



DETALJPLANEBSKRIVNING

KOLBÄDDSGRÄNDEN

DETALJPLAN NR 1126

ÄNDRING AV DETALJPLANEN OCH TOMTINDELNINGEN

stadsdel 41
kvarteren 16 och 17 samt närrekreationsområdet

Planläggningen 22.11.2022

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändring av detaljplanen och tomtindelningen
stadsdel 41
kvarteren 16 och 17 samt närrekreationsområdet

Planen är utarbetad av: Juha-Matti Linna

Anhängiggörande i stadsmiljönämnden 27.4.2022, § 77/2022
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut 4.10.2022, § 34/2022
Stadsmiljönämnden: 30.11.2022 § x/2022
Stadsstyrelsen: x.x.2022 § x/2022
Stadsfullmäktige: x.x.2022 § x/2022

1.2 Planområdets läge

Området som ändringen av detaljplanen för Kolbäddsgränden berör ligger cirka fem kilometer nordöst om stadens centrum. Det gränsar i norr till Lägereldsringen och Svedjemarksvägen, i söder till Kolbäddsgränden och i öster till ett närrekreationsområde. Planeringsområdet omfattar cirka 2,2 hektar.



Bild 1. Detaljplaneområdet.

1.3 Planens namn och syfte

Kvarteren för bostadsvåningshus på norra sidan av Kolbäddsgränden omvandlas till kvarter för stadsmåhus, eftersom byggande av flervåningshus inte är karakteristiskt för områdets struktur och det inte har funnits någon efterfrågan på det på området på grund av utbudet av tomter för flervåningshus på andra håll i staden. Med planen skapas förutsättningar för byggande av ett trivsamt och tätt område för stadsmåhus i stadsdelen Västerängen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN	5
2 SAMMANDRAG	5
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	5
2.2 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
Byggd miljö	6
3.1.3 Naturmiljö	8
3.1.4 Markägoförhållanden	11
.....	11
3.2 PLANERINGSSITUATION.....	11
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	11
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	13
4.1 BEHOV AV DETALJPLANERING.....	13
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	13
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	13
4.3.1 Intressenter.....	13
4.3.2 Myndighetssamarbete	13
4.4 DETALJPLANENS MÅL.....	15
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer	15
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	17
4.5.1 Program för deltagande och bedömning	17
4.5.2 Detaljplaneutkast	18
4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede	23
4.5.4 Förslag till detaljplaneändring	25
4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem	25
4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	25
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	27
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	27
5.1.1 Dimensionering.....	27
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	27
5.2.1 Kvartersområden	27
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	28
5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö.....	28
5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	28
5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna.....	28

5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt för trafiken.....	29
5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.....	29
5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.....	29
5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	30
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	31
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	31
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET.....	31
BILAGOR.....	31

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplaneändringen:

Stadsmiljönämnden har på sitt sammanträde 27.4.2022 beslutat om anhängiggörandet av detaljplaneändringen. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har varit offentligt framlagt 12–26.5.2022 och skickats till de intressenter som berörs av detaljplanen eller detaljplaneändringen. Framläggandet har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats (www.vaasa.fi).

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

Detaljplaneutkastet har varit offentligt framlagt 13.10–26.10.2022, varvid intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under perioden inkom 9 utlåtanden.

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

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt x.x–x.x.2022, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

Lagakraftvunnen detaljplan MBL 188 § 5 mom., Kommunallagen 63 §:

Stadsfullmäktige i Vasa fastställer detaljplaneändringen för Kolbäddsgränden.

2.2 Genomförande av detaljplanen

Strävan är att planförslaget ska läggas fram för stadsfullmäktige för godkännande under år 2022.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Kolbäddsgrändens planeringsområde i Västerängen I ligger cirka fem kilometer nordost om Vasa centrum. Västerängen är indelad i tre delar på Vasas sida, dvs. Forskärr, Västerängen I och Västerängen II. Forskärr är ett småhusområde delvis byggt i en stenig skog och på ett kärr och Västerängen I som bebyggs som bäst är ett småhusområde som delvis öppnar upp mot ett landsbygdslandskap. År 2018 hade Forskärr och Västerängen 887 invånare och antalet arbetsplatser uppgick år 2017 till 13. Västerängen stöder sig i fråga om den kommersiella servicen i stor utsträckning på Stenhaga, men eftersom den trafikmässigt sett ligger relativt långt ifrån övriga stadsdelar, är den potentiellt en plats där ett stadsdelscentrum kunde byggas.

Byggd miljö

De planlagda tomterna för fristående småhus söder om Kolbäddsgränden har redan bebyggts färdigt. Byggnaderna är huvudsakligen ljusmålade trähus med endera svart eller mörkgrått sadel-/pulpettak och har 1–2 våningar.



Bild 2. Byggnadsbeståndet på södra sidan av Kolbäddsgränden.



Bild 3. Vändplats i slutet av Kolbäddsgården.



Bild 4. Bostadshus avsett för specialgrupper som färdigställdes år 2018 på planområdet för Kolbäddsgården (Kolbäddsgården 5).

3.1.3 Naturmiljö

Trädbeståndet på planområdet är relativt ungt, eftersom träd har fällts då detaljplanen för Västerängen I färdigställdes, med undantag av på närrekreationsområdet.



Bild 5. Ung blandskog vid Kolbäddsgården.



Bild 6. Ung grandunge på detaljplaneområdet.

Terrängsyn våren 2022 och naturutredningar som gjorts tidigare

Området har ingått i mer omfattande undersökningar och utredningar som har gjorts för detaljplanerna för Forskärr åren 2008–2009 (bl.a. Oja & Oja 2008, Henriksson 2009). Efter att detaljplan nr 988 blivit färdig har det i Kolbäddsgrändens kvartersområde gjorts förberedande skötselåtgärder för byggande i anslutning till hantering av dagvattnen och skogsskötsel.

Vid Kolbäddsgränden gjordes en terrängsyn våren 2022. I utredningsområdet gjordes tre besök i terrängen 4.2.2022, 7.3.2022 och 27.4.2022, då naturförhållandena i området och i synnerhet behovet av artinventeringar av skyddade arter i planområdet kartlades. Därtill granskades som bakgrundsmaterial för terrängbesöken observationer i Artdatabasens myndighetsportal, observationer i Vasa stads naturdatabas från åren 2008–2021 och figuruppgifter i stadens skogsplan 2020–2030.

På terrängbesöken konstaterades att trädbeståndet i området huvudsakligen har tagits bort med tanke på kommande byggande. På grund av detta ansågs det inte nödvändigt att göra någon flygekorrtredning eller fladdermuskartläggning i området. I fråga om häckande fåglar har områden som liknar planeringsområdet i tidigare utredningar konstaterats vara artfattiga och ha få häckande fågelpar. Det ansågs inte nödvändigt att göra någon utredning om häckande fågelarter.



Bild 7. Vy från planområdets västra del.

På terrängbesöket 27.4.2022 konstaterades att det i utredningsområdet finns en smältvattensamling och en dikesfåra som går igenom området. De små vattenområdena bedömdes lämpa sig dåligt som lekområden för åkergrödor, men de granskades under artens lektid i maj. Inga åkergrödor observerades under terrängbesöket.

På basis av vårens terrängbesök och tidigare information kunde man bedöma att det i området vid Kolbäddsgränden inte finns några naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen eller andra värdefulla naturområden. I området finns få djurarter och inga habitat för arter som kräver särskilt skydd. På terrängbesöken erhöles tillräckligt med information om naturförhållandena och artbeståndet i området som grund för planeringen av detaljplanen.



Bild 8. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna)

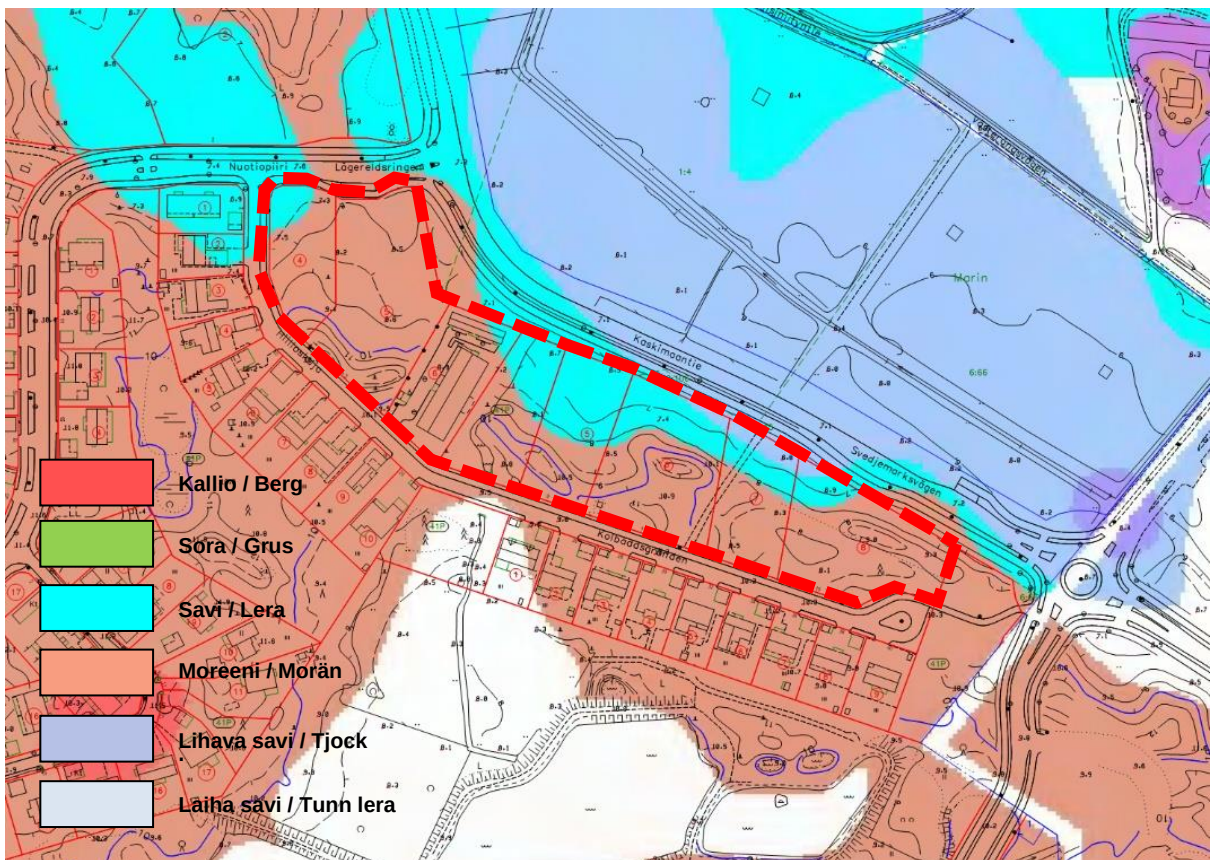


Bild 9. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna).

3.1.4 Markägoförhållanden

Marken på det område som detaljplaneändringen berör ägs av Vasa stad. En del av tomlarna har utarrenderats till utomstående.

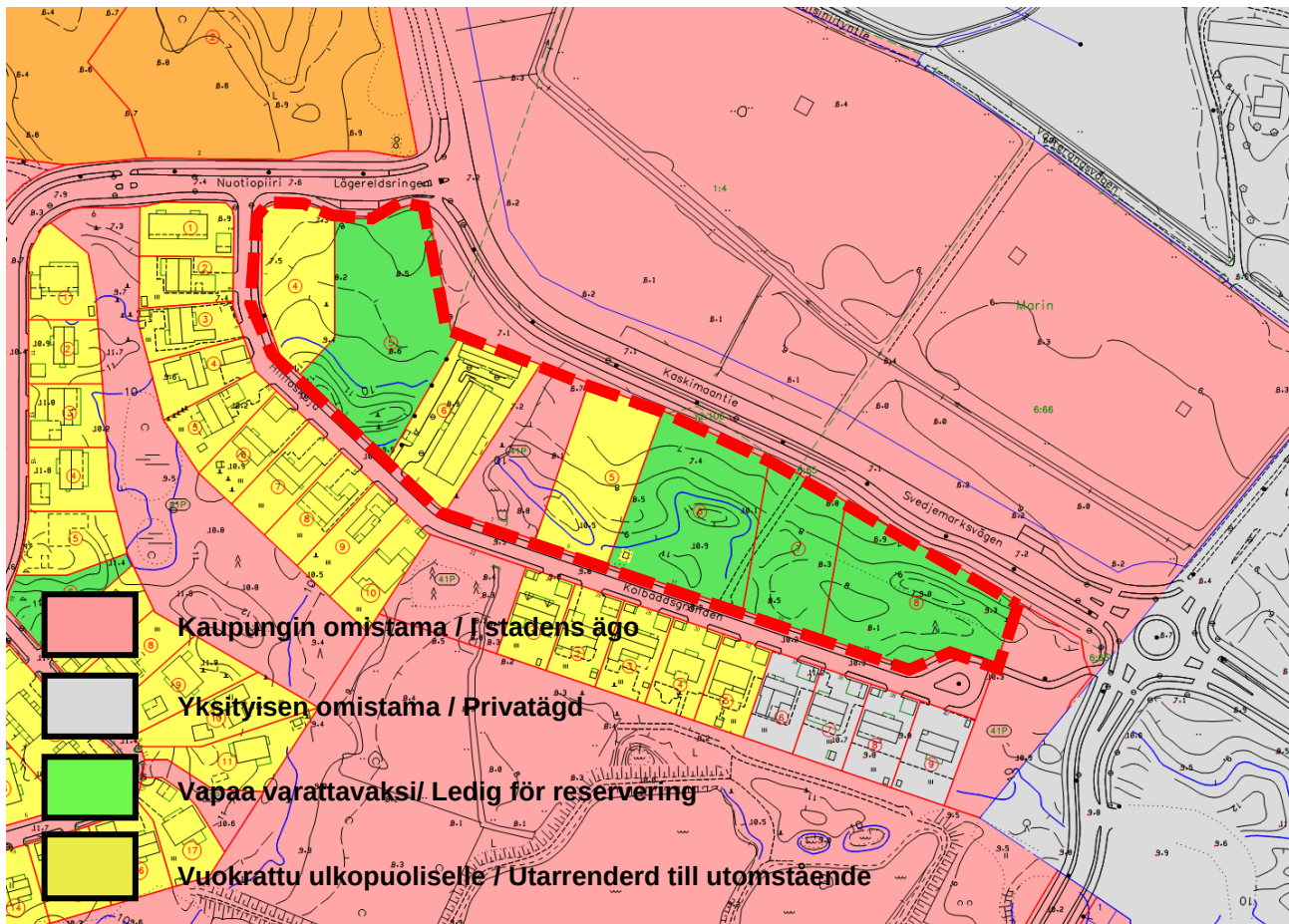


Bild 10. Markägoförhållanden på det område som detaljplaneändringen berör.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 31.8.2020 (bild 11). Vasa generalplan 2030 har godkänts i stadsfullmäktige 13.12.2011 och den har vunnit laga kraft 18.9.2014 (bild 12). På planeringsområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan ak988, fastställdes 6.5.2014.

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen finns på bild 13.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

Tomtindelning och -register:

Tomten 905-41-16-4 har antecknats i tomtregistret 21.1.2015.

Tomten 905-41-16-5 har antecknats i tomtregistret 21.1.2015.

Tomten 905-41-16-6 har antecknats i tomtregistret 21.1.2015.

Tomten 905-41-17-5 har antecknats i tomtregistret 5.8.2015.

Tomten 905-41-17-6 har antecknats i tomtregistret 5.8.2015.

Tomten 905-41-17-7 har antecknats i tomtregistret 5.8.2015.

Tomten 905-41-17-8 har antecknats i tomtregistret 5.8.2015.

Baskartan över området som detaljplaneändringen berör har justerats 27.4.2022.

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

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:

- Utredning om naturen i Västerängen 2016, Vasa stad 2016.
- Terrängsyn av naturvärden 2022 i fråga om detaljplan ak1126 för Kolbäddsgränden, Vasa stad 13.5.2022.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

De kvarter för bostadsvåningshus norr om Kolbäddsgränden som föreslogs i detaljplanen ak988 för Böle II har inte byggts, eftersom det inte har uppstått någon marknad för flervåningshusbostäder i en stadsdel som Västerängen. Byggnad av flervåningshus i Västerängen är inte karakteristiskt för områdets struktur. En kvarterseffektivitet som motsvarar våningshusbyggande kan även uppnås genom byggande av stadssmåhus. Med detaljplaneändringen skapas förutsättningar för byggande av ett trivsamt och tätt område för stadssmåhus i stadsdelen Västerängen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Ändringen av detaljplanen och tomtinledningen har inletts med stadsmiljönämndens beslut 27.4.2022, § 77/2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras möjligheter att påverka nämns i programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:

Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:

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

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

Vasa stads förvaltningar: planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, stadsutvecklingen, miljösektorn, Vasa hussektor, Österbottens museum och Vasa Vatten.

4.3.2 Myndighetssamarbete

Eftersom ändringen av detaljplanen för Kolbäddsgränden saknar riksomfattande eller på landskapsnivå betydande verkningar, är inte något myndighetssamråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen nödvändigt. I detaljplanen omvandlas området för bostadsvåningshus (AK) enligt Vasa generalplan 2030 till ett kvartersområde för stadssmåhus.

Det inledande mötet med olika förvaltningar i anslutning till detaljplanen för Kolbäddsgränden hölls 3.5.2022. Förvaltningarnas synpunkter om detaljplanen för Kolbäddsgränden var följande:

Räddningsverket

Räddningsverket förhåller sig med intresse till byggandet av stadssmåhus. Brandsektioneringen ska naturligtvis beaktas i olika planeringsalternativ.

Vasa Vatten

Vatten och avlopp har genomförts på Kolbäddsgrändens sida. Vasa Vatten önskar att de nuvarande VA-anslutningarna kan bevaras på sina nuvarande platser.

Vasa Elektriska

Representanten för Vasa Elektiska hade förhinder och kunde inte delta i det inledande mötet. På mötet lyfte man fram elkablarnas läge i området, eftersom det på basis av kabelkartan för området skulle gå en mellanspänningskabel tvärs över planområdet.

Byggnadstillsynen

Byggnadstillsynen önskar att det även skulle vara möjligt att bygga byggnader med 1–1½ våning och att det inte skulle finnas något obligatoriskt krav på byggande i två våningar i alla kvarter.

Fastighetssektorn

{Kolbäddsgrändens område bör fås bebyggt och det är motiverat att omvandla kvarteren för bostadsvåningshus till kvarter för byggande av radhus. Byggarna har önskat möjligheter till lösningar med en våning, eftersom det enligt dem finns efterfrågan på sådana.

Kommuntekniken

Principerna för detaljplaneändring kan tillämpas relativt bra i förhållande till den nuvarande kommunaltekniken. Önskan är att lyktstolpar och gallerbrunnar i mån av möjlighet skulle få vara kvar på sina nuvarande platser. Planändringen har så gott som ingen inverkan på trafiken i området. Målen i fråga om klimatneutralitet och byggarnas önskemål medför sammanjämkning som säkert kan lösas på tillfredsställande sätt.

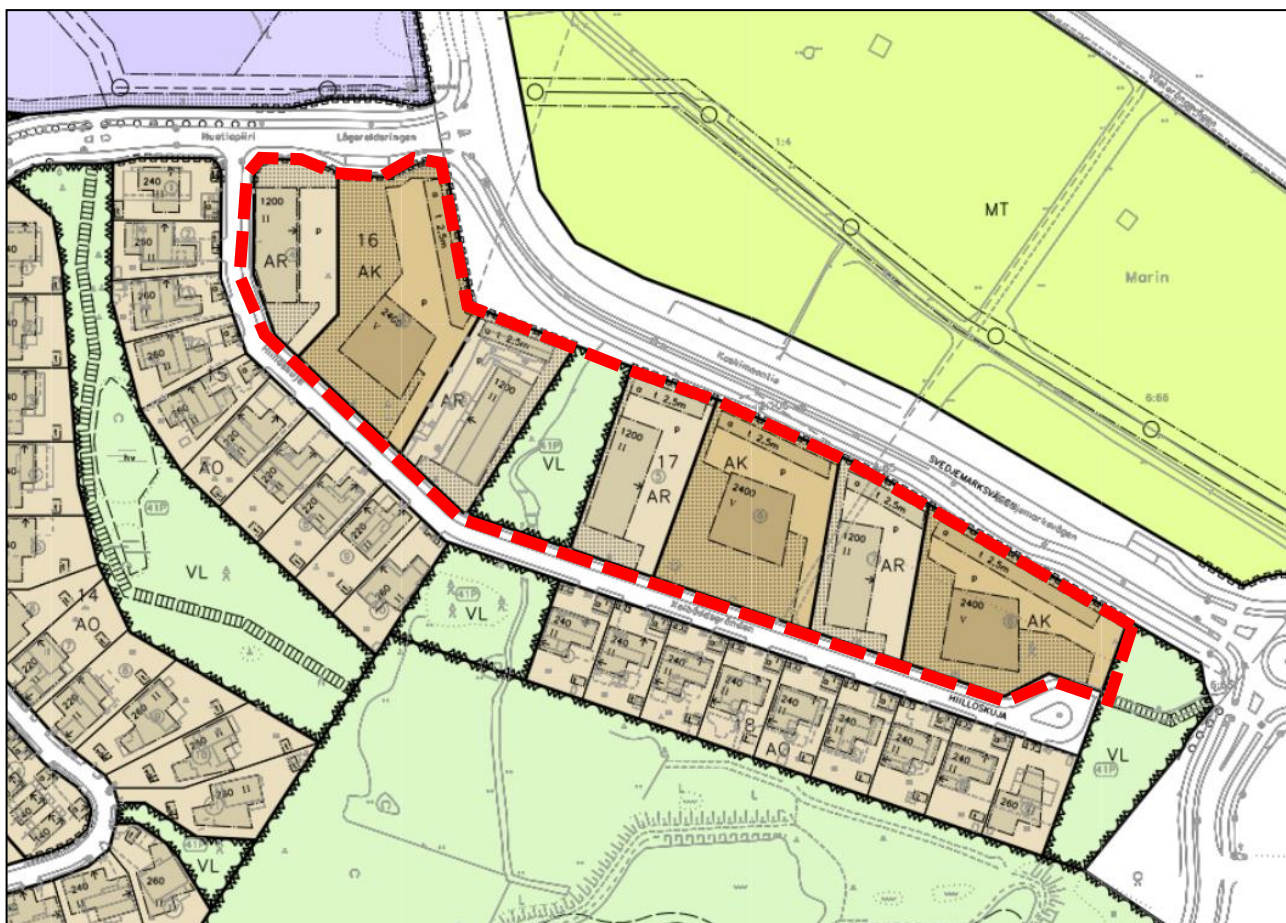


Bild 13. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

På planområdet gäller detaljplanen ak 988, som fastställdes 6.5.2014. I detaljplanen utgörs planområdet av kvartersområden för bostadsvåningshus (AK) och ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) samt av ett närrektionsområde (VL).

4.5 Detaljpanelösning

4.5.1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 12–26.5.2022. Nedan följer ett sammandrag av åsikterna om programmet för deltagande och bedömning:

1. *Telia 6.5.2022 (inkom 6.5.2022):*

Telia har inget att säga om ändringen av detaljplanen och tomtindelningen för Kolbäddsgränden.

Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

2. *Vasa Vatten 17.5.2022 (inkom 17.5.2022):*

På området finns det redan byggd infrastruktur för vattentjänster och tomtanslutningar enligt den tidigare detaljplanen. Vid uppgörandet av tomtindelningarna bör planläggaren beakta att Vasa Vatten ska kunna utnyttja redan byggda tomtanslutningar för vattentjänster. Tilläggsanslutningar byggs vid behov då byggandet på tomten realiserar.

Svar: I planen beaktas befintliga anslutningar för vattentjänster så långt som det är möjligt. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

3. *Korsholms kommun 18.5.2022 (inkom 18.5.2022):*

Samhällsbyggnadsnämnden behandlar begäran om utlåtande på sitt sammanträde 1.6.2022. Enligt det preliminära förslaget har Korsholms kommun inget att anmärka om programmet för deltagande och bedömning.

Svar: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4. *Österbottens förbund 23.5.2022 (inkom 23.5.2022):*

Enligt Vasa generalplan 2030 utgörs planeringsområdet av bostadsvåningshus- och småhusdominerade områdesreserveringar. En del av detaljplaneområdet hör till ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område (sk-2). I landskapsplanen har Västerängen anvisats som område för centrumfunktioner. Enligt planeringsbestämmelsen ska man vid den strategiska planeringen av staden skapa förutsättningar för närservice, vilket innebär bl.a. ett tillräckligt befolkningsunderlag. Österbottens förbund vill lyfta fram vikten av att skapa en stadsdel med en tillräcklig servicestruktur och ett mångsidigt bostadsområde. Att stöda mångsidiga boendemiljöer och bostadstyper hör även till målen i generalplanen. Av planbeskrivningen ska det framgå hur ändringen av detaljplanen förverkligar målet i generalplanen i fråga om en hållbar samhällsstruktur och områdesutveckling. Österbottens förbund har inget annat att anmärka om programmet för deltagande och bedömning.

Svar: Strävan är att vid ändringen av detaljplanen för Kolbäddsgränden bevara byggnadseffektiviteten så långt som möjligt på samma nivå som i den nuvarande planen. Detta är en viktig utgångspunkt då man vill hålla fast vid en hållbar utveckling och stöda den kommande planläggningen av Västerängen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

5. *Österbottens museum 25.5.2022 (inkom 25.5.2022):*

Österbottens museum har inget att anmärka om programmet för deltagande och bedömning.

Svar: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.

4.5.2 Detaljplaneutkast

Strävan med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt bostadsområde som stöder sig på Västerängens stadsdelscentrum. Målet är att skapa ett människonära och lockande bostadsområde som är tätt bebyggt.

I detaljplaneutkastet har framlagts två kvartersområden för stadsmåhus (AR-1) och ett närrekreationsområde (VL) mellan dem.

Med planbestämmelserna strävar man efter att styra byggnadssättet för stadsmåhus så att det blir urbant, varvid den byggda miljön är trivsam och vacker. Enligt planbestämmelserna kan byggnadsmassorna ha två våningar och fasaderna på bredvidliggande bostäder ska ha olika färger. Byggnadsytorna har fastställts så att eftermiddags- och kvällssolen lyser på gårdssidan där man vistas. Carportarna och ekonomibyggnaderna har i planen placerats på tomternas lägsta punkt mot Svedjemarksvägen, varvid de även skyddar gårdsutrymmena i riktning mot områdets huvudmatargata.

På tomterna finns relativt mycket byggrätt med vilken byggande av så effektiva kvarter som möjligt eftersträvas. Detta förbättrar lönsamheten för kommunaltekniska investeringar och en koldioxidsnål samhällsstruktur. Byggrätten i två AR-1-kvarter är totalt 10450 m² vy. Det genomsnittliga effektivitetstalet i kvarteren är $e=0.5$.

På tomterna bör följande bil- och cykelplatser byggas:

- bostadslokaler 1 bp/bostad, 3 cp/bostad

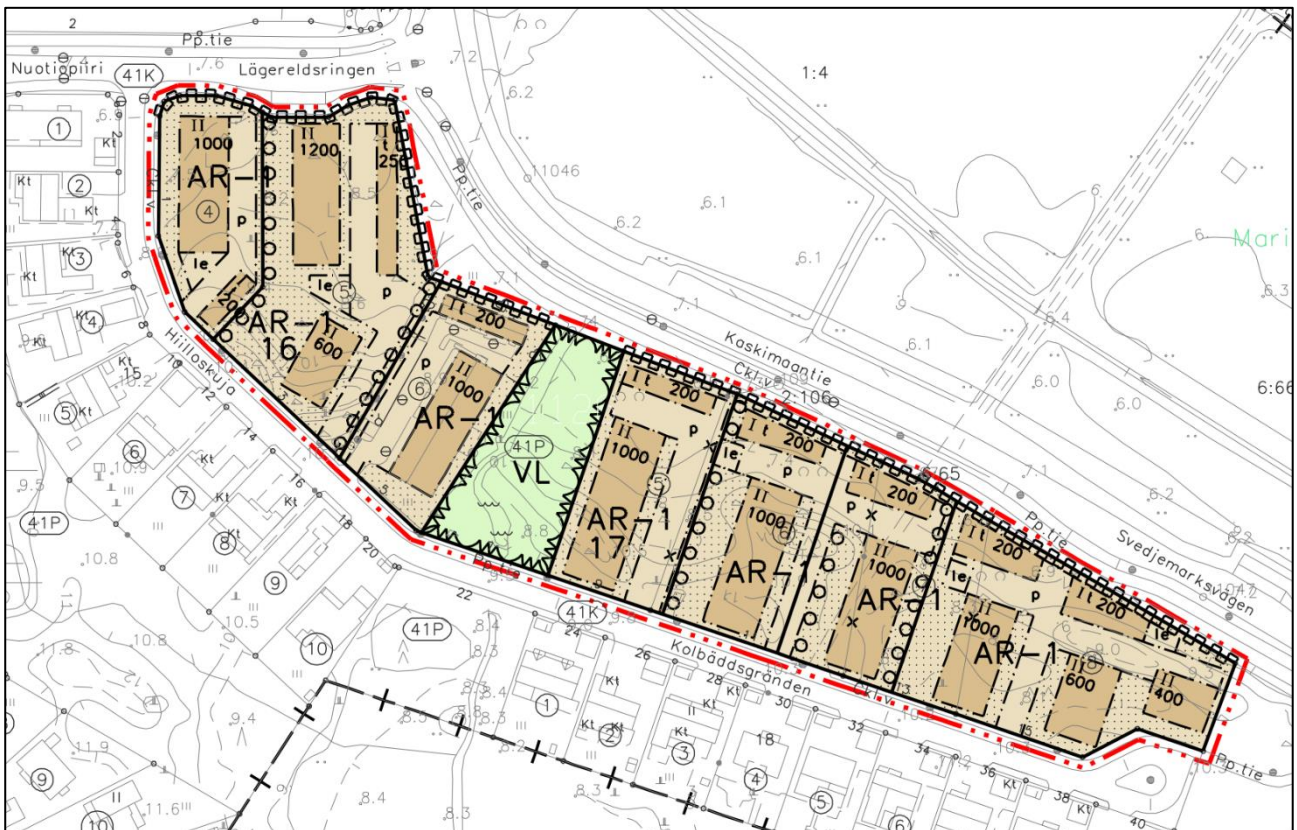


Bild 14. Utkast till detaljplaneändring.



Bild 15. Illustration av planområdet från nordöst.



Bild 16. Kolbäddsgårdens västra ända.



Bild 17. Byggnadsmassorna struktureras i nivåer enligt terrängen mot Kolbäddsvägen .



Bild 18. Byggnadsmassor i Kolbäddssgrändens mellersta del.



Bild 19. Östra delen av Kolbäddsgrändens planområde.



Bild 20. Östra delen av Kolbäddsgrändens planområde.



Bild 21. Östra delen av Kolbäddsgrändens planområde.



Bild 22. Östra delen av Kolbäddsgrändens planområde.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid utkastet till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt 13-26.10.2022 kom det in 9 utlåtanden. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena:

1. *Vasa Elnät Ab 6.10.2022 (inkom 6.10.2022):*

Vasa Elnät har inga anmärkningar vad gäller begäran om utlåtande.

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

2. *Telia Finland Oyj 6.10.2022 (inkom 6.10.2022):*

Telia har inga kablar på detaljplaneområdet. Det finns inte heller nya behov.

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

3. *Vasa Vatten 12.10.2022 (inkom 12.10.2022):*

Vasa Vatten har inget att säga om detaljplaneutkastet.

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

4. *Närings-, trafik- och miljöcentralen 25.10.2022 (inkom 25.10.2022):*

NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i markanvändnings- och bygglagen samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna så att det i beredningsarbetet har beaktats projektets nationellt och för landskapet betydande inverkan samt markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på skötseln av kulturmiljön och naturen. NTM-centralen har inget att anmärka om projektet till dessa delar.

Inget utlåtande behövs av NTM-centralen om ett detaljplaneändringsprojekt om dess mål eller avgränsning inte förändras väsentligt under planläggningsarbetet. NTM-centralen konstaterar att dokument gällande framskridandet av detaljplaneprojektet dock ska sändas till NTM-centralen som vid behov ger sitt utlåtande om dem.

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

5. *Österbottens museum 26.10.2022 (inkom 26.10.2022):*

Planområdet är i Vasa generalplan ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område sk-2. Norr om Svedjemarksvägen öppnas ett öppet åkerlandskap med ett par traditionella lantgårdar.

Museet anser att omvandlandet av kvarteren för bostadsvåningshus till kvarter för stadsmåhus är positivt med tanke på kulturlandskapet.

Strävan är att med detaljplanebestämmelserna styra byggsättet för stadsmåhus i en urban riktning. I fråga om detaljplanebeteckningen AR-1 kvartersområde för stadsmåhus bestäms det bl.a. att "Utseendet på fasaderna på angränsande lägenheter ska varieras i fråga om färgsättning eller annan fasadbehandling". Museet anser att materialet och färgsättningen på byggnadernas fasader ska anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Alltför klara färger och tvära kontraster bör undvikas, t.ex. snövit-svart. Brutna färgtoner passar bättre för ett öppet åkerlandskap.

I avsnitt 4.3 Deltagande och samarbete i planbeskrivningen nämns Österbottens museum under "Vasa stads förvaltningar och affärsverk". När Österbotten museum ger

utlåtanden i planärenden verkar det i en myndighetsroll, som Österbottens regionala ansvarsmuseum.

Svar: Med bestämmelsen enligt planbeteckningen Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1) har man strävat efter att styra så att fasaderna på angränsande lägenheter görs individuella och avviker från varandra, vilket bidrar till uppbyggandet av en trivsam stadsbild. Eftersom det på en tomt på Kolbäddsgårdens planområde redan har byggts vita byggnader och ett radhus som ska målas svart byggs på en annan tomt, är det svårt att motivera ett förbud mot att byggnader som byggs på övriga tomter målas svarta eller vita. Ingen inverkan på planutkastet.

6. Österbottens förbund 26.10.2022 (inkom 26.10.2022):

Österbottens förbund har tidigare gett sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning och det har beaktats i planprocessen. Österbottens förbund har inget att anmärka på detaljplaneutkastet.

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

7. Österbottens räddningsverk 26.10.2022 (inkom 26.10.2022):

Den allmänna bestämmelsen skulle kunna kompletteras genom ett konstaterande att utrymmesbehovet för räddningsverksamhet och nödvändiga brandskyddsavstånd ska beaktas vid placeringen av byggnaderna. Syftet med kompletteringen är främst att styra planeringen så att saken beaktas.

Svar: Brandskyddsavstånden har i princip beaktats vid placeringen av byggnadstorna. Räddningsvägarna har i planen föreslagits på samma platser som tomtens rutter för fordonstrafik. Detta preciseras dock i bygglovsskedet, då räddningsmyndigheterna tar ställning till de framlagda bygglovsplanerna. Ingen inverkan på planutkastet.

8. Korsholms kommun 2.11.2022 (inkom 2.11.2022):

Utskottet för samhällsbyggnad har som planläggningsmyndighet bekantat sig med det framlagda detaljplaneutkastet och har inget att anmärka på det.

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

9. Erillisverket 8.11.2022 (inkom 8.11.2022):

Projektet har ingen inverkan på Suomen Erillisverket Oy:s affärsverksamhet för nätverkstjänster

Svar: Ingen inverkan på planutkastet.

4.5.4 Förslag till detaljplaneändring

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

- I detaljplaneförslaget har byggrätten för kvartersområden för stadsmåhus (AR-1) minskats med cirka 20 %. Orsaken är stadsfullmäktiges beslut 10.10.2016 § 94, enligt vilket tomternas planenliga exploateringsgrad $e=0.52-0.63$ har minskats till $e=0.40$, som har ansetts vara bättre genomförbar. Denna minskning av byggrätten möjliggör byggande av stadsmåhus med en våning.

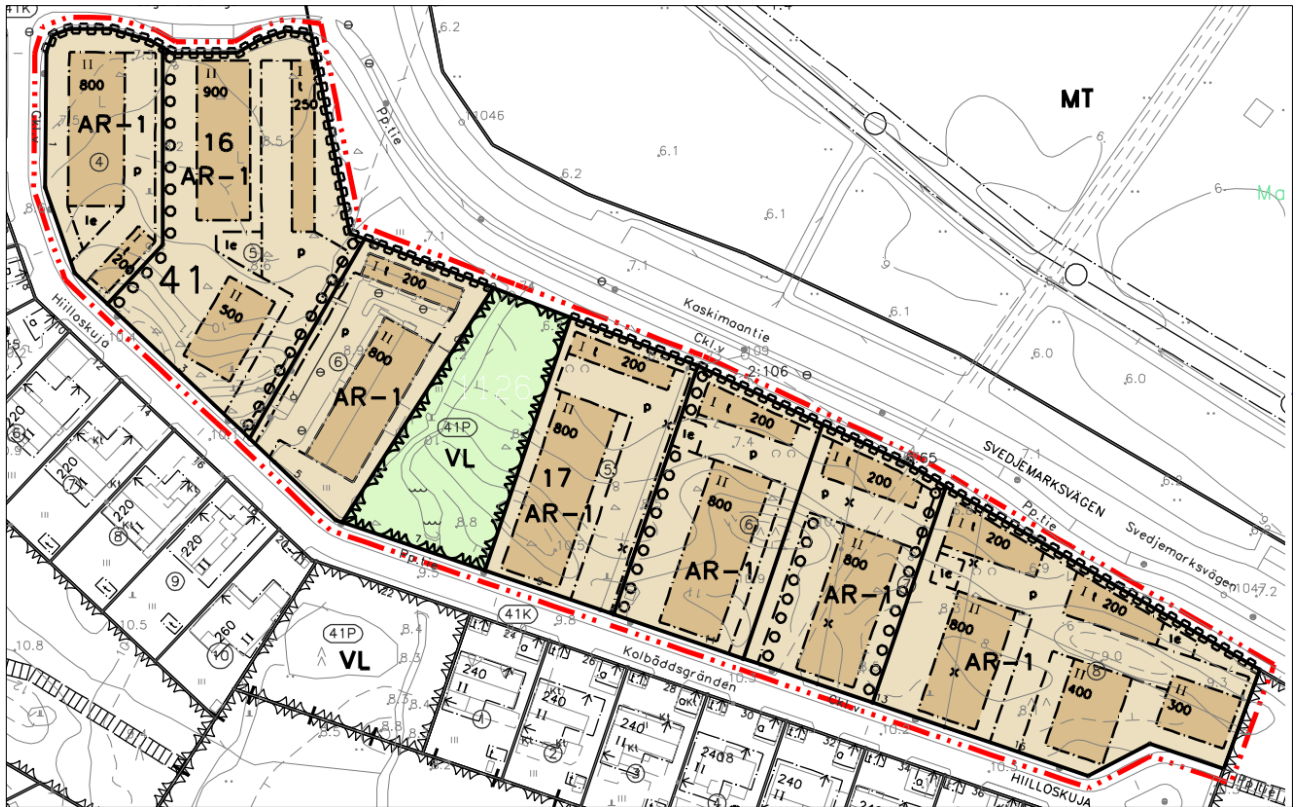


Bild 23. Planförslag.

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

Under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt x.x-x.x.2022 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkningar kommit in. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena och anmärkningen:

1. Myndighet x.x.2022 (inkom x.x.2022)

xxxxxx

Bemötande/inverkan på planförslaget: xxxx

4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har justerats på följande sätt:

- xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- XXXX

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet för Kolbäddsgränden omfattar cirka 2,2 ha. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

Användningsändamål	Areal m ²	Byggrätt m ² vy
Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1)	19 944	8 550
Område för närrecreation (VL)	2175	0
TOTALT	22 119	8 550

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Stadsbilden

I detaljplanen för Kolbäddsgränden har man med bestämmelserna gällande byggandet strävat efter att säkerställa genomförandet av en urban och trivsam boendemiljö som stöder sig på Västerängens stadsdelscentrum som förverkligas senare. Kvarteren har dimensionerats relativt tätt. Tomtanslutningarna ligger i sydväst på Kolbäddsgrändens sida och carportarna har placerats vid sidan vid områdets huvudgata Svedjemarksvägen i kvarterens nordöstra del. På det här sättet får man skydd på gårdarna mot trafikolägenheter och öppnat upp vistelegårdarna mot sydväst och väst. Ett urbant byggnadssätt innebär småstadshus med två våningar samt en relativt smal fasad och i regel vertikala fönsteröppningar. Fasaderna på bredvidliggande lägenheter ska ha olika färger. På det här sättet får fasaderna en individuell karaktär.

Gatuområden

Detaljplaneområdet för Kolbäddsgränden omges av färdigt anlagda gator. Kolbäddsgränden är planområdets tomtgata som även har en cykelväg.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Sociala konsekvenser

Med uppdateringen av detaljplanen för Kolbäddsgården möjliggörs snabbare bebyggande av Västerängen, då våningshusområdena omvandlas till tomter för stadssmåhus. Den eftersträlvade mängden våningsyta i planen blir lite mindre än vad som föreslås i den nuvarande planen, men dock betydligt större än i de närliggande småhuskvarteren. Antalet nya invånare som flyttar till planområdet är uppskattningsvis 150–200 beroende på byggvolymen som genomförs. Nya invånare förbättrar den sociala livsmiljön för invånarna i Västerängen, eftersom samverkan mellan invånarna ökar och t.ex. efterfrågan på service vid det nya närliggande daghemmet ökar. Ett ökande invånarantal stöder även efterfrågan på service i Västerängens stadsdelscentrum.

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

Naturen och naturmiljön

I mitten av planområdet finns i den nuvarande detaljplanen ett närrekreationsområde med ung blandskog. I detaljplanen som är under arbete förblir mängden grönområden oförändrad. Av toternas areal är cirka en tredjedel tomtedel som ska planteras. I enlighet med planbestämmelserna ska trädrader planteras vid tomtgränserna.

Dagvatten

Andelen asfalt, takytor och ytor som är ogenomträngliga för vatten uppskattas till cirka 40–50 % av hela planområdets areal. I planbestämmelserna finns bestämmelser om beläggingsmaterialen på toterna och hanteringen av dagvatten. Takvattnet leds genom fördröjning och filtrering till dagvattenavloppen och ett dräneringsdike längs Svedjemarksvägen.

Jordmån

Det nya byggandet som planen möjliggör kräver en del massabyten och markfyllnad. Den befintliga markytan är man i praktiken tvungen att bearbeta relativt mycket i byggskedet, men strävan är att ersätta det trädbestånd som försvinner i och med planteringsbestämmelserna enligt planen.

Vattenförhållanden på området

Terrängen i planområdet sluttar mot nordost, dit största delen av ytavrinningen från området riktas. Att markytan höjs på vissa ställen till följd av byggandet enligt detaljplanen har så gott som ingen inverkan på vattenförhållandena på området.

Luft och klimat

Genomförandet av detaljplanen har just inga konsekvenser för områdets mikroklimat. Till följd av byggandet är man tvungen att ta bort unga träd, men de ersätts delvis med nya planteringar. Ändringen av detaljplanen stöder byggandet av en tät stadsstruktur och planområdet ligger längs en kollektivtrafikled, varvid konsekvenserna för klimatet är mindre än t.ex. på ett småhusområde i motsvarande storlek med en glesare struktur.

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

Växt- och djurarter

Genomförandet av detaljplanen har liten inverkan på levnadsvillkoren för växt- och djurarterna i planområdet. Fällningen av träd minskar de lokala växt- och djurarternas revir en aning. Det finns emellertid välplanerade grönförbindelser i Västerängen, vilket gör det möjligt för djurarterna att i praktiken flytta sig till närliggande områden. Planlösningen försämrar inte naturens mångfald eller äventyrar den regionala gynnsamma skyddsstatusen för utrotningshotade växt- eller djurarter.

Naturens mångfald och naturtillgångar

Enligt den gjorda naturutredningen finns det på planområdet inga sådana platser där direktivarterna förökar sig eller rastar och inte heller några naturtyper som ska skyddas.

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

Kvarteren på detaljplaneområdet är belägna intill befintliga kommunaltekniska ledningslinjer, varvid genomförandet av detaljplanen förtätar stadsstrukturen och således är i enlighet med en hållbar utveckling. Kollektivtrafikförbindelserna till planområdet är även tämligen goda, varvid behovet av privatbilism kan minskas ytterligare genom utvecklande av kollektivtrafiken. Genomförandet av detaljplaneändringen medför inga kommunaltekniska investeringar, eftersom det redan finns kommunalteknik vid Kolbäddsgränden.

Energiekonomi och trafik

I och med genomförandet av detaljplanen ökar antalet människor som rör sig vid Kolbäddsgränden en aning. Antalet bilar ökar till följd av byggandet som detaljplanen möjliggör med cirka 50–70 bilar på basis av de nya invånarna. Antalet stadsmåhus och radhuslägenheter som kommer att byggas är uppskattningsvis 40–50.

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

Genomförandet av detaljplaneändringen har en positiv inverkan på stadsbilden, eftersom planen för Kolbäddsgränden gränsar till Västerängens huvudgata, dvs. till Svedjemarksvägen, och byggnadsmassorna utgör dess södra kant. Genom relativt tätt byggande vid Kolbäddsgränden förbättras uppkomsten av en urban stadsdel som skapar en känsla av rum för invånarna. I och med genomförandet av det byggande som detaljplanen möjliggör blir det en förbättring av kvaliteten på den byggda miljön.

Kulturarv och den byggda miljön

Småhusen på södra sidan om Kolbäddsgränden har byggts 2016–2021. Den enda byggnaden som byggts på själva planområdet är från 2018. Kolbäddsgränden gränsar till Svedjemarksvägen som har dragits i en åkerliknande kulturmiljö, där det i norr finns ett par av områdets ursprungliga bondgårdar med omgivningar.

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

På själva planområdet finns ingen service, men genomförandet av detaljplanen för Kolbäddsgränden ger Västerängen fler invånare, vilket för sin del ökar efterfrågan på service i området och underlättar planläggningen av Västerängens stadsdelscentrum.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

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

BILAGOR

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