

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

Detaljplan nr 1093, Museigatan 11 Beskrivning



Bild: NAC Arkkitechdit Oy

**Detaljplaneändring
för tomt nr 905-3-4-7 samt gatuområde**

Planläggningen 3.10.2022

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: 905 Vasa
Stadsdel: 3
Kvarter: 4
Tomt: 7

Planeringstyp: Detaljplaneändring
Planens namn: Museigatan 11
Planens nummer: 1093

Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen
Planläggningsarkitekt Anne Majaneva
Kyrkoesplanaden 26 A, 2:a våningen
PB 3, 65101 VASA
fornamn.efternamn@vasa.fi
040 188 4187

Behandling:	Meddelande om anhängiggörande	13.3.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	19.3.2019
		23.6.2020
	Stadsstyrelsens planeringssektion	8.12.2020
	Stadsmiljönämnden	27.4.2022
	Stadsstyrelsen	20.6.2022
	Stadsfullmäktige	15.8.2022

1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet består av en tomt, som finns på adressen Museigatan 11. Efter detaljplaneförslagsskedet utvidgades planområdet med ett VP-område i ändan av Museigatan.



1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringens namn är Museigatan 11 och syftet med detaljplaneändringen är att ändra tomtens användningsändamål från offentlig service till boende i enlighet med delgeneralplanen för centrum.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte.....	3
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2. SAMMANDRAG	6
2.1 Planprocessens olika skeden	6
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförandet av detaljplanen	6
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	7
3.1.2 Naturmiljön	7
3.1.3 Den byggda miljön.....	8
3.1.4 Markägoförhållanden	21
3.2 Planeringssituation	21
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	21
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	27
4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna	27
4.2 Deltagande och samarbete	27
4.2.1 Intressenter	27
4.2.2 Anhängiggörande	27
4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	27
4.2.4 Myndighetssamarbete	28
4.3 Mål för detaljplanen.....	28
4.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	28
4.3.2 Kommunens mål.....	29

4.3.3	Markägarens mål.....	29
4.3.4	Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper	29
4.3.5	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	30
4.3.6	Respons om programmet för deltagande och bedömning.....	30
4.4	Redogörelse för detaljplaneutkastet och beredningen av detaljplaneförslaget 32	
4.4.1	Redogörelse för de preliminära alternativen	32
4.4.2	Redogörelse för detaljplaneutkastet	32
4.4.3	Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet.....	36
4.4.4	Övervägande efter utkastskedet.....	44
4.4.5	Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet.....	45
4.4.6	Övervägande efter förslagsskedet	48
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	49
5.1	Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	49
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	50
5.3	Planens konsekvenser	50
5.4	Störande faktorer i miljön.....	55
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	56
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	56
6.2	Genomförande och tidtabell	56
6.3	Uppföljning av genomförandet	56

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1.	Detaljplaneförslag med beteckningar
BILAGA 2.	Illustrationer
BILAGA 3.	Program för deltagande och bedömning
BILAGA 4.	Detaljplanens uppföljningsblankett

1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Värdefulla byggnader i Vasa II, Vasa stad 2000

Vasas centrumstrategi, Vasa stad 2012

Bullerutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, SITO 2015

Vibrationsutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, SITO 2015

Parkeringspolitik 2018, Vasa stad 2018

Byggnadshistorisk utredning om Vasas telefoncentral Museigatan 11, NAC Arkkitechdit Oy,
28.9.2018

Museigatan 11 projektplan, NAC Arkkitechdit Oy, 28.9.2018

Museigatan 11, Vasa, vibrationsutredning, WSP Finland Oy 20.4.2020

Ak1093, landskapsmässig granskning – länktornet, Vasa stad, 9.11.2020

2. SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs.

Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

Programmet för deltagande och bedömning lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 19.3.2019.

Utkastet till detaljplaneändring lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 23.6.2020.

Stadsstyrelsens planeringssektion godkände förslaget till detaljplaneändring för framläggande och utlåtanden i sitt möte 8.12.2020.

Stadsmiljönämnden godkände framläggande av förslaget till ändring av detaljplanen på nytt vid sitt sammanträde 27.4.2022.

Stadsstyrelsen godkände förslaget till detaljplaneändring för avgörande i stadsfullmäktige vid sitt sammanträde 20.6.2022.

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändringen 15.8.2022.

2.2 Detaljplan

Med detaljplaneändringen ändras tomtens användningsändamål från offentlig service (telefon- och telekommunikation) till boende. Mängden byggrätt undersöks med hänsyn till stadsbilden och boendetrivseln. Trafikregleringarna i näromgivningen, den kommande förändrade användningen för Wärtsiläområdet och järnvägen intill påverkar också planlösningarna.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

När detaljplaneändringen är fastställd, kan den börja genomföras på det villkoret att hanteringen och lagringen av farliga kemikalier på Wärtsiläs område har upphört (byggförbud enligt 58.5 § i markanvändnings- och bygglagen).

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget vid norra kanten av rutplanecentrum, i en stadsdel som domineras av boende. Planeringsområdet gränsar i söder till Museigatan, i öster och norr till cykelvägen längs järnvägen och i väster till granntomter (bostadsvåningshus). På andra sidan om järnvägen finns Wärtsiläs industriområde, och enligt de nuvarande utsikterna kommer Wärtsiläs verksamhet att flytta bort därifrån under år 2021.

På tomten finns en skyddad f.d. telefoncentralsbyggnad från år 1899 invid Museigatan och norr om den kontors- och lagerutrymmen från 1960- och 1970-talen med höjder som varierar mellan en och fyra våningar. I tomtens norra del finns en år 1982 byggd telefonmast och vid den östra kanten en kontorsdel som blev klar år 2004 och som även inbegriper tekniska utrymmen. Under jorden finns i berget insprängda hålrum för tekniska anordningar.

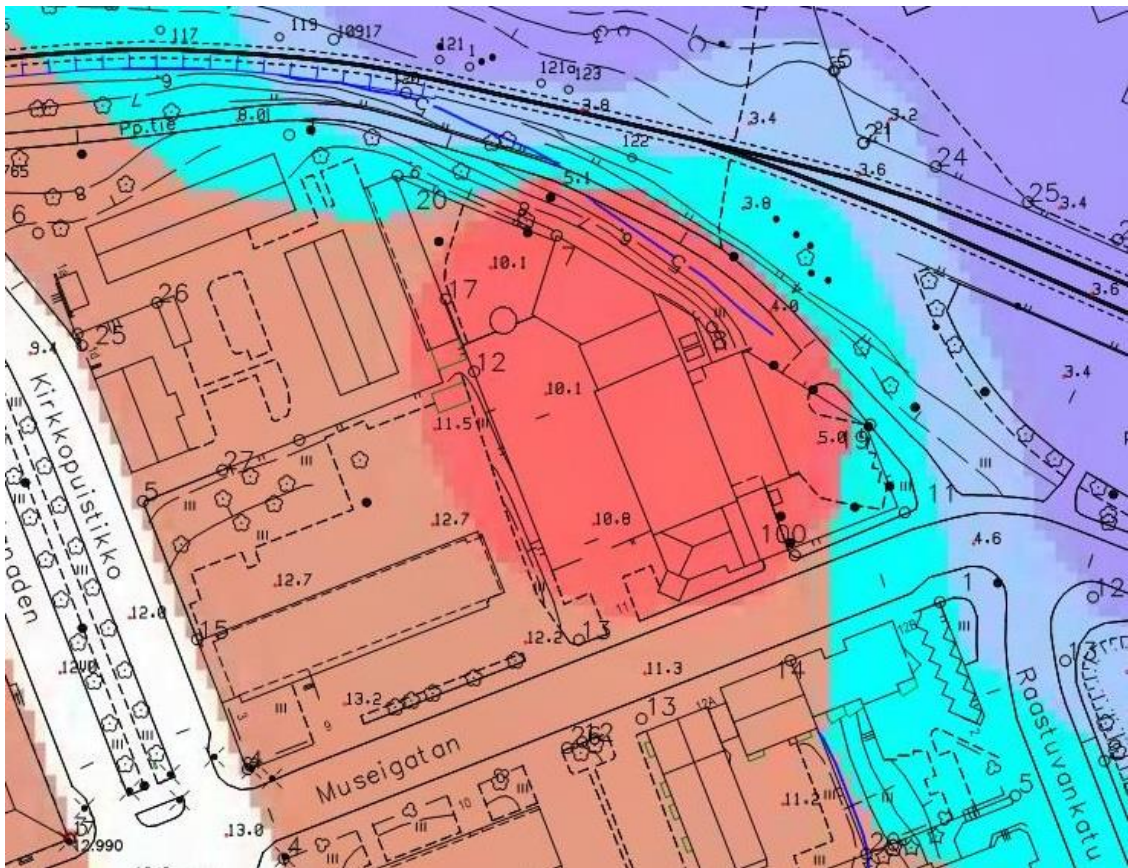
Tomten finns på en sluttning, som sluttar mot nordost. Höjdskillnaderna på tomten är stora; skillnaden mellan den lägsta och den högsta punkten är ca 6 meter.



Flygbild av planeringsområdets närmiljö

3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön på planeringsområdet består av planteringarna på tomten. I närmiljön finns gräs och träd invid lätttrafikleden. Det närmaste mera omfattande grönområdet är Metviksparken. Marken på området består på de högsta ställena av berg och morän, på de lågt belägna ställena av lera.



Jordmånskarta (2017). Rött = berg, brunt = morän, blå nyanser = olika lerarter

3.1.3 Den byggda miljön

Stadsbilden

Stadsbildsmässigt är detaljplaneändringsområdet vid utkanten av centrum. Järnvägen några meter nedanför tomten skiljer den från Wärtsiläs fabriksområde. Centrum omfattas av rutplanen, som bevarats som arv efter Setterberg, med esplanader, gator och brandgator, och de centrala offentliga byggnaderna i parker. I närheten finns Vasa Elektriskas kraftverksområde, Wärtsiläs fabriksområde samt Metvikens vattenspegel och de gör området mångsidigt i en större skala jämsides med rutplanens småskalighet.



Byggd kulturmiljö

Planeringsområdet och dess närmiljös byggda kulturmiljö är tidsmässigt skiktad och mångsidig. På tomten Kyrkoesp. 2 finns gamla bostads- och ekonomibyggnader av trä från 1860-talet och de är skyddade enligt byggnadsskyddslagen år 1994. Byggnaderna ägs av Stiftelsen Vasa studiebofäst. Byggnadsgruppen är ett representativt exempel på byggsättet under 1800-talet i Vasas rutplanecentrum. På Kyrkoesp. 1 finns ett rappat bostadshus i två våningar, ritat av Setterberg och uppfört år 1862 samt skyddat enligt detaljplanen. Det omges av en till skalan välanpassad gårdsmiljö med tegelbäddade bostadshus i 2–3 våningar från början av 2000-talet. Vid Kyrkoesp. finns flera bostadsvåningshus i 7–8 våningar med garage och affärslokaler i bottenvåningarna, byggda i enlighet med den modernistiska detaljplanen från 1960-talet. Söder om planeringsområdet finns Frälsningsarméns byggnad från 1980-talet och bostadsvåningshus i 3–6 våningar.

Wärtsiläs fabriksområde på andra sidan om järnvägen består av industrihallsbyggnader av olika ålder och delvis av VR:s tidigare byggnader. Wärtsilä kommer att flytta sin verksamhet till Vasklot och områdets kommande användning utreds.

Den ursprungliga stadsstrukturen var gles på grund av att byggande och grönarbeten fördröjdes. Träden vid esplanaderna och de planterade träden på skvärerna växte och en viss kulminationspunkt nåddes i början av 1900-talet. Byggnadsordningen från år 1901 tillät till och med hus med fem våningar och de ursprungliga målen för stadsbildens skala fick ge vika för ett effektivare byggsätt.

Saneringsdetaljplanen från 1960-talet gjorde ännu mera betydande ändringar möjliga. Detaljplanen förnyade staden med en öppen utrymmesstruktur genom att tillåta att låga

träbyggnader revs för att ge rum för stora elementbyggnader och ändra trafikregleringarna i staden så att bilismen gynnades. Även Metvikens i och med landhöjningen inskränkta vattenområde har förändrat miljön i stor utsträckning och öppnat nya möjligheter till byggande. VR:s före detta område i Metvikens omedelbara närhet ägs för närvarande av Wärtsilä och det har under årens lopp vuxit och utvecklats till ett stort industriområde.



Snedflygbild norrifrån, 2014

Som underlag för detaljplanearbetet har en byggnadshistorisk utredning gjorts om Telefoncentralens byggnad, som är skyddad enligt detaljplanen. Ab Wasa Telefonbolag lät bygga telefoncentralen, som är planerad av arkitekt Fredrik Thesleff och färdigställdes år 1899. Byggnaden är av rött tegel och har ett hörntorn, två våningar och därtill källare samt vind. Byggnadens väggar är gjorda av tidstypiskt massivt tegel och mellanbjälklaget av träbalkar. Stilmässigt är byggnaden nyrenässans och fasaderna rikt utsmyckade. Yttertakets är av plåt.

Arkitekt Fredrik Thesleffs (1859 – 1913) produktion i Vasa omfattar ett antal byggnader. Han utexaminerades som arkitekt år 1884 från Polytekniska institutet och arbetade som arkitekt vid överstyrelsen för allmänna byggnader under åren 1884–87 och som lektor i husbyggnad i Vasa industriskola (årtalen varierar en aning i olika källor). Thesleff hade en arkitektbyrå tillsammans med länsarkitekt Waldemar Backmansson i Vasa och verkade en tid även som stadsarkitekt i Vasa. Flest byggnader som ritats av Thesleff finns i Viborg och Vasa och de representerar stilmässigt nyrenässans och jugend. Förteckning över byggnader som ritats av Fredrik Thesleff och som finns i Vasa:

- Folkskolan vid Rådhusgatan, 1890
- Vasa Elektriska Ab:s centralstations maskinhall, 1893

- Bostadshus för Pohjola Bränneris vinfabrikör, 1897, numera Wasa Sångargilles kulturhus Cantare
- Vasa telefoncentral, 1899
- Kiosken i hamnparken, 1900
- Vasa Elektriska Ab:s centralstations huvudbyggnad, 1903
- Wasa Aktiebanks hus Kurtenia, bostadshus i fem våningar, 1904–1905
- Folkskolan i Brändö, 1905
- Wolffska villan (riven)

Alla bevarade byggnader har på någon nivå beaktats som skyddade i detaljplaner eller inventeringar, exempelvis Kurtenia är skyddad enligt byggnadsskyddslagen och folkskolan enligt förordningen 480/85 (Förordning om skydd för staten tillhöriga byggnader). Folkskolan vid Rådhusgatan har gemensamt planerats av Backmansson och Thesleff och den belönades vid världsutställningen i Paris år 1889.

I Viborg, Helsingfors och Tammerfors är Thesleffs byggnader likaså för det mesta skol- eller affärs- och bostadsbyggnader. Som exempel kan nämnas Lilla palatset i Tammerfors och Nya svenska läroverket i Helsingfors (rivet).

När de av Thesleff planerade byggnadernas mängd och betydelse jämförs med exempelvis Setterbergs eller Stenfors produktion, kan konstateras att Thesleffs produktion och betydelse i Vasa är relativt stor men något mindre än de nämnda länsarkitekternas.



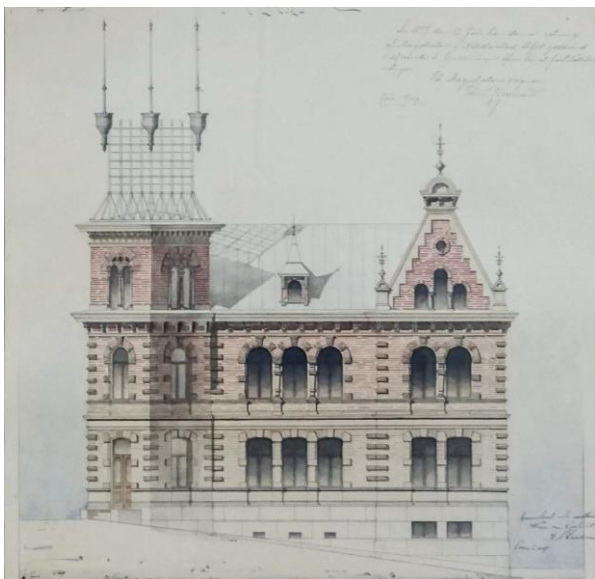
Kurtenia



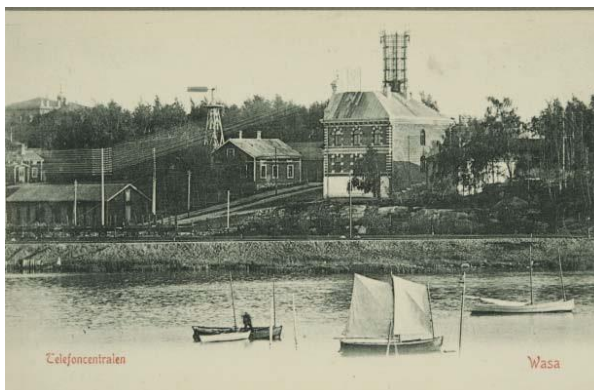
Lilla palatset



Den byggnadshistoriska utredningens pärbild



Ursprunglig fasadritning



Museiverkets bild



Suunnitteluvuosi ja suunnittelija

1897, Fr. Thesleff
Puhelinkeskus, tiilirakennus

1901, AW. Stenfors
Magasin, puurakennus

1940, W.G. Palmqvist
Varasto, kivirakennus

1960, G. Bergman
Varastorakennus, nyk.
autotalli

1962, Ins.t.Hanson & Co
Tunnelikeskuksen
laajennus

1966, Nygård
Toimistorakennus

1972, Nygård
Tekniset tilat, K+1

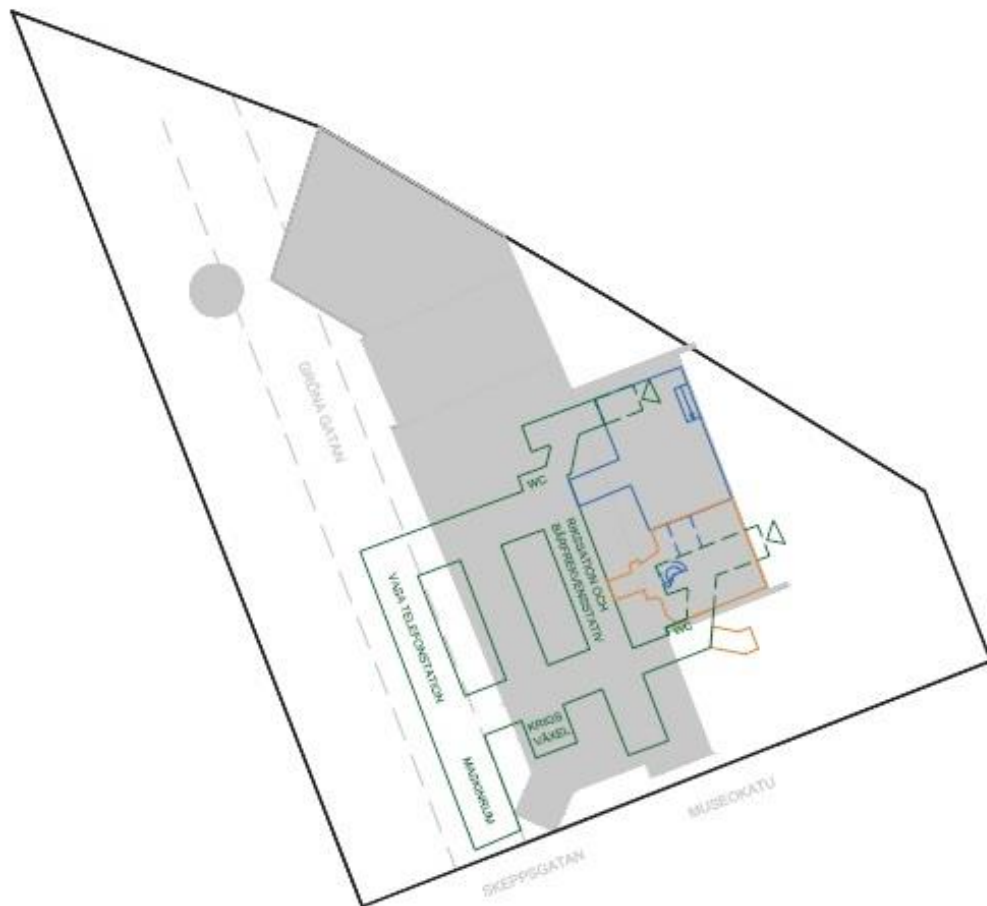
1982, Insinöörit.Pöysälä & Sandberg Oy
Puhelinmasto

1985, A.toimisto Marja ja Kari Kyyhkinen Oy
Uusi sisäänkäynti luolaan

2004, Ardok Arkkitehtitoimisto Oy
Tekniset- ja toimistotilat, julkisivu tiili

De nuvarande byggnadernas planeringsår och planerare, med streckad linje rivna byggnader och en brandgata som inte är anlagd (Gröna Gatan). Museigatan hette tidigare Skeppsgatan/Laivakatu. Byggnadshistorisk utredning/NAC-Arkkitehdit Oy.

LUOLAN RAKENUSVAIHEET

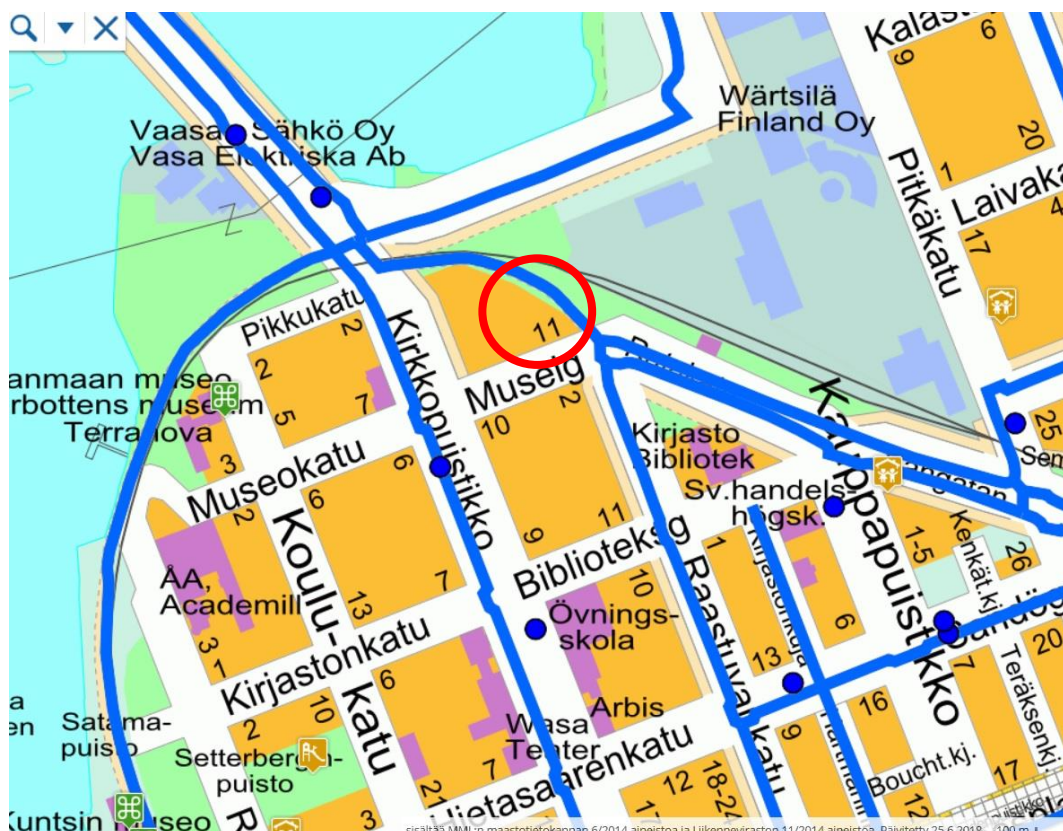


- 1940
- 1985
- 2004

Hårummets byggnadsskeden. Byggnadshistorisk utredning/NAC-Arkitekhdit Oy.

Service

Planeringsområdet finns i närheten av servicen i centrum, Vöråstan och Brändö.



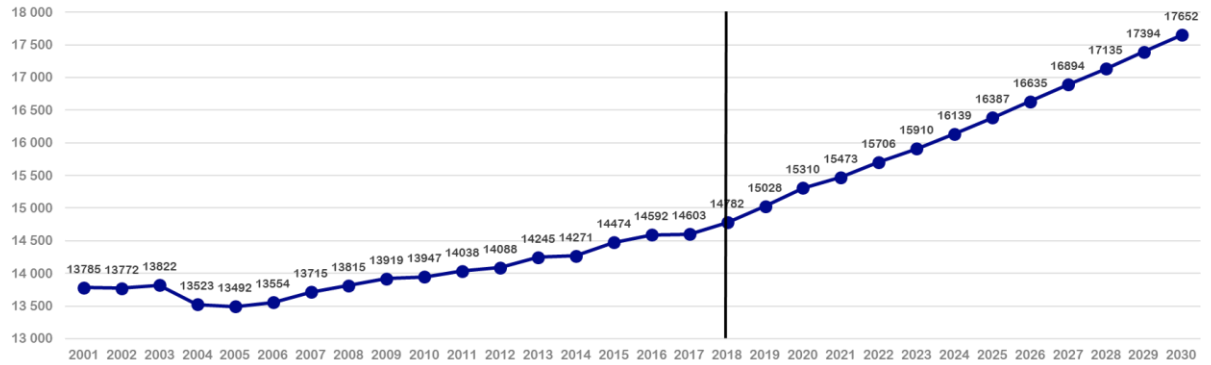
Service angiven på guidekartan: cykelvägar med blått streck, busshållplatser med blå bollar, offentlig service med symboler.

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Befolknings- och arbetsplatsutvecklingen i Vasa har varit positiv på 2000-talet. Urbaniseringen är en kraftig trend och utvecklingen och tillväxten väntas i framtiden allt kraftigare hänföra sig till regionernas och landskapens centralstäder, såsom Vasa. Under den senaste tiden har centrumområdena också blivit allt attraktivare som bostadsområden och folk söker sig i allt större utsträckning till tät stadsmiljö för att bo där. Vasas roll som regionens och landskapets största stad och centrum kommer därmed i framtiden att vara allt viktigare.

Invånarantalet i storområdet centrum är 14 782 (31.12.2018). Invånarantalet i storområdet centrum har ökat med tusen personer under 2000-talet och med drygt 860 personer under 2010-talet. I stadens befolkningsprognos storområdesvis uppskattas befolkningsökningen i centrum till 1 605 invånare till år 2025 och till 2870 invånare till år 2030. Ifall ökningen i storområdet centrum fortsätter på samma sätt, kan man förvänta sig att folkmängden ökar med 4500–5000 nya invånare till år 2040. En granskning av centrums småområden visar att invånarantalet i stadsdel nr 3 (där planeringsområdet finns) är 1432 personer och det har ökat med 57 personer under 2010-talet.

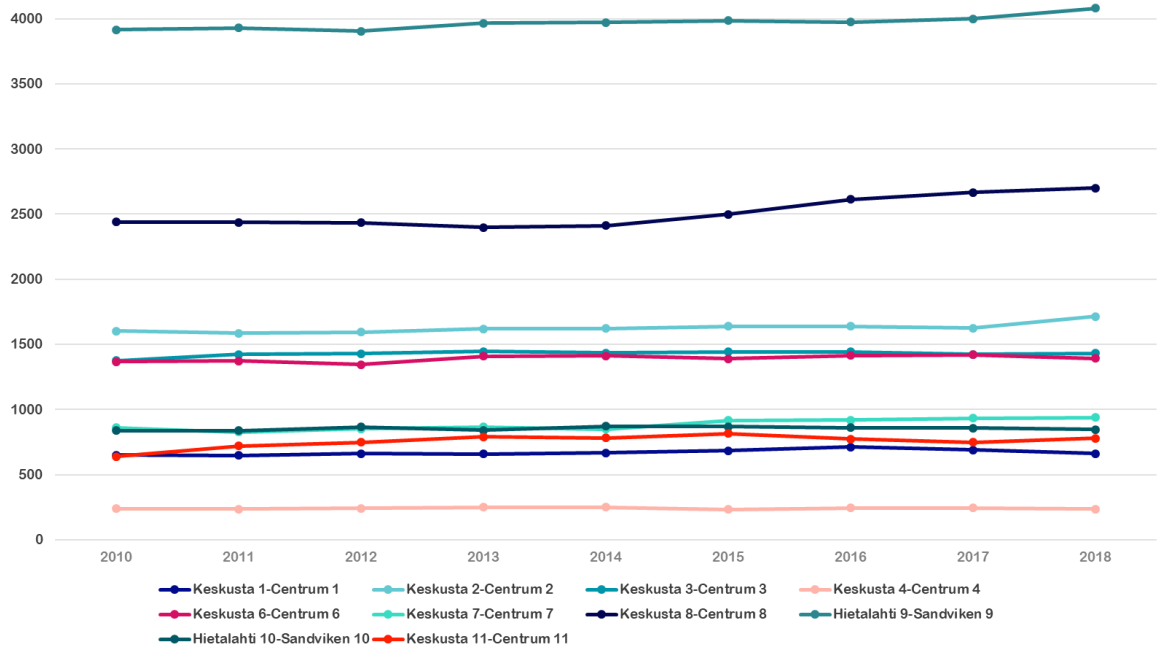
KESKUSTAN SUURALUEEN VÄKILUKU 31.12.2000–31.12.2030
BEFOLKNINGEN I CENTRUM STOROMRÅDE 31.12.2000–31.12.2030



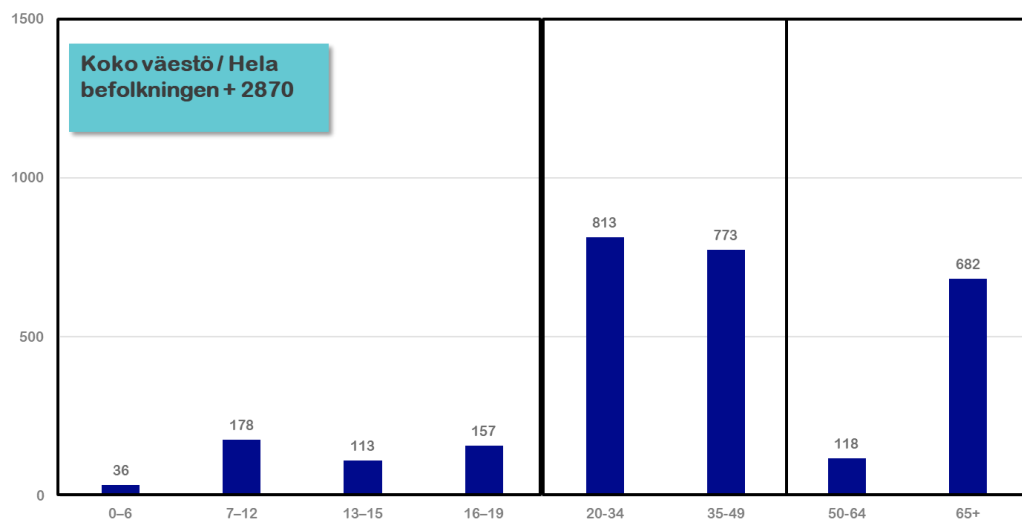
LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLING / RM 7.6.2019

VÄESTÖNKEHITYS KESKUSTAN PIENALUEILLA



TOTEUTUNUT VÄESTÖMUUTOS IKÄRYHMITÄIN KESKUSTAN SUURALUEELLA
FÖRVERKLIGAD BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING ENLIGT ÅLDERSGRUPP CENTRUM
31.12.2018–31.12.2030



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLINGEN RM 1.11.2019

Trots befolkningsökningen kommer minskningen i hushållens genomsnittliga storlek och den kraftiga ökningen i enpersonshushållen att fortsätta. Samtidigt fortsätter även boenderymligheten öka, även om något måttligare än under tidigare år. I praktiken innebär det här att ifall några nya bostäder inte byggdes, skulle befolkningen i centrum börja minska. Det här kan till och med ses som ett hot mot områdets utveckling och livskraft.

Den största åldersgruppen i storområdet centrum är 20–34-åringarna. Det är också den åldersgrupp som har ökat allra mest i området under 2000-talet. Ökningen i åldersgruppen torde vara kraftig även i framtiden.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Antalet arbetsplatser i Vasa ökade med 4 120 under åren 2000-2015. Totalt finns det ca 36 000 arbetsplatser i Vasa, varav ca 12 000 i storområdet centrum. Arbetsplatsstrukturen i storområdet centrum är mycket mångsidig och antalet arbetsplatser har ökat kraftigt under 2000-talet. De största branscherna i området är hälso- och socialservice, offentlig förvaltning samt parti- och minuthandel.

Rekreation

I planeringsområdets omedelbara närhet finns Biblioteksparken, Metviksparken samt strandparkerna på stadsstranden.

Trafik

Planeringsområdet gränsar till Museigatan och cykelvägen invid järnvägen. Enligt trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum är de genomsnittliga trafikmängderna vid planeringsområdet på Museigatan ca 2000 fordon per dygn. Enligt prognosen i utredningen skulle trafikmängderna på det här stället öka med några hundra fordon till år 2040.

Enligt de nuvarande detaljplanerna ska Rådhusgatan fortsätta över järnvägen, norrut från Bangatan, och samtidigt skära av trafiken vid ändan av Museigatan. Detta genomförande ingår inte i investeringsprogrammen under de närmaste åren men när användningsändamålet för det område som blir ledigt efter Wårtsilä ändras torde det bli aktuellt att bygga denna nya förbindelse.

Parkering

Största delen av parkeringsplatserna i Vasa centrum finns inom kvarteren, antingen på marknivå eller i centraliserade parkeringsanläggningar. Typiskt för Vasa centrum är även brandgatorna i kvarteren och vid dem en betydande mängd parkeringsplatser. Innan byggnadslagen (1958) och under 1960-talet utarbetade s.k. Kråkströms detaljplan trädde i kraft krävdes inte i bygglov att parkeringsplatser skulle ordnas. Bilplatser på tomter som har bebyggts efter det har huvudsakligen förverkligats i samband med bygglov i enlighet med gällande detaljplaner.

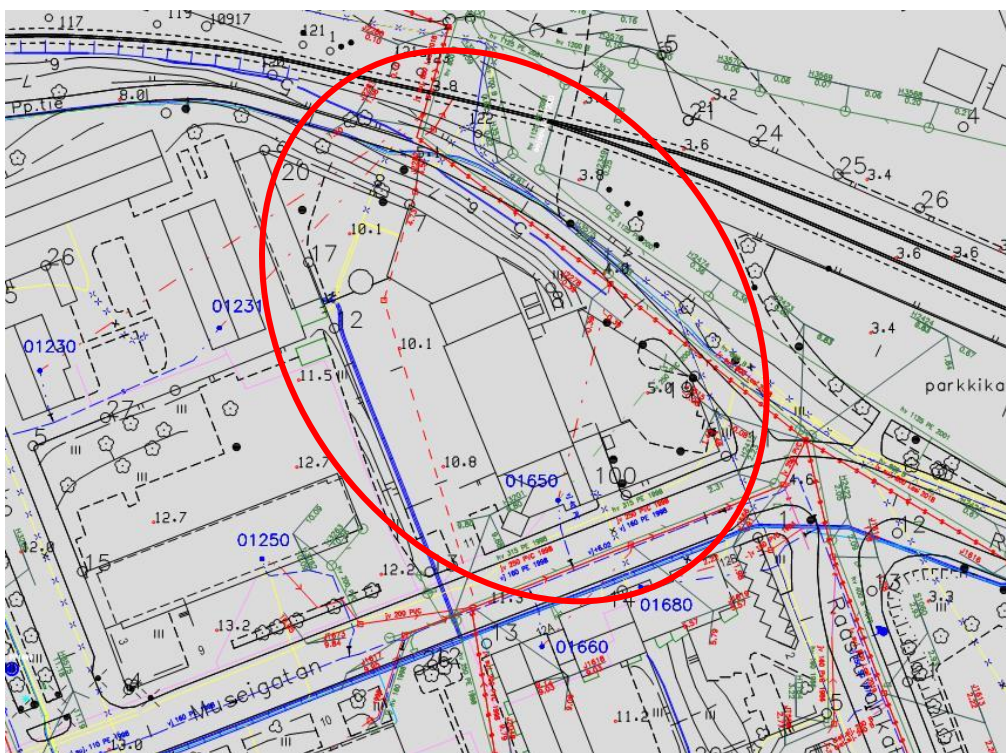
Parkeringen i Vasa centrum har under tidigare år (2001 och 2006) granskats på ett område som är fastslaget i enlighet med de kommersiella funktionerna i centrum. Enligt 2006 års parkeringsutredning fanns det 2580 privata bilplatser och 2675 bilplatser i allmän användning, d.v.s. totalt 5255 bilplatser på Vasa affärscentrums område. Det finns både offentliga och privata parkeringsanläggningar på området.

Enligt trafikutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för centrum är användningsgraden i fråga om planeringsområdet och närmiljöns platser invid gatan störst på morgonen och under dagen, och då är den vid planeringsområdet invid Museigatan 60–79 %. Kvällstid är användningsgraden 20–39 %.

På planeringsområdet och i dess omedelbara närhet finns inga parkeringsanläggningar. Parkeringsplatserna finns på tomterna, brandgatorna och invid gatorna. Vid Bangatan finns allmänna parkeringsområden.

Teknisk försörjning

Vatten-, avlopps-, dagvatten-, el- och fjärrvärmeledningarna finns huvudsakligen under gatorna och vid tomtgränserna. I bergrummen på tomten, källaren och en del av den nyaste byggnaden finns fasta telenät, optofibernet samt ett reservkraftverk.



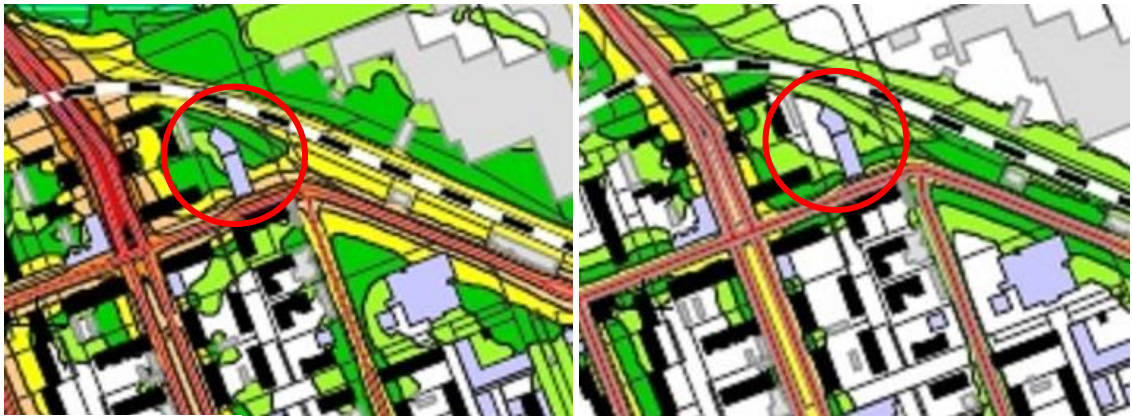
Teknisk försörjning i stadens system. Elkablar med blått och gult, fjärrvärme med ljusrött, hushållsvatten med blå streckad linje, dagvatten med grönt, avloppsvatten med rött. Avloppsvattenröret genom tomten har tagits ur bruk.



Elisas telekablar angivna på kartan.

Miljövård och miljöstörningar

Enligt bullerutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum är medelljudnivån dagtid med 2014 års trafikmängder vid Museigatan 55–65 dB och på gårdsområdena 45–55 dB. Motsvarande bullernivåer nattetid är 50–60 dB och under 50 dB. Med 2040 års prognostiserade trafikmängder förändras bullernivåerna inte nämnvärt i en eller annan riktning. Om nya bostadshus, lägenhetsspecifika gårdar, lek- eller vistelseområden, terrasser eller balkonger placeras på områden med en bullernivå som dagtid överskrider 55 dB (på bilden gula och röda områden) eller nattetid överskrider 50 dB, ska bullerbekämpningen där genomföras så att bullernivån inte överskrider de riktvärden för utomhusområden som är angivna i statsrådets beslut 993/92.



Keskiäänitaso L_{Aeq}

	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	≤ 75
75 <	

Medelljudnivåer dagtid (vänster) och nattetid (höger) enligt bullerutredningen.

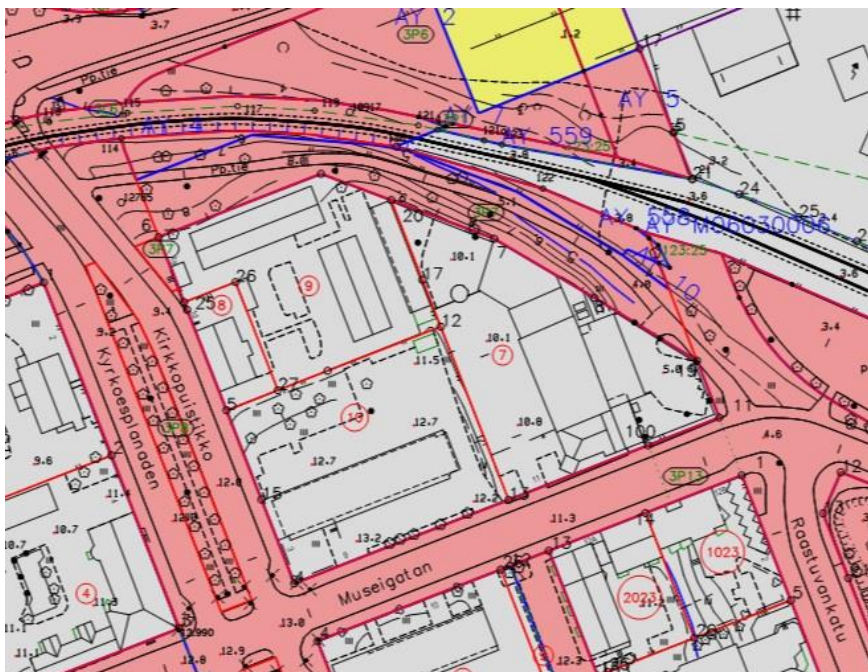
I vibrationsutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för centrum används VTT:s rekommendation om vibrationsklassificeringen av byggnader. Enligt den är vibrationsklass C rekommendation för planeringen av nya byggnader och leder. I vibrationsutredningen har bedömningsnivå 2 använts utgående från kalkylmässiga värden. Ifall man vill bygga på ett i denna bedömning avsett riskområde bör en närmare utredning på bedömningsnivå 3 göras, varvid vibrationsmätningar görs. Enligt utredningen finns vibrationsriskområde på planeringsområdet i enlighet med nedanstående bild. Ljusgrönt anger riskområde för nya bostadshus med jordfast golv, 5 våningar eller fler, eller 1 våning med pålad grund. Ljusblått anger riskområde för andra nya bostadshus. Enligt de preliminära planerna kommer bostadshus i 2–5 våningar att byggas på planeringsområdet, varav de som är mindre än 5 våningar höga därmed är på vibrationsriskområde.



Vibrationsriskområden enligt vibrationsklass C (vibrationsutredning i anslutning till delgeneralplanen för centrum)

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdestomten ägs av Viria Abp (heter sedan 2021 Loihde Abp).



Markägoförhållanden. Den av staden ägda marken är angiven med ljusrött och gult (utarrenderad till utomstående), privatägd mark med vitt.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

För området gäller Österbottens landskapsplan 2040, som fastställdes 10.9.2020.

I landskapsplanen är planeringsområdet område för centrumfunktioner C, vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högklassig arkitektur. I förtätnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.

Planeringsområdet ingår också i Vasa stadsregions område (kk-1), och i bestämmelsetexten för det står det bl.a. följande: Vasa bör utvecklas som landskapets centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området bör utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar de ekologiska funktionerna. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för skapande av en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040

Generalplan

Vasa generalplan fastställdes 18.9.2014. Planeringsområdet är i generalplanen PY-område, område för offentlig service och förvaltning, där även andra arbetsplatsfunktioner och bostäder får förläggas i mindre utsträckning.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Delgeneralplanen för centrum

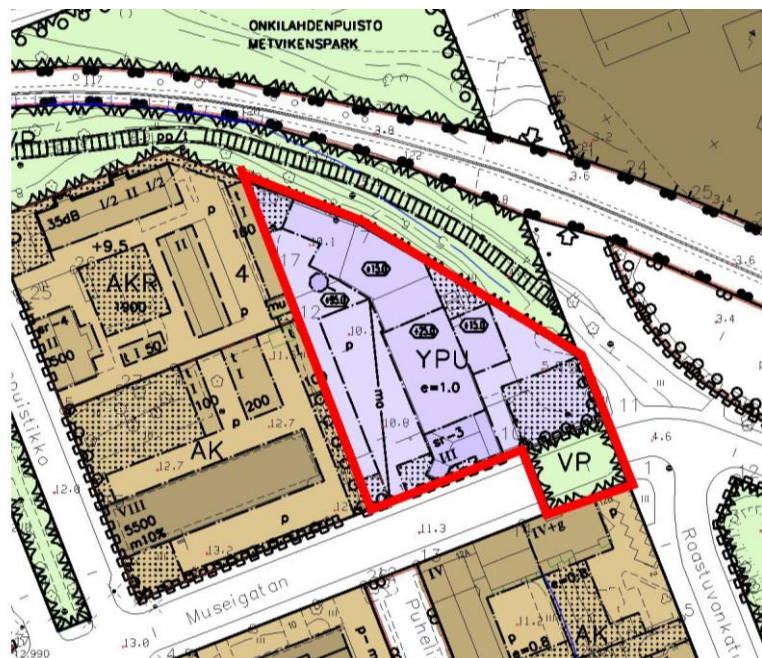
Delgeneralplanen för centrum vann laga kraft i augusti 2019 och den ersatte generalplanen för centrum. I delgeneralplanen är planeringsområdet anvisat som bostadsvåringshusområde AK, där byggnadsexploateringen är fastställd till 0,8–1,6 (e3). Telefonföreningens gamla hus har anvisats som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull och byggnad som ska värnas och vars skydd anges närmare i detaljplanen eller med stöd av lagen. Wärtsiläs område är angivet som utredningsområde SE, där ett riskområde va (gasbehållare) finns.



Utdrag ur delgeneralplanen för centrum

Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplan nr 859, som fastställdes år 2000. Planändringsområdets detaljplanebeteckning är YPU, kvartersområde för byggnader för datakommunikation. Byggrätten är fastställd med exploateringsstalet $e=1,0$. Byggnaden vid Museigatan (telefonföreningens gamla byggnad) har beteckningen sr-3, skyddad byggnad. I ändan av Museigatan gäller detaljplan nr 620, som fastställdes 1984. Ändan av Museigatan har reserverats som parkområde VP och på så sätt har förbindelsen mellan Museigatan och Bangatan avbrutits. Avbrottet har dock inte realiserats.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där detaljplaneändringsområdet är avgränsat.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen trädde i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

Tomtindelning är genomförd på området och tomten är införd i registret.

Baskarta

Baskartan har justerats och godkänts 4.3.2019.

Byggförbud

Området är inte belagt med byggförbud.

Skyddsbeslut

Byggnaden vid Museigatan (telefonföreningens gamla byggnad) är i detaljplan nr 859 skyddad med beteckningen sr-3, skyddad byggnad.

Planläggningssituation och planer för närmiljön

Den nuvarande detaljplanen (nr 859) är från år 2000 och den berör utöver Museigatan 11 tomterna Kyrkoesplanaden 1, 2, 3 och 4. Enligt denna detaljplan har nybyggandet på Kyrkoesplanaden 1 och byggnadsskyddet på Kyrkoesplanaden 1, 2 och 4 genomförts, i övrigt är detaljplanen närmast konstaterande. På tomten Kyrkoesplanaden 3 har i detaljplanen beviljats bygg rätt för bilskydd men de har inte byggts.

I ändan av Museigatan gäller detaljplan nr 620, som fastställdes 1984. Ändan av Museigatan har reserverats som parkområde VP och på så sätt har förbindelsen mellan Museigatan och Bangatan avbrutits. Avbrottet har dock inte realiserats. Tomterna 1023 och 2023 reserveras för bostadsvåningshus och tomt 4 för ett bostadsvåningshus samt för samlingslokaler. Planen motsvarar den faktiska situationen.

Den gällande detaljplanen (nr 939) för Wärtsiläs område och huvudbiblioteket fastställdes 26.11.2009. Fabriksområdet är kvartersområde för industribyggnader TT. Skyddade enligt detaljplanen är utöver biblioteksbyggnaden VR:s tidigare magasinbyggnader vid Bangatan, daghemmet på Handelsplanaden 1 och en del av VR:s och Metvikens Mekaniska Verkstads tidigare byggnader på Wärtsiläs område. Vid Bangatan är allmänna parkeringsområden anvisade. I detaljplanen är en förlängning av Rådhusgatan över järnvägen till Träskgatan angiven men den är inte anlagd. Wärtsilä kommer att flytta sin verksamhet till Vasklot under år 2021. Området som blir ledigt är för närvarande utredningsområde och dess kommande användning utreds.

Vasa Elektriska centraliserade sin verksamhet från Kyrkoesplanaden 4 till kraftverkstomten på adressen Kyrkoesplanaden 0 år 2015. Detaljplaneändringen för kraftverkstomten (nr 960) vann laga kraft i februari 2011.

Detaljplaneändringen för Kyrkoesplanaden 4 och Lillagatan 1 (nr 1078) vann laga kraft 14.8.2018. Detaljplanen innehåller byggnadsskydds-beteckningar och ytterligare bygg rätt, varav som det mest betydande ett bostadsvåningshus i 8 våningar invid Kyrkoesplanaden. Det tilläggsbyggande som detaljplanen möjliggör är under uppförande.

Detaljplanerna för den övriga närmiljön är betydligt äldre.

För området utarbetade eller tidigare utredningar

Värdefulla byggnader II

Byggnader som är uppförda före år 1945 i centrum är inventerade i Värdefulla byggnader II, som godkändes av stadsfullmäktige år 2000. I inventeringen har åtgärdsrekommendationer och skyddsrekommendationer getts för byggnaderna. Telefonföreningens gamla byggnad är skyddad enligt detaljplanen i enlighet med den här rekommendationen.

Naturutredning

Under år 2018 kartlade Planläggningens grönområdesteam fladdermussituationen på planeringsområdet men inga fladdermusobservationer gjordes. Det fanns inget behov av andra naturutredningar.

Byggnadshistorisk utredning

Arkitektbyrån NAC Oy gjorde en byggnadshistorisk utredning om telefonföreningens gamla byggnad på uppdrag av Viria Fastigheter Ab år 2018. I utredningen ges en översiktlig bild av byggnaden, dess historia och ändringarna i närmiljön, samt refereras i stora drag byggnadens ändringsskeden. Utredningen bidrar till att bedöma behovet av närmare skydd av byggnaden samt huruvida kommande reparations- och ändringsarbeten kan godkännas ur skyddssynvinkel.

Vibrationsutredning

WSP Finland Ab gjorde på uppdrag av Planläggningen en noggrannare vibrationsutredning beträffande planeringsområdet våren 2020. Utredningen gjordes som kalkylmässig bedömning, eftersom det medan utredningen pågick inte förekom någon tågtrafik på ifrågavarande banavsnitt. Som dimensionerande faktorer i utredningen användes godstågs axelvikt på max. 20 ton och hastighet 30 km/h. I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot prognostiseras den kommande persontrafiken på ifrågavarande banavsnitt från centrum till Vasklot. Den ansågs emellertid inte medföra mera vibrationer än godstågstrafiken.

Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart riktvärdena för boendetrivseln samt gränsvärdena för skador på byggnader. Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange några planbestämmelser om vibrationer beträffande objektet.

Slutsatser i vibrationsutredningen:

Vid granskningen har kalkylmässigt bedömts hur vibrationerna från spårtrafiken sprids och dämpas samt nivån på de vibrationer som människan känner av. De beräknade vibrationsnivåerna har jämförts med de rekommenderade värdena för vibrationer. Referensvärdena är baserade på källorna /1...4/.

- De kalkylmässiga värdena på vertikala och horisontella övergångskomponenter varierade mellan 0,002 och 0,008 mm och de underskred klart jämförelsevärdet 0,2 mm.
- De kalkylmässiga toppvärdena för vibrationshastighetskomponenterna varierade på granskningspunkterna mellan 0 och 0,13 mm/s och underskred klart det för vibrationer angivna riktvärdet 0,3 mm/s.

- De kalkylmässiga värdena för accelerationskomponenterna på granskningspunkterna varierade mellan 0 och 0,015 m/s² och underskred klart det för acceleration uppställda jämförelsevärdet 2,5 m/s².
- Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart riktvärdesnivåerna för boendetrivsel samt riktvärdena som gäller skador på byggnader.

Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange planbestämmelser i fråga om vibrationerna.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Behovet av detaljplanering fördes fram av Viria Abp. Bolaget vill avstå från fastigheten och utveckla objektet för bostadsändamål, en del av lokalerna förblir i Virias eller bolagets hyresgästers användning. Viria Abp ansökte om detaljplaneändring i juni 2017.

Avtalet om inledande av detaljplanläggning godkändes av stadsstyrelsen 3.12.2018.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Grannfastigheternas ägare och arrendatorer

Stadens myndigheter och nämnder

Övriga myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Säkerhets- och kemikalieverket TUKES och Trafikledsverket

Vasa Elektriska (fjärrvärme och elnät), Vasa Vatten, Viria Ab, Posti Oy

Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinrättning

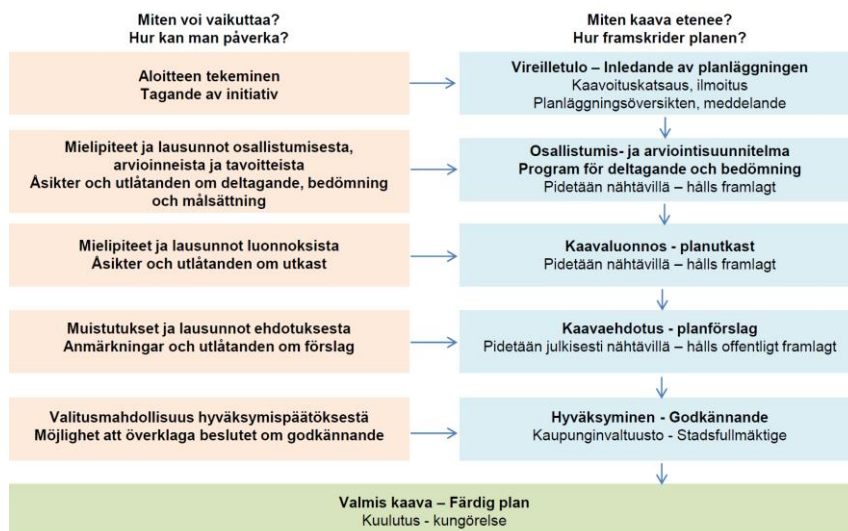
Invärdnarsföreningen i centrala Vasa rf

4.2.2 Anhängiggörande

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 27.11.2018 genom att godkänna planläggningsöversikten för år 2019 beslutat att detaljplaneändringen anhängiggörs. Planläggningsöversikten har delats ut till alla hem i Vasa 13.3.2019.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Planläggningens framskridande:



Anhängiggörande och program för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Planutkast

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslag

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen kan lämnas in till Vasa förvaltningsdomstol (188 § MarkByggL). Föreskrifter om besvärsrätten finns i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Därtill ordnas vid behov växelverkansevenemang och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskomms separat.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Med hjälp av de riksomfattande målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

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

En ökning i personbilstrafiken bör undvikas genom att placeringen av boende invid goda kollektivtrafikförbindelser och tillgänglig service och arbetsplatser stöds. Detaljplanen som görs upp genomför dessa mål för hållbara färdvägar. Därtill genomför den målet om en sund och trygg livsmiljö samt målet om en livskraftig kulturmiljö. Anpassningen till följderna av klimatförändringen främjas med detaljplanebestämmelser som styr dagvattenhanteringen.

4.3.2 Kommunens mål

Staden har som mål att uppfylla högre plannivåers och centrumstrategins mål, d.v.s. förtäta stadsstrukturen och utöka boendet i centrum. Därtill har i avtalet om inledande av planläggning avtalats om allmänna mål för centrumboendet, såsom bostadslägenheternas genomsnittliga storlek (minst 50 m² vy), gårdsutrymmenas omfattning (minst 10 m²/bostad) och trivseln samt dimensioneringen av bil- och cykelparkeringen (i enlighet med den 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken).

4.3.3 Markägarens mål

Markägarens mål är att utveckla objektet i första hand som bostadsobjekt. Det i byggnaderna verksamma bolagets egen verksamhet har inskränkts och nästan alla utrymmen har blivit lediga. En del av de tekniska utrymmena och de underjordiska anordningsutrymmena blir kvar i Elisas användning. Markägarens mål är en byggrätt på 4600 m² vy på tomten, varav ca 3400 m² vy för en nybyggnad. Avsikten är att bostäderna till alla delar ska säljas som s.k. hårdvalutabostadsaktier.

4.3.4 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper

Eftersom planeringsområdet är beläget på en sluttning i utkanten av centrum och gränsar till en kulturhistoriskt värdefull byggnad, är målen i fråga om stadsbilden höga. Nybyggandet ska anpassas till de speciella villkor som närmiljön och landskapet ställer.

Elisa hyr utrymmen i en del av fastigheten; östra nya delens tekniska utrymmen och underjordiska anordningsutrymmen. I dessa utrymmen finns fast telenät, fibernät, reservkraftverk, anordningar i anslutning till elinmatning och ackumulatorrum. Användningen av de här utrymmena bör ordnas skilt från boendet och det påverkar detaljpanelösningen. Det finns ingen fast bemanning i utrymmena men servicebesök görs regelbundet inom ramen för normal arbetstid. I undantagsförhållanden måste man ändå ha tillträde till utrymmena hela tiden. Reservkraftverket provkörs en gång per månad dagtid. Enligt en utredning från Elisa följer bolaget i sin verksamhet Traficoms föreskrifter. Anordningarna för datakommunikationsinfra i utrymmena kan jämföras med datorer och de påverkar inte boendet. Det finns många motsvarande utrymmen i källare i bostadsvåningshus i olika delar av Finland.

På Wärtsiläs område finns gasbehållare och deras omedelbara riskområde går inte ända till tomten Museigatan 11 men de måste ändå beaktas på så sätt att det inte är möjligt att placera permanent boende på tomten Museigatan 11 innan gasbehållarna är avlägsnade.

Detaljplaneändringen kan inte börja genomföras innan gasbehållarna är avlägsnade från området. Eftersom det inte ännu är klart när de avlägsnas, förutsätts i detaljplaneändringen att detaljplanen inte genomförs innan de avlägsnas.

Trafiken på den närbelägna järnvägen kan enligt vibrationsutredningen i anslutning till delgeneralplanen för centrum tidvis medföra vibrationer på tomten. Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart de riktvärden som är uppställda för boendetrivseln samt gränsvärdena för skador på byggnader. Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange planbestämmelser om vibrationer.

4.3.5 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Telefonmasten på tomten begränsar byggandet och kan medföra fara för boendet (is som ramlar ner från masten) samt buller (vinande vid hård vind). Målet är att utreda telefonmastens landskapsmässiga konsekvenser och överväga en rivning av masten. Målet är en sådan detaljpanelösning som möjliggör både bevarande och rivning av masten.

Under utkastskedet har markägarens mål beträffande utnyttjandet av tomten preciserats och vid övergången till förslagsskedet har en förhandling förts med markägaren. I och med att ett villkor för genomförandet av detaljplanen är att hanteringen och lagringen av farliga kemikalier ska upphöra är det möjligt att överväga byggandet på tomten friare och effektivare.

Vid förhandlingarna efter förslagsskedet har målen preciserats ytterligare. Det ansågs vara bra att avskilja de samhällstekniska anläggningarna och bostadsbyggnaderna till separata tomter, så att anläggningarna inte ska belasta det kommande husbolaget. Planerna för Wärtsiläs utredningsområde, som framskred samtidigt, gjorde de kommande trafiklösningarna på området tydligare. Därför beslutade man att inkludera VP-området som avbryter gatan i ändan av Museigatan i planområdet och omvandla det till gatuområde för att man till ET-tomten ska kunna anvisa en anslutning från Museigatan.

4.3.6 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 19.3.2019. Under den tid programmet var framlagt, 28.3–10.4.2019 erhöles 7 utlåtanden. Nedan följer sammandrag av utlåtandena och Planläggningens bemötanden av dem. De ursprungliga utlåtandena förvaras i akten för planprojektet.

NTM-centralen i Södra Österbotten:

NTM-centralen reserverar sig möjlighet att ge utlåtande i detaljplaneändringens utkast- och förslagsskede, eftersom detaljplaneändringen berör offentlig datakommunikation och en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Därtill föreslår NTM-centralen att vid den fortsatta beredningen av detaljplaneprojektet ska beaktas objektets närhet till det närbelägna järnvägsområdet, tillförlitlighets- och säkerhetskraven i fråga om datakommunikationen samt verksamhetens eventuella konsekvenser för boendetrivseln och -hälsan.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Österbottens räddningsverk:

Utvecklingen av Wärtsiläs område och detaljplaneändringsområdet förutsätter att farliga kemikalier inte hanteras industriellt och inte heller lagras på Wärtsiläs område i nuvarande eller större omfattning.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Trafikledsverket:

Trafikverket förutsätter att eventuella buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter av tågtrafiken ska beaktas från fall till fall när områden planläggs i närheten av en järnväg. Vid buller- och vibrationsbekämpningen bör särskild uppmärksamhet fästas vid förebyggandet av olägenheter när verksamheternas placering avgörs. I samband med planarbetet bör tillräckliga utredningar göras om buller- och vibrationsutbredningen och utgående från dem bör nödvändiga planbestämmelser anges för bekämpning av olägenheterna.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Kommuntekniken:

Den nuvarande infarten till tomten Museigatan 11 från Museigatan bör bevaras. En annan infart till tomten kan genomföras från den i den nuvarande detaljplanen angivna förlängningen av Bangatan. Då placeras lättrafikleden på samma sida som planobjektet, varvid den finns på samma sida som lättrafikleden vid Rådhusgatan. Kommuntekniken konstaterar dock att det inte är särskilt enkelt att förlänga Bangatan över järnvägen, eftersom avstånden till korsningen mellan Rådhusgatan och Bangatan kräver mycket dyra bomanläggningar och även trafikljusstyrning, vilket inte är nödvändigt med tanke på trafikmängderna i området. Därför är det i nuläget inte ändamålsenligt att förlänga Bangatan över järnvägen. Samtidigt anser Kommuntekniken att detaljplaneområdet bör utvidgas så att även VP-området som skär av Museigatan, vilket i sig inte längre är någon nödvändig åtgärd, och finns på nuvarande gatuområde fogas till det. Områdets parkeringsnorm bör vara 1 bp/100 m² vy, vilket innebär att det ska finnas minst 46 bilplatser på området. Enligt den nuvarande detaljplanebestämmelsen bör bilplatserna placeras på fastighetens område men även behovet av LP-området intill bör granskas på nytt. När Wärtsilä flyttar bort från området minskar behovet av bilplatser och därmed kan LP-området ändras till LPA-område, där även en del av bilplatserna för fastigheten Museigatan 11 kan placeras. Det här möjliggör även en större tillbyggnadsrätt än 3400 m² vy. Därtill bör i enlighet med de nya parkeringsnormerna cykelparkeringsnormen 1 cykelplats/30 m² vy beaktas i fråga om Museigatan 11. De gatuarbeten som kommunaltekniken kräver kostar ca 80 000 €.

Bemötande: På stadens interna möte i början av februari om inledande av detaljplanläggningen avtalades att gatuområdena inte inbegrips i detaljplaneområdet. Förlängningen av Rådhusgatan över järnvägen behövs i det skedet när det blir en ny användning för Wärtsiläs område och i det skedet är det nödvändigt att stänga Museigatan. I det här skedet ändras alltså ingenting fysiskt ännu men samtidigt finns inte heller något behov av att ändra detaljplanen för gatuområdenas del. Enligt Planläggningen är det bäst att parkeringsområdet invid järnvägen förblir i allmän användning. På Wärtsiläs område blir det utöver boende även annan verksamhet, bl.a. arbetsplatsfunktioner och

service, varvid de allmänna platserna även betjänar dem. Wärtsiläs område är vad gäller invånarmängden av samma storlek som Travdalen, och därför är det bra med en officiell ny förbindelse till centrum och inga inofficiella stigar över järnvägen. Med hänsyn till stadsbilden är det inte möjligt med mera nybyggande på tomten vid Museigatan än det som anges i programmet för deltagande och bedömning, d.v.s. 3400 m² vy, och klarast är det att bilplatserna är på den egna tomten.

Säkerhets- och kemikalieverket TUKES

Inget utlåtande i det här skedet.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Inget utlåtande.

4.4 Redogörelse för detaljplaneutkastet och beredningen av detaljplaneförslaget

4.4.1 Redogörelse för de preliminära alternativen Preliminärt före avtalet om inledande av planläggningen undersöktes lösningen med ett bostadshus i 8–9 våningar, som beskrevs i Viria Abp:s ansökan om detaljplaneändring, men det konstaterades av stadsbildsmässiga skäl vara för högt. Viria Abp anlätade en arkitektbyrå som gjorde en närmare utredning om möjligheterna på tomten och utgående från den började en detaljplaneändring utarbetas för en nybyggnad i 2–5 våningar. Telefonföreningens gamla skyddade byggnad bevaras och ändras till användning för boende. Anordningsutrymmena i det underjordiska hålrummet och källarutrymmena samt de tekniska utrymmena i nybyggnaden, som färdigställdes under åren 1990–2004, förblir i Virias eller dess hyresgästs användning (datakommunikation). Övriga byggnader och konstruktioner på tomten har kommit till sin tekniska bruksålders ände och är oändamålsenliga för bostadsanvändning och därmed rivs de och i stället uppförs en nybyggnad för bostadsanvändning. Även en rivning av telefonmasten övervägs, eftersom den begränsar användningen av tomten.

4.4.2 Redogörelse för detaljplaneutkastet

Detaljplanlösningen är baserad på NAC Arkkitehdit Oy:s utredning om användning av tomten, i vilken utöver markägarens mål även stadens mål och stadsbildsmässiga omständigheter har beaktats.

AK Kvartersområde för bostadsvåningshus

Användningsändamålsbeteckningen för tomten är AK, kvartersområde för bostadsvåningshus. Byggrätten är 4600 m² vy, varav 15 % får vara utrymmen för samhällsteknisk försörjning (utrymmen för anordningar för datakommunikation).

Byggnadsytan för nybyggnaden placeras invid telefonföreningens skyddade byggnad så att byggnadens höjd minskar gradvis från högst fem våningar närmast Museigatan till tre våningar närmast stranden. Byggnadsytans läge följer de nuvarande byggnadernas läge. Den gradvis lägre våningshöjden beaktar den stadsbildsmässiga skalan.

Vad gäller arkitekturen ska nybyggnadernas fasader och taktytor i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färg och öppningar vara sådana att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. Bestämmelsen innebär att nybyggnadens arkitektur inte får bilda någon kontrast till sin omgivning utan bör anpassas till den. Med andra ord ska lösningarna i fråga om nybyggnadens utformning, material- och färgval samt öppningar snarare vara likadana som än annorlunda än lösningarna i närmiljön. Bestämmelsen innebär dock inte att nybyggnaden måste vara exakt likadan som byggnaderna i näromgivningen.

Bostäderna ska ha en genomsnittlig storlek på minst 50 m² vy och minst 10 m²/bostad planterat gårdsutrymme för vistelse och lek. Per bostadslägenhet ska minst 4 m² förrådsutrymme för utomhusredskap och lösöre och 2 m² gemensamma utrymmen anvisas.

Parkeringen ska huvudsakligen vara under gårdsdäck, och gårdsdäcket ska genomföras så att det uppfyller räddningskraven och på det kan växtlighet och träd planteras. Uppmärksamhet bör fästas vid fördröjning av dagvattnet.

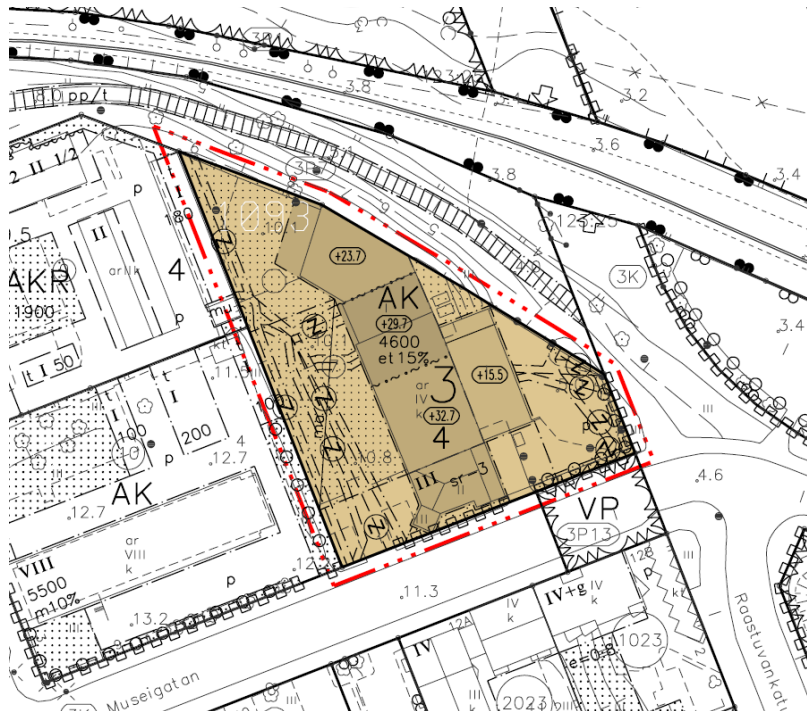
Gårdsutrymmets kvalitet och beaktandet av dagvatten styrs av användningen av grönfaktormetoden. Med metoden säkerställs att tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet finns på området. Tomtens grönfaktor beräknas med hjälp av en plan för gården enligt ekologiskt effektiva element på tomten i förhållande till tomtens storlek. Det som ska räknas som ekologiskt effektiva element och deras betydelse är angivna i Vasa stads grönfaktorberäknare. Införandet av grönfaktormetoden har avtalats i Vasa stads dagvattenprogram, som godkändes av stadsstyrelsen 16.12.2019.

Minimimängden bilplatser är enligt den år 2018 godkända Parkeringspolitiken: 1 bilplats/100 m² vy för bostäder och 1 bilplats/120 m² vy för skyddade byggnader. För utrymmen som är reserverade för samhällsteknisk försörjning anges i detaljplanen 1 bilplats/100 m² vy.

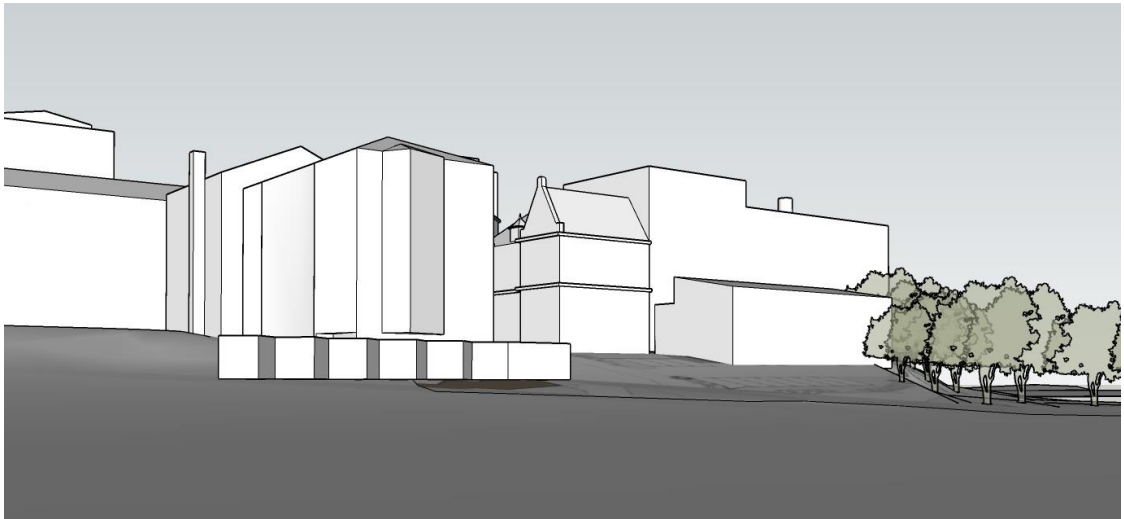
Cykelparkeringens mängd och kvalitet stämmer också överens med Parkeringspolitiken. Enligt bostädernas lägenhetsyta ska anvisas 1 cykelparkeringsplats/30 m² och lika mycket mot väder skyddade cykelparkeringsplatser (d.v.s. i praktiken 1 cp/15 m², varav hälften ska vara inomhus/skyddade mot väder). Som dimensionerande yta används bostädernas lägenhetsyta i stället för våningsytan, eftersom mängden cykelparkeringsplatser blir orimligt stor och svår att genomföra om våningsytan används.

Telefonföreningens gamla byggnad skyddas med samma beteckning som i den gällande detaljplanen, sr-3. Bestämmelsen förpliktar till att bevara byggnaden och dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden i samband med ändrings- och reparationsarbeten samt till att i samband med reparationsarbeten rätta till eventuella ändringar som gjorts och strider mot dessa värden.

Villkor för genomförandet av detaljplanen är att gasbehållarna på tomt 905-4-77-6 är avlägsnade från tomten.

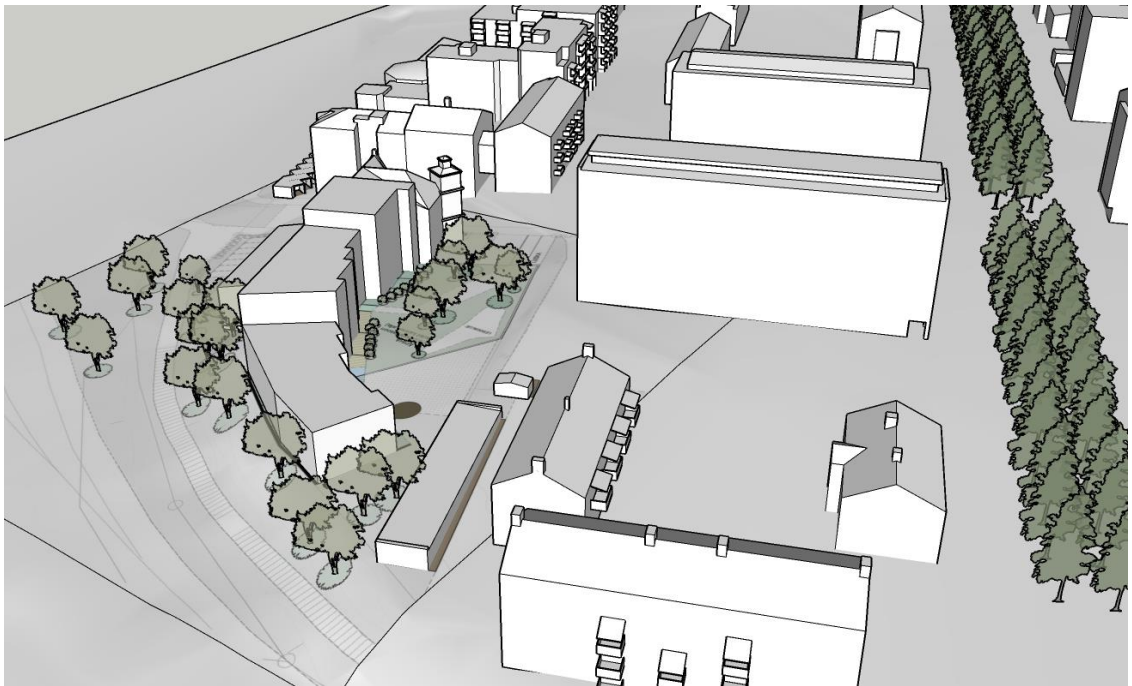


Utdrag ur detaljplaneutkastet



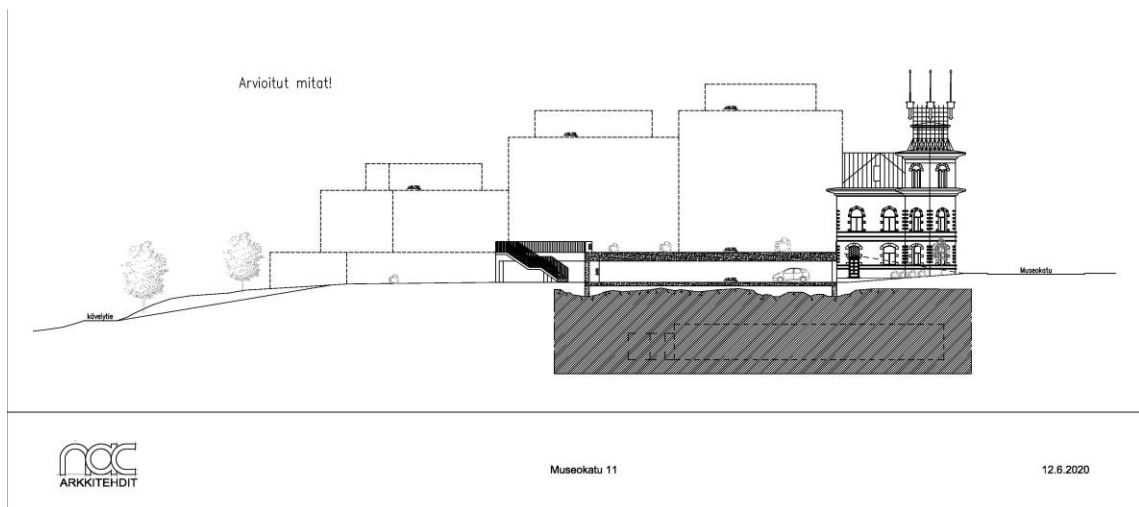


Bilder som illustrerar byggande som utkastet möjliggör





Bilder som illustrerar byggande som utkastet möjliggör



Genomskäring av utkastskedet, NAC arkitehdit Oy

4.4.3 Utlåtanden och åsikter under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet lades fram i enlighet med planläggningsdirektörens beslut 23.6.2020. Under den tid utkastet var framlagt, 3.8–1.9.2020, erhöles 10 utlåtanden. Nedan följer sammandrag av utlåtandena och Planläggningens bemötanden av dem. De ursprungliga utlåtandena förvaras i akten för planprojektet.

Elisa Abp

Elisa Abp har inget att anmärka på detaljplaneutkastet. Elisa Abp har en stor mängd datakommunikationskablar på området och de är viktiga för samhällliga funktioner. Kablarna är angivna med servitut i detaljplanen. Det går långsamt och är dyrt att flytta kablar, den som eventuellt har behov av en flyttning betalar för flyttningen.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtagandet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten

I utredningen har de byggnadshistoriska skedena för den av arkitekt Fr. Thesleff år 1897 planerade "huvudbyggnaden" invid Museigatan undersökts tillräckligt noggrant. Det vore ändå bra att komplettera utredningen eller detaljplanebeskrivningen med en översiktlig beskrivning av Fr. Thesleffs produktion samt arkitekturen och dess betydelse i stadsmiljön i Vasa. Även dokumenteringen av det nyare byggnadsbeståndet på tomten borde kompletteras i samband med detaljplanearbetet, eftersom genomförandet av detaljplanen förutsätter att det rivs. I anslutning till beredningsskedet kunde även utnyttjande av byggnadsstommen från 1960-talet som en del av nybyggandet ha undersökts närmare.

NTM-centralen anser att det med tanke på stadsbilden är en bra lösning att nybyggandet anpassas till den gamla byggnadsstommen och att det framhäver den av Fr. Thesleff planerade, skyddade före detta kontorsflygelns stadsbildsmässiga position. Enligt illustrationerna är det möjligt att stadsbildsmässigt anpassa den i detaljplaneändringen angivna byggrätten på 4600 m² vy på tomten men nybyggnadens nivåer dominerar mot Museigatan.

Allmänna observationer om detaljplanekartan och -beskrivningen:

- Det i den gällande detaljplanen använda på höjdnivåer baserade sättet att dimensionera byggnadsmassan kan vad gäller bostadsbyggnaderna inte anses vara åskådligt eller ändamålsenligt. Utöver eventuell takfots- eller takåshöjd borde byggnadernas höjd även anges i form av antalet våningar.
- Det nyare byggnadsbeståndet på fastigheten borde inventeras/dokumenteras antingen i samband med detaljplaneändringen eller senast som ett villkor i rivningstillståndet/bygglövet.
- I detaljplanebestämmelserna förutsätts att grönfaktorn 1,0 genomförs i samband med bygglövet. Syftet med grönfaktorn är att säkerställa att dagvattnet i tillräcklig utsträckning omhändertas på tomten. Behovet av att hålla kvar dagvatten borde vara baserat på en dagvattenutredning, där de använda dagvattenlösningarna och det verkliga behovet att hålla kvar dagvatten på byggplatsen är beaktade. Ifall strävan med grönfaktorn är att förbättra boendetrivseln, bör sättet att beräkna grönfaktorn framgå av detaljplanekartan eller -beskrivningen. Detaljplanebestämmelserna borde vara klara och allmängiltiga och de får inte referera till andra anvisningar eller bestämmelser, som kan styras bl.a. via bygglövsförfarande eller tomtöverlåtelsevillkor.
- Den på plankartan angivna bestämmelsen om byggbegränsning och grunderna för den bör preciseras. Ifall det finns en överenskommelse om flyttning eller tillräckligt skydd av gasbehållaren, kunde en tidsbunden byggbegränsning anges i detaljplanen.

· Uppdatering av Österbottens landskapsplan 2040 (godkänd 15.6.2020 träder eventuellt i kraft 31.8.).

Bemötande: Detaljplanebeskrivningen kompletteras med en översiktlig beskrivning av Fr. Thesleffs produktion och arkitektur och dess betydelse för stadsmiljön i Vasa. Det förutsätts att det nyare byggnadsbeståndet dokumenteras i samband med beviljandet av rivningstillstånd. Detaljplanen utökas med antalet våningar. Användningen av grönfaktorn som en detaljplanebestämmelse övervägs på nytt och diskuteras med byggnadstillsynen. Byggbegränsningen förtydligas i enlighet med Österbottens räddningsverks utlåtande. Godkännandet av landskapsplanen uppdateras i detaljplanebeskrivningen.

Österbottens förbund

Inget att yttra.

Österbottens museum

Österbottens museum är nöjt med att en byggnadshistorisk utredning har gjorts i fråga om telefoncentralsbyggnaden inför beredningen av detaljplanen. I utredningen presenteras byggnadens ändrings- och reparationshistoria. Inomhuslokalernas nuvarande utformning och grad av bevarande har inte behandlats skilt. I utredningsmaterialet framträder dock det år 1935 byggda nya trapphuset, vars särdrag ser ut att ha bevarats. Museet anser att det är skäl att utreda om trapphuset har sådana värden som gör att bevarande av utrymmet borde beaktas i skyddsbestämmelsen för byggnaden.

Österbottens museum anser att det är möjligt att ändra om den skyddade byggnaden för boende. Museet anser dock att byggnadens historia och dess tidsmässiga skikt och eventuella värdefulla utrymmen bör beaktas i ändringen av byggnadens användning. Museet konstaterar också att vid planeringen av området är fokus på den gamla telefoncentralsbyggnaden när det gäller bevarande. Byggnadens nyare delar och de övriga byggnaderna och konstruktionerna på fastigheten har fått mindre uppmärksamhet. Museet har vid myndighetssamrådet i detaljplanens inledande skede föreslagit att telefonmastens landskapsmässiga betydelse ska bedömas och ett eventuellt behov av skydd ska utredas. Museet konstaterar att fastän masten med tanke på stadens historia är en relativt ny konstruktion, har den funnits på sin plats i nästan 40 års tid och har i och med att den är en hög tornliknande konstruktion påverkat stadslandskapet.

Österbottens museum oroar sig också för den på fastigheten föreslagna byggnadsmassans förhållande till den skyddade telefoncentralsbyggnaden. De nya bostadshusen är planerade så att de är en förlängning av den skyddade byggnaden i nivåer mot Metviken. Nybyggnadens högsta byggnadsmassa är placerad invid den skyddade byggnaden. Museet anser att det här inte är någon bra lösning utan anser att den skyddade byggnaden därmed allt för mycket underordnas nybyggnadsmassan.

Bemötande: Trapphusets värden och behovet av skydd utreds. Telefonmastens landskapsmässiga betydelse bedöms utgående från bilder. I historiskt perspektiv har telefoncentralens skyddade byggnad funnits som fristående byggnad en kort tid och nybyggnaden som uppförts så att den tangerar den har funnits på sin plats i över 50 år. Den här byggnaden är redan högre än den skyddade byggnaden. Den skyddade byggnadens läge och utformning gör den dominerande i landskapet, fastän nybyggnaden bakom den skulle bli något högre än nu.

Österbottens räddningsverk

1. I detaljplaneutkastet anges att ett villkor för genomförandet av detaljplanen är att gasbehållarna på tomt 905-4-77-6 ska ha avlägsnats från tomt. Österbottens räddningsverk rekommenderar att ordet gasbehållare ändras till omfattande hantering och lagring av kemikalier, så att inga missförstånd om saken kan uppstå.
2. Gårdsdäcket bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordon vid behov har hinderfritt tillträde till byggnadens utgångar och reservutgångar. En reservutgång kan utgöras av en ändamålsenligt placerad balkong eller fönsteröppningar, via vilka det är möjligt att rädda sig antingen med räddningsåtgärder eller via fasta stegar/trappor eller andra lämpliga byggnadsdelar till markytan eller någon annan plats där det är tryggt vid en brand.
3. Planläggaren bör försäkra sig om att cykelvägen nordost om planområdet utanför det är tillgänglig som räddningsväg (uppfyller kraven på en räddningsväg), ifall eventuella balkonger på nybyggnadens nordöstra sida används som reservutgångar med räddningsåtgärder.
4. I en bestämmelse på plankartan konstateras bl.a. att beräkningen av skyddsrummets skyddsytta inte påverkas av sådana förrådsutrymmen utanför bostäderna som betjänar boendet, hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som används gemensamt av invånarna samt halvvarma balkonger och grönrums i anslutning till bostäderna. Föreskrifter om skyddsrum ingår i räddningslagen (379/2011 § 71–77). Storleken på det egentliga skyddsutrymmet i skyddsrummen anges i statsrådets förordning om skyddsrum (408/2011 § 2). Enligt 75 § i räddningslagen får den myndighet som beviljar bygglov efter att ha hört vederbörande räddningsverk medge undantag från i statsrådets förordning om skyddsrum föreskrivna krav om skyddsrummets storlek och läge. Enligt räddningsmyndighetens uppfattning har planläggaren därmed inte någon lagstadgad grund att ange omständigheter som påverkar beräkningen av skyddsytan i skyddsrummet utan skyddsrummets skyddsytta anges i föreskrifterna och byggnadstillsynsmyndigheten kan sedan medge undantag från dem.

Bemötande: Planläggningen beaktar alla anförda punkter.

Byggnadstillsynen

Förhållandet mellan antalet bostäder och våningsytan visar att byggnadsexploateringen blir låg. Det gör samtidigt att bostäderna blir mycket dyra. Strävan borde alltså vara att öka exploateringen genom en justering av våningshöjderna. Nivåstruktureringen är bra mot norr men antalet våningar borde vara fler och skalan i området ger nog möjligheter till detta. Väster om tomt finns en byggnad i åtta våningar på betydligt högre nivå i terrängen.

I detaljplanebeskrivningen konstateras å ena sidan att mängden ensamboende uttryckligen ökar i centrum och å andra sidan att boenderymligheten minskar. Kravet på en genomsnittlig våningsytta på 50 m² strider alltså mot efterfrågan. Det vore bra att granska även detta krav med hänsyn till en större områdeshelhet än en enskild tomt.

Den i beskrivningen angivna nivåstruktureringen av byggnadsmassorna framgår inte av plankartan förutom i yttertakets maximala höjd. Vore det bra att också komplettera med

beteckningar som anger antalet våningar? Och finns det tillräckligt med uppgifter om höjderna på den underjordiska del som blir kvar så att yttertaket maximala höjd kan anges?

Om planbestämmelserna: et 15 % "Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för utrymmen för samhällsteknisk försörjning". "Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det i kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen (såsom transformatorstationer), högst 20 m² vy." Vore det skäl att ytterligare precisera dessa två bestämmelser exempelvis så att nämnda 20 m² vy är utrymmen för annan teknisk försörjning.

Balkongerna räknas inte med i byggrätten. Avses här eventuellt halvvarma balkonger?

Ifall mängden bostadslägenheter har beräknats fel, går det igen i synnerhet i kravet på mängden gemensamma utrymmen och det höjer i sin tur priserna på bostäderna.

Det är bra att grönfaktorn har tagits med i detaljplanen, i synnerhet eftersom det är fråga om förtätande byggande. Det här är verksamhet som stöder målen i energi- och klimatprogrammet. Dock borde man i bestämmelsen inte ta ställning på det sättet att beräkningen ska fogas till ansökan om bygglov. Bl.a. en dagvattenutredning kommer att förutsättas i anslutning till ansökan om bygglov. En plan över gården och en grönfaktorberäkning i anslutning till den, liksom även en eventuell dagvattenplan, är dock specialplaner, och det förutsätts att de på samma sätt som övriga specialplaner lämnas in efter beviljandet av lov före anläggningsåtgärden eller före det inledande mötet.

Utrymmet under däckat kommer inte ensamt att räcka till för bilplatserna. I en del motsvarande skyddade byggnader i centrum är kravet 1/200 m² vy. Detta skulle i viss mån avhjälpa bristen på utrymme. Det torde även medföra problem att placera de cykelplatser som krävs på en tomt där det är så trångt.

Plikten som gäller skyddsrum anges i räddningslagen och dimensioneras enligt utnyttjad byggrätt. En planbestämmelse bör inte direkt beröra dimensioneringen av skyddsrum.

Skyddstak inberäknas inte i byggrätten, likaså är placeringen av dem utanför egentlig byggnadsyta också flexibel.

I detaljplanen finns inga bestämmelser som beaktar den närbelägna järnvägen. Enligt vibrationsutredningen kan järnvägstrafiken tidvis medföra vibrationer på tomten men det har ansetts att riktvärdena underskrids och att det inte finns behov av särskilda bestämmelser. Har även eventuell annan ökande användning av järnvägen beaktats här? Järnvägen i fråga är en framtida potentiell plats för kollektivtrafik på avsnittet Vasklot-centrum–flygfältet. Ett sätt att beakta detta skulle vara att bestämma att närmast bostädernas hjälputrymmen (kök, tvättutrymmen) skulle placeras mot järnvägen.

I detaljplanebeskrivningen har på ett bra sätt även konsekvenserna av klimatförändringen inbegripits i konsekvensbedömningen. Ifrågavarande tomt som ska bebyggas stöder sig redan nu på befintlig infra och befintlig service och i och med de nya invånarna kommer även privatbilismen att minska, eftersom eventuella arbetsplatser och eventuell service finns på gångavstånd.

Bemötande: Antalet bostäder är baserat på NAC Arkkitektidit Oy:s preliminära tomtanvändningsplan, i vilken skydd mot gasbehållarna på riskområdet på Wärtsiläs tomt beaktades. Den låga exploateringen beror på det här och detta granskas på nytt i förslagsskedet. För att parkeringsnormerna och gårdsutrymmesnormerna ska kunna uppfyllas är det inte möjligt att anvisa mera våningsyta. På antalet våningar inverkar i synnerhet den skyddade byggnaden och läget i slutningen, åtta våningar passar inte in i stadsbilden på den här platsen. I detaljplanebeskrivningen påstås inte att boenderymligheten minskar utan att den ökar. Under de senaste åren har det byggts mycket ettor men även större bostäder behövs, i synnerhet i centrum. Den genomsnittliga storleken på bostäderna bibehålls. Detaljplanen utökas med antalet våningar. Bestämmelserna justeras vad gäller överlappningarna. Bestämmelsen som gäller balkonger justeras. De gemensamma utrymmena och förrådsutrymmena är viktiga, i synnerhet om bostäderna är små men de granskas på nytt i förslagsskedet. Användningen av grönfaktorn som en detaljplanebestämmelse övervägs på nytt och diskussioner förs med byggnadstillsynen om en lämplig bestämmelse. Enligt den preliminära tomtanvändningsplanen räcker bilplatserna till. I fråga om cykelplatserna är det lägenhetsytan som är dimensionerande faktor, det gör det lättare att nå upp till normen. Bestämmelsen om skyddsrummet lämnas bort. Strävan med bestämmelsen om skyddstak m.fl. konstruktioner är att förtydliga men användningen av den övervägs på nytt. Eventuell annan användning av järnvägen har beaktats i vibrationsutredningen: vibrationer (och buller) från persontrafik är betydligt mindre än godståg som används som dimensionering i utredningen.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

Planläggningsområdet är beläget i en konsultationszon för Wärtsilä Ab:s och Vasa Elektriska Ab:s produktionsanläggningar, vilka bedriver omfattande lagring och användning av farliga kemikalier. Verksamheten i Wärtsilä Ab:s anläggning kommer att flytta bort från det nuvarande läget. Innan lagringen av farliga kemikalier flyttas bort kan olyckor i anläggningen medföra fara på planläggningsområdet. De kemikalier som lagras i Vasa Elektriska Ab:s kraftverk medför ingen fara för planläggningsområdet vid en olycka. Enligt säkerhets- och kemikalieverket Tukes finns det inget hinder för den presenterade planändringen, ifall Wärtsilä Ab:s lagring av kemikalier som medför fara har upphört i närheten av planläggningsområdet innan detaljplaneenlig verksamhet inleds.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Vasa Elnät

I utkastet har Vasa Elnät Ab:s befintliga ledningar beaktats bra. Därmed har vi inget att anmärka.

Viria Abp

1 Verksamheten på granntomten och gasbehållarna

I detaljplaneutkastet nämns att detaljplanen kommer att träda i kraft först när gasbehållarna på Wärtsiläs område på granntomten är rivna. Enligt vår uppfattning borde fastställandet av detaljplanen för Museigatan 11 inte anknytas till rivningen av gasbehållarna. Det kan ta flera år innan Wärtsiläområdet planläggs och framför allt innan byggnadsbeståndet förnyas. Fastän användningen av behållarna skulle upphöra tidigare i

och med att Wärtsiläs verksamhet flyttar bort från centrum kan det ta flera år innan behållarna rivs.

Vid de preliminära förhandlingarna med Planläggningen diskuterades att detaljplanen för Museigatan 11 träder i kraft så att den risk som gasbehållarna medför bör beaktas med detaljplanebestämmelser i fråga om bostadsbyggandet bl.a. om brandklasser och konstruktionernas hållbarhet. Samtidigt borde det, ifall en ny plan görs upp för Wärtsiläs område, vara möjligt att bygga på tomten senast i det skedet när användningen av behållarna har upphört fastän de inte har rivits.

2 Byggnadsyta och byggnadens höjd

I detaljplaneutkastet har som grund för både byggnadsytan och höjdnivåerna för yttertaket mycket noga använts den tomtanvändningsutredning som Viria Abp har beställt av NAC Arkkitechdit Oy. Situationen på tomten och i omgivningen har dock förändrats efter den tidpunkt när utredningen gjordes, och det vore skäl att beakta detta i detaljplaneutkastet.

Vid utarbetandet av tomtanvändningsutredningen utformades byggnadsmassan till en stor muraktig massa, som smalnade av i ändan mot Metviken. Till den murliknande lösningen styrde Wärtsiläs industriområde, och då fanns inga uppgifter om att det kommer att flytta bort. Den sneda ändan mot Metviksparken dimensionerades smalare än den övriga byggnadsmassan på grund av tornet mitt på tomten, enligt uppgifterna vid den tidpunkten antogs att tornet bevaras. Eftersom tornet eventuellt kommer att rivas och det planeras framtida verksamhet som avviker från industrianvändning på Wärtsiläs område, kunde detaljplanen beakta dessa ändringar och även ge möjlighet till en luftigare och vad gäller våningshöjden mera flexibel utformning av massan. Ifall den i planen angivna byggnadsytan skulle breddas vid ändan och fortsätta längre mot Metviksparken skulle det vara möjligt att dela byggnadsmassa, öppna vyerna och bryta av den murliknande framtoningen i riktning mot Wärtsiläs område. Genom en delning av byggnadsmassan skulle också bostäderna bli mera fungerande, onödiga korridorer skulle falla bort och alla bostäder skulle få naturligt ljus från två håll.

Vid fastställandet av byggnadens/byggnadernas höjd borde även byggförhållandena på tomten beaktas. De nya byggnaderna kommer att uppföras på befintliga underjordiska tunnlar och det här medför vissa utmaningar i fråga om konstruktionsplaneringen. De i tomtanvändningsutredningen angivna höjdnivåerna var riktgivande. Utredningen är inte gjord med sådan precision att det med säkerhet skulle vara möjligt att fastställa tunnlarernas konsekvenser för konstruktionsnivåerna. På grund av de underjordiska tunnlarerna skulle för säkerhets skull lite mera spelrum önskas i fråga om yttertakens höjd. Det vore kanske bättre att ange höjdnivån med enbart önskat antal våningar.

3 Infart till parkeringsplatsen på den nedre gården

Avvikande från tomtanvändningsplanen önskas att infarten till utomhusparkeringsområdet vid Rådhusgatans och Museigatans anslutning genomförs antingen omedelbart intill f.d. telefonföreningens byggnad eller från Rådhusgatans sida via den nuvarande lätttrafikleden. Enligt vår åsikt är det lite problematiskt att ha infarten sådan som den är angiven i detaljplaneutkastet.

Sluttningen från telefonföreningens gamla byggnad mot Rådhusgatan är brant. Ifall infarten till tomten finns omedelbart intill telefonföreningens byggnad, blir det besvärligt att köra rutten från parkeringsplatsen med en brant backe och kurva. Samtidigt tar leden också platser av cykelplaceringen. Enligt detaljplaneutkastet är det också möjligt att ordna infarten till den nedre parkeringsplatsen från Rådhusgatans sida via den nuvarande lättrafikleden men då avskärs den nuvarande grönzonen och lättrafikleden från Metviken till centrum. Även det grönområde som är planerat i ändan av Museigatan blir då inklämt mellan alla leder och förlorar en del av sin betydelse. Skulle det ändå vara möjligt att ordna infarten till tomten vid tomtens nedre hörn? Anslutningen behöver inte vara stor och den kunde utformas så att den passar ihop med de omgivande grönområdena.

4 Mängden cykelplatser som placeras utomhus

I enlighet med Vasas parkeringspolitik har i detaljplaneutkastet anvisats en cykelplats/15 m², varav hälften inomhus och hälften utomhus. Därtill vill man i fråga om Museigatan ha bilplatserna på den egna tomten. När de här kraven kombineras med den låga våningshöjden och det delvis brant lutande gårdsområdet, blir situationen sådan att tomtytan inte räcker till för att uppfylla alla krav. Ifall man vill ha bilplatserna på den egna tomten, måste antalet platser utomhus för cyklar minskas en aning. För en minskning av antalet platser utomhus för cyklar talar även det att förvaringen av cyklar i utomhusutrymmen har minskat under de senaste åren. Minskningen beror på att det har blivit vanligt med dyrare cyklar och specialcyklar och att cyklar i allt större utsträckning har blivit utsatta för ofog och stölder.

Bemötande: 1 Beaktas.

2 Alternativen diskuteras men den föreslagna murliknande byggnadsmassan som blir lägre beaktar bra den bebyggda miljön och skalan. Antalet våningar anges i detaljplaneförslagsskedet.

3 Av trafiksäkerhetsskäl är det säkert inte möjligt att ange en förbindelse i hörnet av tomten men saken kommer att diskuteras med Kommuntekniken. Den nuvarande förbindelsen via cykelvägen har dock fungerat. Det är inte meningen att från Museigatans sida ta någon anslutning till den nedre parkeringsplatsen.

4 Lägenhetsytan, inte våningsytan, utgör dimensioneringsgrund för antalet cykelplatser, och därmed minskar behovet.

VR-Group Ab

I detaljplaneutkastet ändras tomtens användningsändamål från offentlig service till boende. Därtill finns ett järnvägsområde i närheten av tomten. Enligt VR bör vid planläggning i närheten av en järnväg särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpningen av vibrationer och spårbuller redan i planläggningsskedet. Därtill bör säkerheten i fråga om järnvägstrafiken och lättrafiklederna säkerställas.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet.

Trafikledsverket

Trafikledsverket har 16.5.2019 gett utlåtande om programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planen och detta har beaktats i planarbetet. Trafikledsverket har

inget att tillägga till sitt tidigare utlåtande. I fråga om landsvägar ger behörig NTM-central utlåtande.

På grund av coronabegränsningarna hölls inget växelverkansmöte i utkastskedet utan det ersattes med en Maptionnaire-enkät i Internet. I enkäten presenterades detaljplaneutkastet på ett kartunderlag, som hade utökats med fyra illustrationer från olika riktningar. Frågor ställdes om vad som var dåligt och vad som var bra i planen. Resultaten av enkäten:

Vad är bra i planen (4 svar):

Skyddet av den gamla, vackra delen, att den lämnas synlig och möjligheten att framhäva den med en nybyggnad.

Att den gamla byggnaden bevaras.

Att sådana byggnader som är lämpliga i en tät och urban miljö uppförs.

Rivning av delen från 50-talet, den passar inte ihop med det gamla tegelhuset invid Museigatan.

Vad är dåligt i planen (1 svar):

Kunde inte byggnaderna stiga gradvis i andra riktningen? Varför är den höga delen mot den gamla, vackra byggnaden när det skulle finnas utrymme på norra sidan och det är så väldigt luftigt runtomkring. Jag anser att nybyggnaden mot den gamla delen inte får bli högre än den gamla delen. Vid tomtens norra kant/mot järnvägen fungerar en stegvis höjning av byggnaderna betydligt bättre.

4.4.4 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneförslaget, som har beretts utgående från utlåtandena och förhandlingarna i utkastskedet, beaktar närmare de förändrade särskilda villkoren. I och med att lagringen av farliga kemikalier på Wårtsilås område upphör blir byggnadsytan som placeras på tomten friare och det påverkar också arkitekturen. På grund av detta förändras byggnadsytan och byggnadernas höjder i detaljplaneförslaget jämfört med utkastet men bygggrätten förblir oförändrad. Detaljplaneförslaget möjliggör både bevarande och rivning av telefonmasten.

Höjden på byggnadsmassorna jämfört med den skyddade byggnaden ändras inte väsentligt. En högre massa som förlängning av den skyddade byggnaden och en lägre massa i tomtens norra del passar bättre i den större stadsbilden än ett alternativ där massorna skulle vara i motsatt riktning. Byggnadsmassorna på tomten Kyrkoesplanaden 1 har 2–3 våningar. Även historiskt sett har det redan länge funnits en högre byggnad som förlängning av den skyddade byggnaden, och i tomtens norra del lägre byggnader.

Bostädernas genomsnittliga storlek minskas inte men mängden lagerutrymmen och gemensamma utrymmen minskas (i utkastet 4 + 2 m²/bostad, i förslaget tot. 4 m²/bostad). När placeringen av byggnaderna på tomten och arkitekturen blir friare jämfört med utkastskedet ökar även mängden bostäder på tomten. Då måste de lagerutrymmen och gemensamma utrymmen som krävs per bostad hållas måttliga, så att helheten inte blir orimligt dyr.

Bestämmelsen om grönfaktorn ändras så att en målnivå anges för grönfaktorn och den anges i anslutning till planen för gården.

Byggnadernas höjder anges i detaljplaneförslaget med antalet våningar, medan de i utkastet angavs med höjden över havet. Det här är mera åskådligt och beaktar det att det ännu i det här skedet inte är möjligt att ange exakta höjdnivåer. De preciseras vid den mera detaljerade planeringen.

Behovet av skydd för den byggnad som skyddas har utretts vid terrängbesök tillsammans med Österbottens museums byggnadsforskare, och med anledning av det utökas detaljplaneförslaget med en skyddsbestämmelse för trapphuset.

Den byggbegränsning som utgör villkor för genomförandet av detaljplanen preciseras i enlighet med räddningsverkets utlåtande.

Bestämmelsehelheten har förtydligats genom att överlappande och onödiga bestämmelser har strukits.

4.4.5 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Detaljplaneförslaget lades fram genom ett beslut av planeringssektionen 8.12.2020. Under den tid förslaget var framlagt 12.1–10.2.2021 erhöles 7 utlåtanden. Nedan följer sammandrag av utlåtandena och Planläggningens bemötanden av dem. De ursprungliga utlåtandena förvaras i akten för planprojektet.

Österbottens räddningsverk

Avståndet mellan byggnaderna (byggnadsrätt) vid tomtgränsen ska alltid beaktas vid byggandet – alltså inte bara för att där finns en transformator. Om avståndet mellan byggnaderna (byggnadsrätt) på två granntomter är mindre än 8 meter, ska det genom konstruktiva eller andra metoder ses till att brandspridningen begränsas (848/2017 29 §) – ofta med brandmurar. I fråga om AK-byggnadsytan finns det både ett bilskydd och en transformator på granntomten. Detta innebär i praktiken att ifall AK-byggnadsytan utnyttjas ända till tomtgränsen, ska en brandmur byggas.

Bemötande: Planläggningen beaktar utlåtandet och bestämmelserna korrigeras i enlighet med utlåtandet.

NTM-centralen i Södra Österbotten:

Utkastet till detaljplaneändring har med undantag av nybyggnadens massa preciserats utgående från NTM-centralens utlåtande om utkastet.

Enligt NTM-centralens tolkning är den byggnadsbegränsning som anförts i detaljplaneförslaget: ” Villkoret för genomförandet av detaljplanen är att den omfattande hanteringen och lagringen av kemikalier på tomt 905-4-77-6 har upphört” dock fortfarande juridiskt problematisk. Även om Wärtsiläs verksamhet sannolikt i sin helhet kommer att flyttas till

Vasklot, har kvartersområdet i gällande detaljplan anvisats som ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (TT) och den gasbehållare som finns på fastigheten 4-77-6 och driften av den är industriverksamhet som behöver tillstånd, och denna verksamhet har klassificerats som verksamhet som medför risk för storolycka i enlighet med Seveso II direktivet. Enligt NTM-centralens syn bör man i samband med beredningen av detaljplanen bedöma när lagringen av gas kommer att flyttas till Vasklot och i detaljplanen ställa en tidsfrist, efter vilken byggande enligt planen vore möjligt (max 3 år). Ifall orsaken till att byggandet begränsats försvinner redan tidigare, kan man genom ett undantagslov möjliggöra byggandet redan tidigare. NTM-centralen har inget annat att anmärka på planprojektet.

Bemötande: Planläggningen skaffar en tidtabellsbedömning och byggnadsbegränsningen i planen korrigeras i enlighet med utlåtandet.

Österbottens förbund:

Inget att yttra.

Vasa Elnät:

Inget att anmärka.

Vasa Vatten:

Stomvattenledningen är endast belägen på Museigatan, vilket gör att fastighetens hushållsvattensaker bör ordnas internt på tomten eller genom att en ny anslutning anläggs från Museigatan. Längs förlängningen av Rådhusgatans cykel- och gångled, norr om tomten, finns ett av Vasa Vattens huvudavlopp, och på det får trädplanteringar inte göras.

Bemötande: antecknas för kännedom.

Elisa Abp:

Det tidigare utlåtandet gäller fortfarande, inget att anmärka. Elisa Abp har en stor mängd datakommunikationskablar på området och de är viktiga för samhällsliga funktioner. Kablarna är angivna med servitut i detaljplanen. Det går långsamt och är dyrt att flytta kablar, den som eventuellt har behov av en flyttning betalar för flyttningen.

Bemötande: antecknas för kännedom.

Österbottens museum:

Österbottens museum konstaterar att museets tidigare utlåtande i huvudsak har beaktats i detaljplaneförslaget. För detaljplaneförslaget har tornets betydelse för landskapet bedömts samt värdet av interiörerna i den gamla telefoncentralbyggnaden retts ut. Vid bedömningen av värdet har det konstaterats att trapphusets stildrag har bevarats väl och skyddandet av dem har lagts till i planbestämmelsen. Museet anser vidare att massan i nybyggnaden, som planeras bredvid den skyddade byggnaden, bör uppföras i nivåer mot den värdefulla byggnaden för att denna byggnad inte ska bli för underordnad nybyggnaden. Planläggaren har i sitt bemötande konstaterat att i historiskt perspektiv har telefoncentralens skyddade byggnad funnits som fristående byggnad en kort tid och nybyggnaden som uppförts så att den tangerar den har funnits på sin plats i över 50 år. Den här byggnaden är redan högre än den skyddade byggnaden. Planläggaren konstaterar att den skyddade byggnadens läge och utformning gör den dominerande i landskapet, fastän nybyggnaden bakom den skulle bli något högre än nu.

Österbottens museum anser att i samband med uppdateringen av detaljplanen bör de nuvarande förhållandena förbättras, ifall det finns behov av detta. Den höga kontorsdelen, som byggdes år 1966, har visserligen stått länge på sin plats, men med sin höjd och framför allt sin stora massa inverkar den på den skyddade byggnaden. Den gamla telefoncentralen har byggts år 1899, vilket gör att byggnaden har en tämligen lång historia också i en situation med en områdesanvändning av ett annat slag.

Museet föreslår att massan i nybyggnaden kunde byggas i nivåer i båda ändorna av byggnaden, och då kunde den ha en något högre del mitt i. På detta sätt är det möjligt att beakta både telefoncentralbyggnadens värde och områdets stadsbild på samma gång.

Österbottens museum har inget annat att anmärka på detaljplaneförslaget.

Bemötande: Planläggningen förhandlar med museet och byggnadstillsynen om hur tillräckliga planbestämmelserna är. Planförslaget möjliggör också den lösning som museet föreslår. I bestämmelserna om AK läggs följande meningar till "Särskild uppmärksamhet ska ägnas den helhet som uppkommer och anslutningspunkten till den skyddade byggnaden" samt "Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till byggnadsmassan, och några separata ventilationskonstruktioner i vattentaket godkänns inte" samt en eller två illustrationer tillfogas.

Detaljplaneförslaget lades fram på nytt genom ett beslut av stadsmiljönämnden 27.4.2022. Under tiden då förslaget var framlagt 5.5–3.6.2022 erhöles 4 utlåtanden. Nedan följer sammandrag av utlåtandena och Planläggningens bemötanden av dem. De ursprungliga utlåtandena förvaras i akten för planprojektet.

Vasa Elnät:

Vasa Elnäts ledningsservitut och behov gällande en transformatorstation har beaktats, en anmärkning om den kundtransformatorstation som ligger invid västra rån:
Transformatorstationen eller passagen till den kan man bli tvungen att flytta på grund av den nya byggnaden. I utlåtandet ges kontaktuppgifter ifall man behöver komma överens om en flyttning.

Bemötande: antecknas för kännedom.

Österbottens museum:

Österbottens museum konstaterar att detaljplanebeteckningar har preciserats så att de beaktar anslutningen av nybyggnaden till den skyddade byggnaden. I norra delen av nybyggnaden har det största möjliga antalet våningar i byggnaden ökat till fyra våningar, vilket inte är en bra lösning för denna kant av tomten. Museet föreslår högst tre våningar för denna byggnadsdel, utöver den byggnadsyta som förläggs till källaren. En höjning av antalet våningar ger negativa konsekvenser för landskapet som helhet samt för nybyggnadens anslutning till gårdsområdet på den intilliggande fastigheten.

Bemötande: våningstalet fyra för byggarealen i norr inbegriper källarvåningen.

Österbottens räddningsverk:

De allmänna bestämmelserna har uppdaterats i plankartan gällande farliga kemikalier på fastighet 905-4-77-6 och byggförbud på ak 1093. Österbottens räddningsverk godkänner

ändringen. Räddningsverket vill emellertid ta upp att planbeskrivningen kan orsaka konflikter eller oklarheter. Räddningsverket rekommenderar att planläggaren förbättrar texten i planbeskrivningen (avsnitt 5.4 och 6.2).

Bemötande: planbeskrivningen korrigeras i överensstämmelse med utlåtandet.

NTM-centralen i Södra Österbotten:

Efter utlåtandet har detaljplaneförslaget uppdaterats i fråga om tomtindelningen samt en liten justering av byggrätten. Höjningen av byggrätten är inte betydande när man beaktar den totala byggrätten. NTM-centralen anser det befogat att avskilja verksamheterna till olika fastigheter. Ifall det i fråga om byggnaderna och/eller deras underjordiska rum emellertid finns någon sam användning eller genomgång vore det bra att beakta dessa med ett planservitut.

Bemötande: i detaljplanens allmänna bestämmelser läggs följande text till: "Då det byggs på området ska underjordiska konstruktioner, bl.a. hålrummen, beaktas."

Utgående från de utlåtanden som kom in under den nya framläggningen har planbeskrivningen kompletterats och i detaljplanekartan gjordes ett tillägg gällande att underjordiska konstruktioner ska beaktas. Ändringarna är små, vilket gör att detaljplaneförslaget inte behöver läggas fram på nytt.

4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet

I detaljplaneförslaget görs korrigeringar och preciseringar i enlighet med utlåtandena. Därtill ändras förslaget till detaljplan utifrån förhandlingarna med markägaren. På grund av ändringarna ska detaljplaneförslaget läggas fram på nytt.

Planområdet anvisas som två tomter med separata användningsändamål, AK respektive ET. Planområdet utvidgas så att VP-området i ändan av Museigatan tas med och omvandlas till gatuområde. Därmed kan anslutningen till ET-tomten anläggas från Museigatans sida. Trafikmängderna till och från ET-tomten är mycket ringa. Byggrätterna för byggnaderna fastställs separat. Konsulten har på markägarens beställning gjort upp en ny översiktsplan på vilken planförslaget grundar sig. Byggrätten på planområdet ökar med cirka 100 m² vy jämfört med det tidigare detaljplaneförslaget. Ökningen motiveras med att byggande enligt planen kräver relativt omfattande och dyra ledningsflyttningar. För att kompensera för dessa vill man att byggrätten är så stor som möjligt. Med en ny översiktsplan och en grönfaktorkalkyl har det visats att de bil- och cykelplatser som byggrätten kräver ryms på tomterna. Den grundläggande arkitektoniska lösningen i planen ska inte förändras.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

Med detaljplaneändringen delas tomt 905-3-4-7 in i två tomter, vilkas användningsändamål är område för bostadsvåringshus (AK) respektive område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Byggrätten på AK-området är 510 m² vy för den skyddade byggnaden och 3 800 m² vy för de övriga bostadsbyggnaderna. På ET-området uppgår byggrätten till 450 m² vy.

Byggnadsytan för nybyggnaden på AK-området placeras norr om telefonföreningens skyddade byggnad så att byggnadens höjd minskar stegvis och är som högst från fyra till sex våningar mitt på tomten, och som lägst tre våningar i tomtens norra del. På byggnadsytan i norra delen får även tre fjärdedelar av källarvåningen användas för boende.

Ifall det byggs ovanpå de ledningsservitut som framgår av planen, måste ledningarna flyttas, och det har kostnadskonsekvenser för byggaren. Därtill bör observeras att ifall det byggs fast i tomtens västra gräns, bör transformatorstationen på granntomten och det skydd den kräver (brandmur) beaktas.

Vad gäller arkitekturen ska nybyggnadernas fasader och taktytor i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färg och öppningar vara sådana att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. Bestämmelsen innebär att nybyggnadens arkitektur inte får bilda någon kontrast till sin omgivning utan bör anpassas till den. Med andra ord ska lösningarna i fråga om nybyggnadens utformning, material- och färgval samt öppningar snarare vara likadana som än annorlunda än lösningarna i närmiljön. Bestämmelsen innebär dock inte att nybyggnaden ska vara exakt likadan som byggnaderna i näromgivningen. Dessutom anges följande bestämmelser: *”Särskild uppmärksamhet ska ägnas den helhet som uppkommer och anslutningspunkten till den skyddade byggnaden”* samt *”Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till byggnadsmassan, och några separata ventilationskonstruktioner i vattentaket godkänns inte”*.

Bostäderna ska ha en genomsnittlig storlek på minst 50 m² vy och minst 10 m²/bostad ska reserveras som planterat gårdsutrymme för vistelse och lek. Per bostadslägenhet ska minst 4 m² utrymme för utomhusredskap och lösöre och gemensamma lokaler anvisas.

Parkeringen ska huvudsakligen vara under gårdsdäcket och gårdsdäcket ska genomföras så att det uppfyller räddningsvägskraven och på det kan växtlighet och träd planteras. Dagvattnet ska i mån av möjlighet fördröjas eller samlas upp på tomten.

Gårdsutrymmets kvalitet och beaktandet av dagvatten styrs av användningen av grönfaktormetoden. Med metoden säkerställs att tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet finns på området. Tomtens grönfaktor beräknas med hjälp av en plan för gården enligt ett värde för de ekologiskt effektiva elementen på tomten i förhållande till tomtens storlek. Vad som räknas som ekologiskt effektiva element och deras betydelse är angivet i Vasa stads grönfaktorberäknare. Införandet av grönfaktormetoden har avtalats i Vasas dagvattenprogram, som godkändes av stadsstyrelsen 16.12.2019.

Minimimängden bilplatser är enligt den år 2018 godkända parkeringspolitiken: 1 bilplats/100 m² vy för bostäder och 1 bilplats/120 m² vy för skyddade byggnader. På lägenheter som är reserverade för samhällsteknisk försörjning anges i detaljplanen 1 bilplats/100 m² vy.

Cykelparkeringens mängd och typ stämmer överens med Parkeringspolitiken. Enligt bostädernas lägenhetsyta ska det anvisas 1 cykelparkeringsplats/30 m² och lika mycket mot väder skyddade cykelparkeringsplatser (d.v.s. i praktiken 1 cp/15 m², varav hälften ska vara inomhus/skyddade mot väder). Som dimensionerande yta används bostädernas lägenhetsyta och inte våningsytan, eftersom mängden cykelparkeringsplatser blir orimligt stor och svår att genomföra om våningsytan används.

Telefonföreningens gamla byggnad skyddas med samma beteckning som i den gällande detaljplanen, sr-3. Bestämmelsen förpliktar att bevara byggnaden och dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden i samband med ändrings- och reparationsarbeten samt att i samband med reparationsarbeten rätta till ändringar som eventuellt har gjorts och strider mot dessa värden. Även stildragen hos det på 1930-talet byggda trapphuset bör bevaras.

Ett villkor för genomförandet av detaljplanen är att den omfattande hanteringen och lagringen av kemikalier på tomt 905-4-77-6 har upphört. Med anledning av detta ingår i detaljplanen en begränsning av byggandet i enlighet med 58 § i markanvändnings- och bygglagen. Begränsningen gäller i högst tre år efter att planen trätt i kraft. Ifall den verksamhet som begränsar byggandet på tomt 905-4-77-6 upphör före detta, kan Planläggningen bevilja ett undantag. Av ett särskilt skäl kan kommunen förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanebestämmelserna styr nybyggandet så att stadsbilden, skalan, materialen och färgen beaktas.

I samband med planen för gården förutsätts att grönfaktorelement används och den nivå som eftersträvas för grönfaktorn, 0,9, förutsätter att många sådana element används som främjar uppkomsten av ett trivsamt och ekologiskt fungerande gårdsutrymme. Det kan vara svårt att infiltrera dagvatten på en tomt där berget är nära markytan och gårdsutrymmet huvudsakligen är anlagt ovanpå ett däck men dagvatten kan också fördröjas eller samlas upp för att användas vid bevattning.

5.3 Planens konsekvenser

Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden

Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden är betydande i och med att byggnader rivs och nya uppförs. Nybyggnaden är delvis högre än den byggnad som ska rivas och det påverkar stadsbilden. Konsekvenserna kan mildras med detaljplanebestämmelser som styr nybyggandets skala och arkitekturen så att de passar in i miljön. Nybyggnaden blir lägre mot stranden, där det finns lägre byggnader som granne än invid Museigatan. Nybyggnadens byggnadsyta är i praktiken nästan densamma som byggnadsytan för den byggnad som ska rivas. Därtill är byggnadernas höjder anpassade till de nuvarande byggnadernas höjder så att även de blir lägre mot norr.

De landskapsmässiga konsekvenserna av en eventuell rivning av telefonmasten har bedömts med en granskning av bildpar från olika riktningar. Vid kanten av det öppna landskapet eller i ändan av gatan är telefonmasten ställvis ett synligt element i landskapet. I sådana vyer där telefonmasten är en synlig och väsentlig del av landskapet är konsekvensen av en rivning betydande för landskapet. I fråga om vissa vyer kan konstateras att landskapet balanseras när telefonmasten rivs, eller så märks

rivningen nästan inte alls. Det finns även andra höga skorstenar eller master i strandlandskapet och rivning av en av dem skulle inte vara en lika betydande ändring som om den skulle vara den enda.

Telefonmasten har historisk betydelse som en del av telefoncentralens verksamhet. En rivning av masten skulle minska det historiska bevisvärdet hos konstruktionerna på tomten vad gäller telefoncentralens verksamhet.

Konsekvenserna för naturmiljön, mikroklimatet och marken

Växtligheten på tomten är huvudsakligen planterad. När detaljplaneändringen är genomförd är den planterade växtligheten mera omfattande än nu. Med grönfaktormetoden eftersträvas fördröjning och infiltrering av dagvatten på tomten. Växtligheten bidrar också till att skapa ett behagligt mikroklimat i och med att det blåser och gassar mindre tack vare den. Medan nybyggandet pågår måste marken rubbas men hålrummen i berget rörs inte.

De trafikmässiga konsekvenserna

Trafiken till och från tomten ökar betydligt jämfört med nuläget, eftersom en stor del av utrymmena för närvarande är oanvända. Om trafikmängderna jämförs med situationen då alla utrymmen var i användning, är förändringen inte lika betydande. Antalet bostäder kommer att vara ca 60 stycken, och då blir antalet invånare ca 100–120 personer. När det var som livligast under Vasa Läns Telefons tid arbetade 70–80 personer på tomten. När tomten används för boende kommer trafikmängderna dock att fördelas jämnare under dygnets olika tider än när tomten används för arbetsplatser.

Samhällsekonomiska konsekvenser

De gatuarbeten som kommunaltekniken kräver kostar ca 80 000 €. Ifall nya invånare flyttar till staden och bostäderna, får staden mera skatteinkomster. Rivnings- och byggarbetena sysselsätter människor.

Sociala konsekvenser

Eftersom markägaren har som mål att bygga s.k. hårdvalutabostäder kommer det att flytta relativt förmögna människor till området, eller så köps investeringsbostäder i fastigheten och de hyrs ut. När ett relativt slutet arbetsplatsområde för teknisk försörjning förändras till bostadsanvändning blir områdets sociala karaktär och växelverkan med närmiljön livligare. I och med att det redan finns mycket boende i närmiljön så är boendet ändå inget främmande element utan det passar bra in.

Konsekvenser för servicen

Nya centrumbostäder förstärker servicen i centrum.

Konsekvenser med tanke på klimatförändringen

Vasa stad har förbundit sig att uppfylla mål för en hållbar utveckling genom att delta i utmaningen om koldioxidneutralitet år 2035. Målet är en koldioxidneutral stad inom den utsatta tiden i fråga om all sådan energiförbrukning inom stadens område som staden kan påverka med sin egen verksamhet.

På allmän nivå ökar byggande alltid växthusgasutsläppen, liksom också användningen av en byggnad t.ex. genom uppvärmning och trafik. I fallet med Museigatans planområde uppkommer växthusgasutsläpp vid både rivning och byggande. Genom placeringen av byggnaden, en fungerande samhällsstruktur och klimatvänliga val är det dock möjligt att minska de negativa klimatkonsekvenserna av byggandet.

Nybyggnaden vid Museigatan stöder sig i enlighet med klimatprogrammet på kommunalteknik-, trafik- och servicenätet i och med att den finns på en bebyggd tomt i centrum. Nybyggnaden placeras på den befintliga byggnadens byggnadsyta och den kan i stor utsträckning anslutas till samhällsteknik som redan finns.

Detaljplaneändringen förbättrar cyklingsförhållandena i närområdet genom att cykelparkeringen utökas och görs klarare.

Detaljplaneändringen beträffande Museigatan har en positiv inverkan med tanke på att trädbeståndet binder koldioxid, ifall detaljplanebestämmelserna om växter som ska planteras och träd följs. Användningen av grönfaktormetoden förbättrar mikroklimatet och minskar exempelvis behovet av nedkylning sommartid, vilket sparar energi. Fördröjning och hantering av dagvatten på tomten förstärker beredskapen för ökade regn på grund av klimatförändringen.

Rivningen av byggnaden är en del av dess livscykel. I rivningsskedet bör uppmärksamhet fästas vid efterbehandlingen och korrekt återvinning av byggnadsmaterialet. Möjligheten att utnyttja byggnadsmaterialet bör bedömas i samband med rivningen, när dess verkliga skick klarar.

Konsekvenserna av ett nollalternativ

Ifall detaljplaneändringen inte genomförs, är risken att någon lämplig användare inte hittas för de byggnader som blev tomma när Virias verksamhet upphörde och byggnaderna skulle bli helt oanvända och förfalla så att de måste rivas. Utrymmena är uttryckligen gjorda för telefonbolaget under flera olika årtionden, och det är dyrt och svårt att renovera dem för modernt kontorsbruk. Att i centrum lämna en tomts potential oanvänd är en dålig lösning.





Museokatu 11

12.6.2020

Illustrationer av utkastskedet, NAC arkkitiedit



Museokatu 11

22.10.2020



Museokatu 11

22.10.2020

Illustrationer av förslagsskedet, NAC arkitehdit



Museokatu 11

26.02.2021

Illustration efter förslagsskedet, NAC arkitehdit

5.4 Störande faktorer i miljön

Trafiken på den närbelägna järnvägen kan medföra vibrationer på detaljplaneändringsområdet. WSP Finland Ab gjorde på uppdrag av Planläggningen en noggrannare vibrationsutredning beträffande planeringsområdet våren 2020. Utredningen gjordes som kalkylmässig bedömning, eftersom det medan utredningen pågick inte förekom någon tågtrafik på banavsnittet. Som dimensionerande faktorer i utredningen användes godstågs axelvikt på max. 20 ton och hastighet 30 km/h. I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasklot prognostiseras den kommande persontrafiken på ifrågavarande banavsnitt från centrum till Vasklot. Den ansågs emellertid inte medföra mera vibrationer än godstågstrafiken. Enligt utredningen underskrider vibrationsnivåerna klart riktvärdena för boendetrivseln samt gränsvärdena för skador på byggnader. Utgående från utredningen är det inte nödvändigt att ange planbestämmelser om vibrationer.

Enligt bullerutredningen (2015) i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum är medelljudnivån dagtid med 2014 års trafikmängder vid Museigatan 55-65 dB och på gårdsområdena 45-55 dB. Motsvarande bullernivåer nattetid är 50–60 dB och under 50 dB. Med 2040 års prognostiserade trafikmängder förändras bullernivåerna inte nämnvärt i någon riktning. Om nya bostadshus, lägenhetspecifika gårdar, lek- eller vistelseområden, terrasser eller balkonger placeras på områden med en bullernivå som dagtid överskrider 55 dB eller nattetid överskrider 50 dB, ska bullerskyddet där genomföras så att bullernivån inte överskrider de riktvärden som är angivna i statsrådets beslut 993/92 för utomhusområden. I detaljplaneförslaget har gårdsområdena och nybyggandet placerats utanför de här bullerområdena.

På Wärtsiläs tomt på andra sidan om järnvägen hanteras och lagras farliga kemikalier, som medför ett riskområde som finns i närheten av detaljplaneområdet. Villkoret för genomförandet av detaljplanen är att det på Wärtsiläs område inte industriellt hanteras eller lagras farliga kemikalier i nuvarande eller större omfattning. Med anledning av detta ingår i detaljplanen en begränsning av byggandet i enlighet med 58 § i markanvändnings- och bygglagen vilken gäller högst tre år efter att planen trätt i kraft. Ifall den verksamhet som begränsar byggandet på tomt 905-4-77-6 upphör före detta, kan Planläggningen bevilja ett undantag. Av ett särskilt skäl kan kommunen förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

De till planbeskrivningen bifogade riktgivande illustrationerna styr och åskådliggör förverkligandet. Andra planer som styr genomförandet är Vasa stads parkeringspolitik, Vasas dagvattenprogram samt Vasa stads byggnadsordning.

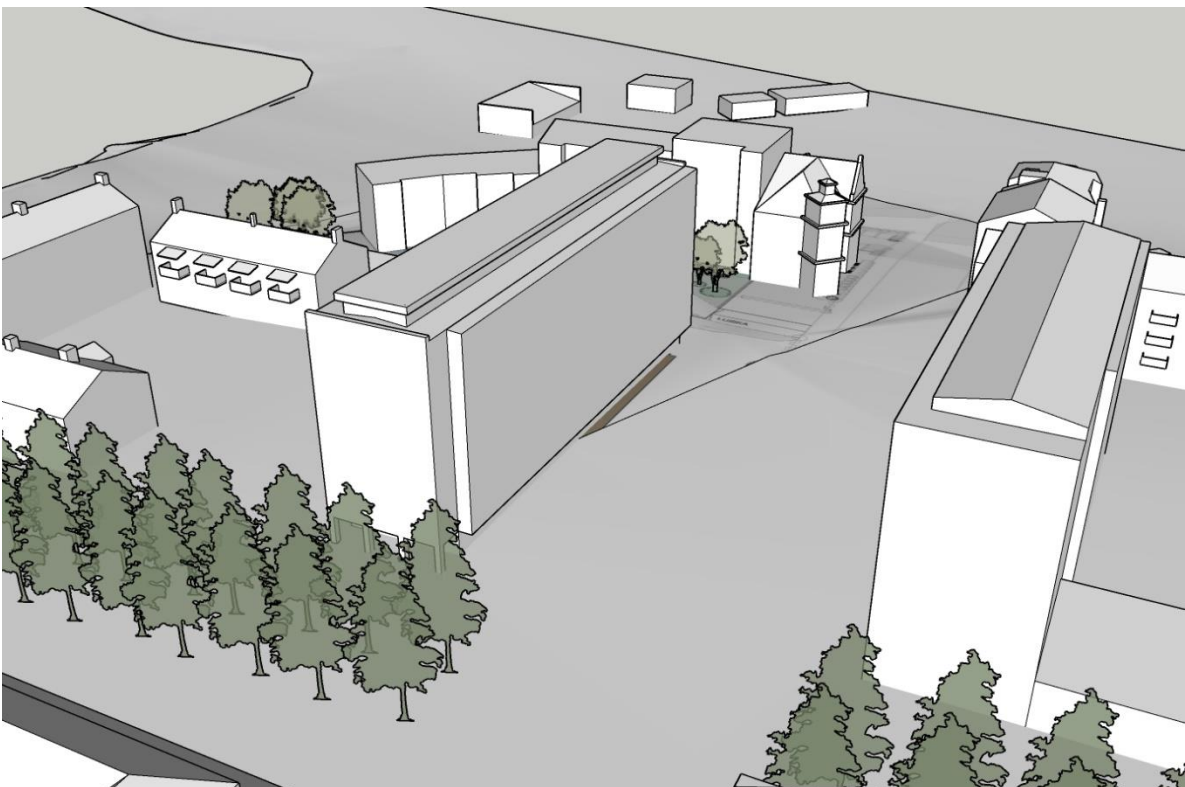
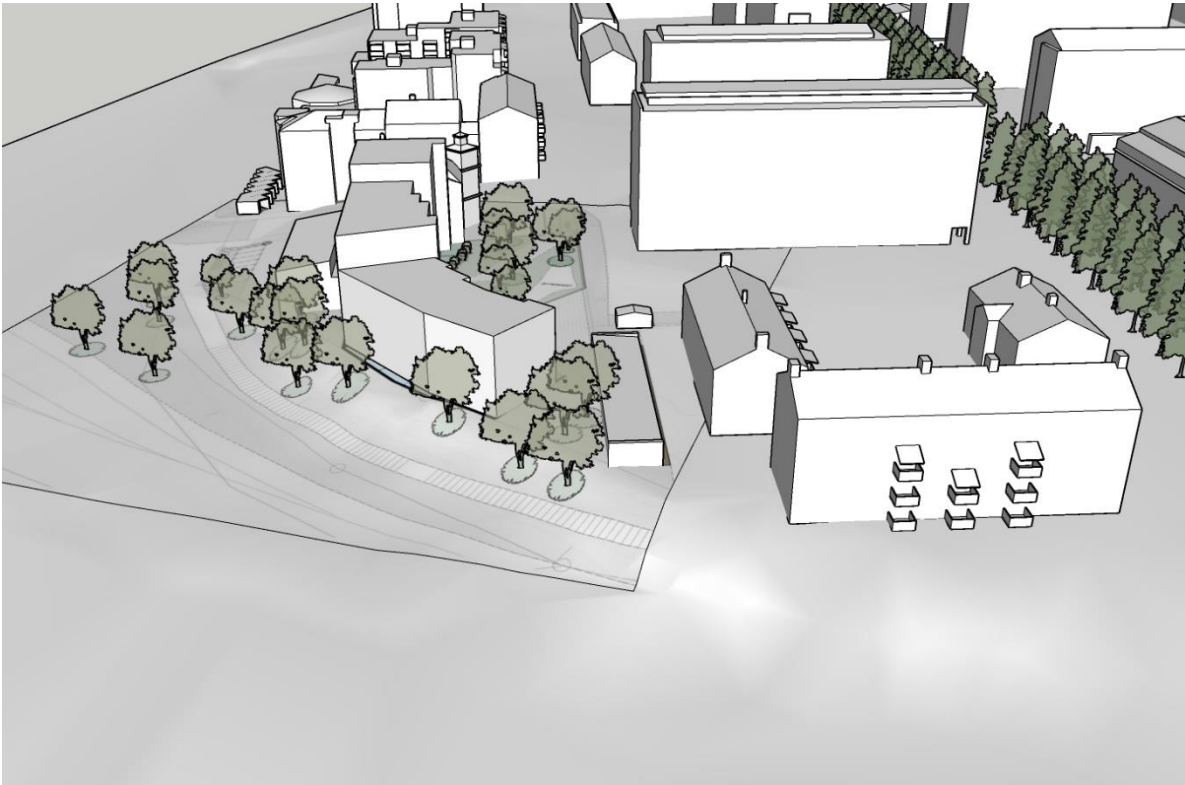
6.2 Genomförande och tidtabell

När detaljplaneändringen är fastställd kan detaljplanen börja genomföras, ifall farliga kemikalier inte hanteras industriellt och inte heller lagras i nuvarande eller större omfattning på Wärtsiläs område. Med anledning av detta ingår i detaljplanen en begränsning av byggandet i enlighet med 58 § i markanvändnings- och bygglagen vilken gäller högst tre år efter att planen trätt i kraft. Ifall den verksamhet som begränsar byggandet på tomt 905-4-77-6 upphör före detta, kan Planläggningen bevilja ett undantag. Av ett särskilt skäl kan kommunen förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

6.3 Uppföljning av genomförandet

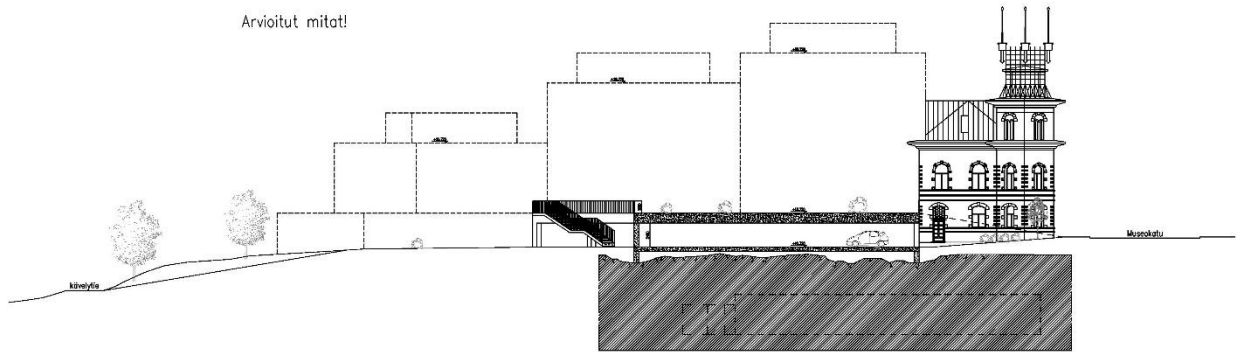
I samband med beviljandet av bygglov bör det säkerställas att planerna följer de mål som är angivna i detaljplaneändringen, och att de byggnader som ska rivas, dokumenteras före rivningen.

9.3.2021





Arvioitua mittoja!



nac
ARKKITEHDIT

Museokatu 11

12.6.2020



28.9.2018



nac
ARKKITEHDIT

Museokatu 11

12.6.2020



nac
ARKKITEHDIT

Museokatu 11

22.10.2020

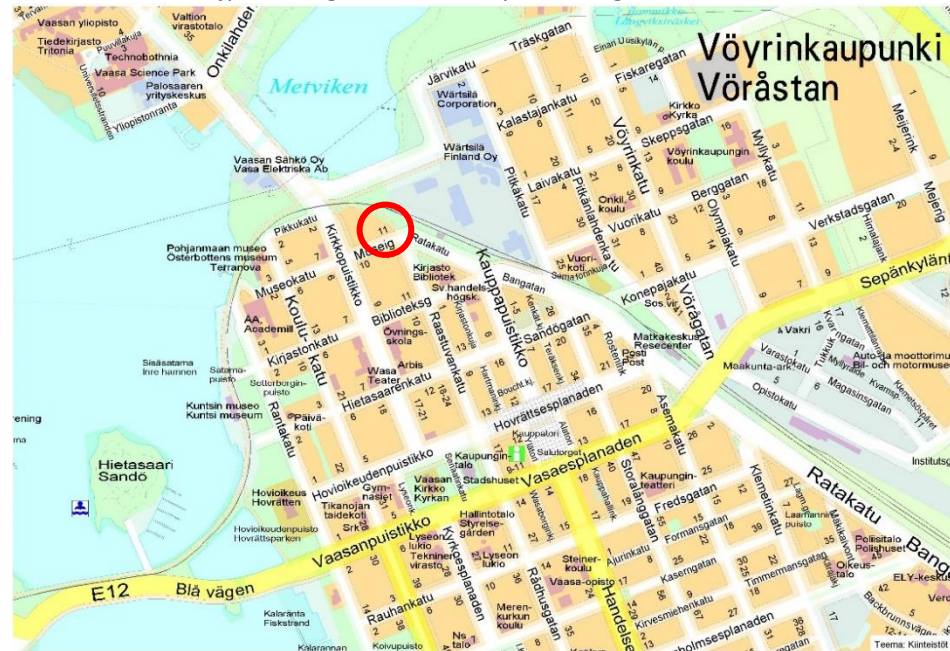


Program för deltagande och bedömning

19.3.2019

Planeringsobjekt

Föremål för detaljplaneringen är tomten på Museigatan 11.



Planområdets läge på guidekartan



Flygbild av planområdet och närmiljön

V A S A .
V A S A .



Telefonföreningens gamla hus



Flygbild av området (NAC arkitekthet)



Mål för planeringen Målet är att ändra tomtens användningsändamål i riktning med delgeneralplanen för centrum som utarbetas för närvarande, från offentlig service till boende. En förtätad stadsstruktur och utökat boende i centrum är mål i enlighet med stadens strategi och delgeneralplanen för centrum.

Markägarens mål är att utveckla objektet i första hand som bostadsobjekt. Det i byggnaderna verksamma bolagets egen verksamhet har inskränkts och nästan alla utrymmen har frigjorts. En del av de tekniska utrymmena och de underjordiska utrymmena för anordningar kvarstår i Elisans användning. Markägarens mål är en byggrätt på 4600 m² vy på tomten, och därav ca 3400 m² vy för en nybyggnad. Avsikten är att bostäderna till alla delar ska säljas som s.k. hårdvalutabostadsaktier.

På planeringen inverkar trafikregleringarna i näromgivningen, tryggheten av fortsatt användning av de tekniska utrymmena och utrymmena för anordningar samt den nuvarande och kommande användningen av Wärtsiläs område bakom järnvägen. Därtill bör områdets läge på en synlig plats på en sluttning vid utkanten av stadsstrukturen beaktas. Byggandet bör vara högklassigt vad gäller stadsbilden.

Anhängiggörande Detaljplaneändringen har anhängiggjorts i planläggningsöversikten 2019. Projektet har startat på initiativ av markägaren.

Plansituation

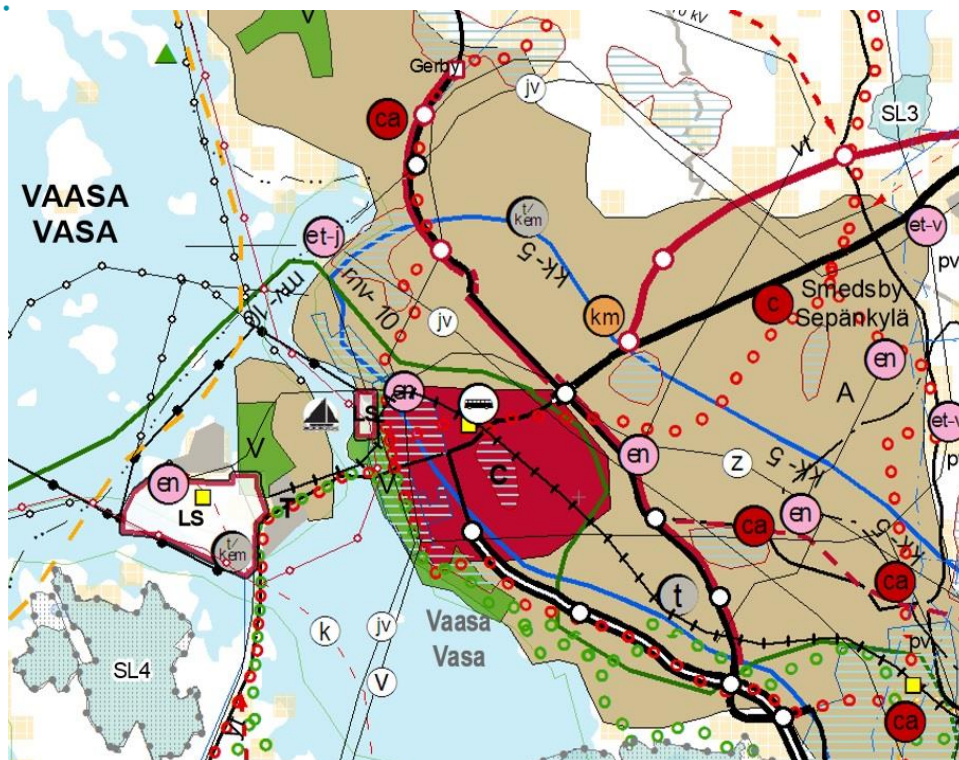
Landskapsplan

För området gäller Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Österbottens landskapsplan 2040, som ska ersätta denna plan, utarbetas för närvarande, och målet är en godkänd plan våren 2020.

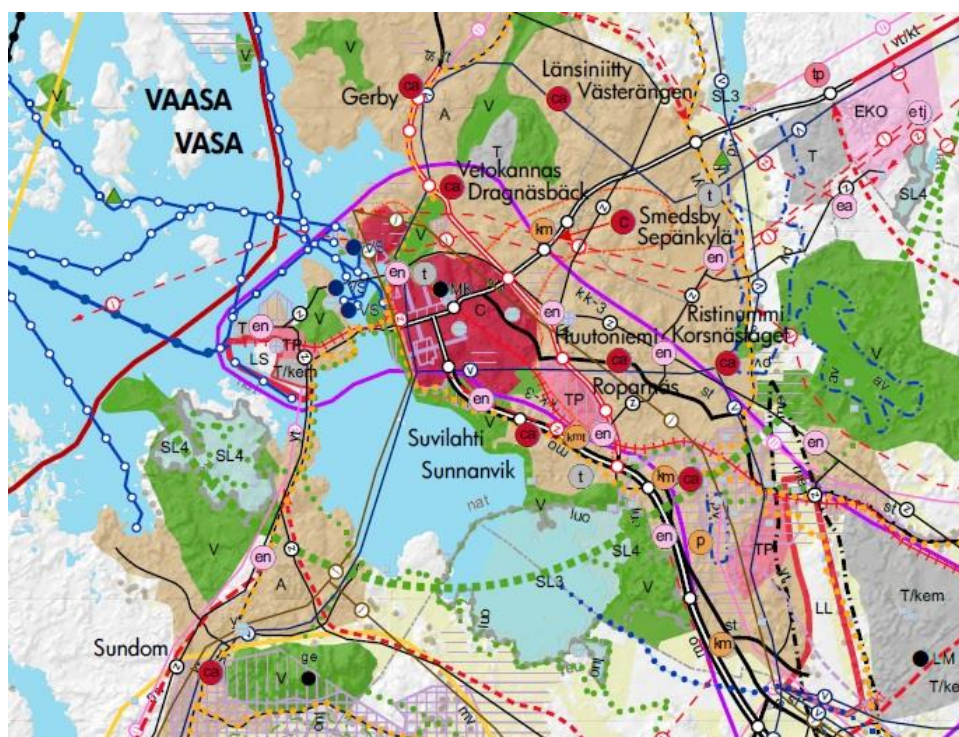
I landskapsplanen är planeringsområdet område för centrumfunktioner C, vid vars planering förutsättningar bör skapas för utveckling av ett kommersiellt sett attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs. Planeringsområdet ingår också i Vasa stadsregions område (kk-1), och i bestämmelsetexten för det står det bl.a. följande: "Vasas ställning som ett nationellt delcentrum och landskapscentrum bör främjas. Tillväxten i Vasa stadsregion bör i första hand inriktas på stads- och kommuncentrum samt sekundärcentrum, där stads- och tätortsstrukturen bör kompletteras och förenhetligas."

Området hör också till ett område med turistattraktioner (mv-10) och till Vasa kvalitetskorridor (kk-5).

V A S A .
V A S A .



Utdrag ur landskapsplanen 2030



Utdrag ur utkastet till landskapsplan 2040

Generalplan

Vasa generalplan har fastställts 18.9.2014. Planeringsområdet är i generalplanen PY-område, område för offentlig service och förvaltning, där även andra arbetsplatsfunktioner och bostäder får förläggas i mindre utsträckning.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Förslag till delgeneralplan för centrum

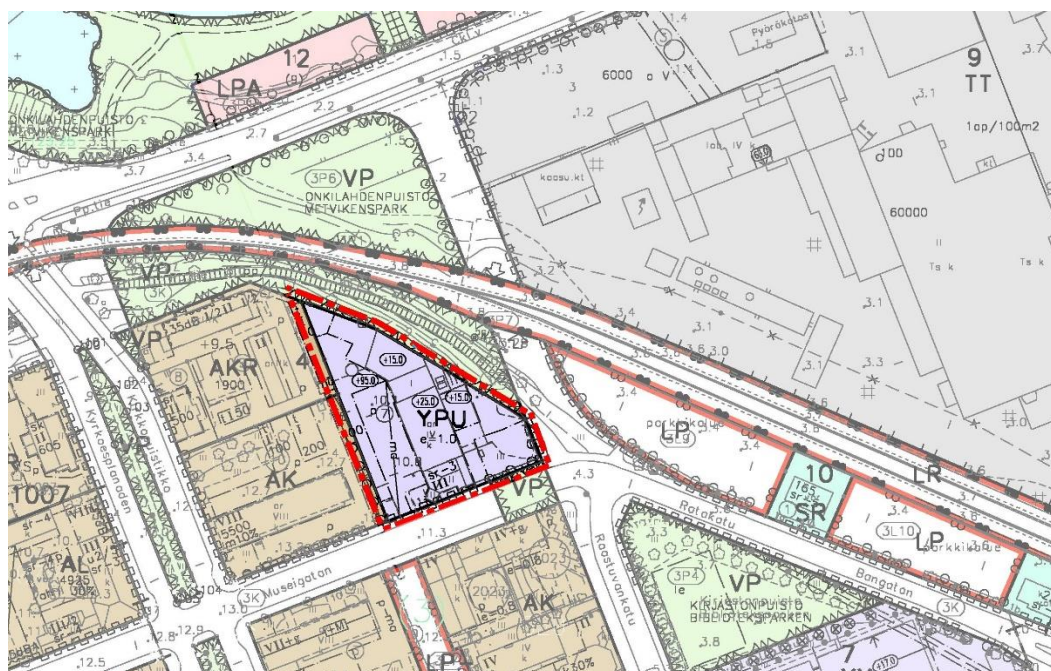
Förslaget till delgeneralplan för centrum har varit offentligt framlagt under tiden 10.9–10.10.2018. Målet är en lagakraftvunnen delgeneralplan i början av år 2019. I förslaget till delgeneralplan är planeringsområdet anvisat som bostadsvåringshusområde AK, där byggnadsexploateringen är mellan 0,8 och 1,6. Den äldsta byggnaden på fastigheten är angiven som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull och byggnad som ska värnas, och vars skydd anges närmare i detaljplanen eller med stöd av lagen.



Utdrag ur förslaget till delgeneralplan för centrum

Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplan nr 859, som fastställdes år 2000. Planändringsområdets detaljplanebeteckning är YPU, kvartersområde för byggnader för datakommunikation. Byggrätten har bestämts enligt exploateringsstalet $e=1,0$. Byggnaden mot Museigatan (telefonföreningens gamla byggnad) har beteckningen sr-3, skyddad byggnad.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där detaljplaneändringsområdets avgränsning är angiven.

Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bl.a. följande utredningar:

- Naturutredning 2018, Vasa stad, Planläggningen
- Byggnadshistorisk utredning 2018, Arkkitehtitoimisto NAC Oy
- Centrumstrategin

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägo- förhållanden

Tomten på Museigatan 11 är i privat ägo (Viria).

Intressenter

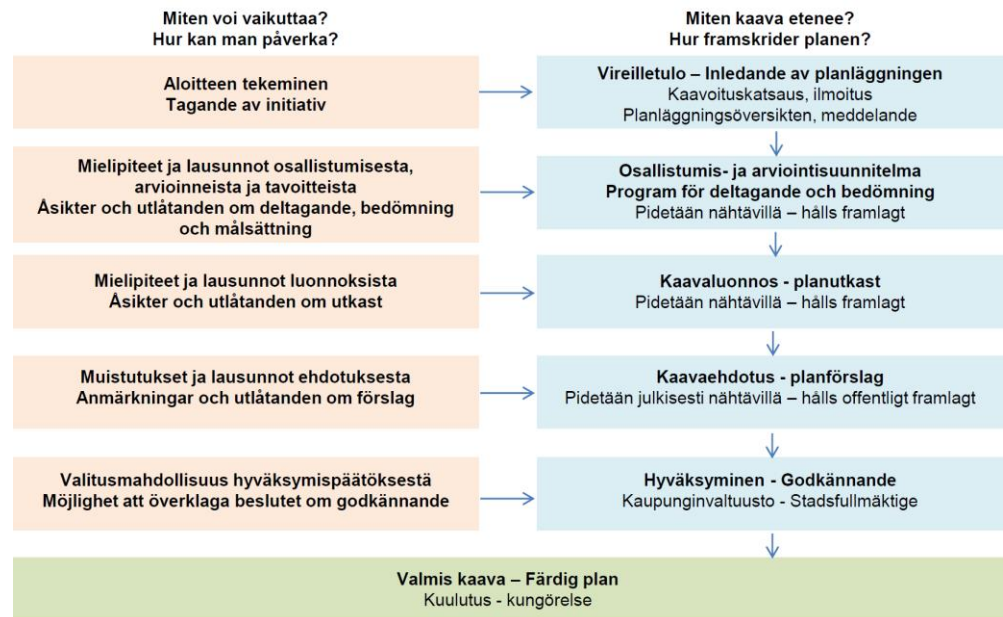
Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Vasa Hussektor, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Försvarsmakten/Logistikverket, Suomen Turvallisuusverket Oy, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Wärtsilä Abp, Trafikverket, Säkerhets- och kemikalieverket TUKES, Finavia Abp, Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:



Anhängiggörande/Inledande och programmet för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Planutkast

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslag

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan inlämnas till **Vasa förvaltningsdomstol** (MarkByggL § 188). Föreskrifter om besvärshöret ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.



Därtill ordnas vid behov **växelveckansmöten** och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen.

Konsekvensbedömning

I planbeskrivningen kommer att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- de trafikmässiga konsekvenserna
- konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden
- konsekvenserna för den byggda miljön

Bedömningen av konsekvenserna görs tillsammans med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets-samarbete

Planläggningsarbetet genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Ett utlåtande begärs om ärendet av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskedan. Lagstadgade myndighetssamråd hålls vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

Avtal

Staden förhandlar med markägarna om de avtal som behövs för att genomföra planläggningen (avtal om inledande av planläggning, markanvändningsavtal).

Tidtabell

Detaljplanläggningen inleds i början av år 2019 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2020.

Det är möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/kaavoitus/sv/ak1093

Kontaktuppgifter

Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 743 8149

anne.majaneva@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 06 325 1160

planlaggningen@vasa.fi

Adress: Kyrkoespianaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa stad

Tillfällig besöksadress våren 2019: Vasaesplanaden 17, 6 vån., 65100 Vasa

Underskrift

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån.
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	19.04.2022
Planens namn	Museigatan 11		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	13.03.2019
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	1093
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,4198	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0757	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,0000

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4198	100,0	4250	1,01	0,0000	-1650
A sammanlagt	0,2773	66,1	3800	1,37	0,2773	3800
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,3804	-5900
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt					-0,0394	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0394	9,4			0,0394	
E sammanlagt	0,1031	24,6	450	0,44	0,1031	450
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2011	47,9		0,1281	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	654	1	654

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4198	100,0	4250	1,01	0,0000	-1650
A sammanlagt	0,2773	66,1	3800	1,37	0,2773	3800
AK	0,2773	100,0	3800	1,37	0,2773	3800
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,3804	-5900
YPU					-0,3804	-5900
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt					-0,0394	
VP					-0,0394	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0394	9,4			0,0394	
Gator	0,0394	100,0			0,0394	
E sammanlagt	0,1031	24,6	450	0,44	0,1031	450
ET	0,1031	100,0	450	0,44	0,1031	450
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2011	47,9		0,1281	
ma	0,2011	100,0		0,1281	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	654	1	654
Detaljplan	1	654	1	654
Ej detaljplan				