bör tryggas. Om man är tvungen att flytta på avloppslinjer, utförs arbetet på bekostnad av den som utvecklar området eller med markanvändningsavgifterna från området. Planläggningen har i detaljplanebeskrivningen bra beaktat tryggheten av Vasa Vattens befintliga vattentjänstlinjer inom de servitutsområden som ska inrättas. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklandet av området.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Det i planen angivna högsta tillåtna höjdläget på +60.0 för byggnader på ET-området möjliggör byggande av ett vattentorn på 5 000 m³. ET-områdets storlek möjliggör i sin tur placering av en lågvattenreservoar på 3 000 m³ antingen under jord eller på marknivå.

7. 2:a logistikregementet 8.2.2022 (inkom 8.2.2022)

Försvarmakten har tidigare gett ett utlåtande om planutkastet. I utlåtandet konstateras att om vattentornets totalhöjd överskrider 50 meter, ska det av Huvudstaben begäras ett separat utlåtande om projektet och behovet av en mera utförlig utredning av påverkan som riktas mot territorialövervakningens sensorer och projektets godtagbarhet. Enligt planförslaget är det högsta tillåtna höjdläget för byggnader, konstruktioner och anordningar inom ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) +60.0m. Huvudstaben (operativa avdelningen) har bedömt att något separat utlåtande om huruvida projektet är godtagbart inte behövs trots att vattentornet är cirka 60 meter högt. Försvarmakten har inget att anmärka på planförslaget. Vid byggarbeten o.d. bör eventuella kabelledningar på området och i dess närhet beaktas. Försvarmakten deltar inte i kostnaderna för förflyttning och ändring av kabelrutterna.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

8. Närings-, trafik- och miljöcentralen 9.2.2022 (inkom 9.2.2022)

En natur- och dagvattenutredning har bifogats beredningsmaterialet i förslagsskedet. NTM-centralen anser att man i planförslaget till väsentliga delar har beaktat det som tagits upp i tidigare utlåtanden samt rekommendationerna i natur- och dagvattenutredningen. I detaljplaneförslaget har utloppsdikets vattenområde (W) utvidgats så att det är möjligt att underhålla det. Samtidigt har

planbestämmelserna justerats i fråga om hanteringen av dagvatten och beaktande av sura sulfatjordar. I planen anvisas även den lägsta tillåtna bygghöjden. Även avgränsningen av trafik-/gatuområdena har justerats så att den motsvarar områdesavgränsningarna i vägplanen.

NTM-centralen föreslår ändå följande som enskilda plantekniska justeringar:

- Utloppsdiket som löper via området anges som vattenområde (W) på plankartan. Beteckningen om vattenområde används emellertid i regel för att anvisa öppna vattenområden, och utfyllnader och liknande områden av torrt land på området förutsätter kompletterande beteckningar. Med tanke på områdets karaktär kunde det vara bättre med beteckningen om område för närrekreation (VL) där det finns en del av ett vattenområde som ska hållas öppen och som anges med en prickstreckad linje.
- Kvartersområdet KL-2 för affärsbyggnader i västra delen av planområdet anvisas med undantag för byggnadsytan som del av område som ska planteras och där trädbeståndet bör bevaras. Områdesreserveringsbeteckningarna möjliggör inte att den reservering för parkeringsplats som användningsändamålet/byggrätten kräver anvisas på kvartersområdet. Om avsikten är att anvisa infarten till parkeringen från området KL-1 öster om utfallsdiket, bör detta anges i planbestämmelsen om kvarteret.

NTM-centralen har inget annat att anmärka på planprojektet och det behöver inte ordnas någon myndighetsförhandling enligt 66 § i MarkByggl om projektet.

Bemötande/inverkan på planförslaget: I plankartan har vattenområdet (W) ändrats till område för närrekreation (VL) där det finns en del av vattenområde (w) som ska hållas öppen och som anvisas med en punktstreckad linje. Bilplatserna för kvarteret KL-2 ska placeras i kvarteret KL-1.

4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt:

- Vattenområdet (W) har i plankartan ändrats till område för närrekreation (VL) där det finns en del av vattenområde (w) som ska hållas öppen och som anvisas med en punktstreckad linje.
- I planbestämmelsen om kvarteret KL-2 har det lagts till en bestämmelse om placering av bilplatserna i kvarteret KL-1.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- Under 5.2.1 *Kvartersområden* beskrivs stadsbilden och gatuområdena inom de kvartersområden som uppstår om detaljplanen genomförs.

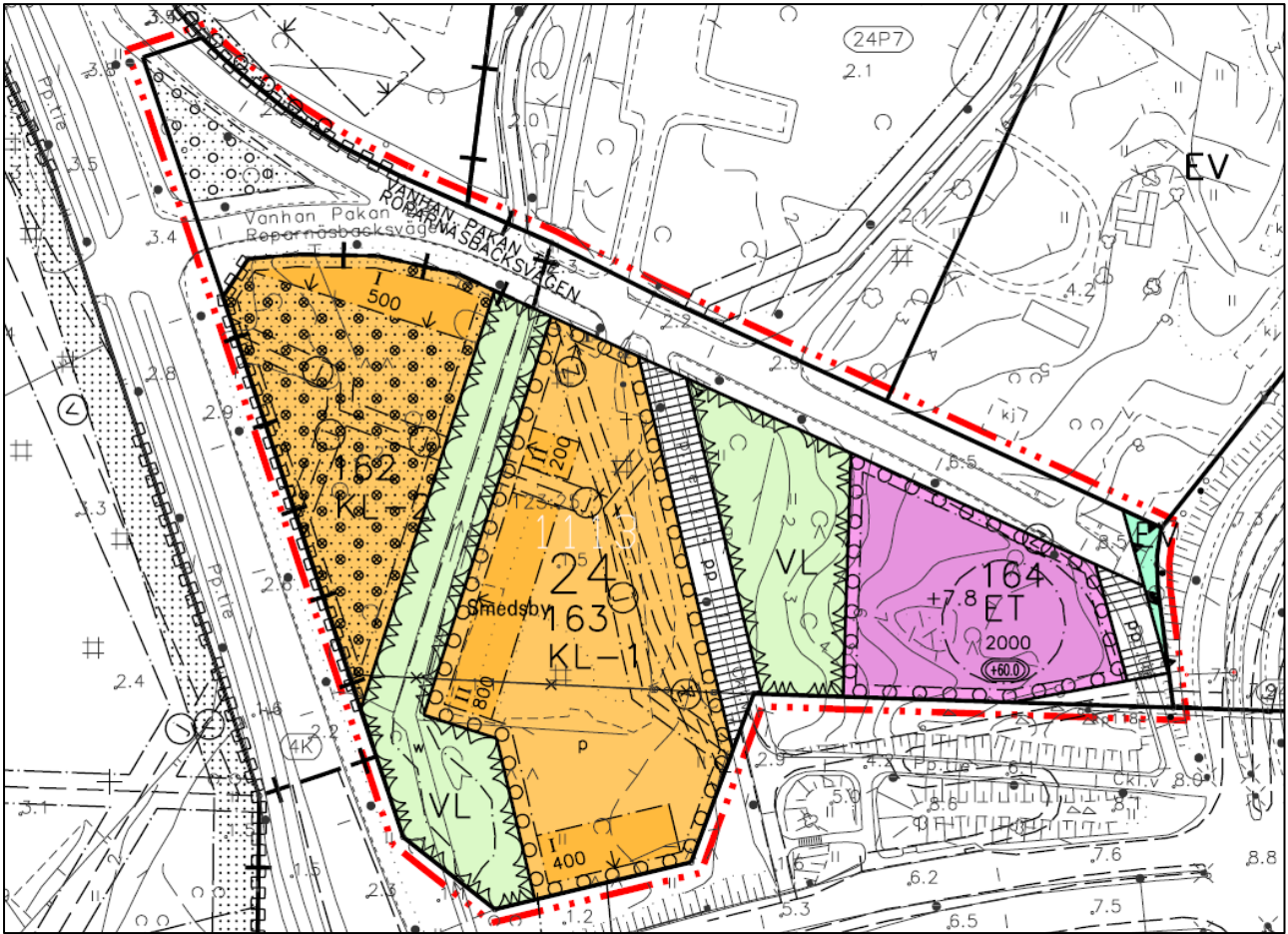


Bild 26. Reviderat planförslag.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet Roparnäsbacks affärsområde omfattar cirka 2,4 hektar. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

Användningsändamål	Areal (m ²)	Byggrätt (m ² vy)
ET	2 901	2 000
VL	4 692	
KL-1	6 384	1 400
KL-2	3 806	500
EV	131	
pp	1 129	
Gatuområde	5 219	
TOTALT	2,43 ha	3 900

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Stadsbild

På planområdet reserveras två kvartersområden för affärsbyggnader och ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Kvartersområdena för affärsbyggnader är belägna på en relativt låg plats i terrängen, vilket ställer upp ganska strikta ramvillkor för byggandet. Byggandet bör passa in i miljön och historien både vad gäller dess skala, material och färger. Byggrätten på dessa två kvartersområden har delats upp på olika byggnadsytor. På så sätt säkerställs placeringen av sådana byggnadsmassor på området som till sin skala passar in i omgivningens karaktär. Det nya vattentornet, som kan vara högst 60 meter högt, kommer att bli ett landmärke på området.

Gatuområden

I detaljplanen förlängs Roparnäsbacksvägen med cirka 150 meter mot Roparnäsvägen. Med planen fastställs dessutom de cykelvägar som i den nuvarande detaljplanen löper inom parker och skyddsgronområden.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Sociala konsekvenser

I och med att det byggande som detaljplanen möjliggör genomförs uppstår det ny affärsverksamhet på området vid Roparnäsbacksvägen, som, om den genomförs i enlighet med planen, har en positiv inverkan på områdets framtoning och trivseln för dem som rör sig där. En trädgårdsbutik eller motsvarande affärsverksamhet skapar också i form av tillgängliga tjänster mervärde för de personer som använder området. Med tiden kan området även utvecklas till en trivsam mötesplats mellan Roparnäs och centrum. Det nya vattentornet fungerar också som landmärke och gör platsen mera känd.

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

Jordmån

Det nya byggande som planen möjliggör är relativt småskaligt och förutsätter inte byte av stora jordmassor. Strävan bör vara att den befintliga markytan sparas i möjligaste mån.

Vattenförhållanden på området

Utifrån kalkyler som gjorts i en dagvattenutredning för Roparnäsbacksvägen (Vasa stad 2021) kommer den planerade markanvändningen att öka ytavrinningen på delavrinningsområde A med cirka åtta och på delavrinningsområde B med cirka sju procent. Den kommande ändringen av markanvändningen ökar inte anmärkningsvärt ytavrinningen för områdets dagvatten, så hanteringen av områdets dagvatten är möjlig att genomföra i huvudsak på planområdet samt på naturområdena i utredningsområdets närmiljö. Enligt 13 kap. 103c § i markanvändnings- och bygglagen ska dagvatten infiltreras och fördröjas på detaljplaneområde och olägenheter av dagvattnet förhindras där det uppkommer eller i dess närhet. Fördröjningslösningarna samt deras placering och dimensionering kan avgöras i den tekniska planeringen för genomförandet av detaljplanen. Diket som genomkorsar planområdet i nord-sydlig riktning förblir kvar på sin nuvarande plats. När affärsområdet som reserverats för en trädgårdsbutik byggs är man förmodligen tvungen att stärka dikeskanterna, vilket förbättrar flödesbredden i diket. Kvartersområdena får inte beläggas med vattenhållande material för att infiltrationen av dagvatten ska vara möjlig även i fortsättningen, i synnerhet vid översvämningar eller stora regnmängder.

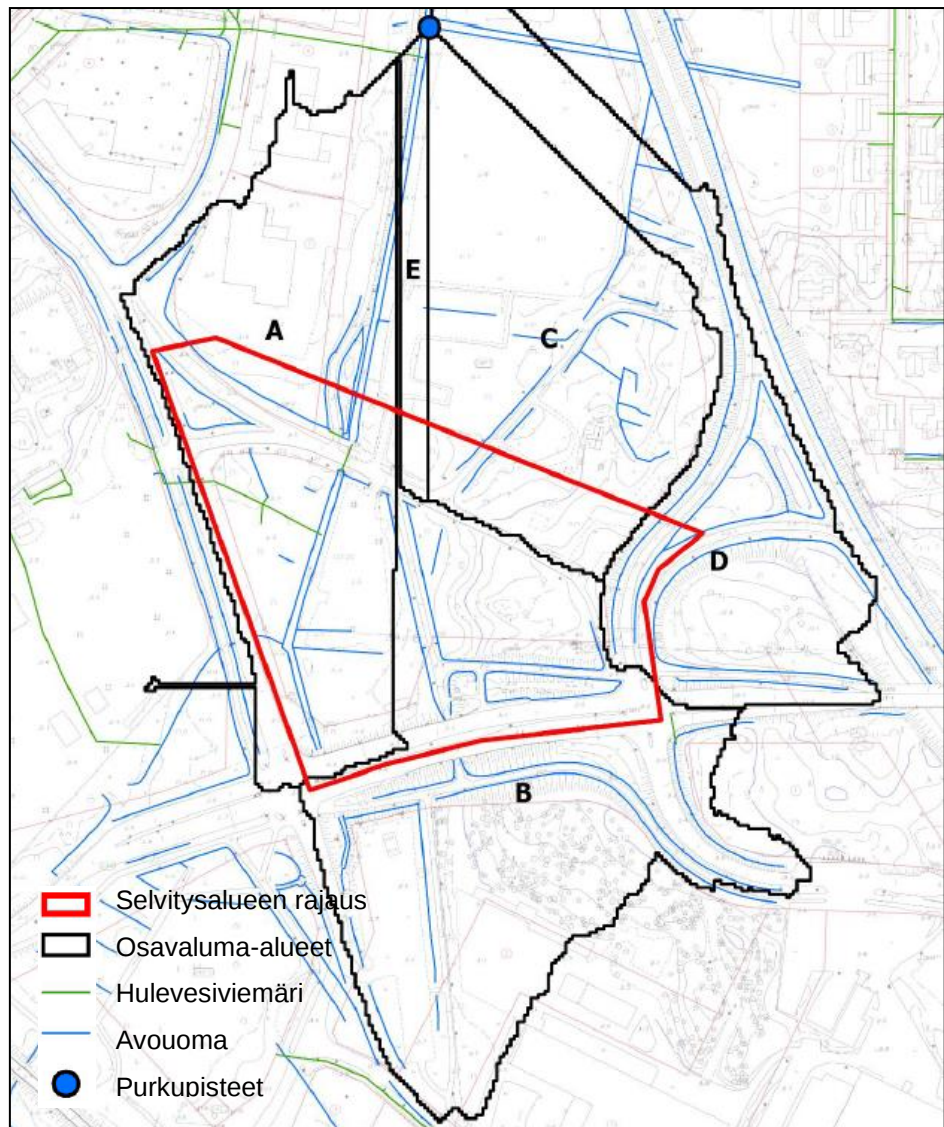


Bild 27. Vattenförhållandena på utredningsområdet.

Luft och klimat

Planen påverkar inte de lokala klimatförhållandena eftersom mängden byggnad är liten och största delen av trädbeståndet bevaras på området. Därmed liknar även mikroklimatet det nuvarande klimatet på området.

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

Växt- och djurarter

Eftersom den del av jordmånen som är i naturligt tillstånd inte bearbetas i någon större utsträckning och största delen av trädbeståndet på området bevaras påverkar genomförandet av planen knappast livsvillkoren för de befintliga växt- och djurarterna på området vid Roparnäsbacksvägen.

Naturens mångfald och naturtillgångar

Mängden planerligt byggande är till ytan liten och byggnadsytorna har placerats så att så lite av det befintliga trädbeståndet som möjligt behöver avlägsnas. Byggnaden av området förbrukar relativt lite naturresurser eftersom stora byten av jordmassor inte behövs. Energi går åt till själva byggarbetet. Endast byggandet av vattentornet kan anses vara ett någorlunda betydande projekt med tanke på energiförbrukning, eftersom mängden armerad betong som används i det är relativt stor. Projektet är av allmänt intresse.

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

Samhällsstruktur

Området kring Roparnäsbacksvägen är huvudsakligen obebyggt. Där finns endast gator och cykelvägar samt vatten-, avlopps- och elledningar. Det tämligen finkänsliga byggandet enligt planen, som dessutom går ihop med platsens karaktär, ökar serviceutbudet på området och förtätar därmed stadsstrukturen och stämmer då även överens med principerna för hållbar utveckling.

Energiekonomi och trafik

För trädgårdsbutikens del är byggnadskostnaderna för de ändringar av gator och vatten- och avloppsledningar som görs på detaljplaneområdet väldigt låga. Byggandet av ett nytt vattentorn och anslutningar till vattenledningsnätet kräver ekonomiska resurser. Utöver vattentornet möjliggörs i planen 2 000 m² vy för nytt byggande på området. Ungefär hälften av denna yta kan uppskattas vara i uppvärmbara lokaler. Då kan byggnadernas totala energiförbrukning anses vara tämligen liten. I framtiden ger kund- och servicetrafiken i någon mån upphov till utsläpp, men dessa utsläpp utgör bara en bråkdel av utsläppen från trafiken på väg- och gatunätet kring området. För tillfället kör tre bussar förbi området vid Roparnäsbacksvägen och därmed är området också tillgängligt med kollektivtrafiken. Visserligen kan en stor del av trafiken för uträttande av ärenden bedömas ske med personbil eller cykel. Enligt trafikmätningarna från 2016 körde 9 500 fordon på Sjukhemsgatan per vardagsdygn. Toppsiffran kl. 16–17 på eftermiddagen var 950 fordon. Genomförandet av ändringen av detaljplanen för Roparnäsbacksvägen kan uppskattas öka topsiffran per timme på Sjukhemsgatan med högst cirka 50 bilar. Vad gäller trafikmässiga konsekvenser är ökningen liten. Frisiktsområdet i korsningen av Roparnäsbacksvägen och Sjukhemsgatan är relativt bra. Då orsakar ökad trafik på Roparnäsbacksvägen till följd av genomförandet av planen knappast några ändringar i säkerheten vid korsningen jämfört med nuläget.

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

Konsekvenser för stadsbilden och landskapet

Genomförandet av planändringen har en positiv inverkan på stadsbilden i och med att det uppstår ny service på området, som tidigare närmast har använts för genomfart, och användningen av området ökar. Genomförandet enligt planen gör området trivsammare. Planbestämmelserna styr byggnadsstilen på det område som reserveras för en trädgårdsbutik eller motsvarande verksamhet mot gammalt, traditionellt träbyggande med rödmyllefärg som är småskaligt och som sådant passar in på planområdet. Det utgör även fortsättning på byggnadstraditionen kring Roparnäsbacksvägen. Eftersom mängden byggande är liten och indelat i mindre helheter, passar det in i områdets parkliknande karaktär.

Kulturarvet och den byggda miljön

I närheten av området finns två gamla gårdar. Huvudbyggnaden på den äldre gården har förmodligen byggts på 1920-talet. Den nyare huvudbyggnaden härstammar från 1958. Alla byggnader har sadeltak.

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

Planändringen möjliggör totalt 1 900 m² vy byggrätt för affärsbyggnader där det får placeras en trädgårdsbutik eller motsvarande verksamhet som passar in i den parkliknande miljön. Det har rått efterfrågan på platser för trädgårdsbutiker i Vasa stad. Till denna del förbättrar planändringen förutsättningarna för näringslivet i staden.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

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

BILAGOR

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