

V A S A .
V A S A .

Villa Gerby

DETALJPLANEBESKRIVNING, UTKAST



Detaljplaneändring och tomtindelning nr 1114
Vasa stad, Planläggningen 7.12.2022

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Planområde:	stadsdel 31 kvarter 103 samt gatu-, trafik-, rekreations- och specialområden
Planeringstyp:	Detaljplaneändring och tomtindelning
Planens namn:	Villa Gerby
Planens nummer:	1114
Uppgjord av:	Vasa stad, Planläggningen Myllymäki Anna, planlägningsarkitekt Wikström May, planassistent
Behandling:	Inledande av planprocessen (stadsstyrelsens planeringssektion) 8.12.2020 Meddelande om att planprocessen har inletts 25.2.2021 Tjänsteinnehavarbeslut i utkastskedet 8.12.2022 Stadsstyrelsen XX.XX.XXXX Stadsfullmäktige XX.XX.XXXX

1.2 Planeringsområdets läge



Bild 1. Planeringsområdets läge.

Området som detaljplaneändringen berör ligger på Gerby bostadsområde, cirka sju kilometer nordväst från Vasa centrum. Planområdet omfattar

- fastighet 905-31-103-1 på Klibbalkärrsvägen 4
- grönområde 905-31-9903-8
- fastighet 905-402-5-49
- fastighet 905-402-6-121

- fastighet 905-402-6-283
- en del av fastighet 905-402-6-437
- vägområde 905-31-9901-0
- fastighet 905-31-9906-1
- en del av vattenområde 905-402-876-2.

Planområdet kantas av Klubbalkärrsvägen som gränsar till en AO-tomt i sydväst och till Gerby småbåtshamn och det intilliggande grönområdet i nordost. På planeringsområdet finns den byggnadshistoriskt värdefulla huvudbyggnaden till Villa Gerby samt en gårdsbyggnad. På samma fastighet finns även andra små byggnader av trä. Öster om Klubbalkärrsvägen finns ett kvartersområde med fristående småhus som bebyggt under 2010-talet. Utöver bostadsbyggnader finns det också villor av olika ålder i planändringsområdets närmaste omgivning och dessutom båthus i Gerby båthamn.



Bild 2 Ortoflygbild 2021, planeringsområdets läge i stadsdelen Gerby.

1.3 Planens syfte

Villa Gerby (f.d. Solbacken, Villa Tuna), som kapten Adolf Schönberg lät bygga i slutet av 1800-talet, har en färggrann historia. Under årens lopp har byggnaden använts som såväl sommarbostad, restaurang som ungdomsgård. Villan har stått tom sedan slutet av 2010-talet. I ändringsarbetet av detaljplanen undersöks områdets användningsändamål och möjligheter till kompletterande byggande. Avsikten med planarbetet är att ta reda på om det är möjligt att på fastighet 31-103-1 för Villa Gerby anvisa nya byggplatser för bostads-småhus så att det gamla byggnadsbeståndet bevaras och nybyggnaderna lämpar sig för omgivningen. Målet är också att bevara en offentlig förbindelse till stranden även om tomten för Villa Gerby övergår i privat ägo.

Utifrån den respons som erhöles på programmet för deltagande och bedömning beträffande detaljplanen, som var framlagt 19.8–2.9.2021, konstaterades att området som planändringen berör bör utvidgas så att det också omfattar Gerby båthamn och en del av det närliggande grönområdet. I detta sammanhang struktureras parkeringen i Gerby båthamn samt undersöks möjligheter att bygga ut parkeringsområdet till en

liten del av grönområdet för att minska parkeringsproblem. Målet är att göra parkeringsområdet trivsammare samt att minska dess konsekvenser för landskapet genom att öka mängden växtlighet, såsom genom att återbeskoga områden med stormfällningar. Samtidigt justerar man till övriga delar beteckningarna om användningsändamål i den gällande planen så att de motsvarar dagsläget.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplanekarta med beteckningar

BILAGA 2. Program för deltagande och bedömning (uppdaterat 7.12.2022)

BILAGA 3. Illustrationsmaterial

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

- Byggnadshistorisk inventering (2021–)
- En inventering av naturvärdena som ska göras på planområdet (2021–2022)
- Österbottens museums inventering (1997, 2007)
- Vasas grönområdesstruktur 2030 (2008)

1.6 Källor

- VAASAN KAUPUNGIN SUUNNITTELUALUEIDEN LIITO-ORAVASELVITYS KEVÄÄLLÄ 2007. – Utredning om flygekorrar på Vasa stads planeringsområden våren 2007. Suomen luontotieto Oy 30/2007 Jyrki Oja, Satu Oja.
- DETALJPLANEBSKRIVNING. GERBY BÅTHAMN OCH DESS NÄRMILJÖ. Vasa stad, Stadsplaneringen, detaljplanläggningen 2009
- GERBY–VÄSTERVIK. Saariston kulttuurimaisemainventointi – en inventering av kulturlandskapet i skärgården. Annika Harjula, Österbottens museum/Vasa stadsplanering 2007
- Rakennusinventointi, Gerbyn venesatama – Byggnadsinventering, Gerby båthamn. Österbottens museum, Vasa stadsplanering 2008?
- Gamla villor i Vasaregionen. Österbottens museum. https://kartta.vaasa.fi/huvilaelamaa/vaasan-seutu/index_sv.html
- Vasa stads markpolitiska program 2019.
- Blogi: Miksi yhdet alueet ovat vetovoimaisempia kuin toiset? Timo Aro, MDI 20.6.2017 <https://www.mdi.fi/yhdet-alueet-vetovoimaisempia-toiset/#:~:text=Pehme%C3%A4t%20vetovoi-matekij%C3%A4t%20liittyv%C3%A4t%20alueen%20ilmapiiriin,void-aan%20jakaa%20moderniin%20ja%20perinteiseen.>
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Ympäristöministeriö 2008 f https://www.motiva.fi/files/1986/Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf

1.7 Innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planeringsområdets läge	2
1.3	Planens syfte	3
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	4
1.5	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
1.6	Källor	4
1.7	Innehåll	5
2	SAMMANDRAG	7
2.1	Olika skeden i planprocessen	7
2.2	Detaljplan	7
2.3	Genomförande av detaljplanen	8
3	UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	10
3.1.1	Allmän beskrivning av området	10
3.1.2	Naturmiljö	11
3.1.3	Byggd miljö	17
3.1.4	Trafik	20
3.1.5	Markägförhållanden	22
3.1.6	Den byggda kulturmiljöns värden	23
3.2	Planeringssituation	26
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	26
3.2.2	Planläggningsituation och planer för närmiljön (kompletteras)	33
3.2.3	För området utarbetade eller tidigare utredningar (kompletteras)	33
4	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	34
4.1	Planeringsbehov	34
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	34
4.3	Deltagande och samarbete	34
4.3.1	Intressenter	34
4.3.2	Inledd behandling	35
4.3.3	Deltagande och växelverkansförfaranden	35
4.3.4	Myndighetssamarbete	35
4.4	Mål för detaljplanen	36
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	36
4.4.2	Respons av programmet för deltagande och bedömning	37
4.4.3	Utlåtanden och åsikter som kommit in under beredningsskedet	39
4.4.4	Övervägande efter utkastskedet	39
4.4.5	Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet	39
4.4.6	Övervägande efter förslagsskedet	39
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	39
5.1	Alternativa detaljpanelösningar och beskrivning av dem	40
5.2	Redogörelse för detaljplaneutkastet	42
5.2.1	Dimensionering	43
5.2.2	Områdesreserveringar	44
5.2.3	Allmänna arrangemang	45
5.2.4	Stadsbild	46

5.2.5	Trafik och parkering	48
5.2.6	Teknisk försörjning.....	49
5.2.7	Tomtindelning	49
5.3	Detaljplanens konsekvenser (kompletteras).....	49
5.3.1	Konsekvenser för den byggda miljön	49
5.3.2	Konsekvenser för samhällsekonomin.....	49
5.3.3	Konsekvenser för trafik och parkering.....	50
5.3.4	Konsekvenser för sociala förhållanden.....	50
5.3.5	Konsekvenser för naturmiljön.....	50
5.3.6	Konsekvenser av klimatförändringen och med tanke på andra risker.....	50
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	51
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	51
6.1	Genomförande och tidtabell	51
6.2	Uppföljning av genomförandet	51

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Inledande av detaljplaneprocessen

År 2020 fattade staden beslut om att fastigheten ska säljas. Då inleddes även planändringsprocessen. Processen med en ändring av detaljplanen och tomtindelningen inleddes genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 8.12.2020 72 § i samband med godkännandet av planlägningsöversikten 2021. Det meddelades om att processen har inletts 25.2.2021 då planlägningsöversikten publicerades.

Program för deltagande och bedömning MarkByggL 63 §

Det 7.6.2019 daterade programmet för deltagande och bedömning var i enlighet med planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut framlagt under perioden **19.8–2.9.2021**. Inom utsatt tid lämnades det in två (2) åsikter och två (2) utlåtanden in om programmet. Två (2) utlåtanden erhöles utanför den utsatta tiden. Responsen om programmet för deltagande och bedömning med Planläggningsens bemötanden har sammanställts i en separat bilaga.

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

Planutkastet har varit offentligt framlagt i enlighet med planlägningsdirektörens beslut xx–xx.xx.2022, varvid intressenterna har haft möjlighet att föra fram sina åsikter om ärendet. Under tiden som planutkastet var framlagt inkom x åsikter och x utlåtanden

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

Förslaget till detaljplaneändring har i enlighet med stadsstyrelsens planeringssektions beslut varit offentligt framlagt under perioden xx–x.x.2022.

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

Vasa stadsfullmäktige fastställde ändringen av detaljplanen och tomtindelningen för ak1114 Villa Gerby vid sitt sammanträde xx.xx.2022. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft, eftersom inga besvär över den lämnades in under besvärstiden. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen xx.xx.2022.

2.2 Detaljplan

Den nuvarande tomten för Villa Gerby omvandlas från serviceområde där miljön ska bevaras (P/s) enligt den gällande detaljplanen till kvartersområde för bostadssmåhus där högst 30 procent av våningsytan får användas för sådana affärs- och verksamhetslokaler vilkas miljökonsekvenser kan jämföras med boende (AP-1). På kvartersområdet ska ny byggrätt anvisas. En del av P/s-området enligt den gällande planen omvandlas till ett område för närrekreation (VL) samt till ett kvartersområde för servicebyggnader (P). I kvartret för servicebyggnader ska en liten mängd byggrätt anvisas.

Rekreationsområdet där miljön ska bevaras (VL/s), som i den gällande planen anvisas väster om Villa Gerby, omvandlas till ett rekreationsområde (VL), för det har inte längre konstaterats sådana naturvärden på området som skulle kräva skydd, detta bland annat på grund av stormfällningar som drabbat området. Uppdateringen av beteckningen möjliggör en bättre skötsel av området.

Delar av området för närrekreation (VL/s) öster om Klibbalkärrsvägen omvandlas till ett allmänt parkeringsområde (LP). Dessa områden används redan nu inofficiellt för parkering, och det har inte längre konstaterats några naturvärden på dem. Det sydöstra hörnet av rekreationsområdet omvandlas till ett område för närrekreation (VL) och det föreslås att området ska återbeskogas.

Med detaljplaneändringen görs användningen av området mångsidigare och styrs byggandet på ett noggrannare plan jämfört med den nuvarande detaljplanen. Detaljplaneändringen möjliggör nya platser för bostadsbyggande samt att Villa Gerby även i fortsättningen hålls i bostads- eller serviceanvändning. På kvarterensområdena anvisas byggrätter och byggnadsytor, utfärdas andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs hur parkeringen ska ske på varje enskild tomt. Detaljplaneändringen styrs av stadens mål att förtäta staden och göra bostadsutbudet mångsidigare genom att anvisa olika slags byggplatser för boende inom den befintliga stadsstrukturen. Båthamnens parkeringsområde blir större men totalantalet grönområden förblir oförändrat jämfört med den gällande detaljplanen. Det att serviceverksamheten enligt generalplanen ska bevaras på området har beaktats i planändringen.

Målet är att skapa möjligheter för ett blandat bostads- och servicekvarter av gemenskapskaraktär. Därtill möjliggörs plats för småskalig serviceverksamhet av typen kiosk intill båthamnen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Avsikten är att detaljplanen ska vara klar år 2023, och efter det kan bygglovsförfarandet i fråga om och förverkligandet av planområdet inledas.

3 UTGÅNGSPUNKTER

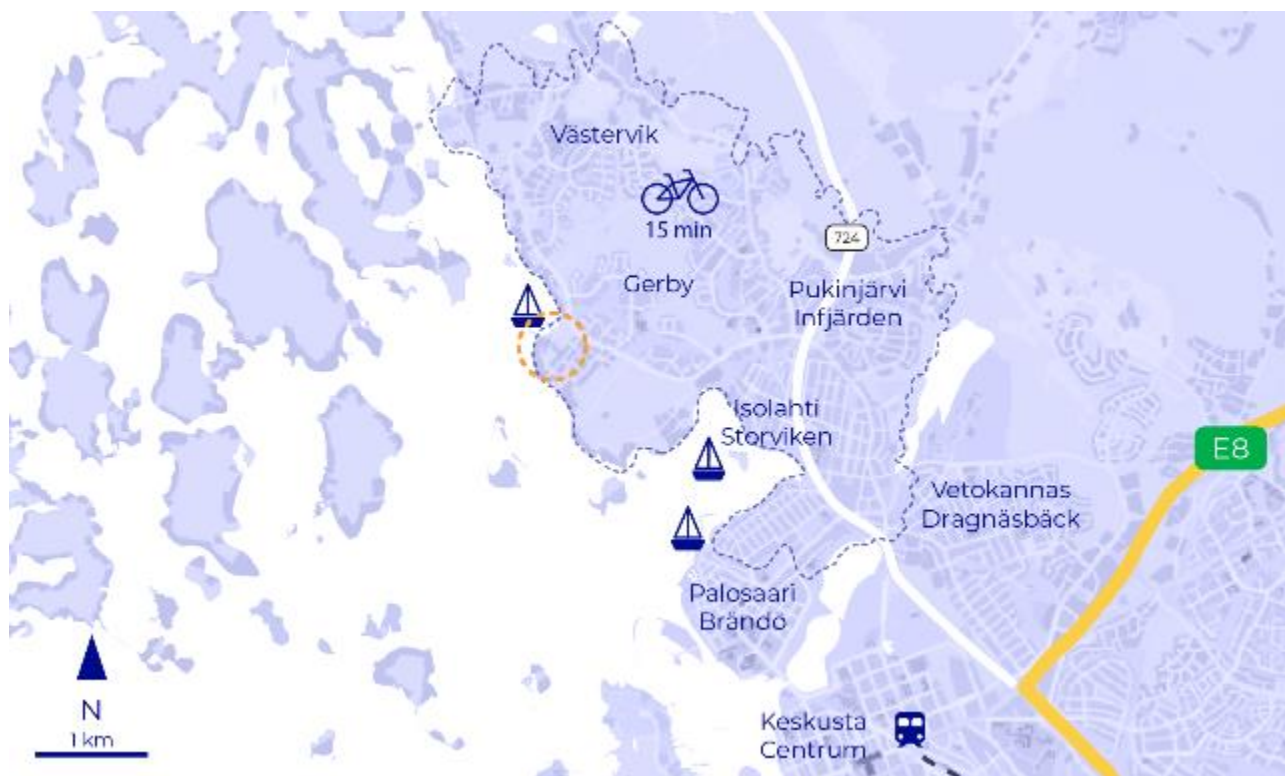


Bild 3. Planeringsområdets läge i Vasa stad.

Planeringsområdet är beläget på Gerbynäs intill båthamnen och vid Gerby strandvägen. I väster gränsas området av Domarskärsfjärden. I öster gränsar planeringsområdet delvis till Klibbalkärrsvägen och delvis till en närliggande rekreationskog. Området är lätt tillgängligt med personbil och kollektivtrafikens närmaste hållplats ligger på 10 minuters avstånd till fots. Området kan nås på 15 minuter med cykel från hela Gerby

och Västervik och dessutom även från Infjärden, Störviken och Brändö. Det finns en bra cykelvägsförbindelse från centrum till området. Området kan nås på cirka 24 minuter med cykel från stadens centrum.

Det finns många olika användningsändamål inom ett litet område på planändringsområdet. Vid Klibbalkärrens väg har det på 2010-talet uppförts ett småhusområde. Även Gerby småbåtshamn, som ägs av Vasa stad, med sina cirka 200 båtplatser finns på planeringsområdet. En del av hamnen och vattenområdena runt den förvaltas av två skifteslag, Gerby Skifteslag och Gerby Vattendelägarlag. De har även en egen småbåtshamn bredvid området som ska planläggas, på dess nordöstra sida. I småbåtshamnen som förvaltas av skifteslagen finns historiska båthus. Planändringsområdet kantas av lundartade närliggande rekreativsskogar där det tidigare också har observerats tecken på flygekorrar.

Området utgör en del av det historiskt populära villaområdet i Vasa skärgård, och stränderna vid Domarskärsfjärden har en gång i tiden pryts av ståtliga villor med snickarglädje, den ena praktfullare än den andra. Största delen av de gamla villorna har bevarats, men det finns också mycket nybyggnad på området.

I generalplanen anvisas området som område för servicefunktioner. Villa Gerby har också använts för många olika ändamål under årens lopp: till en början som sommarvilla och bostad och senare under några år även som restaurang med småskalig inkvarteringsverksamhet. Fastigheten har även tjänat som sjöscouternas kontor. Vasa stad köpte byggnaden i början av 2000-talet och sedan dess har den använts som ungdomsgård och det har bland annat ordnats Prometheus-läger i villan. År 2020 fattade staden beslut om att sälja fastigheten. Då inleddes även planändringsprocessen. Det har ansetts besvärligt att hålla fastigheten enbart i serviceanvändning med tanke på dels att de historiska byggnaderna ska kunna bevaras och dels att de ska kunna utnyttjas. Även byggnadens läge mitt i ett bostadsområde begränsar typen av eventuell service. Settlementföreningens hus Vestis på Storbyvägen 20 blev färdig 2022 och åtgärdar för sin del bristen på ungdomslokaler. Servicenätet är emellertid gles i Gerby och invånarna önskar mer närservice på området.

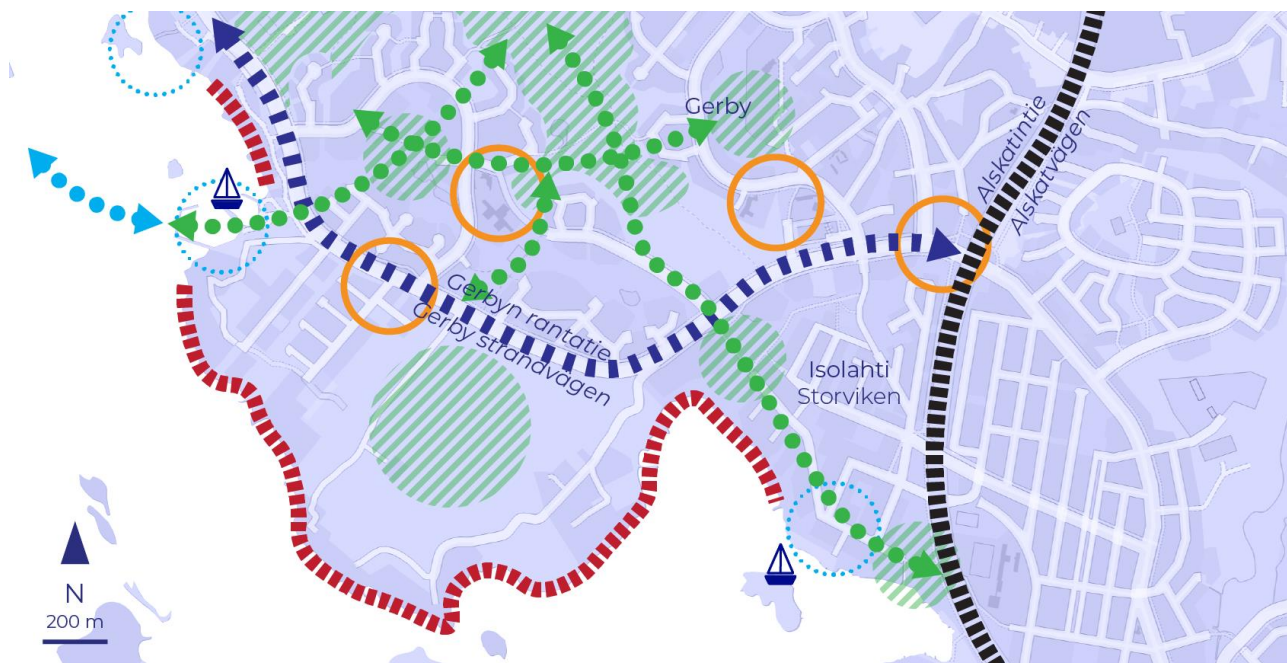


Bild 4. Schema över servicen, grönområdena, friluftslederna och deras knutpunkter i Gerby.

Gerby småbåtshamn är en populär förtöjningsplats och hamnen har byggts ut upprepade gånger under de senaste decennierna. Samtidigt har parkeringsbehovet ökat. I synnerhet under sommarveckosluten finns det gott om felparkerade bilar på grönområdena och längs vägarna på området. En del av parkeringsplatserna används dessutom för bland annat långvarig förvaring av snöskotrar och båtar.

I småbåtshamnens sydvästra hörn kommer man ut på isen vintertid. Vägen ut på isen tjänar förutom som friluftsled för invånarna på området även som väg för varuleveranser ut till skärgården om vintrarna.

I det 7.6.2021 daterade programmet för deltagande och bedömning presenterades den ursprungliga planavgränsningen som endast omfattade tomten för Villa Gerby, landhöjningsmarken och det intilliggande grönområdet. Planavgränsningen baserade sig på Vasa stads mål att sälja Villa Gerbys fastighet med en planbeteckning som möjliggör boende och samtidigt uppdatera de delvis föråldrade skyddsbe-teckningarna i den gällande planen. Utifrån responsen på programmet för deltagande och bedömning samt invånarmötet som ordnades 2.12.2021 kom man fram till att utvidga området som planavgränsningen berör så att det också omfattar båthamnens parkeringsområde och grönområdet där bredvid. Planändringen är avsedd att förbättra parkeringsarrangemangen och trafikflödet på området.

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Ungefär hälften av planeringsområdet består av lummig gammal lundskog och gården till Villa Gerby och hälften utgörs av Gerby båthamnens parkeringsområde. Bostadsområdena i närheten har huvudsakligen byggts på 1980-talet enligt planerna av arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Antti Tähtinen Ky och landskapsarkitekt Jorma Panu till ett organiskt böljande och skogbevuxet småhusområde. Utöver båthamnen finns det i närheten av planområdet också en liten dagligvaruhandel, lågstadieskolan Länsimetsän koulu och ett daghem. Vad gäller befolkningsstrukturen är Gerby ett typiskt småhusområde där största delen av invånarna är barnfamiljer eller äldre par som på 1980-talet flyttade till området med sina barn.

Planområdets omgivning består av ett historiskt villaområde dit stadens societet brukade fly undan värmen och luftföroreningarna bland stadens stenhus. På den tiden låg Gerbynäs ännu relativt långt från staden och därför tog man sig till villorna på näset med båt på sommaren. Ångbåtar, som körde fram och tillbaka upp till flera gånger om dagen, stannade vid de största villornas bryggor och skjutsade tjänstemän, läkare och domare till och från arbetet i staden. En av dessa villor är Villa Gerby som ligger i fokus för planeringen av området.

I slutet av 1990-talet började levnadsstandarden öka efter recessionsåren. Villor och småhus började byggas på områdena runtom Vasa centrum och Gerbynäs omvandlades så småningom från ett skogbevuxet näs till ett modernt småhusområde. Den första detaljplanen för området vann emellertid laga kraft först 2009. I samband med den planlades det gott om nya småhustomter längs Klubbalkärrsvägen. Samtidigt började även hamnen utvidgas och stegvis ta sin nuvarande form.



Bild 5. Utveckling av småbåtshamnen från 1930-talet till våra dagar.

På tomten för Villa Gerby finns utöver villabyggnaden i två våningar från sent 1800-tal även en mindre en-våningsstuga som byggts på 1940-talet, en bastu från 2000-talet och fyra små stugor för inkvartering. Byggnaderna har stått tomma sedan 2020.

3.1.2 Naturmiljö

Planeringen av markanvändningen bör alltid stödja sig på naturgrunden på platsen som består av den icke-levande och levande naturen samt de kulturmiljöer som människan format. Utöver de fysiska elementen ansluter sig till naturgrunden även immateriella värden, såsom kulturella, estetiska och hälsomässiga värden.

3.1.2.1 Landskapsstruktur

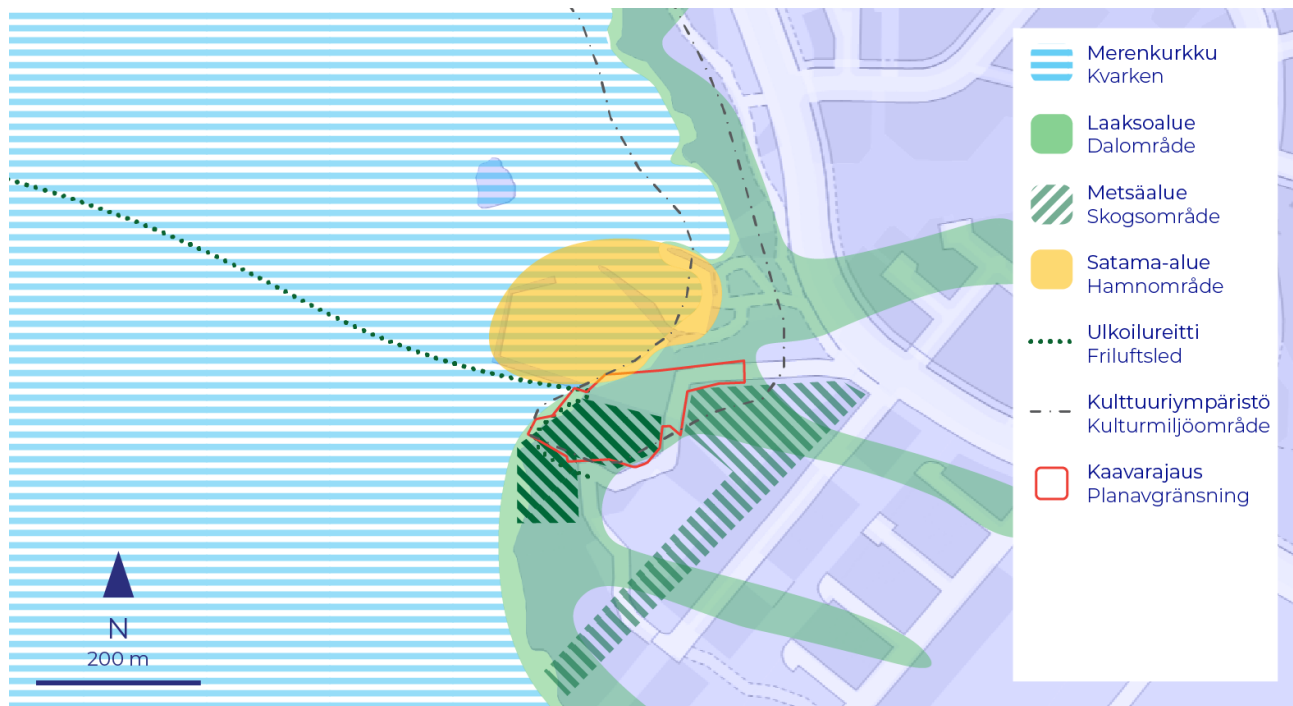


Bild 6. Landskapselement på planeringsområdet.

Den grundläggande stommen för landskapsstrukturen bildar landskapets yttersta områden, det vill säga de högsta ställena i terrängen, som fungerar som vattendelarområden, och de låglänta dalarna där ytvatten samlas upp. I Vasa är landskapselementen relativt småskaliga på grund av regionens låglänta profil.

Vad gäller storlandskapet är planeringsområdet beläget på Gerby–Västerviks åsrygg, som är en mångformig rygg som är en varierande klunga som består av flera kullar. De högsta ställena på kullarna, eller vattendelarna, är ofta flacka och låga och bildar ett nästan mosaikliknande nät. Även kullarnas sluttningar är relativt svagt sluttande och småskaliga.

Kullarna utgörs av låga, näringsfattiga och karga, ofta mycket steniga, av efteristida havsvatten översköljda moränbackar. Stränderna i Vasa är långsamt stigande och planeringsområdet är också till största delen beläget inom ett översvämningsområde 1/100a där översvämnningar i vattendrag återkommer en gång på hundra år.



Bild 7. Laserskanningsmaterial av höjdlägena i terrängen på planeringsområdet. Baskartan ovanpå.

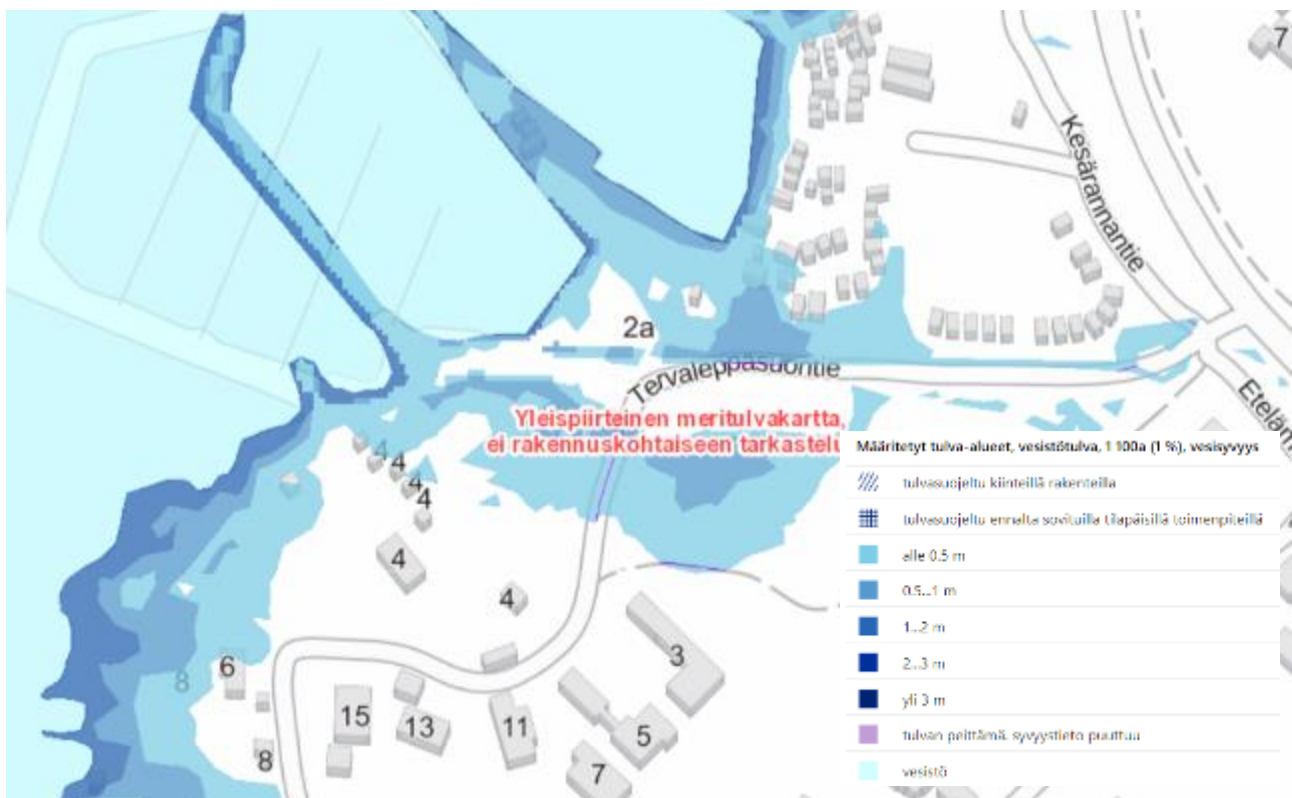


Bild 8. Översvämning i vattendrag 1/100 a. Översvämningsskarttjänsten ArcGIS Online.

Gerbynäs kan anses börja på det steniga Passkäret, som steg upp ur havet till följd av landhöjningen omkring 1420. Till följd av landhöjningsfenomenet flyttar sig strandlinjen fortfarande ut mot havet cirka åtta millimeter per år. Den stigande havsnivån på grund av klimatförändringen kommer emellertid att fördröja effekterna av landhöjningen. Enligt Havsforskningsinstitutet kommer havsnivån förmodligen att stiga i Vasa

fortfarande även efter hundra år. Då kommer Villa Gerby enligt prognoserna att ligga en meter längre från havsstranden än idag.

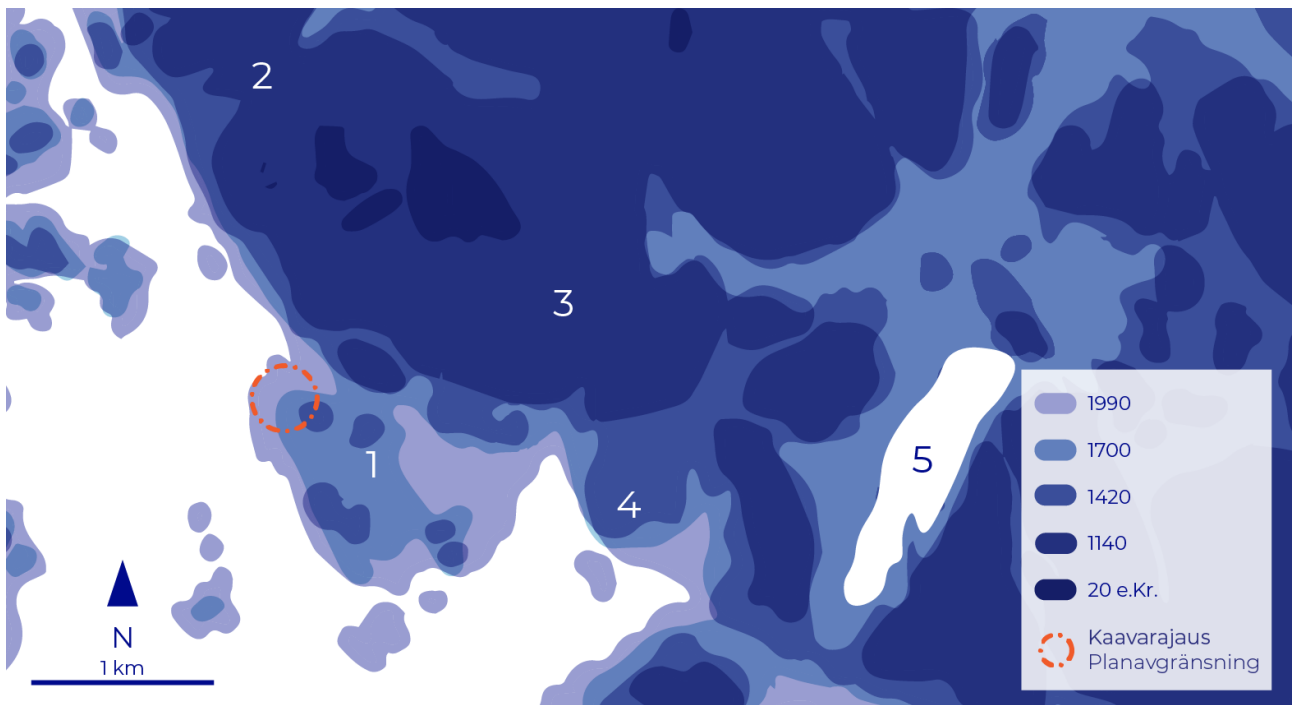


Bild 9. Ändringen av strandlinjen under årens lopp, fritt efter boken Gerby-Västervik i gången tiden (1985). 1) Passkäret 2) Västervik 3) Gerby 4) Storviken 5) Infjärden.

I Vasas grönområdesstruktur 2030 ingår planeringsområdet i kedjan av havsstrandparker i Vasa. Havsstranden är viktig för alla Vasabor, i synnerhet för dem som inte har möjlighet att njuta av skärgården med båt eller på sommarstuga. Särskilt betydelsefull är den skogbevuxna havsstrandszonen som vandringsrutt för olika djurarter, såsom flygekorre.

Det finns ingen enhetlig havsstrandpark mellan Gerbynäs och Västervik, utan för invånarna ordnas i mån av möjlighet tillträde till havsstranden med parkzoner som reserverats på cirka en kilometers avstånd från varandra. Villa Gerby och båthamnen ingår i en sådan här parkzon och har därmed betydande rekreativvärden.



Bild 10. Rekreatjonsleden som löper genom grönområdet. Till höger en gammal bastu, i bakgrunden vågbrytaren i båthamnen.

3.1.2.2 Jordmån

Jordmånen på planområdet består till största delen av morän som lämpar sig bra för byggande. Urberget finns i cirka 10 meters djup på området. Översvämningsrisken ställer emellertid krav på den minsta höjden på sådana konstruktioner som är känsliga för fukt, och därmed kan även utfyllnader behövas. Behovet av jordbearbetning preciseras i takt med att planeringen framskrider och senast i byggnadsskedet.

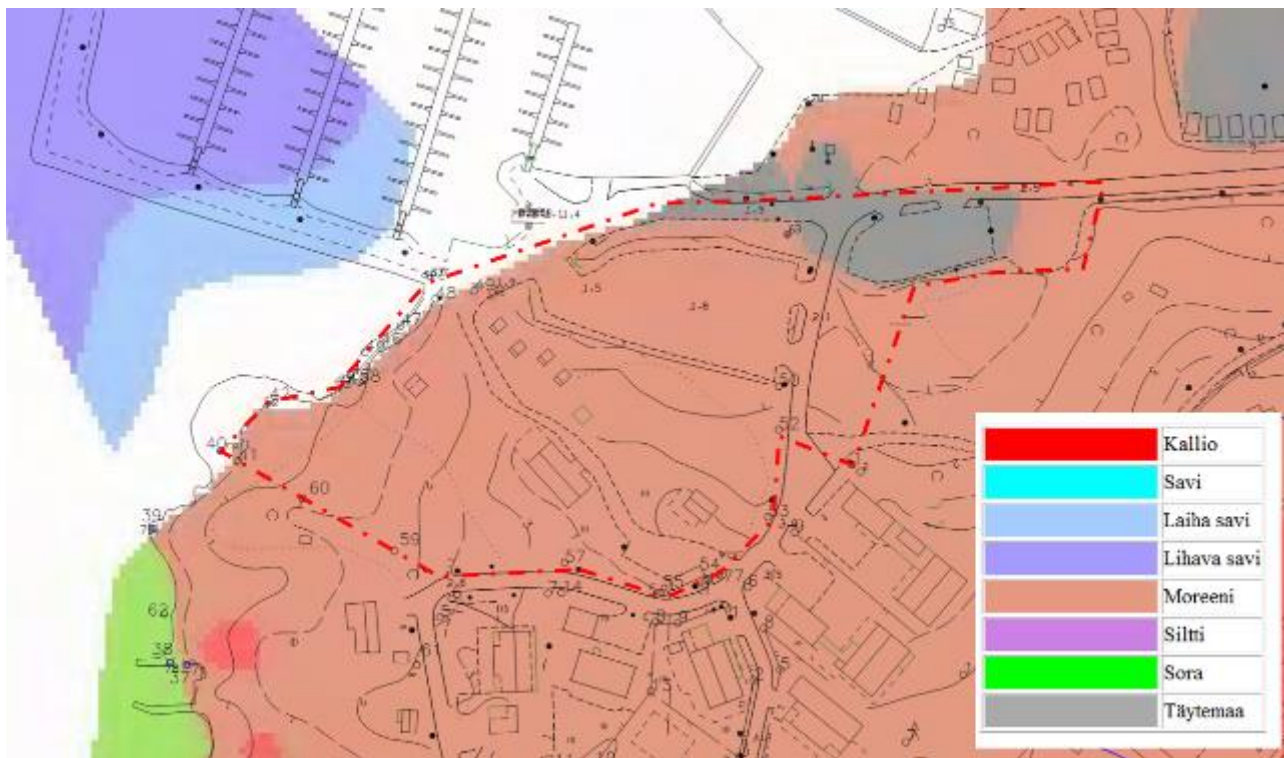


Bild 7. Geomorfologisk karta över planområdets närmiljö.

Sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar är väldigt liten på området enligt Geologiska forskningscentralens bedömning. Det har inte gjorts några provborrningar eller tagits prov på området. De är emellertid viktiga i planerings- och genomförandeskedet för att jordmånens egenskaper ska kunna fastställas.

3.1.2.3 Naturtyper

I Vasas grönområdesstruktur 2030 anvisas ändringsområdet som nyckelbiotop. Nyckelbiotoper är exempelvis kärr, lundar, myrar och bergsområden eller andra värdefulla landskapsområden.

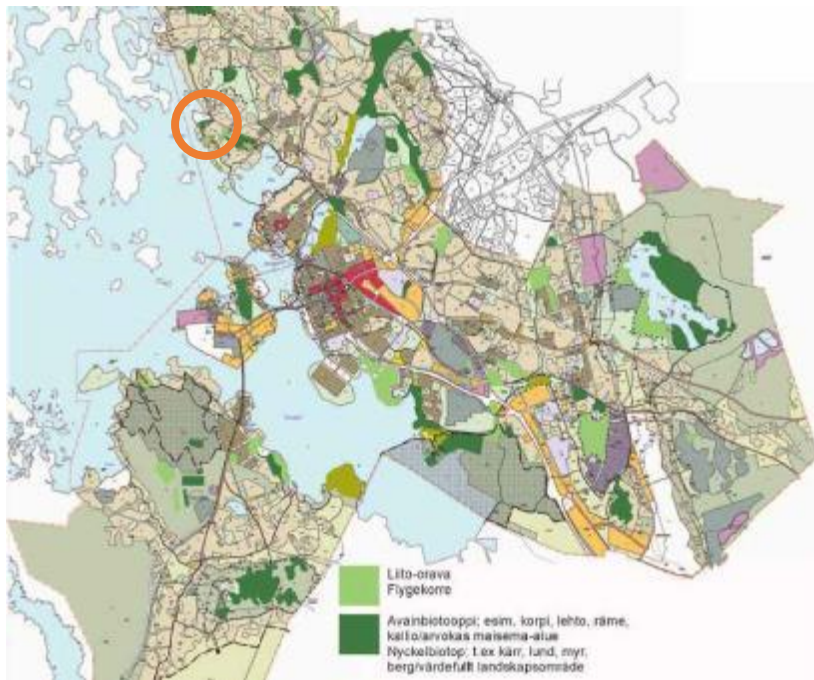


Bild 12. Utdrag ur kartan över värdefulla naturtyper i Vasa. (Vasas grönområdesstruktur 2030, 2008)

Naturvärdena på planeringsområdet inventerades sommaren 2021. Vid naturinventeringen påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper och inte heller några andra värdefulla livsmiljöer på området.

3.1.2.4 Fauna

På planeringsområdet häckade inga arter enligt bilaga I till Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/EEG). Av de arter som omfattas av klassificeringen av hotade arter i Finland observerades på området sädesärla, som är nära hotad (NT), och grönfink, som är starkt hotad (EN).

År 2007 gjorde Suomen Luontotieto Oy en utredning om flygekorrar på området som en del av bakgrundsarbetet till den gällande detaljplanen nr 946. Enligt utredningen finns det ett aktivt och livskraftigt flygekorrerrevir mitt i stugbosättningen i norra delen av det dåvarande planeringsområdet. Det finns några lämpliga bohålor för flygekorrer i klibbalarna på området. I den detaljplan som trädde i kraft 12.8.2009 anvisades de service- och grönområden som omfattas av planändringen som områden där miljön ska bevaras (/s). Dylåka områden bör utvecklas så att de platser där flygekorrer förökar sig och rastar inte äventyras eller områdets karaktär i övrigt inte ändras. Under årens lopp har lämpliga boträd för flygekorrar emellertid fallit i stormar och därför har flygekorrarna försvunnit från strandområdet enligt de senaste naturutredningarna (2021). Skogsdungen öster om båthamnens parkeringsområde används i stället av flygekorrar förmodligen som vandringsrutt i nord-sydlig riktning längs Gerbys strandzon.

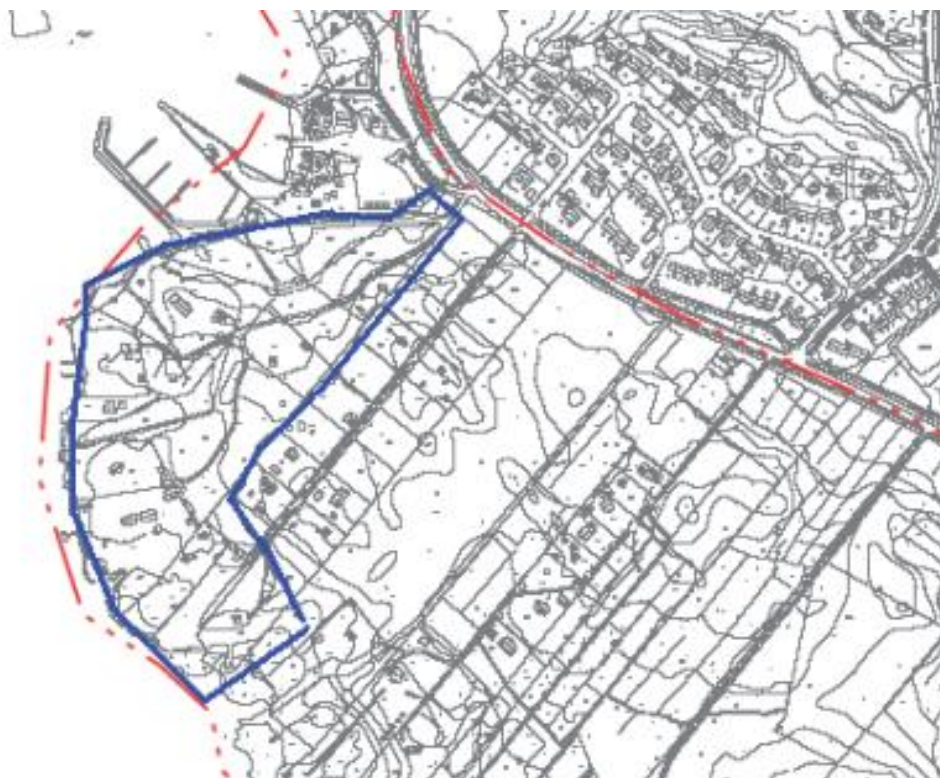


Bild 13. Avgränsning av flygekorrrens revir (med blått) enligt utredningen 2007.

För faunans förbindelserutter och då speciellt för flygekorrarna är den skogbeklädda havsstrandzonen liksom även dalgångarna med enhetliga skogszoner av stor betydelse. Vid inventeringen 2021 hittades det på utredningsområdet emellertid inga flygekorrrevir eller sådana platser där flygekorren förökar sig och rastar som nämns i 49 § i naturvårdslagen. Utifrån terrängobservationerna bedömdes att flygekorren förflyttar sig från ett område till ett annat genom skogen öster om utredningsområdet. Eventuella ändringar i markanvändningen på planeringsområdet uppskattas inte ha någon skadlig inverkan på flygekorrrens vandringsrutter.

När det gäller bevarandet av fladdermössen i Vasa är de gamla, bebyggda kulturmiljöerna med vinds- och källarutrymmen viktiga, liksom även öppna små vattendrag, som utgör fladdermössens jaktområden, samt klippområden och högt belägna steniga fält. Vid fladdermuskartläggningen påträffades inga sådana platser där fladdermössen förökar sig eller rastar som avses i 49 § i Finlands naturvårdslag. Enligt observationerna av ruttkartläggningen och inspelningarna med AudioMoth-ljuddetektorerna brukar fladdermössen då och då fånga föda invid utredningsområdet och flyga förbi Villa Gerbys utredningsområde. Om det rivs byggnader på området bör inomhusutrymmena i byggnaderna kontrolleras för fladdermössens daggömmor. Enligt naturutredningen kan den fortsatta planeringen av området göras utan att fladdermössens födoområden eller förflyttningsleder drabbas.

3.1.3 Byggd miljö

Planeringsområdet var en del av Korsholms kommun fram till år 1973. Då anslöts byarna Gerby, Korsholm och Västervik till Vasa. Bosättningen i Gerby var landsortsliknande fram till 1980-talet, men på 1980–1990-talet började det så kallade Nya Gerby ta form. Nya Gerby omfattar området för detaljplan 616 som vann laga kraft 15.4.1983. Den bärande tanken i planen var ett skogbevuxet, organiskt böljande område med egna hemshus och radhus. Då planlades också skolan Länsimetsän koulu på området.



Bild 14. "Nya Gerby", detaljplan 616 från 1983.

I Gerby har man lyckats hålla fast vid den ursprungliga idén om en skogbevuxen förort och det är ännu idag ett rymligt och lummigt bostadsområde. Nybyggnader har uppförts främst i Västervik. Utöver villabosättningen och bosättningen på privatägd mark från tidigt 1960-tal har det på Gerbynäs även uppförts två skilda småhusområden under 1990- respektive 2010-talet.

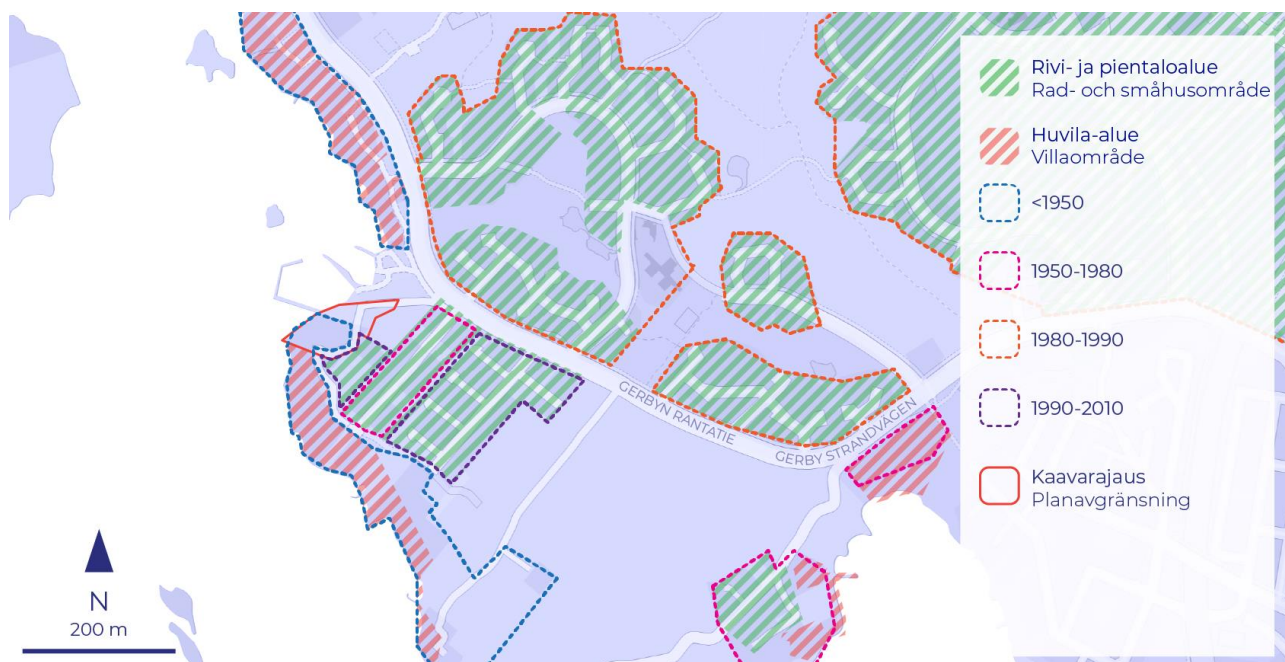


Bild 15. Byggnadsbeståndet på området och hur området har bebyggts.

3.1.3.1 Teknisk försörjning

Det finns kommunal teknik på planområdet och den kan förlängas till de nya tomterna. Det löper ingen fjärrvärmeledning på planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet.

3.1.3.2 Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

Planeringsområdet hör till Gerby storområde och vidare till Gerbynäs småområde. Såsom namnet anger omfattar Gerby storområde Gerby men också Västervik samt skärgårdsområdet Gerby-Västervik-Djupskär. Gerby storområde är det näst folkrikaste i Vasa med 10 725 invånare 31.12.2020.

Befolkningsmängden på Gerby storområde förväntas öka jämnt fram till år 2040. I prognosen har man beaktat den bostadsproduktion som planeras i Gerby och Västervik åren 2021–2040, mestadels egnahemshus och radhusbostäder. Närheten till servicen i centrum och å andra sidan de vidsträckta skogbevuxna friluftsområdena har av tradition varit faktorer som lockat i synnerhet barnfamiljer till området.

3.1.3.3 Arbetsplatser och näringsverksamhet

Det finns inga stora arbetsplats- eller näringsverksamhetskonzentrationer i planområdets närhet. Dagligvaruhandeln vid Gerby strandvägen sysselsätter några personer. Dessutom har ett flertal små företag registrerats på adresser inom det närliggande området.

3.1.3.4 Service

Eftersom staden har lagt ner Villa Gerby som ungdomsgård, finns det ingen egentlig service på planeringsområdet för tillfället. I närheten av området finns skolan Länsimetsän koulu och de finskspråkiga daghemmen Länsimetsän päiväkoti och Omenalehdon päiväkoti samt en dagligvaruhandel. I en gammal grillbyggnad på Västerskogsvägen finns idag en skönhetsklinik. På Gubbgrund norr om planeringsområdet finns en restaurang som är öppen året runt.

3.1.3.5 Offentligt utrymme

Gerby är uppbyggt kring ett starkt nätverk av grön- och friluftsområden. På Storbergets friluftsområde finns förutom motionsstigar även frisbeegolfbana, motionstrappa, pulkabacke och hundpark. Dessutom finns det förbindelser från friluftsområdet till Strandvägsparken, centralparken för bostadsområdena vid Västerskogsvägen. Staden har som mål att det finns ett tillgängligt tillträde till stranden för stadsborna med åt-

minstone 600–1 000 meters mellanrum utanför de strandområden som hör till centralparken. I Gerby uppnås målet relativt bra, men för att målet på riktigt ska kunna förverkligas bör de nuvarande strandplatserna bevaras. Vintertid kommer man också ut på isen från Gerby båthamn. Isvägarna betjänar förutom friluftsfolket också stugägare som transportleder vintertid.

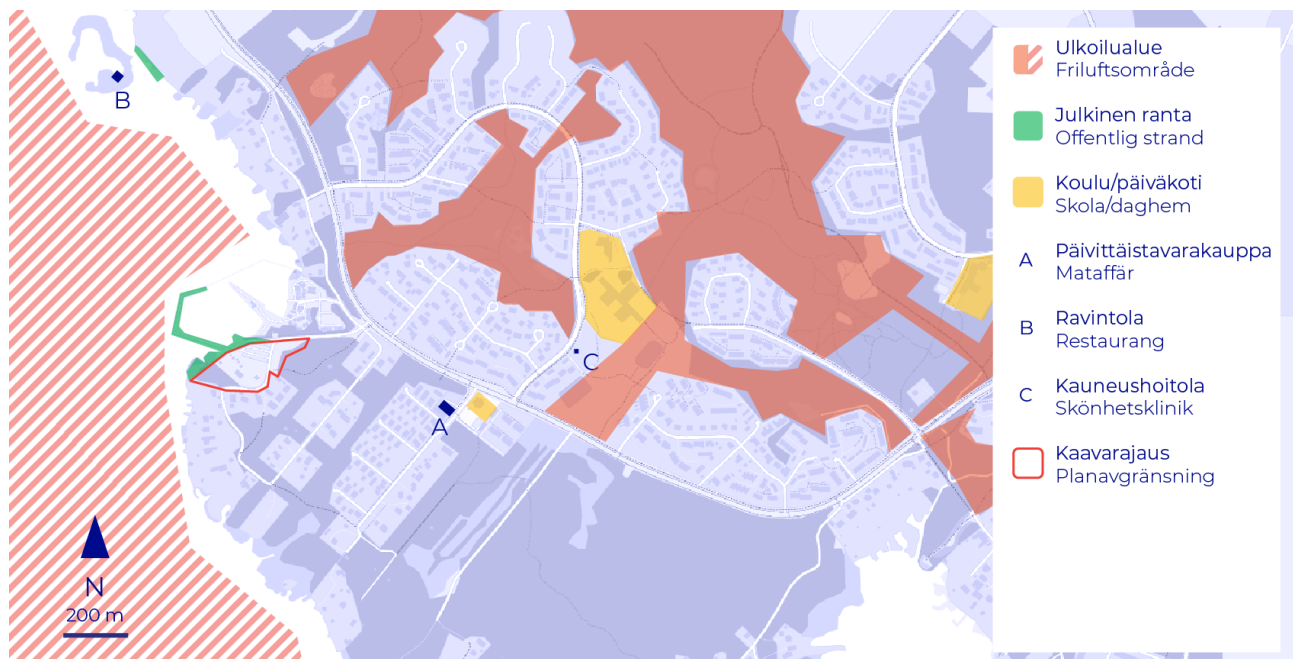


Bild 16. Service och offentligt utrymme i närheten av planeringsområdet.

3.1.4 Trafik

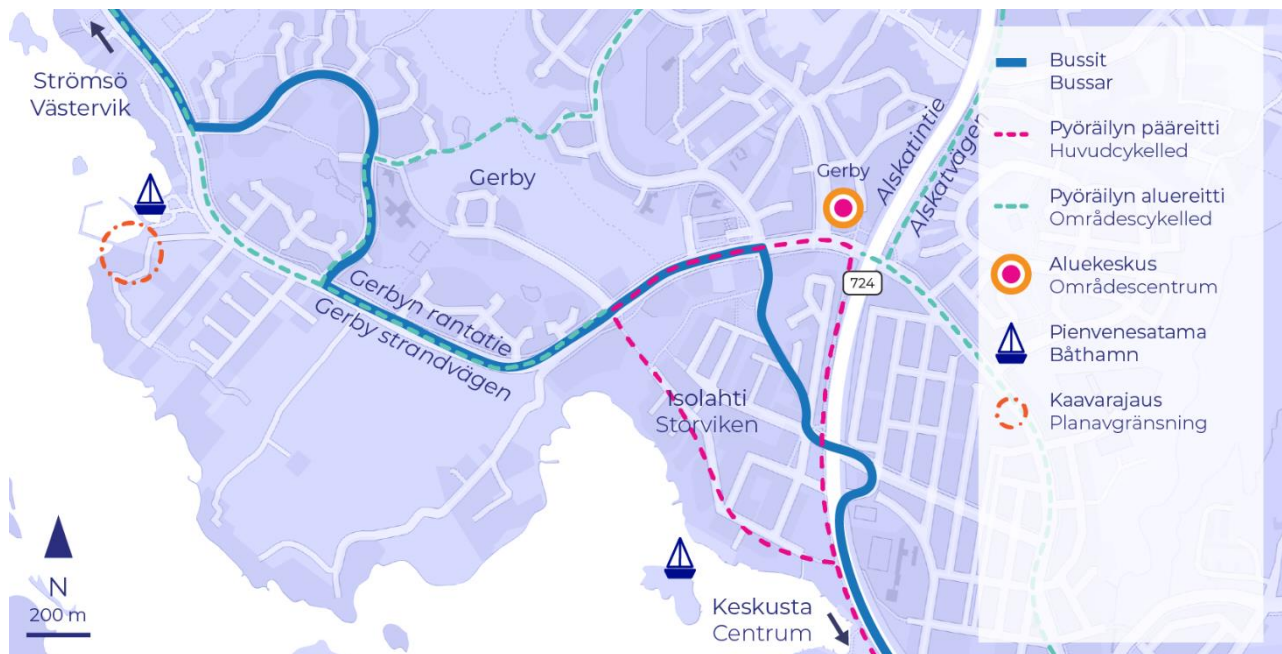


Bild 17. Trafiknätet på området.

3.1.4.1 Biltrafik

Klibbalkärsvägen, som löper genom området, är en tomtgata via vilken man kör till Gerby strandvägen. Gerby strandvägen är en huvudgata längs vilken man kommer från regionväg 724 (Alskatvägen) ända fram till Västervik. Regionväg 724 går från Vasa till Replot i Korsholm.

Gerby storområde är det näst folkrikaste i Vasa, men med endast två förbindelser: den ena via korsningen av den ovan nämnda Gerby strandvägen och Alskatvägen och den andra via korsningen av Norrsidsvägen 600 meter längre norrut. Eftersom det inte finns några stora sysselsättare, skolor eller handelskoncentrationer i Gerby, kan det beräknas att cirka 10 000 invånare använder dessa två förbindelser dagligen för att uträtta ärenden. Invånarna upplever att trafiken stockar sig i synnerhet i Alskatvägens korsning. Avsnittet av Alskatvägen efter korsningen med Gerby strandvägen är också ett av de livligast trafikerade vägvägnitten i Vasa. Enligt Trafikledsverkets mätningar används det av cirka 12 000 fordon dagligen (uppgifter för 2021).

3.1.4.2 Kollektivtrafik

Planområdet är relativt bra tillgängligt med kollektivtrafik. Turtätheten för linje 1 (Västervik–centrum–Liselund) är ganska hög, en gång varje halvtimme då det är mest resande, men linje 11 (Gerby–centrum–Gerby) är närmast avsedd för skolelever. Även linje 9 (Runsor express) och linje 10 (Gerby–Borgaregatans skola–Gerby) trafikerar samma rutt några turer dagligen. Kollektivtrafiklinjerna svänger från Gerby strandvägen till Västerskogsvägen precis vid planeringsområdet, och därför är det cirka 700 meter till fots från planeringsområdet även till den närmaste hållplatsen.

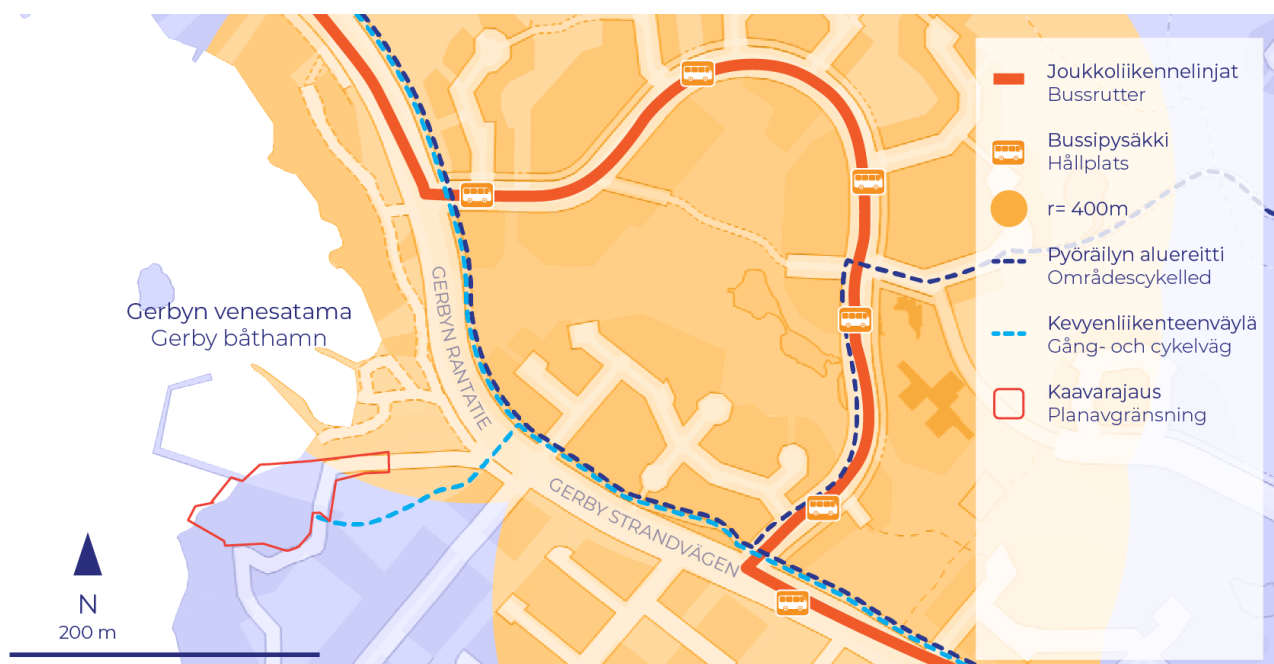


Bild 18. Det lokala trafiknätet.

3.1.4.3 Gång- och cykeltrafik

Längs Gerby strandvägen löper en 3,5 meter bred kombinerad gång- och cykelled i båda riktningarna. I målnätet för cykling anvisas leden som områdesled. Områdeslederna förenar det lokala centrumet eller verksamhetsområdet med stadscentrumet eller områdescentrumet eller med huvudrutten som leder till dessa. Lederna underhålls året runt (Målnätet för cykling 2021). Till Villa Gerby leder även en 3,5 bred grusbelagd gång- och cykelväg som är avskild från Klubbalkärrsvägen.

3.1.4.4 Övriga kommunikationsmedel

Planområdet är beläget alldeles intill Gerby båthamn, vilket gör det tillgängligt även sjövägen. I framtiden är det dessutom möjligt med exempelvis eldrivna färjeförbindelser som baserar sig på smart trafik. Driftkostnaderna för de nuvarande lösningarna av typen vattenbuss är nästan lika höga som kostnaderna för en färja och dessutom kan vattenbussar inte användas året runt.

3.1.4.5 Parkering

På planområdet finns det nuvarande parkeringsområdet vid Gerby båthamn, men det är redan i nuläget alltför litet också för båthamnen. I synnerhet under sommarveckoslut finns det parkerade bilar längs gatorna och på grönområdena i terrängen. Vintertid är parkeringsområdet ofta tomt, men då förvaras det bland annat snöskotrar på området. Vid soligt väder är parkeringsområdet fullt med bilar då folk ska ut på isen.

På tomten för Villa Gerby finns ett litet grusbelagt parkeringsområde för 2–3 bilar.



Bild 19. Parkeringskaos sommaren 2021. Bilar står parkerade på Klubbalkärrsvägen ända fram till Gerby strandvägen.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är så gott som helt i stadens ägo. En del av hamnområdet ägs av skifteslagen.



Bild 20. Markägoförhållandena på planeringsområdet: de röda och gula (utarrrenderade) områdena är i Vasa stads ägo. Områdena utan färgraster är privatägda.

3.1.6 Den byggda kulturmiljöns värden

Kulturhistoriska objekt

Villaägarna var pionjärer på området, och det började uppföras villor med snickarglädje på stränderna kring Gerbynäs mot slutet av 1800-talet. Då fanns det knappast någon annan bebyggelse i Gerby. På baskartan från 1922 visas förutom Villa Gerby (f.d. Solbacken, Tuna) även Meriniemi, Villa Haga, Villa Sjölbådan och Villa Solvik.

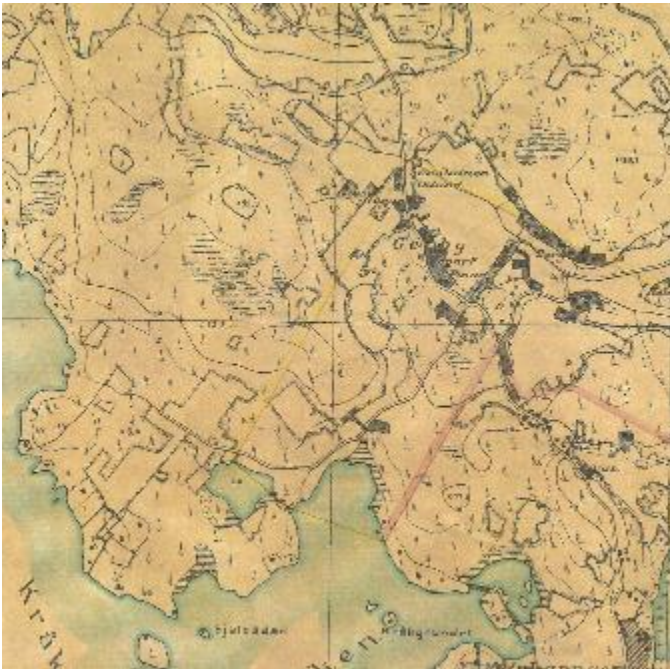


Bild 21. Gerby på baskartan från 1922.

Gerby båthamn är även känd som Gusskärssund eller "Andra stranden". Den äldsta hamnplatsen i Gerby, "Första stranden", låg ungefär vid Passkäret och den nuvarande Storviken. Många av strandbodarna i Gerby båthamn har flyttats till området från Passkäret på 1910-talet. Strandbodarna av timmer är förmodligen hundratals år gamla och de har klassificerats som kulturhistoriskt värdefulla. Dessutom är de skyddade i den nuvarande detaljplanen. De äldsta plankbodarna härstammar från 1910-talet.



Bild 22. Båthus i Gerby båthamn år 2008.

Huvudbyggnaden Villa Gerby och dess omgivning har fastställts som kulturhistoriskt värdefulla i den gällande detaljplanen. Själva byggnaderna är skyddade med beteckningen sr-3, vilket betyder att de är kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla. Sådana här byggnader får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om åtgärder som strider mot detta mål tidigare har utförts i byggnaden bör man i samband med byggnadsarbeten sträva efter att reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Skydds-beteckningen bygger på de rekommendationer som utfärdades i samband med Österbottens museums inventeringar 1997 respektive 2007. Villa Gerby behandlas ytterligare i den kulturmiljöinventering som Planläggningen gör under 2022.



Bild 23. Villa Gerby, den lilla stugan och garagebyggnaden på en panoramabild. Bilden är tagen vid tomtanslutningen till villan.

Skyddsobjekt/fornminnen

Det finns två skyddade byggnader på området som ska planläggas: huvudbyggnaden till Villa Gerby från sent 1800-tal och tillbyggnaden på tomten, den så kallade lillstugan, som byggts på 1940-talet. Det har gjorts omfattande ändringar i synnerhet i huvudbyggnaden under årens lopp. Villa Gerby och dess gårdsbyggnad behandlas omgående i den kulturmiljöinventering som ska göras upp som bakgrundsutredning till detaljplanen (2021–, Vasa stad, Planläggningen).

Det har inte hittats några fornninnen på området.

Inventeringar

Byggnadsarvet i närheten av Gerby båthamn inventerades åren 1997–2008 (Österbottens museum). I byggnadsinventeringen som gjordes som bakgrundsarbete till den gällande detaljplanen fastställs Villa Gerby och dess gårdsbyggnad som objekt som ska skyddas. Huvudbyggnaden och den lilla stugan har betydande byggnadshistoriska, historiska och landskapsmässiga värden. Återställande ändringar är att rekommendera och ändringar som är nödvändiga för att objektet ska kunna bevaras kan tillåtas. Det rekommenderas att objektet anvisas som ett byggnadshistoriskt eller landskapsmässigt värdefullt objekt i detaljplanen. I inventeringen från 1997 klassificeras huvudbyggnaden och gårdsbyggnaden som landskapsmässigt värdefulla.



Det ordnades ofta bjudningar i villorna, och förutom att villorna upplevdes som viktiga statussymboler möjliggjorde de även social samvaro. Till skillnad från dagens ideal byggdes villor inte bara mot det förmånligaste väderstrecket eller på platser med de bästa utsikterna, utan viktigt var också att det skulle vara så lätt som möjligt att umgås med släktingar och vänner. Det ledde sällan några ordentliga vägar till villorna, och därför finns det fortfarande gamla trä- och stenbryggor på stränderna som minnesmärken för gångna tider. Även under senare år fanns det ofta segelbåtar på redan utanför bryggorna. Stenbryggorna påminner också om tidig kollektivtrafik i Vasa: det fanns många kommersiella ångbåtsförbindelser till villorna, på de populäraste rutterna till och med flera turer varje dag.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planläggningen som en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Strävan med dem är att minska utsläppen från samhället och trafiken, trygga naturens mångfald och kulturmiljövärdena samt att förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är att anpassa sig till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

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

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- Energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Enligt utgångsuppgifterna har området inga nationellt viktiga värden och denna detaljplan är inte av nationell betydelse. Det är emellertid möjligt att med detaljplanen främja målen ovan för egen del.

I planändringen för Villa Gerby betonas i synnerhet tryggheten av en livskraftig natur- och kulturmiljö och därigenom åstadkommande av en hälsosam och trygg levnadsmiljö. Förtätningen av stadsstrukturen betjänar ett effektivt trafiksystem men förbättrar också samhällets verksamhet och främjar hållbara färdvägar.

3.2.1.2 Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft på planområdet 11.9.2020. Planeringsområdet är beläget inom Vasas stadsutvecklingszon och det anvisas som område för tätortsfunktioner (A). Med denna områdesreserveringsbeteckning anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden, gång- och cykelvägar, rekreationsområden och parker, samt specialområden. Den viktigaste farleden för rekreation, turism, båtliv och fiske och/eller en grund farled för nyttotrafik löper förbi Gerbynäs. Planeringsområdet ligger halvvägs mellan Gerby och Västerviks områdescentrum.

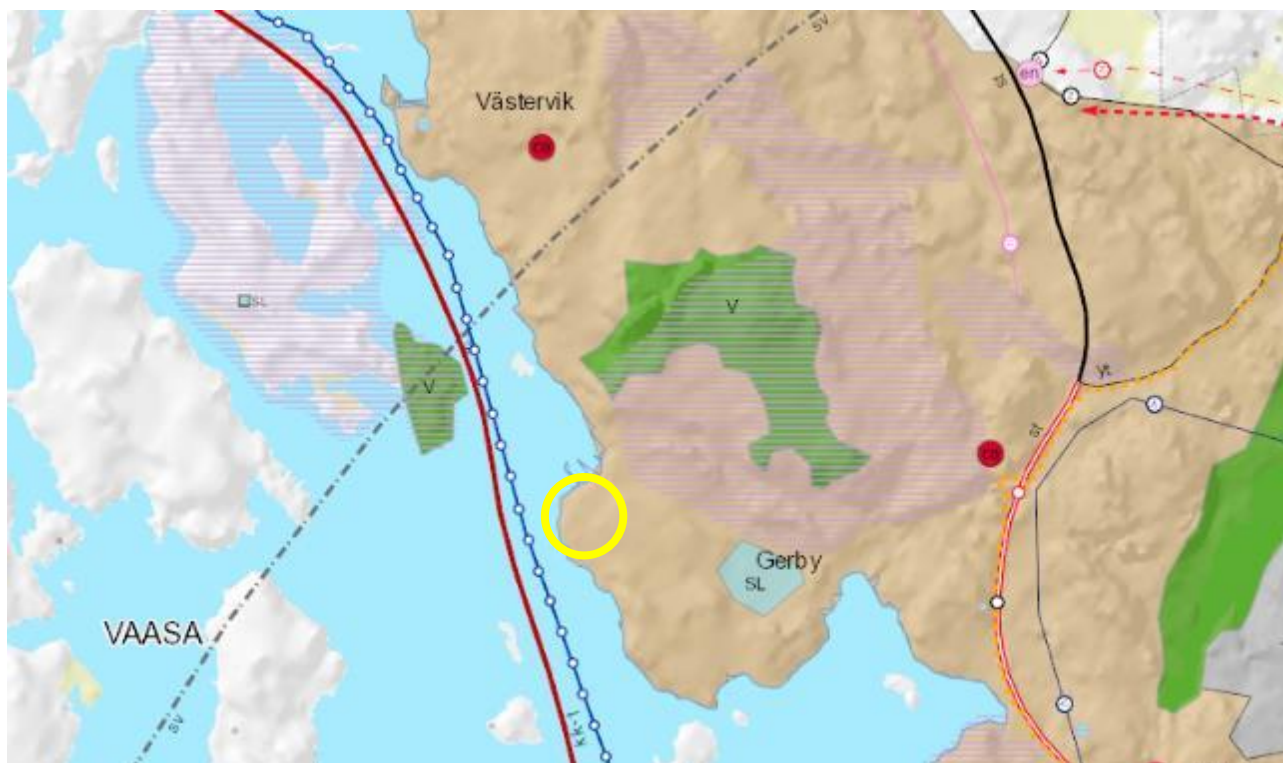


Bild 25. Läget för området som planändringen berör (med gult) i Österbottens landskapsplan 2040.

3.2.1.3 Generalplan

I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014, anvisas följande användningsändamål för det område som planläggningen berör:

Område för service, handel och förvaltning (P): Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.

Båthamnar (LV): Området reserveras för hamnverksamhet.

Rekreationsområde (V): En liten del av planområdet har även reserverats för allmän användning för rekreation och friluftsliv. På området är byggande som betjänar rekreation och friluftsliv tillåtet. Området ska i första hand bevaras som grönområde i naturtillstånd eller anläggas som ett grönområde där byggandet och skötselåtgärderna bestäms i en i 45 § i MarkByggF avsedd grönområdesplan. Planerna ska i tillämpliga delar vara baserade på de friluftsområdesplaner som utarbetats i anslutning till generalplanen.

I generalplanen omfattas området av områdesbeteckningen *ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område på landskapsnivå eller lokalt (sk-2)*. Byggnadsarvet på dylika områden ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att områdets särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs genom noggrannare planer.

Den närmaste omgivningen kring planeringsområdet anvisas i generalplanen huvudsakligen som *område för småhus (AP) och rekreationsfunktioner (V)*. Det anvisas en förbindelse till planeringsområdet som en del av nätverket av huvudfriluftslederna i Vasa stad.

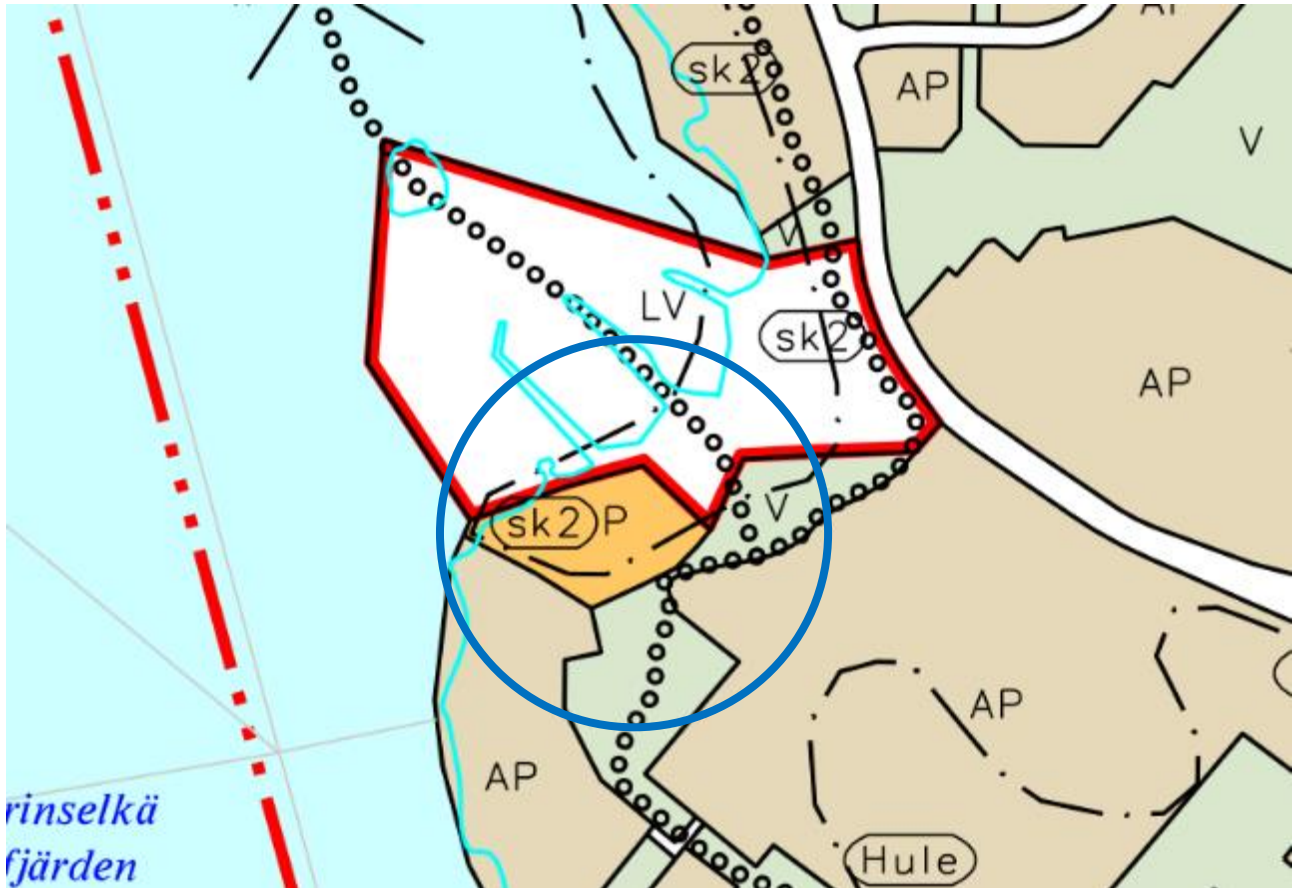


Bild 26. Planeringsområdets läge i Vasas totalgeneralplan.

3.2.1.4 Grönområdesstruktur

Vasas grönområdesstruktur 2030 är baserad på tre huvudelement för landskapsstrukturen: havsstranden och skärgården, dalgångar samt kullars och åsars toppar och sluttningar. Grundstrukturen för landskapet på fastlandssidan av Vasa bildas huvudsakligen av en rad kullar i riktningen sydväst–nordost och dalgångar mellan dem samt av en havsstrandzon som präglas av landhöjningen.

Vasas grönområdesstruktur är indelad i fem olika klasser utgående från användningen:

1. Friluftsområden
2. Rekreatiomsområden
3. När-/stadsdelsparker
4. Havsstrandsparker
5. Jord- och skogsbruksområden

Planeringsområdet bildar en av havsstrandsparkerna som reserverats från Storviken till Västervik. Dyliga parker har reserverats med cirka en kilometers mellanrum utanför stadens centralpark och de är viktiga offentliga strandplatser i synnerhet för de invånare i närområdet som inte har möjlighet till en egen strand. Det är väsentligt att dessa offentliga grönförbindelser bevaras när stranden planeras.

Havsstrandzonen är i ständig förändring på grund av landhöjningen. I takt med landhöjningen omvandlas havsvikar först till flador och därefter till glon eller glosjöar. Även om höjningen av medelvattenståndet i

havet till följd av klimatförändringen fördröjer effekterna av landhöjningen bör även den möjligheten beaktas att strandlinjen kommer att förändras till och med betydligt under de kommande århundradena.

Planeringsområdet är beläget inom en av de sex slingor som bildar kedjan av huvudfriluftslederna i Vasa. Slingorna förenar dalarna med havstrandsparkerna.

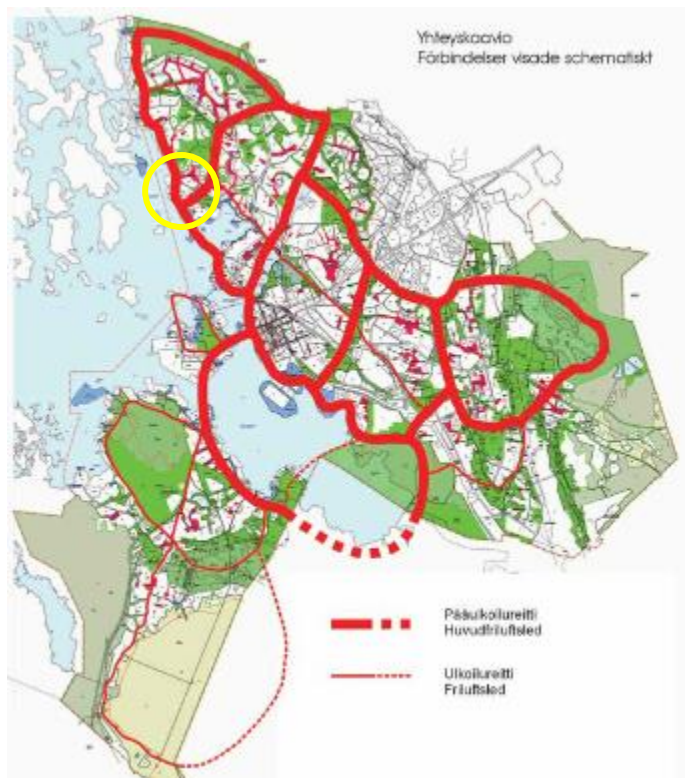


Bild 27. Förbindelseschema. Planeringsområdet anges med en gul cirkel (Vasas grönområdesstruktur 2030).

3.2.1.5 Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplan nr 946, som stadsfullmäktige godkände 15.6.2009.

I enlighet med denna detaljplan har följande bestämmelser anvisats för området:

Kvartersområde för närservicebyggnader där miljön bevaras (P/s): Beteckningen omfattar fastigheten för Villa Gerby. Områdets landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag samt strukturerna och konstruktionerna i anslutning till den gamla villabosättningen bör bevaras. Nybyggnaderna bör byggas så att de till form, byggmaterial och färgsättning passar ihop med den gamla villamiljön. Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp så att de platser på området där flygekorrarna förökar sig och rastar inte äventyras. Villa Gerby och den anknyttande gamla gårdsbyggnaden skyddas i detaljplanen med beteckningen *byggnad som ska skyddas (sr-3)*. Byggnaden är arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, bör man i samband med reparationer sträva efter att renovera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. För byggnaden kan ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten beviljas utan hinder av det som i detaljplanen föreskrivs om byggrätten. På detta kvartersområde anvisas 400 m² vy byggrätt samt 150 m² vy för en garagebyggnad. Det högsta tillåtna våningstalet är 2.

Område för närrekreation där miljön bevaras (VL/s): Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp så att de platser på området där flygekorren eller mindre hackspetten förökar sig och rastar inte äventyras eller så att områdets karaktär inte annars ändras. Denna beteckning omfattar såväl det lilla grönområdet bredvid Villa Gerby som grönområdena i planeringsområdets nordöstra hörn.

Båthamn/småbåthamn (LV): Detta allmänna område har reserverats för Gerby båthamn. Området som planändringen omfattar anvisas huvudsakligen som *parkeringsplats (p)*.

Område för allmän parkering (LP): En liten del av planområdet anvisas som område för allmän parkering som är avsett att tillgodose parkeringsbehoven i båthamnen.

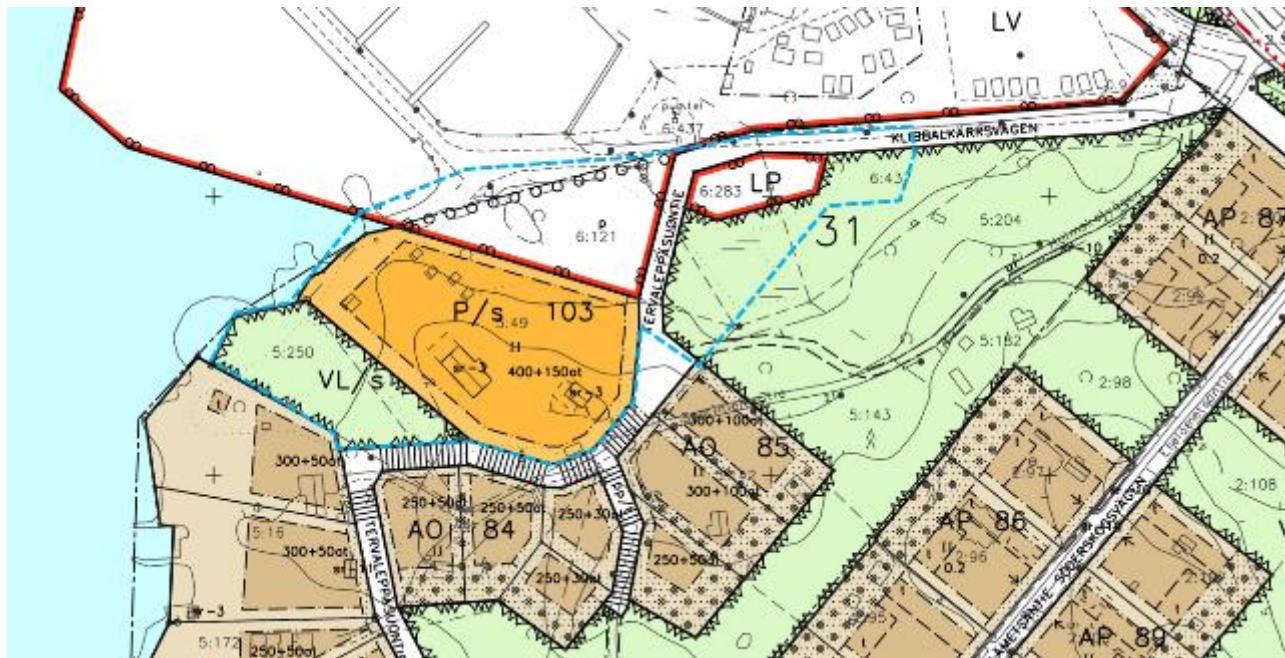


Bild 28. Utdrag ur detaljplanesammanställningen där den preliminära avgränsningen av det område som detaljplaneändringen berör anges med en blå streckad linje.

3.2.1.6 Stadens strategiska mål

Vasa stads markpolitiska program uppdateras en gång varje fullmäktigeperiod, och senast sågs det över år 2019. En viktig markpolitisk riktlinje är att förtäta samhällsstrukturen och hänvisa nybyggnad till redan detaljplanerade områden. Extra viktigt är att de markområden som staden själv äger är i effektiv användning, eftersom det är möjligt att påverka detta effektivare än i fråga om privat mark.

Vasa stads strategi för åren 2022–2025 godkändes av stadsfullmäktige 14.2.2022. I strategin målas det upp en vision om Vasa som Nordens energihuvudstad. Vad gäller markanvändning anges i handlingen bland annat följande strategiska mål: trivsam och trygg stadsmiljö, tät stadsstruktur, strandbyggande och mångformiga boendemiljöer. Detaljplaneändringen är i linje med stadens strategiska mål. Vid planeringen beaktas i mån av möjlighet de ändringar i människornas boende- och rörlighetsvanor som den teknologiska utvecklingen möjliggör men det byggs också upp resiliens i synnerhet vid småhusobjekt. Därtill anvisas det nya bostäder intill goda förbindelser inom den befintliga stadsstrukturen och infrastrukturen, vilket minskar kostnaderna för utvecklandet av området.

Enligt konsultföretaget MDI (2019) kan attraktionsfaktorerna på området delas in i sex olika kategorier: hårda och mjuka attraktionsfaktorer, lägesfaktorer, ryktesfaktorer, identitets- eller hjärtefaktorer och så kallade "vilda kort". Även om områdenas attraktionskraft är förknippad med ett antal "hårda" och rationella faktorer, såsom utveckling av sysselsättning och antalet arbetsplatser, läge inom influensområdet för tillväxtcentrum eller huvudleder för trafik samt områdets interna tillgänglighet, har även immateriella värden, som ofta är svårare att mäta, en minst lika stor betydelse för områdets attraktionskraft. Mjuka attraktionsfaktorer har att göra med atmosfären och stämningen på området och hur trevligt området är. Områdets berättelse, kultur och identitet, historia och olika skikt spelar likaså en roll. Historia, kultur, framstående personer och andra faktorer som förknippas med platsen hjälper med uppbyggnaden av områdesidentiteten. Vilda kort gäller i sin tur några lokala särdrag eller något som skiljer området från mängden. De hårda attraktionsfaktorerna är den grundläggande utgångspunkten för utvecklandet av attraktionskraften

men det räcker inte med enbart dem i konkurrensen eller ”kriget” mellan platserna. Därför är det viktigt att man värnar om platser som ger uttryck åt kultur, identitet och historia.

Planändringen möjliggör för egen en förnuftig och effektiv hantering av tillgångar när man genom att se över beteckningarna om användningsändamål säkerställer att kulturhistoriska byggnader *bevaras* men också att de *hålls* i ändamålsenlig användning. Även en beteckning som tillåter boende erbjuder fler möjligheter att utveckla kulturmiljön. Ändringen säkerställer för egen del ett tillräckligt stort tomtutbud för att de bostadspolitiska målen ska kunna uppnås.

Vasa generalplan 2030 har gjorts upp med tanke på att invånarantalet ökar till 72 000 invånare fram till år 2030. Efter utarbetandet av generalplanen har Vasa stad ökat sitt mål till 100 000 invånare. Ökningen kommer att synas framfört allt som ett kraftigt behov av bostadsbyggande, men även som ett allt större servicebehov. Planeringsområdet hör till en av de nya klungorna av bostadsområden som enligt planerna ska svara på det ökande bostadsbehovet. Närmiljön kring Gerby båthamn började utvecklas redan då den gällande detaljplanen för 2009 vann laga kraft.



Bild 29. Planeringsområdets läge på kartan "Vasas nya bostadsområden 2007".

En av stadens markpolitiska huvuduppgifter är att trygga tillräckliga skydds- och rekreationsområden. Därför bör man vid planändringen trygga i synnerhet de offentliga rekreationsområdena och -förbindelserna inom strandområdet. Strandområdet bör även i fortsättningen vara en för alla tillgänglig offentlig strand även om bostadstomterna övergår i privat ägo.

3.2.1.7 Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

3.2.1.8 Tomtindelning och -register

Det finns en gällande tomtindelning för området. Samtliga tomter på området är upptagna i registret.

3.2.1.9 Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har reviderats och godkänts 26.3.2020 och den uppfyller de krav som ställts för detaljplanens baskarta.

3.2.1.10 Byggförbud

Planområdet är inte belagt med byggförbud.

3.2.1.11 Ledningsservitut

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

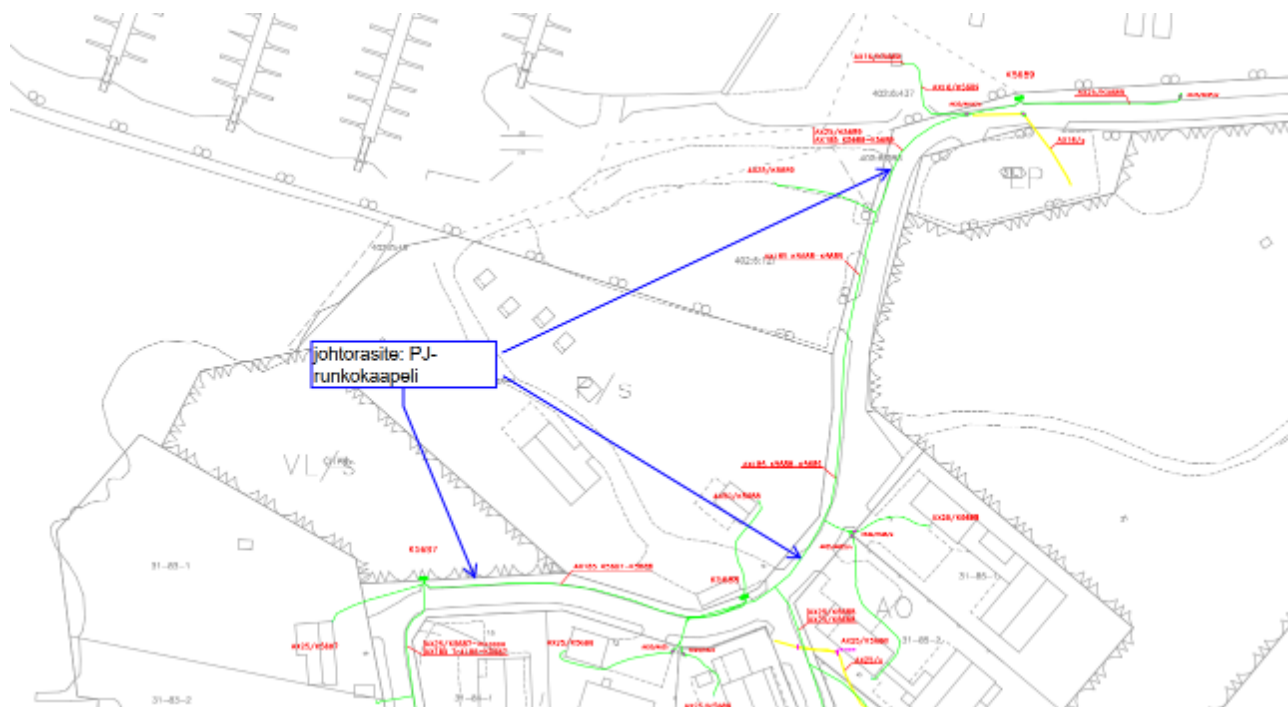


Bild 30. Karta över Vasa Elektriskas servitut.



Bild 31. Karta över Vasa Vattens servitut.

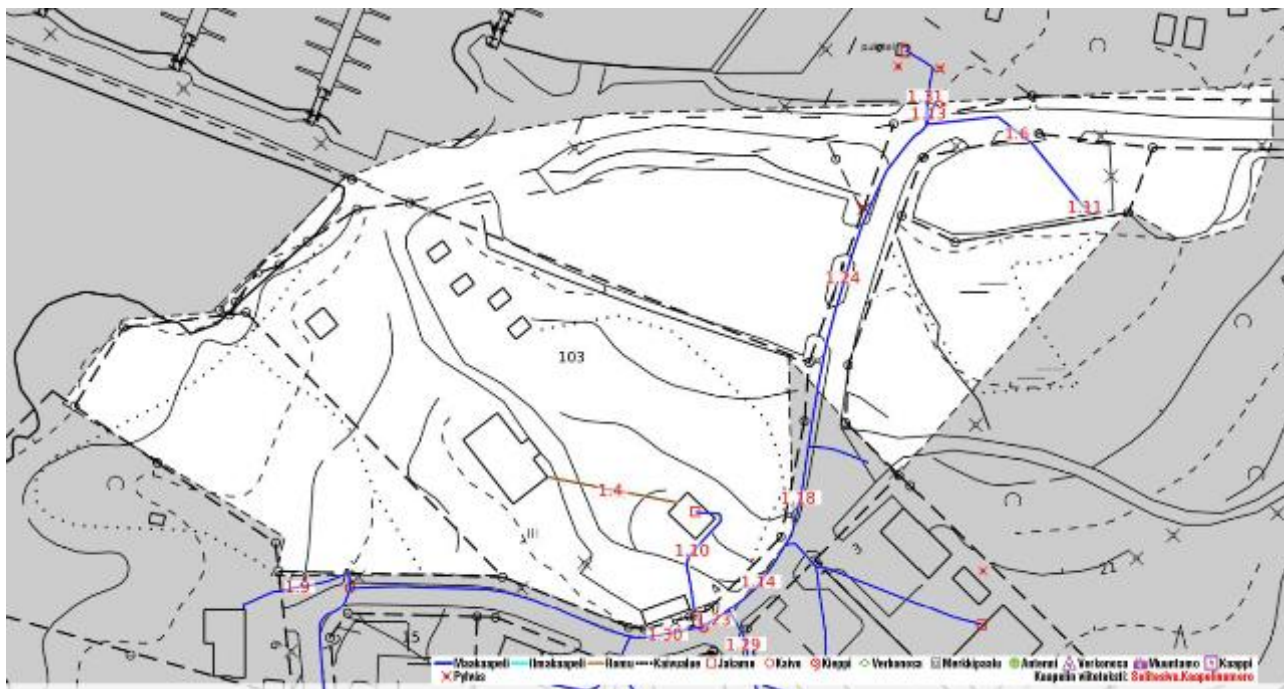


Bild 32. Uppgifter om Elisa Abp:s kablar.



Bild 32. Uppgifter om DNA Abp:s kablar.

3.2.2 Planläggningssituation och planer för närmiljön (kompletteras)

Stycken kompletteras på förslagsskedet.

3.2.3 För området utarbetade eller tidigare utredningar (kompletteras)

Ett kort sammandrag av landskapsutredningen framställs i stycket 3.1.2 *Naturmiljö*. Tidigare inventering av kulturlandskapet och byggnadshistoriska inventeringar refereras under 3.1.6 *Den byggda kulturmiljöns värden*.

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsbehov

Målet för detaljplaneändringen är att

1. säkerställa att de kulturhistoriska objekten på området bevaras och hålls i ändamålsenlig användning med en sådan planbeteckning som mera flexibelt tillåter olika användningsändamål. Samtidigt anvisas det mera byggrätt för kompletterande byggande av typen småhus på området. Det nya byggnadsbeståndet bör passa in i omgivningen.
2. förverkliga målen i generalplanen om att servicen ska bevaras på området i någon form.
3. säkerställa att stranden även i fortsättningen är offentlig och förbättra trafik- och parkeringsarrangemangen i båthamnen. Samtidigt uppdateras de föråldrade skydds-beteckningarna på grönområdena.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplaneändringen inleddes ursprungligen på initiativ av Vasa stad som äger Villa Gerbys fastighet. Trots försök har man inte lyckats hitta någon permanent serviceverksamhet till villan och den har stått tom. Eftersom det både är dyrt och skadligt med tanke på byggnadernas skick att historiskt värdefulla byggnader står tomma har staden fattat beslut om att sälja fastigheten. Med planändringen möjliggörs ett mera flexibelt utvecklande av den skyddade villan, de anknyttande byggnaderna och tomten, vilket anses sätta fart på försäljningen. Den nuvarande detaljplanen garanterar inte heller att stranden förblir offentlig i fall tomten och byggnaderna säljs till en privat aktör.

Under den tid då programmet för deltagande och bedömning var framlagt 19.8–2.9.2021 uttryckte invånare och aktörer i närheten av det område som planändringen berör med eftertryck sin oro över att trafik och parkering ökar på området. Invånarna var också oroliga för att de leder som de så aktivt använder blir privata. Utifrån de inkomna åsikterna beslöt man sig för att också ordna ett invånarmöte 2.12.2021, varvid invånarna fick kommentera de alternativa utkasten. För att göra trafiksituationen klarare och möjliggöra olika planlösningar fattades beslut om att i planändringen också ta med en del av Gerby båthamn, det allmänna parkeringsområdet vid Klubbalkärrsvägen och en del av rekreationsområdet däromkring.

Planändringen genomförs till största delen på stadsägd mark. En del av området som ska planläggas är i privat ägo, vilket förutsätter markanvändningsavtal eller markaffärer. Programmet för deltagande och bedömning lades fram med ett tjänsteinnehavarbeslut i augusti 2021. Ett kompletterat program för deltagande och bedömning ska läggas fram i samband med planutkastet med planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut **XX.XX.2022**.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- stadens sakkunnigmyndigheter: Planläggningen, Fastighetssektorn, Hussektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum

- övriga myndigheter och samarbetsparter: NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, polisinrättningen i Österbotten, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Österbottens handelskammare, Österbottens företagare rf, Vasa Företagare rf, Vasa Elektriska Ab/elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vasa miljöförening, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö (Markanvändning och miljö), regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland.

4.3.2 Inledd behandling

Processen med en ändring av detaljplanen inleddes genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 8.12.2020 i samband med godkännandet av planlägningsöversikten.

4.3.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Det 7.5.2021 uppdaterade programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt under perioden 19.8–2.9.2021. Programmet för deltagande och bedömning har kompletterats och reviderats 7.12.2022.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

Detaljplaneutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagda under perioden xx.xx.xxxx–xx.xx.xxxx. Förhandsutlåtanden om detaljplanen har begärts av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt av samarbetsparter.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

Planförslaget är offentligt framlagt under perioden xx.x.xxxx–xx.x.xxxx. Av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt av samarbetsparter begärs utlåtanden om detaljplanen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

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

Planläggningen ordnade ett inledande möte om detaljplaneändringen 12.4.2021. I mötet medverkade Österbottens räddningsverk, Vasa Vatten, Vasa Elnät, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Österbottens museum, Byggnadstillsynen, Hussektorn, Fastighetssektorn och Kommuntekniken. Under mötet togs för första gången upp behovet av en förbindelse till tomten från båthamnen samt frågan om uppsnyggande av båthamnens parkeringsplats. Hussektorn föreslog att det eventuellt skulle löna sig att ta med parkeringsplatsen i planområdet. Det konstaterades att även om staden inte har behov av någon egen serviceproduktion kan privata aktörer ändå vara intresserade av sådan. Det bästa vore om planen möjliggjorde både boende och serviceverksamhet i de gamla byggnaderna. Enligt Österbottens museum bildar de skyddade byggnaderna en helhet och det är viktigt att de också gör det i framtiden. Det finns en risk att de inte längre går att uppfattas som en helhet efter det kompletterande byggandet. Kommuntekniken och Planläggningen konstaterade att skyddsbeteckningarna /s för grönområdena eventuellt är föråldrade.

Det fördes en arbetsförhandling om detaljplanläggningen 1.6.2021. I mötet deltog representanter för NTM-centralen, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum och Österbottens förbund. Vid mötet presenterades utgångspunkterna och målen för detaljplanläggningen av Villa Gerby. Det att servicen bevaras på området konstaterades vara en bra målsättning. Mängden nybyggnad bör vara rimlig i förhållande till

det byggnadsbestånd som ska skyddas. Vid mötet konstaterades att det på basis av tidigare observationer av flygekorrar är nödvändigt med en naturutredning.

Det ordnades ett möte om markanvändningsutkastens beträffande detaljplaneändringen 29.9.2021. I mötet deltog representanter för Hussektorn och Fastighetssektorn. Vid mötet diskuterades olika markanvändningsalternativ och byggnadssätt som förberedande arbete inför invånarmötet. Det beslutades vid mötet att man för invånarna kan presentera tre olika utvecklingsalternativ.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

4.4.1.1 Av staden uppställda mål

Detaljplaneändringen följer bestämmelserna i generalplanen med rättsverkan vad gäller värnande om byggnadsarvet på områden som med tanke på kulturmiljön är värdefulla antingen på landskapsnivå eller lokalt. Den serviceverksamhet som indikeras i generalplanen kommer att bevaras på området i någon mån.

Staden har som mål att kring Villa Gerby bilda en ny bostadstomt i bolagsform där det är tillåtet att bygga småhus med en eller två bostäder. På grund av de utmanande kulturhistoriska och landskapsmässiga utgångspunkterna på planområdet kräver planeringen av det kompletterande byggandet och behandlingen av gårdsutrymmena yrkeskunskap och en för platsen skraddarsydd lösning. Därför har man i planlösningen kommit fram till en tomt i bolagsform i stället för skilda egnahemshustomter. Målet är att en byggherre ska genomföra tomten som helhet och också se till istandsättningen av Villa Gerby med anknytande skyddade byggnader på ett ändamålsenligt sätt.

Dessutom ska det styckas av en liten separat tomt av Villa Gerbys fastighet för serviceverksamhet av typen kiosk eller sommarrestaurang. Resten av tomten på strandområdet ska omvandlas till grönområde. Båthamnens parkeringsområde ska struktureras, utformas med planteringar och byggas ut så att det motsvarar nuläget till de delar där parkering redan spontant har uppstått.

Detaljplaneändringen följer Vasa stads markpolitiska riktlinjer (FG 26.1.2015), och enligt dem sker planläggningen i första hand på stadens egen mark.

4.4.1.2 Mål som härleds ur förhållandena på området

Planområdets landskapsmässiga och historiska egenskaper och utmanande höjdförhållanden ställer särskilda krav på mängden kompletterande byggande och var den kan placeras på området. Enligt Vasa stads byggnadsordning bör sådana byggnadskonstruktioner som är känsliga för fukt vara minst +2 meter högre än havsytan. Det finns möjligheter till kompletterande byggande på norra sidan av Villa Gerby som sluttar mot havet och där terrängen ligger lågt i förhållande till havsytan. I planarbetet har eventuella utfyllnaders inverkan på områdets allmänna karaktär beaktats. Det öppnas i mån av möjlighet fördelaktiga vyer både mot Villa Gerby och mot havet. Småhusens byggnadsytor preciseras i takt med att planeringen framskrider, varvid det dessutom säkerställs huruvida terrängen behöver bearbetas.

4.4.1.3 Övriga intressenters mål

Österbottens museum har som mål att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna även i fortsättningen ska skyddas. Dessutom bör det kompletterande byggande som anvisas på området förverkligas så att de byggnader som hör till Villa Gerby även i fortsättningen bildar en tydlig helhet.

Grannarna och det skifteslag som förvaltar vatten- och hamnområdena har som mål att strandområdena även i fortsättningen ska hållas i offentlig användning och att de befintliga rekreationslederna och passagera ska tryggas. Några grannar motsätter sig dessutom det kompletterande byggandet och hänvisar till att havsutsikterna drabbas och fastigheternas värde minskar. Dessutom kräver de som bor på och använder området att problemen på båthamnens parkeringsområde ska lösas i samband med planprojektet.

4.4.2 Respons av programmet för deltagande och bedömning

Två (2) åsikter och två (2) utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning lämnades in under den tid programmet för deltagande och bedömning var framlagt 19.8–2.9.2021. Före eller efter framläggandet lämnades det in två (2) utlåtanden. Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden som myndigheterna har lämnat in om programmet för deltagande och bedömning:

Österbottens förbund 26.8.2021

Österbottens förbund konstaterar i sitt utlåtande att om detaljplaneprojektet inte stämmer överens med generalplanen bör den basera sig på landskapsplanen eller på de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Österbottens förbund ger gärna ett utlåtande i ett senare skede av planen.

Bemötande: Beaktas.

Österbottens museum 2.9.2021

Museet hänvisar till sådant som togs upp vid det inledande mötet och som refereras under 4.3.4 *Myndighetssamarbete*. Museet anser att gården till Villa Gerby och de två skyddade byggnaderna i anslutning till villan bör bevaras som en visuell helhet. Dessutom borde de gamla inventeringsuppgifterna uppdateras. Museet vill även i fortsättningen medverka i arbetet med en ändring av detaljplanen för Villa Gerby.

Bemötande: Beaktas.

Gerby-Västervik hembygdsförening r.f. 31.8.2021

Invånarna inom området kring Villa Gerby vill att grönområdet fortsatt anvisas med beteckningen "VL". Föreningen önskar att man ska ordna med ett ställe för ungdomarna i Gerby-Västervik där de tryggt kan tillbringa tid utan att orsaka störningar nu när ungdomsgården på Villa Gerby har lagts ned.

Nedan följer kommentarer av enskilda invånare:

Jag ser varje dag hur många människor använder nätverket av friluftsleder på området för rekreation. De flesta brukar ta en genväg via grönområdet [bredvid Villa Gerby] då de ska till hamnen. Det skulle vara jättesynd om grönområdet omvandlades till en privat tomt. Här finns inte så många motsvarande grönområden som används lika aktivt.

I stället för bostadstomter/-tomten borde man i första hand se till att det finns ett tillräckligt stort parkeringsområde för dem som använder hamnen. Nu är parkeringsplatsen ofta så full med bilar på sommaren och under fina vinterdagar att det också parkeras bilar längs vägen och överallt så att till exempel utryckningsfordon inte har någon möjlighet att ta sig fram längs Klibbalkärsvägen. Ibland är det också svårt att köra igenom området med en större bil då gatan är full av bilar. Därför önskar invånarna på området först och främst att det ska ordnas med fler parkeringsplatser för dem som använder hamnen så att infarten till tomterna kan ske utan problem. Stranden på villaområdet borde även i övrigt utvecklas så att alla stadsbor kan använda den. Dessutom ska man se till att villaområdet och hamnen hålls snygga samt satsa på området som stadsbornas gemensamma friluftsområde. Privata tomter främjar inte detta mål utan inskränker möjligheterna att utnyttja det allmänna strandområdet så att alla stadsbor kan använda den. Gerby är en stadsdel som är belägen invid stranden, och det är något som man ska satsa på betydligt mer än vad man gör idag. Området kring Villa Gerby skulle erbjuda en utmärkt möjlighet till detta!

Bemötande: Med planändringen utvidgas det befintliga rekreationsområdet (VL) så att det också omfattar stranden vid Villa Gerby. På så sätt garanteras att både grönområdet och stranden även i fortsättningen är

offentliga. Samtidigt möjliggörs en bättre skötsel av trädbeståndet på området, då skyddsbeteckningen /s stryks.

Efter att planprojektet inleddes har Settlement Vestis nya lokaler i Gerby blivit färdiga. De moderna lokalerna lämpar sig bättre för dagens familje- och ungdomsverksamhet än de gamla. Planändringen möjliggör en mångsidigare användning av Villa Gerbys område och dessutom att serviceverksamheten består i någon form. Med planändringen kan man emellertid bättre begränsa typen av service så att den passar in i småhusmiljön. I detaljplaneutkastet föreslås att det på området endast tillåts sådan verksamhet som till sina miljökonsekvenser kan jämföras med boende. Planavgränsningen ska utvidgas så att den också omfattar båthamnens parkeringsområde för att problem med parkering och trafik ska kunna lösas. Samtidigt ska det asketiska parkeringsområdet livas upp med grönanläggningar.

Gerby skifteslag och Gerby vattendelägarlag 31.8.2021

Skifteslaget och Vattendelägarlaget anser att stadens mål att utveckla området utan att åtgärda parkeringsproblemen i hamnen är motstridiga och de godkänner inte planändringen i sin nuvarande form. Skifteslaget vill också påminna om hur viktiga grönområdena på stranden är för invånarnas rekreation och oroar sig i synnerhet över huruvida förbindelsen ut till isen förblir öppen. Man kommer ut på isen i det norra hörnet av Villa Gerbys tomt. Isrutten används för både friluftsliv och för att transportera gods på vintertid. Skifteslaget betonar också att problemen med parkering samt förvaring och lastning av varor på området bör lösas innan planändringen kan framskrida.

Bemötande: Utifrån den inkomna responsen beslöt man sig för att utvidga planavgränsningen så att den också omfattar parkeringsområdet vid Gerby båthamn och en del av rekreationsområdet där bredvid. Området ska struktureras och livas upp med grönanläggningar. Dessutom ska antalet parkeringsplatser ökas i samband med planprojektet. Stranden förblir ett offentligt utrymme även i fortsättningen, för planändringen gör det möjligt att det befintliga rekreationsområdet utvidgas. Den gällande planen möjliggör att stranden som gränsar till Villa Gerbys tomt blir privat. Därmed skulle det att planändringen avbrytas vara det sämsta alternativet med tanke på stranden och huruvida den förblir allmän.

4.4.2.1 Utlåtanden och åsikter som lämnats in före eller efter framläggandet:

Närings-, trafik- och miljöcentralen 10.9.2021

I sitt utlåtande beträffande programmet för deltagande och bedömning samt den fortsatta beredningen av projektet hänvisar NTM-centralen till det som den tagits upp under arbetsmötet och som refereras under 4.3.4 Myndighetssamarbete. Eftersom planeringsprojektet gäller ett område som med tanke på byggnadsskydd och naturens mångfald är värdefullt förbehåller sig NTM-centralen möjligheten att ge utlåtanden om projektets planläggningsskeden.

NTM-centralen har i det här skedet inte något annat att anmärka på projektet.

Bemötande: Beaktas.

Suomen Turvallisuusverkko Oy 7.9.2021

Har inga kommentarer och inte heller något behov av delaktighet i anslutning till planeringshelheten.

Begäran om utlåtande om programmet för deltagande och bedömning skickades även till följande aktörer, som emellertid inte gav något utlåtande i ärendet:

Vaasan ympäristöseura, Vasa miljöförening ry, Österbottens räddningsverk, polisinrättningen i Österbotten, Vasa Elektriska Ab/elnätsenheten och fjärrvärmeenheten, Vasa Företagare rf, Österbottens företagarförening, Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, Hussektorn, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Fastighetssektorn, Vasa Vatten, Miljösektorn, Anvia Oyj, Elisa Abp.

Deltagarbrevet skickades till 17 ägare och arrendatorer av fastigheter inom detaljplaneområdet och angränsande fastigheter. Medan programmet för deltagande och bedömning var framlagt lämnades det in två (2) åsikter som sammanfattas nedan:

4.4.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under beredningsskedet

Planutkastet är daterat xx.xx.2022 och det har varit framlagt xx.xx –xx.xx.2020. Det har inlämnats x st. utlåtanden och x åsikter om utkastet. Nedan följer en sammanfattning av de inlämnade utlåtandena och åsikterna om planutkastet samt planläggningens svar på dem.

4.4.4 Övervägande efter utkastskedet

Planutkastet har efter inlämnade utlåtanden och åsikter kompletterats och reviderats på följande sätt: Detaljplanekartan och -bestämmelserna har justerats på följande sätt: - xxxx Planbeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

4.4.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Det har under tiden då detaljplaneförslaget varit framlagt xx.xx– xx.xx.2022 inkommit x utlåtanden och x anmärkningar. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena och anmärkningarna som framställts samt planläggningens svar på dem:

4.4.6 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från de erhållna utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och justerats enligt följande: Detaljplanekartan och -bestämmelserna har justerats på följande sätt: - xxxx Planbeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen bygger på tre huvudteman som härleds ur de lokala förhållandena samt ur olika strategiska och markpolitiska målsättningar:

1. Att stranden bevaras offentlig samt att det finns förbindelser från de närliggande områdena till stranden. Det finns offentliga förbindelser till stranden med bara cirka en kilometers mellanrum i Gerby. Därmed är det ändamålsenligt att också bevara alla offentliga strandremsor som offentliga.
2. Att värna om kulturmiljön samt levande historia. Det bästa sättet att garantera att Villa Gerbys byggnader bevaras är att de hålls i aktiv användning – oavsett om användningen innebär boende, service eller affärsverksamhet. Planändringen möjliggör uppkomsten av olika slags service med låg tröskel på området. Det kompletterande byggandet anpassas till de skyddade byggnaderna och inte tvärtom.
3. Föråldrade planbeteckningar uppdateras så att de motsvarar dagens situation. På så sätt garanteras en trivsamt och trygg miljö för invånarna på och användarna av området samt styrs skyddsåtgärder centraliserat till de delområden där det fortfarande finns värden som ska skyddas.

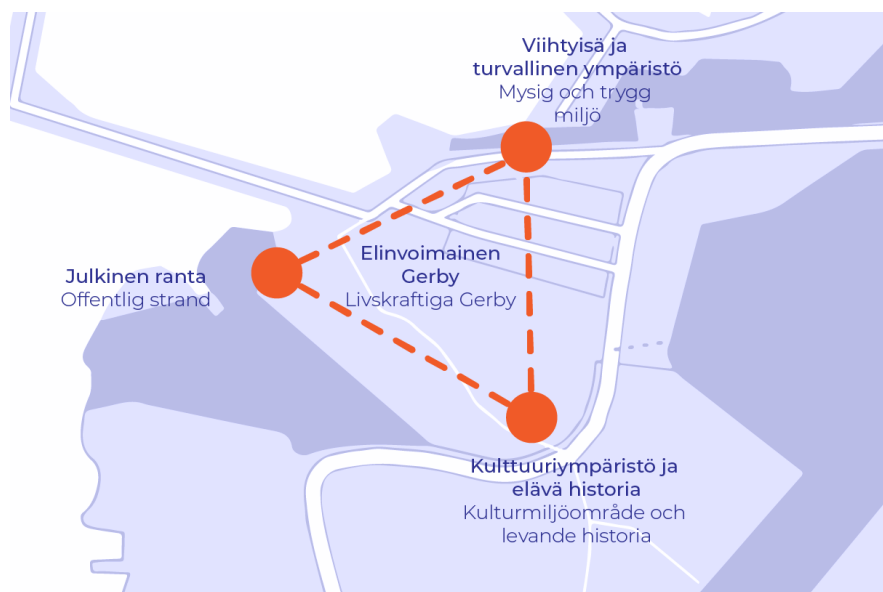


Bild 34. Schema över huvudprinciperna för detaljplaneändringen.

Målet för planändringen är att i stället för några få utvalda skapa mervärde för hela näromgivningen och hela Gerby.

5.1 Alternativa detaljplanelösningar och beskrivning av dem

I början av planläggningsprocessen undersöktes olika alternativa sätt att utveckla området. Ursprungligen fanns det fyra (4) markanvändningsalternativ.

Alternativ 1 (A1) motsvarar i hög grad den gällande detaljplanen. Den enda skillnaden är att grönområdet ska utvidgas till kvarteret för servicefunktioner. Detta konstaterades emellertid vara utmanande med tanke på försäljningen av villan, för trots försök hade man inte lyckats hitta någon bestående serviceverksamhet till byggnaden. Dessutom är byggnaderna gamla och i behov av istandsättning. Därför skulle det ha krävts stora finansiella investeringar av den nya ägaren utan någon som helst garanti på framgång. När planändringens konsekvenser för grannarna bedömdes konstaterades att man genom planbestämmelser inte heller hade kunnat påverka hurdan serviceverksamhet det eventuellt kunde uppstå bredvid bosättningen.

Alternativ 2 (A2) skulle dela tomten för Villa Gerby i två områden, ett för service och ett för boende. I detta alternativ hade det varit möjligt att exempelvis stycka av separata tomter längs Klibbalkärrsvägen. Det konstaterades emellertid vara för utmanande att kombinera eventuell serviceverksamhet med boende. Om de byggnader som hör till Villa Gerby delades så att de står på olika tomter skulle det splittra villans gård alltför mycket, och det upplevdes vara viktigt att gården bevaras åtminstone i någon form. Dessutom skulle det vara svårt att få alla de utrymmesreservationer som de olika funktionerna kräver att rymmas på små, skilda kvartersområden.

Alternativ 3 (A3) ansågs vara den bästa lösningen och den valdes ut för vidare utveckling och som grund för alternativa planutkast. I det här alternativet bevaras Villa Gerbys byggnader som en helhet och bostadstomten är i bolagsform. Då ska tomten utvecklas som helhet i stället för enskilda separata byggnadsprojekt. För att serviceverksamheten ska kunna fortsätta har det för den reserverats den lämpligaste möjliga platsen nära stranden och båthamnen. För AO-kvartersområdet valdes beteckningen AP som bättre går ihop med idén bakom planen.



Bild 35. De preliminära markanvändningsutkasterna i början av planprocessen.

I samband med planändringen undersöktes utifrån parternas åsikter även avbrytande av planändringen som ett alternativ. Då skulle den nuvarande detaljplanen fortsätta att gälla (alternativ 0). Det upplevdes emellertid vara viktigt att främja planändringen av följande orsaker:

1. Såsom det framgår av granskningen av de olika alternativen ovan har man trots försök inte lyckats hitta någon bestående serviceverksamhet till villan. Försäljningen av byggnaderna med beteckningen servicekvarter upplevdes vara utmanande.
2. Beteckningen kvartersområde för servicebyggnader fastställer inte närmare vilken typ av service det är fråga om. Därmed möjliggör den nuvarande planen att fastigheten också kan användas för sådan serviceverksamhet som stör boendet inom det närliggande området.
3. Den gällande planen gör det möjligt att privatisera stranden för den del som gäller Villa Gerbys tomt. Då skulle rekreationsstigen via grönområdet till hamnen samt förbindelsen ut till isen gå förloade.
4. Invånarna i närheten har tagit upp sin oro över farliga stormfällningar och bristfällig skötsel av trädbeståndet på området. Skyddsbeteckningarna /s enligt den gällande detaljplanen, vilkas ursprungliga syfte har varit att värna om flygekorrarnas livsmiljö, försvårar en ändamålsenlig skötsel av området för tillfället.
5. Det är inte möjligt att utan planändring åtgärda parkeringsproblemen i båthamnen.

Konsekvenserna av de olika alternativen bedömdes enligt tabellen nedan. På den lodräta raden samlades utgångspunkter för planprocessen och de mål som uppstått under den. En del av dessa hänför sig till stadens strategi och markpolitiska mål och en del baserar sig exempelvis på sådant som invånarna tagit upp. Huruvida respektive mål kan förverkligas bedömdes med hjälp av olika scenarier samt den respons som erhöles av de olika parterna. Plustecknet står för att markanvändningsutkastet förmodligen svarar på målen för planprojektet. Nolla betyder att konsekvenserna är neutrala eller så är det fortfarande svårt att bedöma markanvändningsutkastets konsekvenser. Minustecknet står i sin tur för att det är osannolikt att målet förverkligas eller så har planlösningen negativa konsekvenser för målet i fråga. På den nedersta raden i tabellen anges de olika konsekvensernas sammanlagda värde.

	A1: Det görs ingen planändring	A1: Grönområdet utvidgas	A3: Delad tomt för boende och service	A4: Bostadstomt i bostadsform, service och grönområden
Stämmer överens med detaljplanen	+	+	+	0
Stärker servicenätet i Gerby	0	0	+	0
Möjliggör skyddet av byggnaderna	+	+	0	+
Stämmer överens med invånarnas önskemål	+	+	-	-
Flexibelt	-	0	-	+
Helheten kan bevaras	0	0	-	0
Villa Gerby förblir offentlig	0	0	0	0
Stranden förblir offentlig	0	+	+	+
Det fås bostadstomter till försäljning	-	-	+	+
Trafik- och parkeringsarrangemangen på området kan förbättras	-	0	+	+
Serviceverksamheten stör inte boendet	0	0	-	+
Tot.	-1	3	1	5

5.2 Redogörelse för detaljplaneutkastet

I och med att detaljplanen utarbetas för en kulturhistoriskt värdefull miljö har det byggts upp planlösningar kring Villa Gerby och dess gård. Det anvisas mera byggrätt på tomten för Villa Gerby. Det möjliggör kompletterande byggande av småhus med en eller två bostäder på tomten. Målet är att det inte ska styckas av enskilda tomter av Villa Gerby utan att helheten ska utvecklas som ett trivsamt kvarter med gemenskapsanda så att området förblir öppet och stadsborna även i fortsättningen har möjlighet att uppleva kulturarvet på Österbottens kust på nära håll. Det anvisas inga nya byggplatser på de nuvarande gröns- och rekreationsområdena. Med detaljplanen möjliggörs att servicen består och kan utvecklas genom att man på området anvisar ett separat kvartersområde för service. Även det bidrar till detta mål att man med hjälp av detaljplanebestämmelser gör det möjligt att Villa Gerby och dess gårdsbyggnad även i fortsättningen används för affärsverksamhet. Vilka byggnader som ska skyddas fastställs i detaljplanen.

Nedan finns ett schema över hur de olika funktionerna ska placeras på planeringsområdet. De alternativa planlösningar som presenterades i utkastskedet skiljer sig från varandra i någon mån.



Bild 36. Detaljplanens struktur.

Samtidigt fastställs det i detaljplanen hur båthamnens parkeringsområde ska utvidgas, vilka grönområden som behövs för landskapsarkitekturen på utbyggnadsområdet samt var kvarters- och fastighetsområdenas gränser går på hela området. Beroende på planlösning behövs det nya passager och serviceförbindelser samt parkeringsplatser för invånare och kunder på tomten för Villa Gerby. De utrymmesreserveringar som behövs för dessa fastställs i detaljplanen.

5.2.1 Dimensionering

I utkastskedet presenteras två olika alternativ som skiljer sig från varandra i fråga om placering av olika funktioner och hur styrande de är. I tabellen nedan sammanställs de grundläggande uppgifterna om de olika detaljplanealternativen för en enkel jämförelse. Alternativen har namngetts enligt den strukturella huvudprincipen i respektive alternativ.

	Planbeteckning	Nuläge	Alternativ 1: Gård	Alternativ 2: Fri placering
Byggrätt (m ²)	AP-1		860 + 180t + 50t	860 + 180t
	P	400 + 150 garage	50	50
Antal våningar	AP-1		Bostadsbyggnader I2/3–II Ekonomibyggnad I	Bostadsbyggnader I2/3 Ekonomibyggnad I
	P	II	I	I
Kvartersområde för boende och affärsverksamhet (m ²)	AP-1		4660	4600
Kvartersområde för service (m ²)	P	6430	500	440

Utrymme som reserveras som vistelse- och lek-område (m ²)	le		950	700
Grön- och rekreations-områden (m ²)	VL	2460	3970	3100
Bostäder (max)		0	7	9
Invånarparkering			1,5 bp/bostad	1,5 bp/bostad
Extra parkering i hamnen	LP	Inga nya parkeringsplatser	ca 53 bilplatser	ca 53 bilplatser

De kvantitativa skillnaderna mellan utkastalternativen är små. De största skillnaderna gäller placering av olika funktioner i planen, trafikarrangemang och hur styrande planen är.

I den gällande detaljplanen anvisas det 400 m² vy + 150 m² vy för ett garage på tomten för Villa Gerby. I detaljplaneutkastet föreslås att den tillåtna våningsytan på tomten ska fördubblas jämfört med nuläget. Även de befintliga byggnaderna räknas med i våningsytan. Den nuvarande huvudbyggnadens våningsyta är 206 m² vy, bastubyggnadens 14 m² vy och gårdsbyggnadens 47 m² vy.

5.2.2 Områdesreserveringar

I detta kapitel presenteras först de alternativa detaljplaneutkasten till de delar de skiljer sig från varandra. I kapitel 5.2.3. *Allmänna arrangemang* går man igenom vad som är gemensamt för de olika utkasten.

5.2.2.1 Alternativ 1: Gård

Kvartersområde för bostadssmåhus (AP-1)

I alternativ 1 styrs det kompletterande byggandet kraftigt så att byggnaderna bildar en traditionell gård och Villa Gerby och dess gårdsbyggnad utgör en del av gården. Enligt planlösningen är det möjligt att på gården uppföra två byggnadsmassor på 300 m² vy som båda kan vara bostäder för en eller två familjer. I fråga om det kompletterande byggandet eftersträvas storlek, stil, material och färger som passar in i omgivningen. Närmare bestämmelser om dessa finns i detaljplanebestämmelserna.

Med detaljplanebestämmelsen tillåts även sådan affärsverksamhet som till sina miljökonsekvenser kan jämföras med boende på 30 procent av tomtens totala våningsyta. I praktiken omfattar 30 procent våningsytan för Villa Gerby och dess gårdsbyggnad. På så sätt erbjuds en flexibel möjlighet att bevara de historiska byggnaderna i någorlunda serviceanvändning utan att störa närmiljön.

Bilparkeringen dimensioneras med parkeringsnormen 1,5 bp per bostad, vilket enligt det högsta tillåtna antalet bostäder innebär följande: nybyggnaden fyra (4) bostäder (å 150 m² vy), Villa Gerby två (2) bostäder, gårdsbyggnaden en (1) bostad = 11 bilplatser. Invånarparkeringen sker på en gemensam täckt bilplats på tomtens södra kant, via vilken även förbindelserna till fastigheten samt avfallshanteringen ska ordnas. Mitt på gården finns ett vistelse- och lek område där det också anvisas en riktgivande utrymmesreservering för en ekonomibyggnad på 50 m². Ekonomibyggnaden kan vara exempelvis ett växthus som är gemensamt för hela kvarteret. Landskapsgestaltningen mot båthamnen säkerställs med en trädrad som ska planteras på AP-1-kvarterets norra kant.

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

I detta alternativ anvisas det ingen egentlig gatuförbindelse till kvartersområdet för servicebyggnader utan infarten till kvarteret sker via AP-1-kvarteret. På tomten reserveras en byggplats på 50 m² för en liten kiosk,

ett sommarcafé eller en byggnad av typen redskapsuthyrning. Därtill reserveras det plats för kundparkering och servicekörning på tomten.

Område för närrekreation (VL)

VL-området ska utvidgas så att det täcker hela den nuvarande strandlinjen på området som ska planläggas. På området anvisas en riktgivande byggnadsyta för ett litet grilltak eller annan konstruktion.

5.2.2.2 Alternativ 2: Fri placering

Kvartersområde för bostadssmåhus (AP-1)

Vad gäller dimensionering av massor är alternativ 2 inte lika styrande som alternativ 1, men kopplade lösningar med fler än två bostäder förhindras med planbestämmelser. Även i detta alternativ är det kompletterande byggandet underordnad Villa Gerbys huvudbyggnad, och i planbestämmelserna fastställs lämpliga hushöjder, takvinklar och färger. Genom att utfärda bestämmelser om de sidor som ska byggas fast vid byggnadsytan styr man byggnaderna så att de bildar en enhetlig vistelsegård även om massor placeras fritt på tomten. De resultatalternativ som planen möjliggör går igenom närmare i kapitlet *Stadsbild*.

Även i detta alternativ tillåts med en detaljplanebestämmelse sådan affärsverksamhet som till sina miljökonsekvenser kan jämföras med boende på 30 procent av tomtens totala våningsyta.

Bilparkeringen dimensioneras alltså med parkeringsnormen 1,5 bp per bostad, men detta alternativ möjliggör byggande av flera små bostäder: nybyggnaden högst sex (6) bostäder (å 100 m² vy), Villa Gerby två (2) bostäder, gårdsbyggnaden en (1) bostad = 14 bilplatser. Även dessa bilplatser ryms på den gemensamma täckta bilplatsen för kvarteret. I mitten av gården finns ett vistelse- och lekområde som avgränsas av byggnadsmassor. Landskapsgestaltningen mot båthamnen säkerställs med en trädrad som ska planteras på AP-1-kvarterets norra kant.

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

Infarten till kvartersområdet för servicebyggnader sker via båthamnens allmänna område. För detta ändamål görs det några omorganiseringar på båthamnens parkeringsområde så att antalet parkeringsplatser förblir tillräckligt stort och omgivningen kring serviceverksamheten angenäm. På tomten reserveras en byggplats på 50 m² för en liten kiosk, ett sommarcafé eller en byggnad av typen redskapsuthyrning. Därtill reserveras det plats för kundparkering och servicekörning på tomten.

Område för närrekreation (VL)

VL-området ska utvidgas så att det täcker hela den nuvarande strandlinjen. På den plats på området där det nu står en bastu anvisas möjlighet att bygga ett litet grilltak eller annan konstruktion.

5.2.3 Allmänna arrangemang

Båthamnens område (LV)

Det kommer inte att ske några detaljplaneändringar på båthamnens område enligt den gällande detaljplanen. Området ska dimensioneras och anpassas till landskapet med hjälp av en översiktsplan i samarbete mellan Kommuntekniken och grönområdesplaneringen.

Område för allmän parkering (LP)

I detaljplaneutkastet föreslås att det allmänna parkeringsområdet i anslutning till båthamnen ska utvidgas till det rekreationsområde som skyddas i den gällande detaljplanen. Grönområdets tillstånd har emellertid

förändrats betydligt sedan 2008, då det gjordes en naturutredning på området för detaljplanen i fråga. De för flygekorren lämpliga boträd som då identifierades finns inte längre på det område som nu ska planläggas på grund av både stormfällningar och den olovliga utvidgningen av parkeringsplatsen. Bilar parkeras redan nu spontant på de trädlösa grönområdena trots förbudsmärken. Under planprocessen fattades beslut om att dessa områden ska omvandlas till LP-områden. Nuläget för parkeringen på området framgår av bilden nedan.

Utvidgandet av parkeringsområdet kompenseras med planteringar och grönanläggningar, som gör parkeringsplatsen trivsammare och fungerar som insynsskydd mellan parkeringsplatsen och de intilliggande husen.



Bild 37. Rusning i Gerby båthamn en sommar dag. Den parkering på grönområdena som strider mot detaljplanen har ringats in med rött.

5.2.4 Stadsbild

Områdets kulturhistoriska värde kräver engagemang och yrkesskicklighet av byggnadsplaneringen och genomförandet. För att styra byggandet och säkerställa slutresultatets kvalitet finns det på vissa ställen i detaljplanen till och med strikta bestämmelser om de nya småhusens yttre och placering. Utgångspunkten är att Villa Gerby även i fortsättningen ska dominera stadsbilden på området.

Byggnaderna bör bilda en helhet kring en gemensam vistelsegård. Alltefter lösningen beträffande dimensionering av massor är det möjligt att anvisa privata gårdar mot fördelaktiga väderstreck. Nedan finns ett schema över privata gårdar (gröna), husbolagets gemensamma vistelseområden (orange) och trafikområdet (blå).

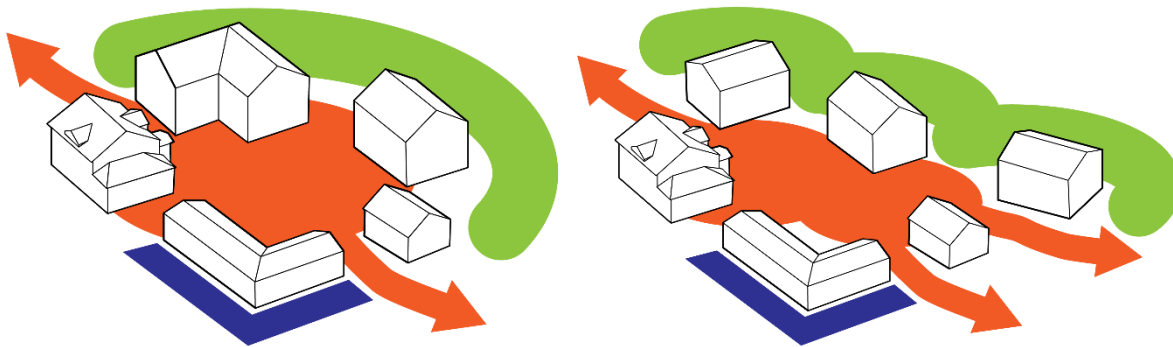
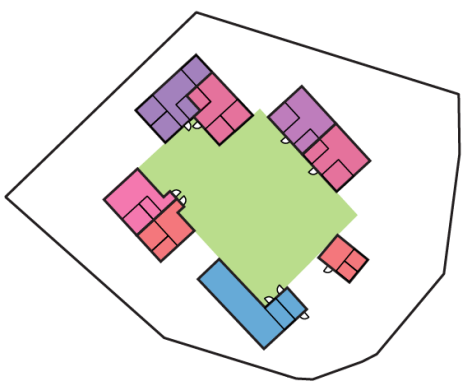
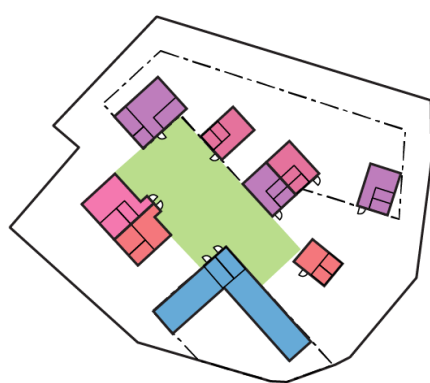


Bild 38. Schema över tomtarrangemangen enligt de olika alternativen. A1 till vänster och A2 till höger.

Anpassning av nybyggnaderna till det befintliga byggnadsbeståndet styrs med planbestämmelser som gäller fasader. Byggnaderna bör ha sadeltak samt träbeklädnad på fasaderna. Färgerna ska vara ljusa men lek med färger rekommenderas och dessutom kan mörka effektfärger användas med eftertanke på enskilda byggnadsdelar. Det att Villa Gerby och dess gårdsbyggnad ska uppfattas som en helhet kan underlättas exempelvis med en enhetlig färgpalett. Färgerna på nybyggnaden bör klart skilja sig från dessa färger. Taket ska vara ett falsat plåttak.

I tabellen nedan anges som exempel de lösningar beträffande dimensionering av massor som de olika alternativen tillåter. Även den bostadsfördelning som planen möjliggör skisseras i någon mån. Bostäderna anges med olika nyanser av purpur, affärs- och serviceverksamheten med gult, parkerings- och serviceutrymmena med blått och de gemensamma vistelseområdena med grönt. Byggnadsytan anges med en streckad linje. I synnerhet det friare alternativ 2 möjliggör även andra slutresultat än vad som anges här.

Alternativ 1: Gård	Alternativ 2: Fri placering
Tre parhus, ett minihus	Två parhus, två egnahemshus, ett minihus
	



Illustrationer av de olika lösningarna finns i bilagan *Illustrationsmaterial* till detaljplanen.

5.2.5 Trafik och parkering

Det ska anvisas en ny tomtanslutning från Klibbalkärrsvägen till Villa Gerbys tomt. Trafikvolymen för varje ny invånare kan uppskattas till i genomsnitt 2,35 resor per dygn (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Miljöministeriet 2008). Om det till exempel uppförs sju (7) nya bostäder på området blir områdets sammanlagda trafikvolym därmed cirka 33 resor per dygn. Detta har ingen betydande inverkan på hur gatu- och vägnätet på området fungerar. En småhustomt i bolagsform möjliggör endast en tomtanslutning till Klibbalkärrsvägen, vilket är förnuftigt med tanke på väginfrastrukturen och trafiksäkerheten. Det hur platsen för anslutningen till servicekvarteret påverkar trafiken och parkeringen varierar alltefter planlösning. I alternativ 2 sker infarten till servicekvarteret via båthamnens parkeringsområde. Då ska det anläggas en ny tomtanslutning till området. Den parkering som serviceverksamheten behöver ordnas på tomt.

Den nuvarande anslutningen flyttas några tiotal meter västerut på grund av den valda planlösningen. Avsikten är emellertid att bevara den befintliga anslutningen som förbindelse för gång- och cykeltrafik, för den är också den ursprungliga riktningen för att ta sig till Villa Gerby.

Bilplatskalkylerna i planändringen bygger på den av stadsfullmäktige 19.3.2018 godkända parkeringspolitiken för Vasa stad, enligt vilken som bilplatser dimensioneras minst 1,5 bilplatser/bostad för sådana småhus som kan jämföras med radhus.

5.2.6 Teknisk försörjning

Det finns en befintlig vattentjänst-, data- och elnätetsförbindelse till tomten för Villa Gerby till vilken även de nya bostads- och servicebyggnaderna kan anslutas. Den närmaste möjligheten till anslutning till fjärrvärmenätet finns flera hundra meter bort på Västerskogsvägen.

Områdets areal är liten och det mottagande vattendraget finns väldigt nära. Därmed finns det inte behov av någon egentlig fördröjning av dagvatten på tomten. Dagvattnet ska emellertid behandlas, till exempel med biofilter, innan det släpps ut till ett öppet vattendrag. Det mynnar ut ett öppet dike i havet på båda sidorna av Villa Gerbys fastighet.

5.2.7 Tomtindelning

Det ska utarbetas en bindande tomtindelning i samband med detaljplanen.

5.3 Detaljplanens konsekvenser (kompletteras)

Detaljplaneändringens konsekvenser bedöms under planprocessen ur perspektivet för den byggda miljön, samhällsekonomin, trafiken, de sociala förhållandena, naturmiljön samt klimatförändringen och med tanke på andra risker. Under processen kan man vid behov även låta utarbeta kompletterande undersökningar och utredningar. Trots att planändringen berör ett litet område kan den också ha vidsträckta konsekvenser i synnerhet för servicen och det kulturhistoriska byggnadsbeståndet. Konsekvenserna för stadsstrukturen, trafikinätet och klimatförändringen är ringa på grund av detaljplaneområdets begränsade yta och byggnadets omfattning.

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplaneändringen ökar byggandet på området. Alltefter vilken lösning som väljs möjliggör planen cirka 2–6 nya bostäder av typen småhus, en täckt bilplats med avfallspunkt, olika slags små gemensamma utrymmen samt en liten kiosk i servicekvarteret.

Nybyggnaden kommer också att påverka vyerna kring Villa Gerby. Den nya gården och hur det gamla kombineras med det nya bör planeras särskilt noggrant och med eftertanke. Nybyggnaderna bör vara underordnade Villa Gerbys huvudbyggnad. Detta bör beaktas vid dimensioneringen av massor samt vid valet av ytmaterial och färger.

Nybyggnaden kommer också att påverka de nuvarande vyerna från de närliggande småhusen. Havsutsikterna från några befintliga bostäder kan bli betydligt smalare. Å andra sidan blir utsikterna också bättre när parkeringsområdet i hamnen struktureras och livas upp med grönanläggningar i samband med planändringen.

5.3.2 Konsekvenser för samhällsekonomin

Kompletterande byggande är ofta både den miljövänligaste och den mest ekonomiska formen av stadsutveckling. Kompletteringen minskar behovet av att beröra den orörda naturen och dessutom är det förmånligare att bygga intill befintlig service och infrastruktur. I planändringen placeras kompletterande byggande i anslutning till en befintlig väg, kommunalteknik och service. I och med att de nya objekten måste anslutas till kommunaltekniken ger detaljplaneändringen upphov till lite kostnader för staden. Olika nätverk finns emellertid nära, tack vare Villa Gerbys nuvarande anslutningar och det relativt nya byggnadsbeståndet i grannskapet. Även schaktningsarbeten, anläggningskostnader och planteringar i anslutning till utvecklandet av Gerby båthamn ger upphov till kostnader. Samtidigt får staden emellertid också inkomster när den aningen säljer eller arrenderar ut sitt markområde som småhustomt.

Med planändringen åstadkoms en småhustomt i bolagsform, och sådana är eftertraktade i Vasa. Dessutom ger planändringen möjlighet till mångsidig serviceverksamhet i Gerby hamn.

5.3.3 Konsekvenser för trafik och parkering

I planeringsguiden ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, som miljöministeriet publicerat 2008, klassificeras Vasa som en stadsregion med 45 000–80 000 invånare. I närheten av planeringsområdet går två kollektivtrafiklinjer, dock något längre bort jämfört med det tröskelvärde för gångavstånd (400 meters avstånd från hållplatsen) som fastställs i miljöministeriets guide. Därmed hör planeringsområdet till *bilzonen*. Inom bilzonen ger det nya boende som det kompletterande byggandet möjliggör upphov till cirka 5,06 resor per 100 m² vy per dygn. Därmed skulle husbolagets totala resevolym uppgå till 43,5 resor per dygn. Detta har inga betydande konsekvenser för det lokala eller regionala väg- och gatunätet. Infartstrafiken till och utfartstrafiken från småhustomten i bolagsform sker via en enda tomtanslutning. Detaljplaneändringen kommer också att öka parkeringsbehovet på området då mängden boende ökar. Invånarparkering på småhustomten möjliggörs på en gemensam täckt bilplats i södra delen av tomten samt på de icke-täckta parkeringsområden som anvisas som riktgivande på plankartan.

Det är än så länge svårt att bedöma vilka konsekvenser eventuell serviceverksamhet kommer att ha för trafiken, för typen av serviceverksamhet är inte ännu klar. Av den byggrätt att döma som anvisas i servicekvarteret förväntas det endast småskalig, förmodligen säsongartad verksamhet utan några stora trafikvolymmer i kvarteret. Risken är emellertid att serviceverksamheten blir mera populär än förväntat och parkeringstrycket till följd av det också sträcker sig till båthamnens parkeringsområde.

5.3.4 Konsekvenser för sociala förhållanden

Detaljplanen tillgodoser för sin del efterfrågan på havsnära boende och familjebostäder i Vasa. Målet är också att åstadkomma modernt boende med gemenskapsanda till vilket exempelvis service- eller affärsverksamhet kunde anknyta. Som modell har gamla hantverkskvarter använts. För att en gemenskapsanda ska kunna uppstå bör gemenskapen vara tillräckligt stor. Detta kräver i sin tur tillräckligt med våningsyta för boende. Förhoppningen är att man får bestående serviceverksamhet på området och att Villa Gerby fortsatt är åtminstone en halvoffentlig lokal. Stranden kommer även i framtiden att vara öppen och tillgänglig för alla invånare i närheten.

5.3.5 Konsekvenser för naturmiljön

En del av naturmiljön kommer att omvandlas till byggd miljö då en del av grönområdet vid Klibbalkärrsvägen anvisas för parkering. Dessutom ska det fällas träd i Villa Gerbys trädgård för att ge rum för bostadsbyggandet. Båda områdena har emellertid drabbats hårt av stormfällningar under de senaste åren och det nuvarande trädbeståndet är ringa. Genom att förtäta markanvändningen på området sparar man också på de nuvarande grönområdena jämfört med den gällande detaljplanen.

5.3.6 Konsekvenser av klimatförändringen och med tanke på andra risker

Vasa stad har förbundit sig att eftersträva klimatneutralitet före utgången av 2020-talet. Klimatförändringen beror på växthusgasutsläpp, vilka orsakas av människans verksamhet.

Nybyggnaden ökar alltid växthusgasutsläppen från byggnader. Enligt Vasas CO₂-rapport uppkommer största delen av den energiförbrukning som sker i Vasa från uppvärmningen av byggnader. Även konsumenternas elförbrukning och vägtrafik är energislukare (energiförbrukningen inom och utsläppen från industrin beaktas inte i CO₂-rapporten). Sådana projekt med kompletterande byggande som stöder sig på befintliga trafikanät, i synnerhet på kollektivtrafiken och nätverken för gång- och cykeltrafik, är betydligt bättre vad gäller det totala koldioxidavtrycket än nya bostadsområden som byggs på orörd mark på utkanten av staden. Ökad närservice minskar behovet för invånarna att ta sig från en stadsdel till en annan. Dessutom kan nya bostäders koldioxidavtryck minskas ytterligare genom att bostäderna placeras fördelaktigt mot olika

väderstreck så att naturlig belysning och exempelvis takytor kan användas för produktion av solenergi. Å andra sidan blir vintrarna mörkare, eftersom molnigheten minskar mängden solstrålning som når markytan. Detta kommer att påverka möjligheterna att utnyttja solenergi.

Uppvärmningen av klimatet höjer havsytan. Höjningen av havsvattenytan fördelas ojämnt på olika havsområden. Området som planändringen berör ligger delvis lågt, på en höjd som underskrider det minimum för anläggningshöjden som rekommenderas i Vasa stads byggnadsordning (+2 m N2000). I Bottniska viken uppskattas den framtida landhöjningen vara snabbare än höjningen av havsvattenytan och därmed förväntas det ingen höjning av havsvattenytan i Vasa.

Förutom att klimatförändringen höjer temperaturerna ökar den också nederbörds mängderna i Finland. Den ökade nederbörden koncentreras mest till vintern, då det uppskattningsvis kommer 10–40 procent mera nederbörd än för närvarande. Under somrarna uppskattas ändringen i nederbörds mängden vara ganska liten. Fastän nederbörden vintertid ökar, minskar snötäcket på grund av temperaturhöjningen. Planeringsområdets areal är liten och det mottagande vattendraget finns nära. Därmed har den ökade mängden dagvatten ingen stor inverkan på området.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidtabell

Detaljplaneprocessen inleddes 8.12.2020 då planeringssektionen godkände planläggningsöversikten. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan sommaren 2023. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggnings webbplats: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1114.

Vasa stad har som mål att antingen sälja eller arrendera ut den småhustomt som ska bildas och byggnaderna på tomten genast efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

6.2 Uppföljning av genomförandet

I samband med beviljandet av bygglov bör det säkerställas att planerna stämmer överens med de mål som anges i detaljplaneändringen.

Detaljplan nr 1114

Villa Gerby

DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 7.12.2022 (original 7.6.2021)

Planeringsobjekt

Området som detaljplaneändringen berör ligger på Gerby bostadsområde, cirka sju kilometer nordväst från Vasa centrum. Planområdet omfattar

- fastighet 905-31-103-1 på Klibbalkärrsvägen 4
- grönområde 905-31-9903-8
- fastighet 905-402-5-49
- fastighet 905-402-6-121
- fastighet 905-402-6-283
- en del av fastighet 905-402-6-437
- vägområde 905-31-9901-0
- fastighet 905-31-9906-1
- en del av vattenområde 905-402-876-2.

Planområdet kantas av Klibbalkärrsvägen som gränsar till en AO-tomt i sydväst och till Gerby småbåtshamn och det intilliggande grönområdet i nordost. På planeringsområdet finns den byggnadshistoriskt värdefulla huvudbyggnaden till Villa Gerby och en gårdsbyggnad. På samma fastighet finns även andra små byggnader av trä. På andra sidan Klibbalkärrsvägen finns ett kvartersområde med fristående småhus som bebyggdes under 2010-talet. Utöver bostadsbyggnader finns i närheten av området som planändringen berör även ett flertal villor samt båthus i Gerby båthamn.

Det ursprungliga, 7.6.2021 daterade programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats för den delen som gäller planavgränsningen.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A, vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi



Planområdets läge.

Mål för planeringen

Under detaljplanearbetet undersöks områdets användningsändamål och möjligheter till kompletterande byggande. Avsikten med planarbetet är att på Vasa Hussektors initiativ utreda om det är möjligt att dela in fastigheten 31-103-1 i en eller flera bostadstomter så att det skyddade byggnadsbeståndet bevaras och nybyggnaderna passar in i omgivningen. Målet är att bevara en offentlig förbindelse till stranden även om tomterna skulle övergå till privat ägo. Samtidigt justeras beteckningarna om användningsändamål enligt den gällande planen så att de motsvarar dagsläget.



Ortoflygbild med en preliminär avgränsning av det område som detaljplaneändringen berör. Områdesavgränsningen preciseras i takt med att detaljplanearbetet framskrider.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoessplanaden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi



Villa Gerbys huvudbyggnad 18.3.2021.



Gårdsbyggnaden 18.3.2021.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A , vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi

Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen och tomtindelningen har anhängiggjorts genom beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 8.12.2020 72 § i samband med godkännandet av planläggningsöversikten 2021.

Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN

På planområdet trädde 11.9.2020 i kraft Österbottens landskapsplan 2040. Där anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner (A), eftersom det ligger nära närservicecentrumen i Gerby och Västervik samt i närheten av det område i Gerby som anvisas som en landskapsmässigt betydelsefull kulturmiljö. Vid användningen av dessa områden bör säkerställas att kulturmiljöns och naturarvets värden bevaras.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

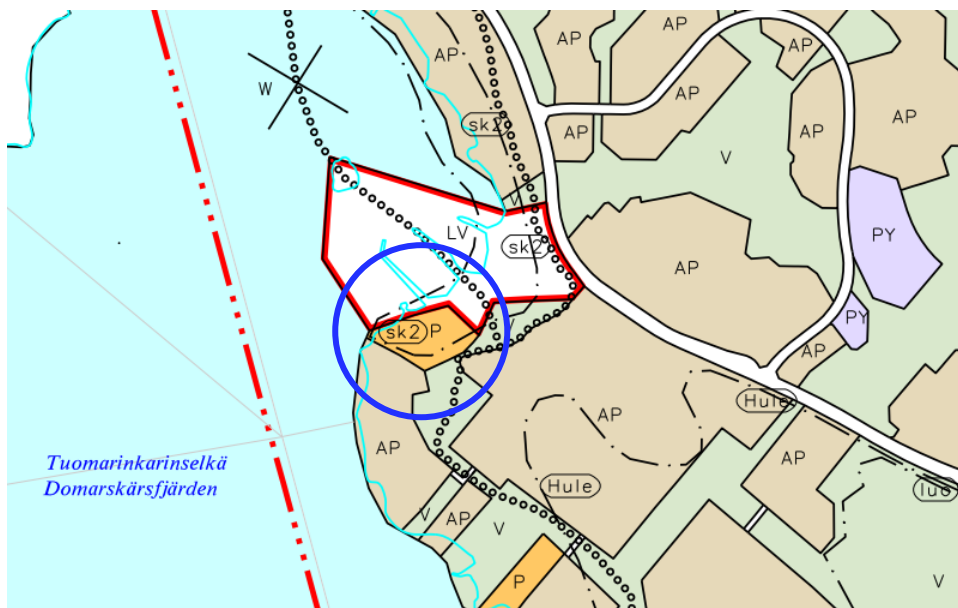
GENERALPLAN

Enligt Vasa generalplan, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011 och som vann laga kraft 18.9.2014, ligger planområdet på ett med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område (sk-2) och på ett område för service, handel och förvaltning (P). Med planbeteckningen avses att byggnadsarvet värnas på området genom att området hålls i ändamålsenlig användning. När området bebyggs eller ändras på annat sätt bör man se till att dess särskilda värden bevaras. Utöver dessa principer reserveras området huvudsakligen för offentlig och privat service. Området däromkring anvisas som båthamn (LV) och som ett småhusdominerat bostadsområde (AP).



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoestplanaden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

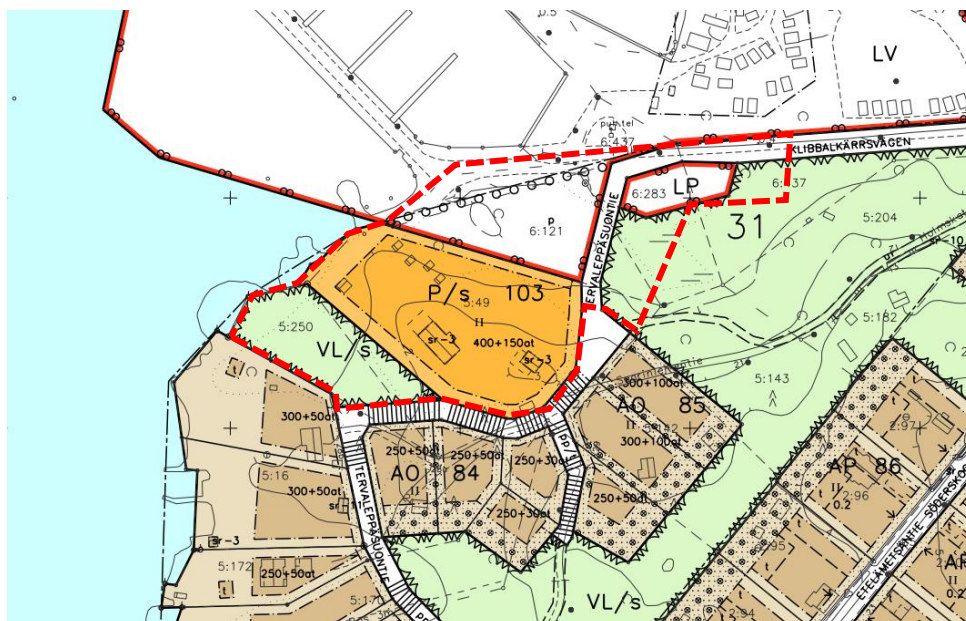
DETALJPLAN

På planområdet gäller detaljplan nr 946, som stadsfullmäktige godkände 15.6.2009 och som vann laga kraft 12.8.2009. Fastigheten 31-103-1 anvisas som kvartersområde för servicebyggnader där miljön bevaras (P/s). Områdets landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag samt de strukturer och konstruktioner som anknyter till den gamla villabebyggelsen bör bevaras. Nybyggnaderna bör byggas på det sättet att de till form, byggmaterial och färgsättning passar ihop med den gamla villamiljön. Området bör utvecklas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar inte äventyras. På fastigheten finns 550 m² vy byggrätt, varav 400 m² vy är avsedda för servicebyggnader och 150 m² vy för täckta bilplatser och ekonomiutrymmen. Det tillåtna våningstalet är 2. Fastigheten 31-9903-8 anvisas som närrekreationsområde där miljön bevaras (VL/s). Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp så att de platser på området där flygekorren eller mindre hackspetten förökar sig och rastar inte äventyras eller så att naturen på området inte annars ändras. Fastigheten 402-5-49 anvisas som vattenområde.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoespplanaden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där den preliminära avgränsningen av området som detaljplaneändringen berör anges med blått. Områdesavgränsningen preciseras i takt med att detaljplanearbetet framskrider.

På fastigheten 31-103-1 styrs byggandet enligt följande: Enligt den tillåtna byggnadsytan får byggnaderna inte byggas fast vid tomtgränsen. I den gällande planen anvisas två byggnader på fastigheten med en skyddsbezeichnung, Villa Gerby och dess gårdsbyggnad (sr-3). Dylka byggnader fastställs som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, bör man i samband med reparationer sträva efter att byggnaden renoveras på ett sätt som passar ihop med stilen. För byggnaden kan ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten beviljas utan hinder av det som i detaljplanen föreskrivs om byggrätten.

Klibbalkärrsvägen är en gata/väg som reserveras för cykling och gång och där infart till tomterna/byggplatserna är tillåten.

Utredningar

Vid detaljplaneringen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- En inventering av naturvärdena som ska göras på planområdet (2021)
- Museisektorns inventering (2007)

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägo-förhållanden

Planområdet är så gott som helt i stadens ägo. En del av hamnområdet ägs av skifteslagen.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoespianaden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- stadens sakkunnigmyndigheter:

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

- övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, polisinrättningen i Österbotten, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Österbottens handelskammare, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Vasa Elektriska Ab/elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vasa miljöförening, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö (Markanvändning och miljö), regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland.

Ordnande av deltagande och växelverkan

Framläggandet i de olika skedena meddelas per brev till de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret samt med kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet och stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi).

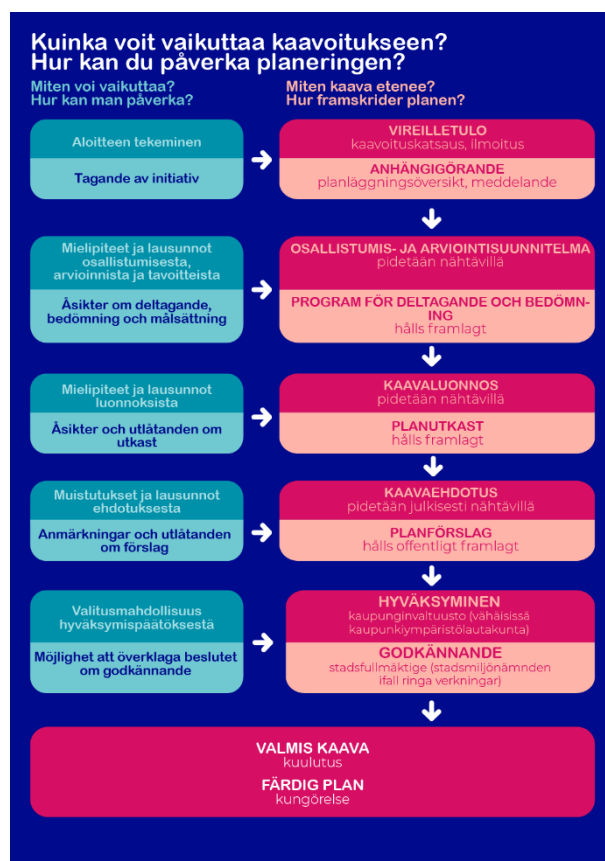
Därtill ordnas vid behov **växelverkansmöten** där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen.

Hur planläggningen framskrider:



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoestplanaden 26 A, vän. 2
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Av myndigheterna begärs utlåtanden separat. Övriga intressenter kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

1. INLEDANDE: Program för deltagande och bedömning

Deltagande med **en muntlig eller skriftlig åsikt** 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. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov.

2. PLANUTKAST (hörande i beredningsskedet)

Deltagande med **en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

3. PLANFÖRSLAG

Deltagande med **en skriftlig anmärkning** under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Anmärkningarna tillställs Vasa stads planläggning. Efter behandlingen



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoessplanaden 26 A, vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi

av myndighetsutlåtandena och eventuella anmärkningar går detaljplaneförslaget vidare för godkännande.

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN (MBL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av stadsstyrelsen.

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

Konsekvens- bedömning

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

- Trafikmässiga konsekvenser
- Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden
- Konsekvenser för naturmiljön
- Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets- samarbete

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

Avtal Tidtabell

Det är inte nödvändigt att ingå några avtal om detaljplanläggningen av området.

Avsikten är att utkastet till detaljplan läggs fram under 2021 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan under 2023.

Kontaktuppgifter

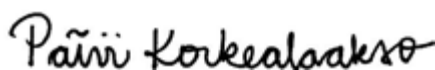
Planlägningsarkitekt Anna Myllymäki, tfn 040 152 77 84
anna.myllymaki@vasa.fi

Planassistent May Wikström, tfn 040 170 39 05 may.wikstrom@vasa.fi

Planläggningens kansli, tfn: 06 325 1160, planlaggningen@vasa.fi

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa

Underskrift



Planlägningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §, 191 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A, vån. 2
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A , vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi

V A A S A .

V A S A .



ak1114 Villa Gerby

Asemakaavan havainnekuvat

Illustrationsbilder av detaljplanutkastet



Vaihtoehto 1
Alternativ 1



Näkymä kaakosta
Vy från sydost

Vaihtoehto 2
Alternativ 2



Näkymä kaakosta
Vy från sydost