

V A S A .  
V A S A .

# Villa Gerby

DETALJPLANEBSKRIVNING, FÖRSLAG



Detaljplaneändring och tomtindelning nr 1114  
Vasa stad, Planläggningen 22.3.2023

# 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, planläggningsarkitekt 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 Klubbalkärrsvägen 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 Klubbkärsvägen 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 Villa Gerby samt en gårdsbyggnad. På samma fastighet finns även andra små byggnader av trä. Öster om Klubbkärsvägen 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 Gerby båthamns båthus.



Bild 2 Ortobild 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. Utkastets inkomna utlåtanden och bemötanden

BILAGA 3. Illustrationsmaterial

BILAGA 4. Blankett för konsekvensbedömning

BILAGA 5. Blankett för uppföljning av detaljplanen

BILAGA 6. Skötselklassificeringskarta

BILAGA 7. Tomtindelningsskarta

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

- Byggnadshistorisk inventering (2023)
- Naturinventering (2021, kompletterad 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 kulttuurimaisemaintointi – 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](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%20jaka%20moderniin%20ja%20perinteiseen.>
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Ympäristöministeriö 2008 f [https://www.motiva.fi/files/1986/Liikennetarpeen\\_arviointi\\_maankayton\\_suunnittelussa.pdf](https://www.motiva.fi/files/1986/Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf)

## 1.7 Innehåll

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>2</b>
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	6
<b>2</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>8</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	8
2.2	Detaljplan	8
2.3	Genomförande av detaljplanen	9
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>9</b>
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	11
3.1.1	Allmän beskrivning av området	11
3.1.2	Naturmiljö	12
3.1.3	Byggd miljö	18
3.1.4	Trafik	21
3.1.5	Markägförhållanden	23
3.1.6	Den byggda kulturmiljöns värden	24
3.2	Planeringssituation	28
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	28
3.2.2	Planläggningsituation och planer för närmiljön	35
3.2.3	För området utarbetade eller tidigare utredningar (	36
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN</b>	<b>36</b>
4.1	Planeringsbehov	36
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	36
4.3	Deltagande och samarbete	36
4.3.1	Intressenter	36
4.3.2	Inledd behandling	37
4.3.3	Deltagande och växelverkansförfaranden	37
4.3.4	Myndighetssamarbete	37
4.4	Mål för detaljplanen	38
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	38
4.4.2	Respons av programmet för deltagande och bedömning	39
4.4.3	Invånarmöte	41
4.4.4	Utlåtanden och åsikter som kommit in under beredningsskedet	42
4.4.5	Maptionnaire-enkäten	42
4.4.6	Övervägande efter utkastskedet	43
4.4.7	Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet	44
4.4.8	Övervägande efter förslagsskedet	44
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>44</b>
5.1	Detaljplanens planeringsprocess	45
5.1.1	Utgångspunkter	45
5.1.2	De alternativ som presenterats i utkastskedet	47
5.2	Detaljplaneförslaget	49

5.2.1	Dimensionering.....	50
5.2.2	Områdesreserveringar .....	51
5.2.3	Byggnadsskydd .....	53
5.2.4	Stadsbild.....	54
5.2.5	Trafik och parkering .....	56
5.2.6	Teknisk försörjning.....	56
5.2.7	Tomtindelning .....	57
5.3	Detaljplanens konsekvenser .....	57
5.3.1	Konsekvenser för den byggda miljön .....	57
5.3.2	Konsekvenser för samhällsekonomin.....	59
5.3.3	Konsekvenser för trafik och parkering.....	59
5.3.4	Konsekvenser för sociala förhållanden.....	60
5.3.5	Konsekvenser för naturmiljön.....	60
5.3.6	Konsekvenser av klimatförändringen och med tanke på andra risker.....	60
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	61
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>61</b>
6.1	Genomförande och tidtabell .....	61
6.2	Uppföljning av genomförandet .....	61



## 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 7.6.2021 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 om programmet. Två (2) utlåtanden erhöles utanför den utsatta tiden. Den respons som kommit på programmet för deltagande och bedömning och planläggningens bemötande av den presenteras i avsnitt 4.4.2. *Respons på programmet för deltagande och bedömning*.

#### Hörande under beredningsskedet (planutkastet) MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §:

Planutkastet har med beslut av planlägningsdirektören varit framlagt 15.12.2022–5.1.2023, och då har parterna haft möjlighet att säga sin åsikt i saken. Under framläggningstiden gavs en åsikt och 7 utlåtanden. Den respons som erhållits på utkastet och planläggningens bemötande av den har sammanställts i en separat bilaga.

#### 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.2023.

#### Lagakraftvunnen detaljplan MBL 188 § 5 mom., kommunallagen 140 §:

Vasa stadsfullmäktige fastställde ändringen av detaljplanen och tomtindelningen för ak1114 Villa Gerby vid sitt sammanträde xx.xx.2023. 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.2023.

### 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 bostadsmåhus 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 närrecreation (VL) samt till ett kvartersområde för servicebyggnader (P). I kvarteret 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 närrecreation (VL/s) öster om Klibbalkärsvägen omvandlas till ett allmänt parkeringsområde (LP). Områdena är redan inofficiellt i användning för parkering, och inga naturvärden som skulle

kräva skyddande har konstaterats på dessa områden. 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 byggandet styrs på ett noggrannare plan jämfört med den nuvarande detaljplanen. Detaljplaneändringen möjliggör att serviceverksamhet kan hållas kvar i området samt att det kommer nya platser för bostadsbyggande. På kvartersområdena anvisas byggrätter, byggnadsytor och andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt avgörs 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 och förverkligandet av planområdet inledas.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

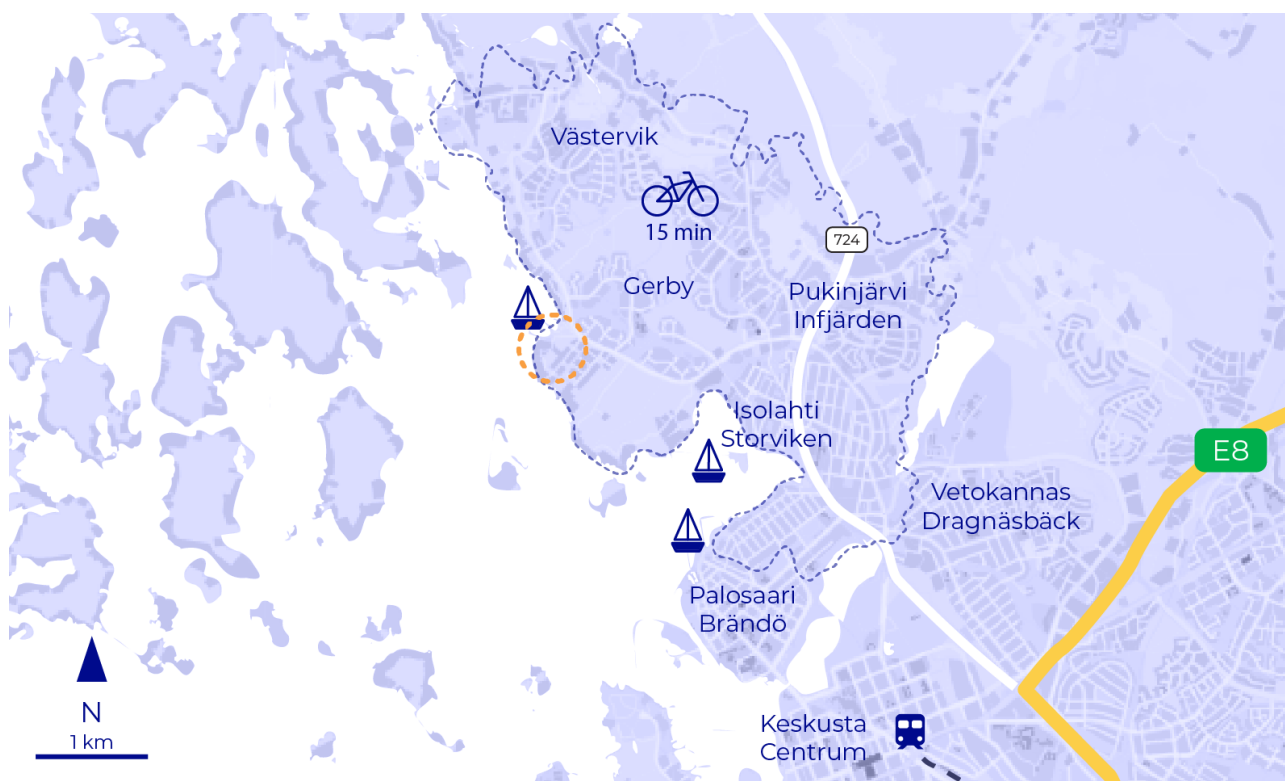


Bild 3. Planeringsområdets läge i Vasa stad.

Planeringsområdet är beläget på Gerby udde intill båthamnen och vid Gerby strandvägen. I väster gränsas området av Domarskärsfjärden. I öster gränsar planeringsområdet delvis till Klubbalkärrsvägen 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, Storviken 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. 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 rekreationsskogar 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 inkvartersverksamhet. 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 glest i Gerby och invånarna önskar mer närservice på området.

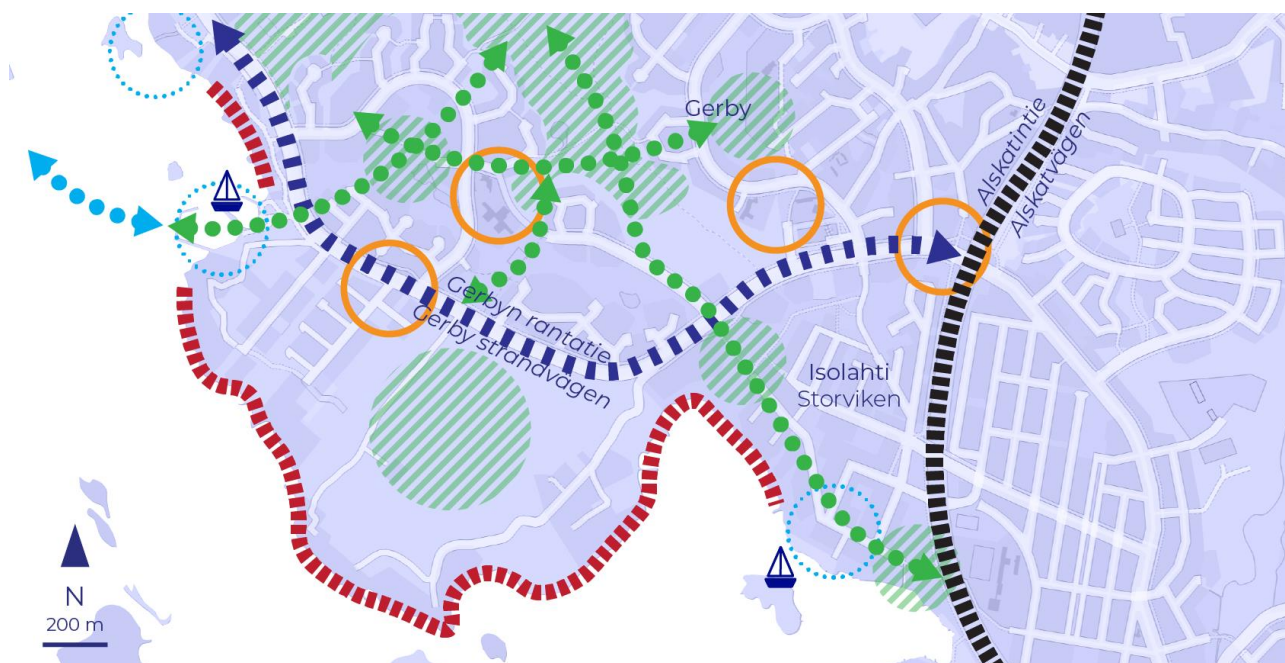


Bild 4. Schema över servicen, grönområdena, friluftslederna och deras knutpunkter i Gerby.

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 skyddsbeteckningarna 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. 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.

Gerby udde är ett historiskt villaområde. I slutet av 1990-talet började udden omvandlas så från en skogbevuxen udde 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, i planeringsområdets omedelbara närhet. Samtidigt började även hamnen utvidgas och stegvis ta sin nuvarande form.

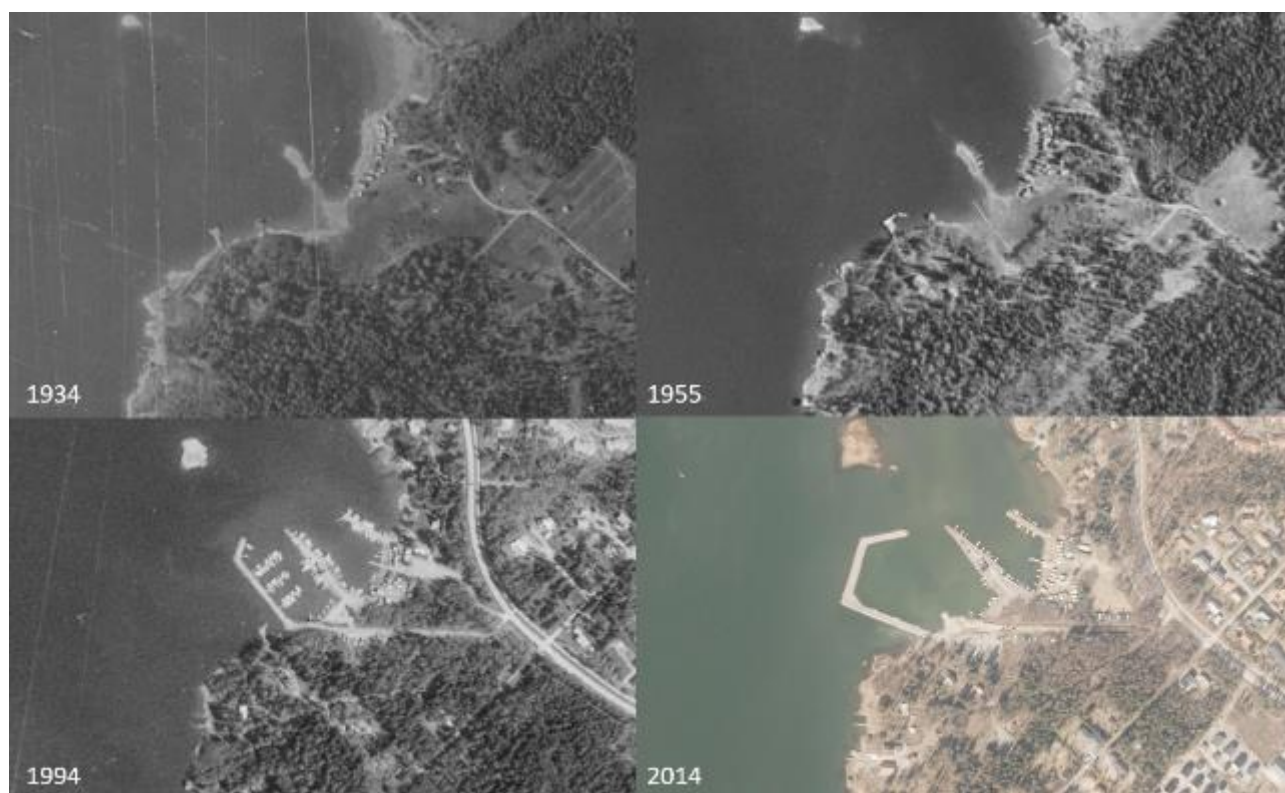


Bild 5. Utveckling av småbåtshamnen från 1930-talet till våra dagar.

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, ett garage som byggts på 1940-talet, en bastu som byggts på 2000-

talet, fyra små inkvarteringsstugor och ett grilltak. På fastigheten finns också rester av en gammal drängkammare. 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

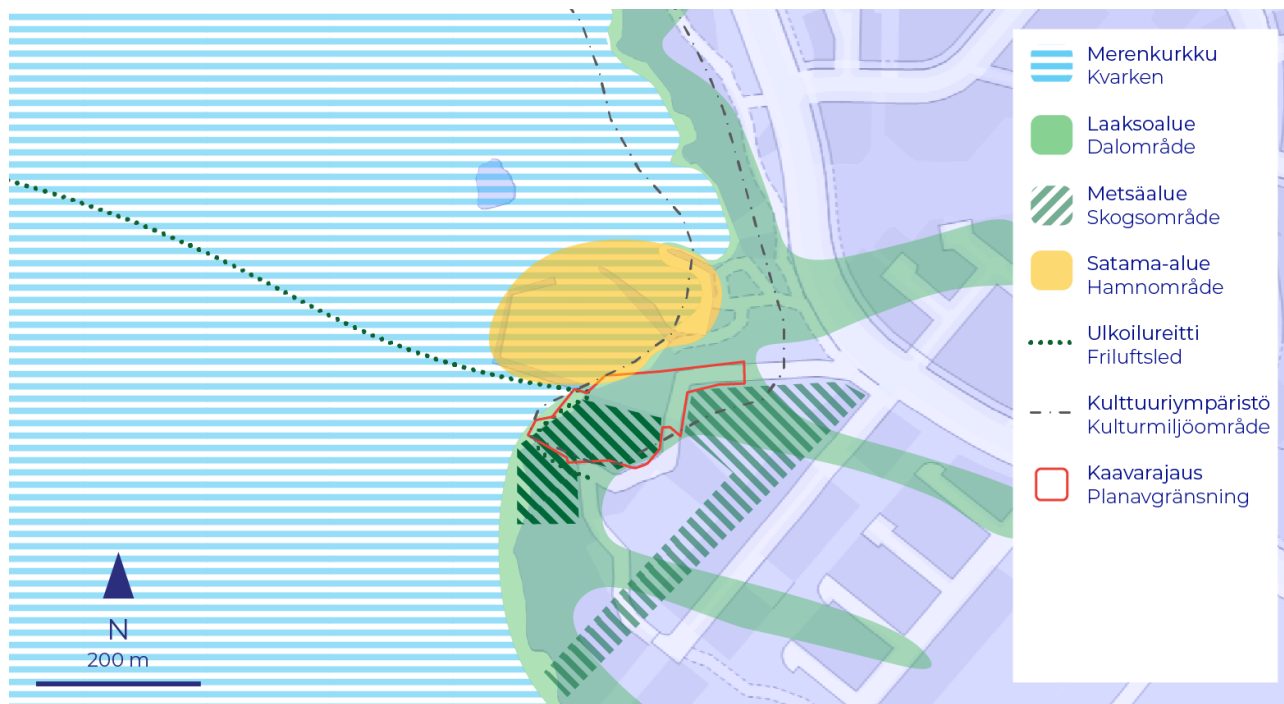


Bild 6. Landskapselement på planeringsområdet.

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 åsrygg som består av flera grupper 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 översvämningssområde 1/100a där översvämningar i vattendrag återkommer en gång på hundra år.



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

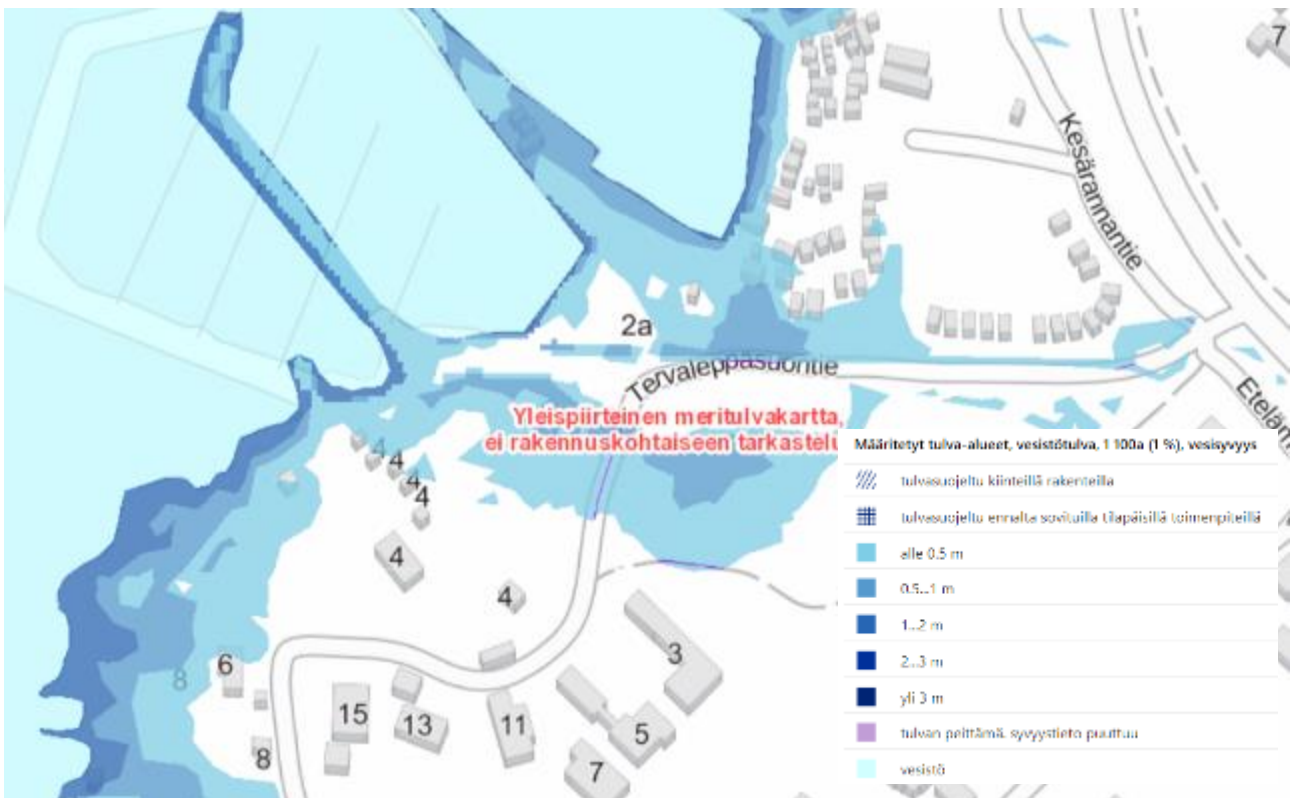


Bild 8. Översvämning i vattendrag 1/100 a. Översvämningsskarttjänsten ArcGIS Online.

Gerby udde 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. Även om den stigande havsytan som är en följd av klimatförändringen sannolikt kommer



att göra verkningarna av landhöjningen långsammare, bedömer Havsforskningsinstitutet att markytan kommer att stiga i Vasa ännu om 100 år. Då kommer Villa Gerby enligt prognoserna att ligga en meter längre från havsstranden än idag.

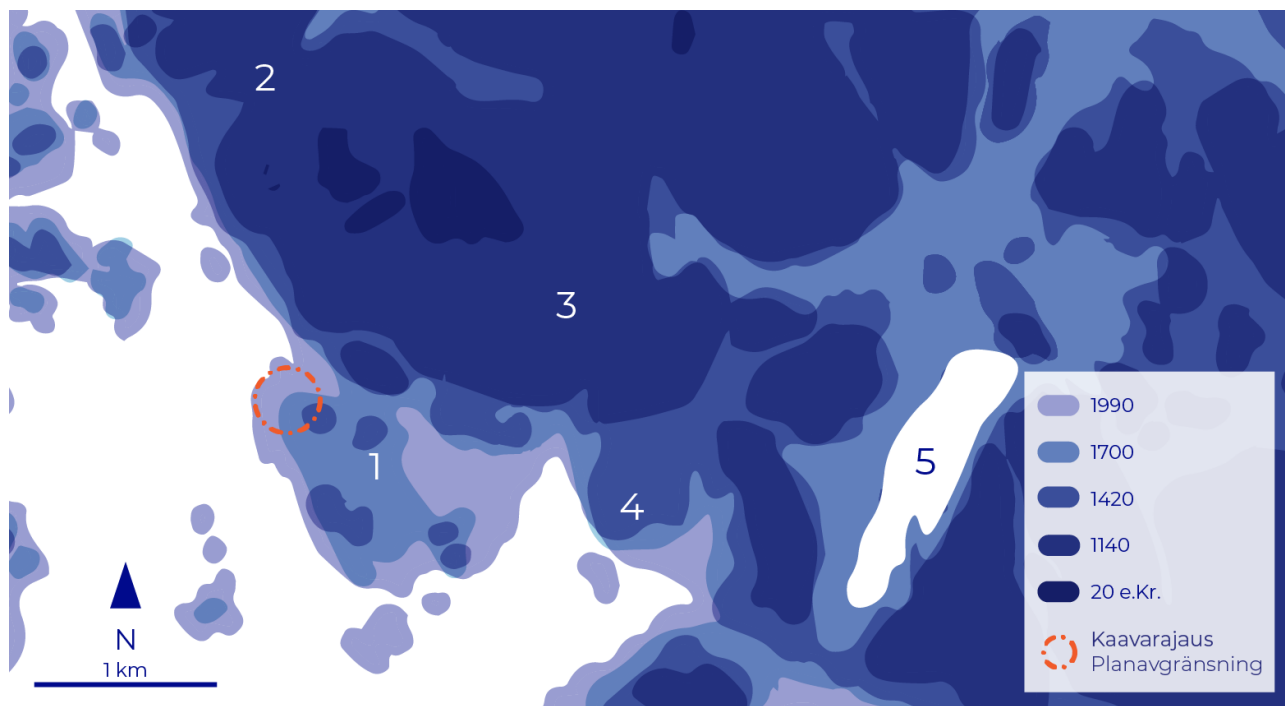


Bild 9. Ändringen av strandlinjen under årens lopp, fritt efter boken Gerby-Västervik i gången tid (1985). 1) Passkäret 2) Västervik 3) Gerby 4) Störviken 5) Inffjärden.

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 Gerby udde 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. Rekreativsleden 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 på 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.

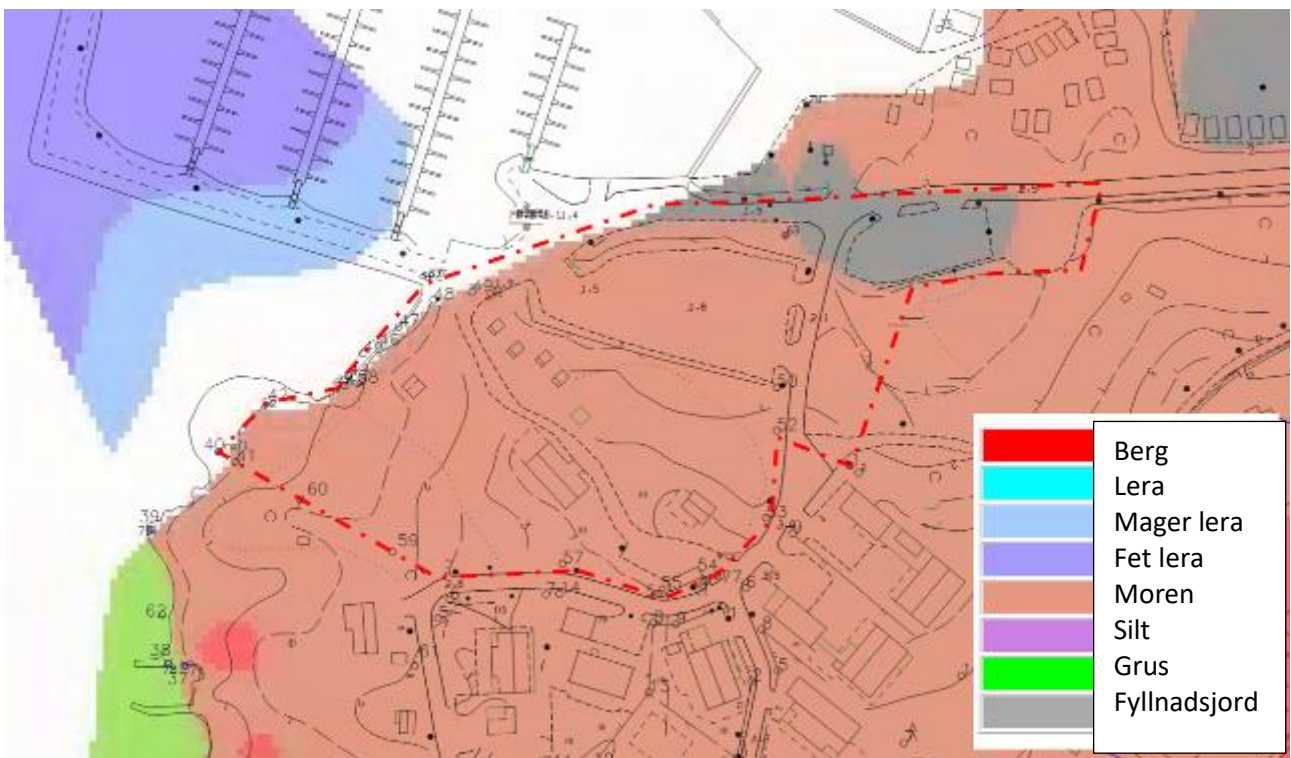


Bild 11. Jordmånskarta över planområdets närmiljö.



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 är planändringsområdet anvisat som nyckelbiotop. Nyckelbiotoper är exempelvis kärr, lundar, myrar och bergsområden eller andra värdefulla landskapsområden.

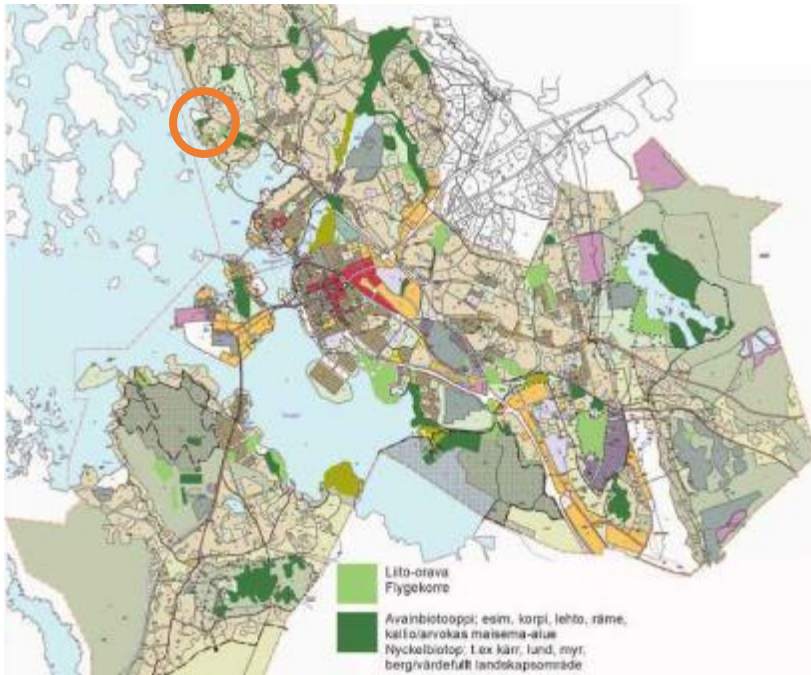


Bild 12. Utdrag ur kartan över värdefulla naturtyper i Vasa. (Vasas grönområdesstruktur 2030, 2008)

På parkeringsområdet vid Villa Gerby och Gerby hamn gjordes en naturutredning under terrängperioden 2021. På utredningsområdet gjordes totalt 11 terrängbesök under tiden 29.3–26.8.2021. Utöver dessa kartläggingsbesök gjordes på området också terrängbesök med anknäytning till AudioMoth-detektorer. På utredningsområdet kartlades områdens naturtyper, häckande fågelarter samt letades det efter föröknings- och rastplatser för flygekorre, åkergröda och fladdermöss.

På området upptäcktes färsk mo och lundliknande mo, vilkas huvudsakliga trädart är gran och ålder cirka 80–90 år.





Bild 13 Växtplatstyperna på karta. Utdrag ur naturutredningen.

Vid naturinventeringen påträffades inga enligt lag skyddade naturtyper och inte heller några andra värdefulla livsmiljöer på området. De inventerade områdena ligger i den byggda omgivningens influensområde och detta kan ses i växtligheten på så sätt att skogskanterna gränsar till diken, gator eller leder för gång- och cykeltrafik.

### 3.1.2.4 Fauna

Fågelkartläggningar gjordes tidigt på morgonen under perioden mars till juni. Det totala antalet upptäckta arter i närheten av utredningsområdet var 18, av vilka 11 möjligen också häckar på området. Artantalet på områdena var mindre än normalt i Vasas förhållanden med beaktande av områdets areal. De arter som häckade var sådana som förekommer i lundartade blandskogar och kulturmarker. Sådana arter var koltrast, trädgårdssångare, flugsnappare och sparv.

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 fanns det ett aktivt och livskraftigt flygekorrerevir mitt i bosättningen i norra delen av det dåvarande planeringsområdet. Det finns några lämpliga bohålkor för flygekorrerna i klibbalarna på området. Utgående från utredningar fick både Villa Gerbys servicekvarter och de intilliggande grönområdena i detaljplanen ak946, som trädde i kraft 12.8.2009, skyddsbe-teckningen område där miljön bevaras (/s). I planbestämmelserna konstateras följande om skyddsbe-teckningen: Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp så att de platser på området där flygekorrerna eller mindre hackspetten förökar sig och rastar inte äventyras eller så att områdets karaktär inte annars ändras. Under årens lopp har emellertid boträd som är lämpliga för flygekorrerna fallit som en följd av stormar, och i terrängkartläggningen år 2021 hittades inga tecken på flygekorrersrevir på utredningsområdet. I skogsdungen öster om parkeringsområdet hittades under en stor gran färre än 30 små spillningskullor. Vid

en flygekorrkartläggning som gjordes i närheten av Gerby hamnområde våren 2018 hittades några spillningsträd öster om Klibbalkärrens väg. Tidigare iakttagelser stöder bedömningen att flygekorrarna har använt skogen öster om utredningsområdet som sin vandringsrut. Skogsdungen öster om båthamnens parkeringsområde används i stället av flygekorrarna förmodligen som vandringsrut i nord-sydlig riktning längs Gerbys strandzon. För faunans förbindelserutter och då speciellt för flygekorrarna är den skogbeklädda havsstrandzonen liksom även dalgångarna med enhetliga skogsområden av stor betydelse. Eventuella ändringar i markanvändningen på planeringsområdet uppskattas inte ha någon skadlig inverkan på flygekorrarnas 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 förflytningsleder drabbas.

Utgående från terränginventeringar bedömdes det att på utredningsområdet inte förekommer några andra i bilaga IV (a) till Europeiska unionens habitatdirektiv upptagna däggdjurs- och kräldjursarter eller groddjur (åkergroda).

### 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 eggenahemshus och radhus. Då planlades också skolan Länsimetsän koulu på området.

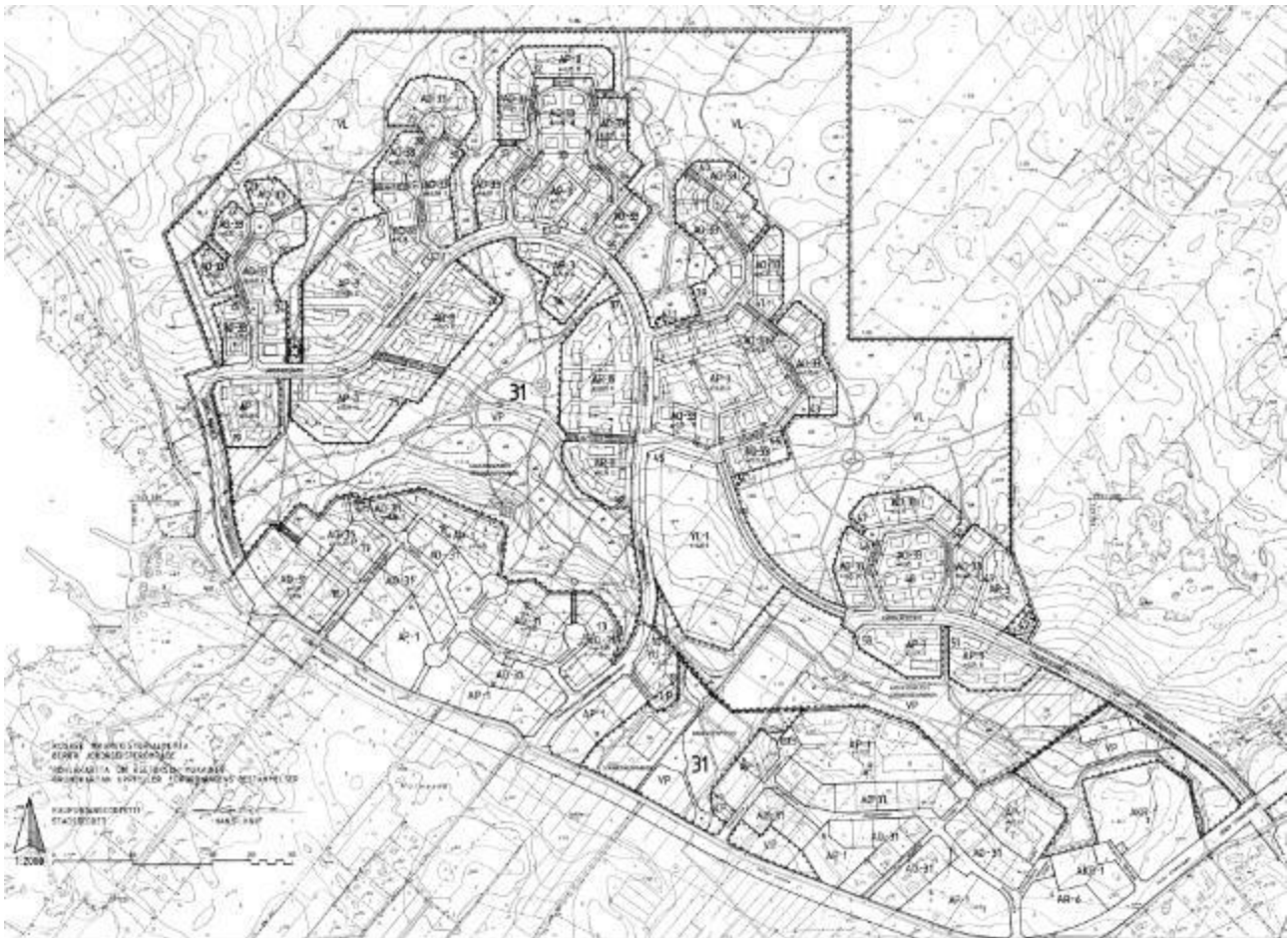


Bild 14. "Nya Gerby", detaljplan 616 från 1983.

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 Gerby udde även uppförts två skilda nya småhusområden under 1990- respektive 2010-talet.

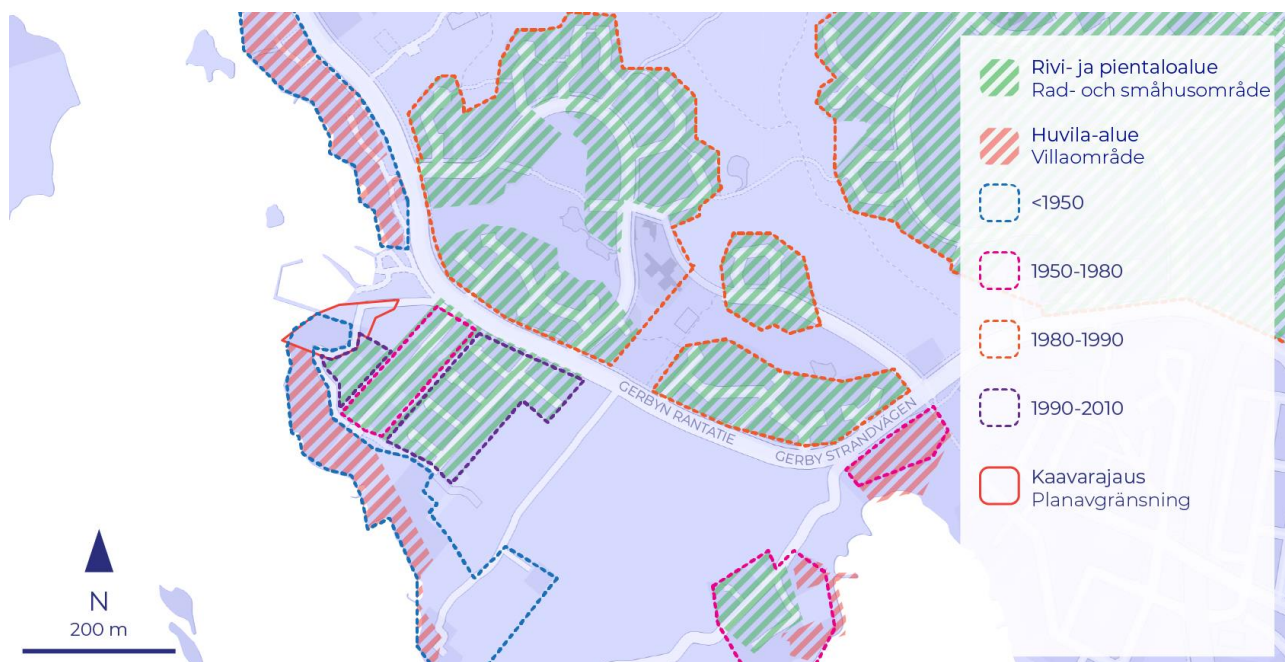


Bild 15. Byggnadsbeståndet på området och hur området har bebyggts.

### 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 näringsverksamhetskoncentrationer 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.

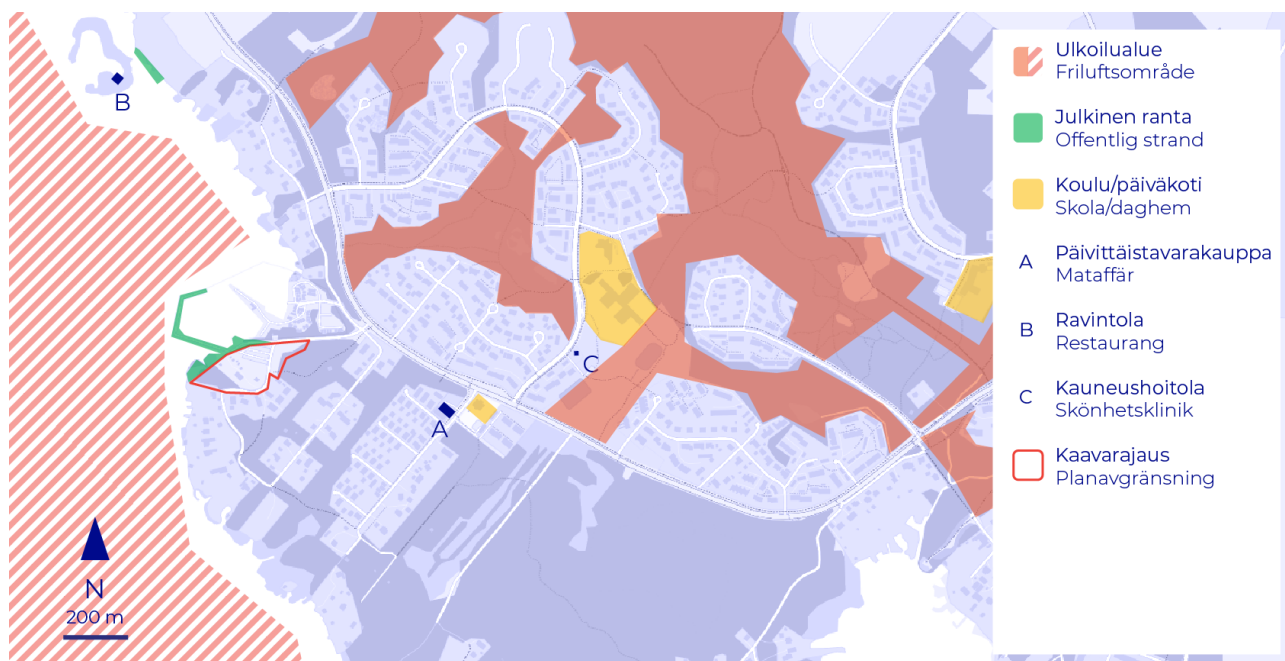


Bild 16. Service och offentligt utrymme i närheten av planeringsområdet.

### 3.1.4 Trafik

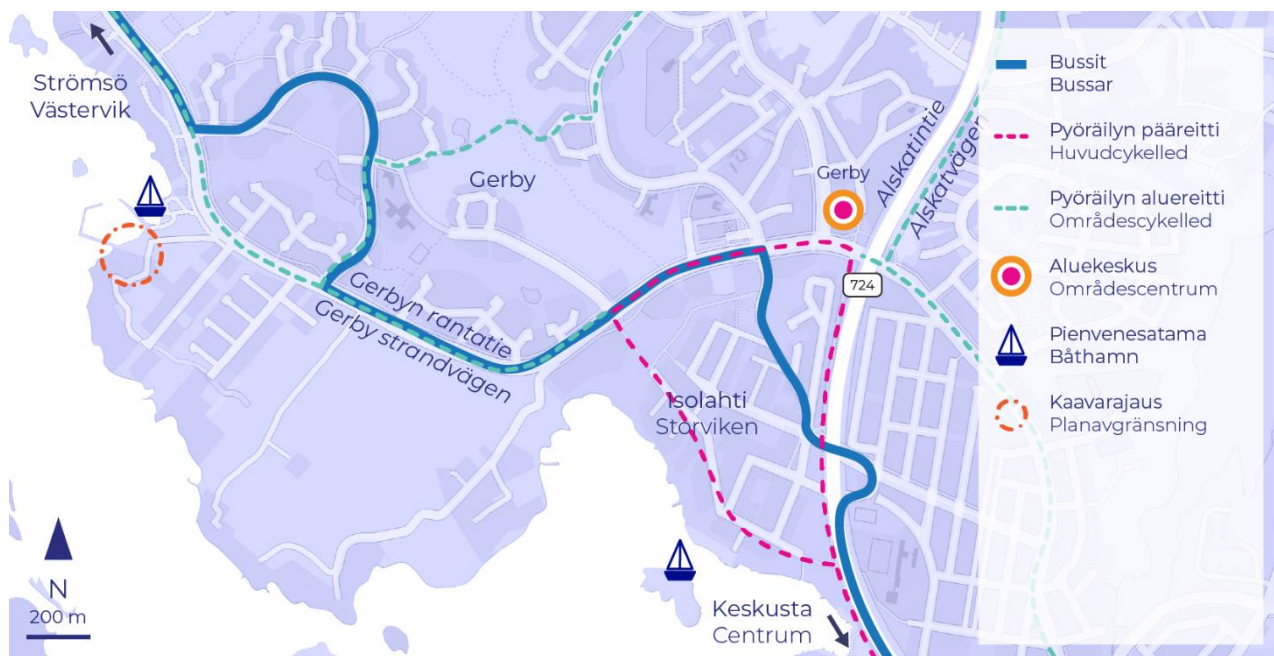


Bild 17. Trafiknätet på området.

#### 3.1.4.1 Biltrafik

Klibbalkärrsvägen, 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 (Alskartvägen) 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 utträtta 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.

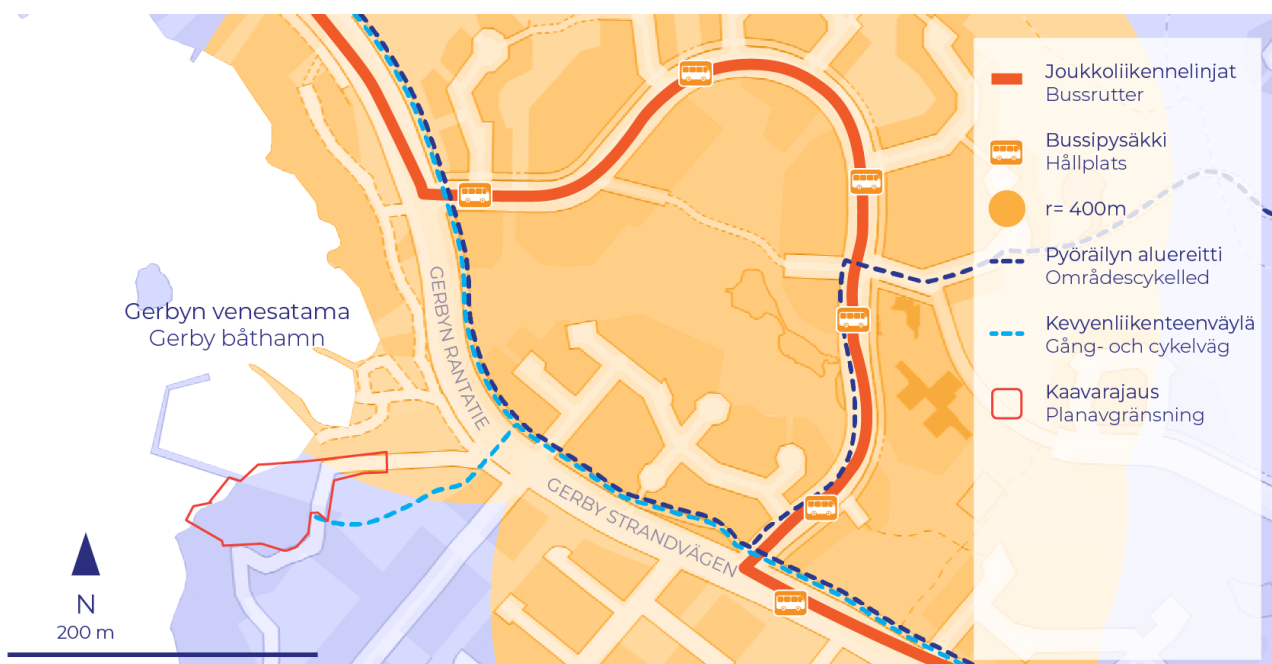


Bild 18. Det lokala trafiknätet.

### 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. Sommaren 2021. Bilar står parkerade på Klubbkärsvägen ända fram till Gerby strandvägen.*

### 3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är så gott som helt i stadens ägo. En del av det hamnområde som nu ska planläggas är i skifteslagens ägo.





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

De första spetsvillorna började dyka upp på stränderna i Gerby udde i 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 Själbådan och Villa Solvik.

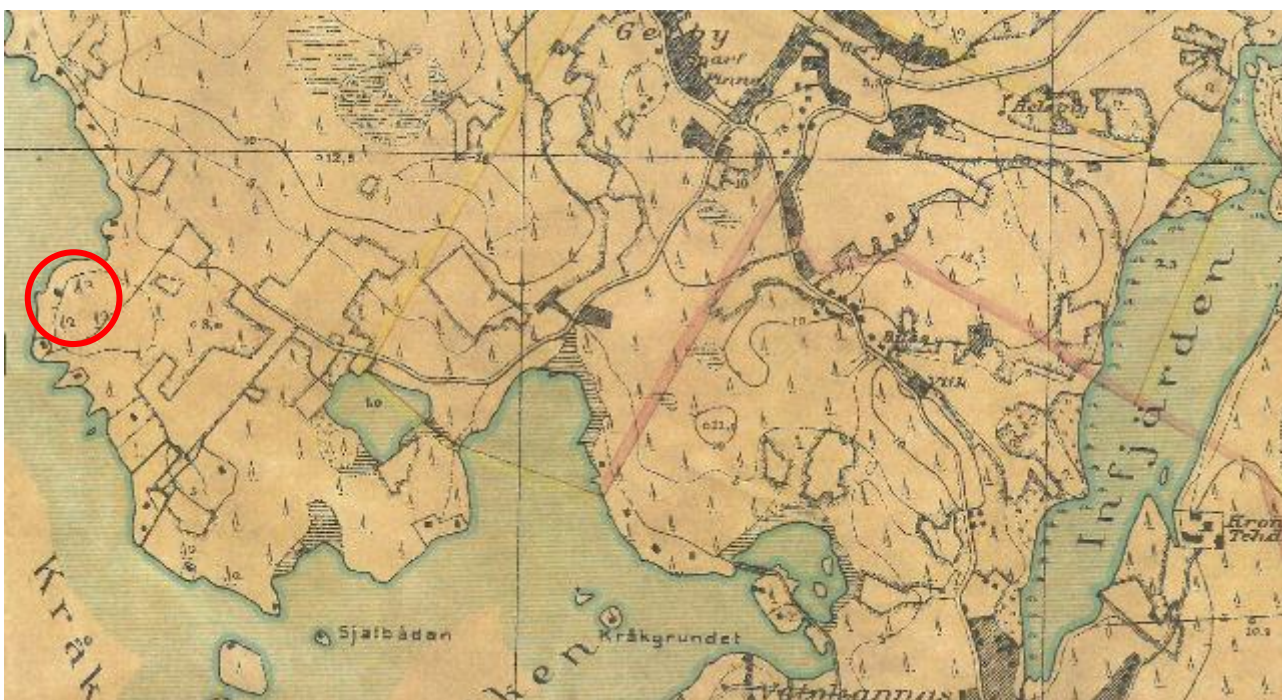


Bild 21. Gerby på baskartan från 1922.



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.*

Villa Gerbys villabyggnad och dess omgivning har i gällande detaljplan bedömts vara kulturhistoriskt värdefull, och de byggnader som ingår i villahelheten har skyddats med gällande detaljplan. Skyddsbezeichnung bygger på de rekommendationer som utfärdades i samband med Österbottens museums inventeringar 1997 respektive 2007.

Villa Gerby och dess gårdsbyggnad har fastställts som objekt som ska skyddas: "Huvudbyggnaden och lillstugan 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." Om skyddsbezeichnungarnas innehåll berättas det mera i avsnitt 3.2.2 *Planläggningssituation och planer för närmiljön*.



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 grundligt i den kulturmiljöutredning som gjordes år 2023 som bakgrundsutredning till detaljplanen.

Det har inte hittats några fornminnen på området.

### Inventeringar

Byggnadsarvet i närheten av Gerby båthamn inventerades åren 1997–2008 (Österbottens museum). Som bakgrundsutredning till denna detaljplan gjordes en ny kulturmiljöutredning (2023, Vasa stad, Planläggningen). Avsikten var att genom inventeringsarbetet ta reda på om man i samband med detaljplanearbetet också bör uppdatera de nuvarande skyddsbezeichnungarna för Villa Gerby och dess gårdsbyggnad.

### Planeringsområdet som en del av ett mera omfattande kulturlandskap

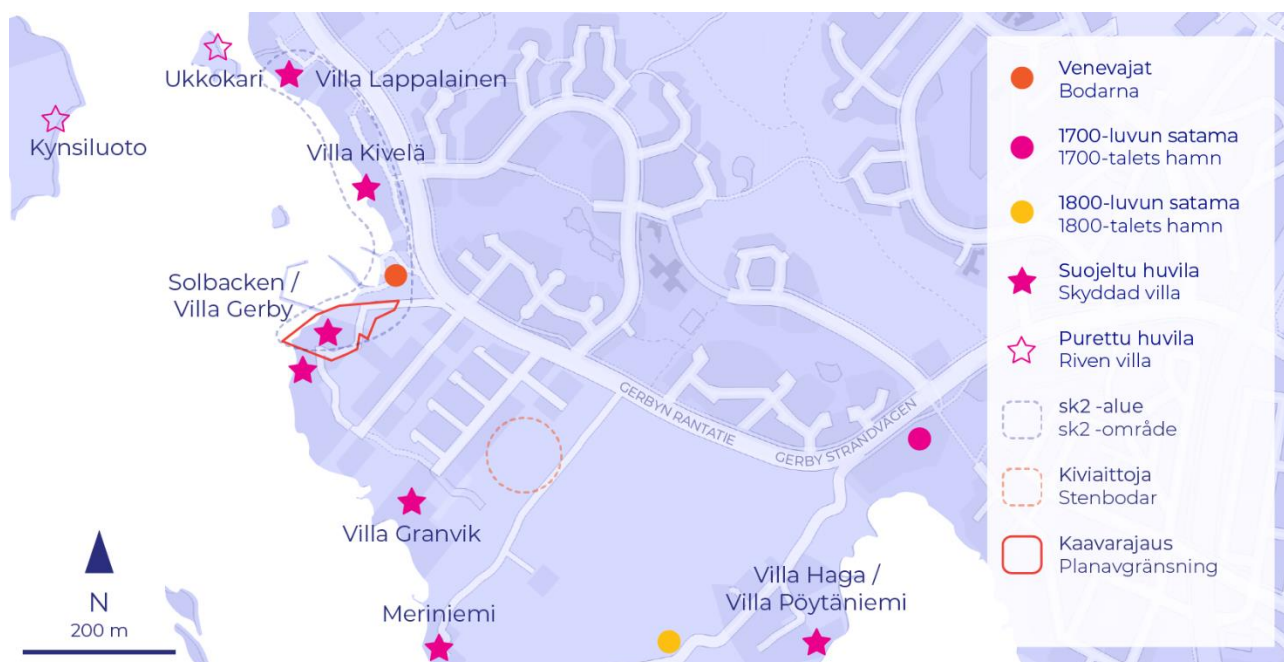


Bild 24. Skyddade och rivna historiska villor i närheten av planeringsområdet.

Planeringsområdet är en del av den nationellt, nordiskt och även internationellt betydelsefulla och unika landhöjningsstranden i Kvarken. Skärgården utanför staden höjs så småningom och blir fastland och de grunda havsvikarna växer igen. Kulturlandskapet i skärgården blir till såväl av naturliga ändringar i omgivningen som av människans verksamhet.

Gerbys historia är på många sätt förknippad med landhöjningen. Tidigare, ända fram till 1940-talet, var fiske en viktig näring för alla Gerbybor men i synnerhet för invånarna i byn Västervik. På grund av landhöjningen har många gamla hamnplatser antingen försvunnit eller flyttats någon annanstans. Även gamla båt-hus har då flyttats från en plats till en annan, och de äldsta fiskestugorna i Gerby båthamn är också cirka 200 år äldre än själva hamnen.

Även villorna med snickarglädje, som var karakteristiska för strandzonerna, flyttades så småningom mot inland i takt med att strandlinjen drog sig tillbaka. Villorna i Gerby hör till de centrum med villabosättning som uppstod på 1800-talet. Förutom i Gerby fanns det villor också i Klemetsö, Sunnanvik, Vasklot, Storviken, Västervik, Sundom och Brändö samt på Kopparön. Till en början var det välbärgade köpman, industrimagnater och tjänstemän som lät bygga villor, och villornas dekorativa lövsågerier och stora glasverandor återspeglade såväl ägarnas förmögenhet som de dåvarande trenderna. Den tidens villaboende vittnar också om mera omfattande samhällsliga idéströmningar blandade med lokala förhållanden och traditioner: i upp-lysningens anda upplevdes naturens närhet, renhet och ljus vara viktiga element.

Villorna var statussymboler och möjliggjorde socialt umgänge. Till skillnad från dagens ideal byggdes villor inte bara mot det förmånligaste väderstreck 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 tryggande 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 Gerby udde. Planeringsområdet ligger halvvägs mellan Gerby och Västerviks områdescentrum.

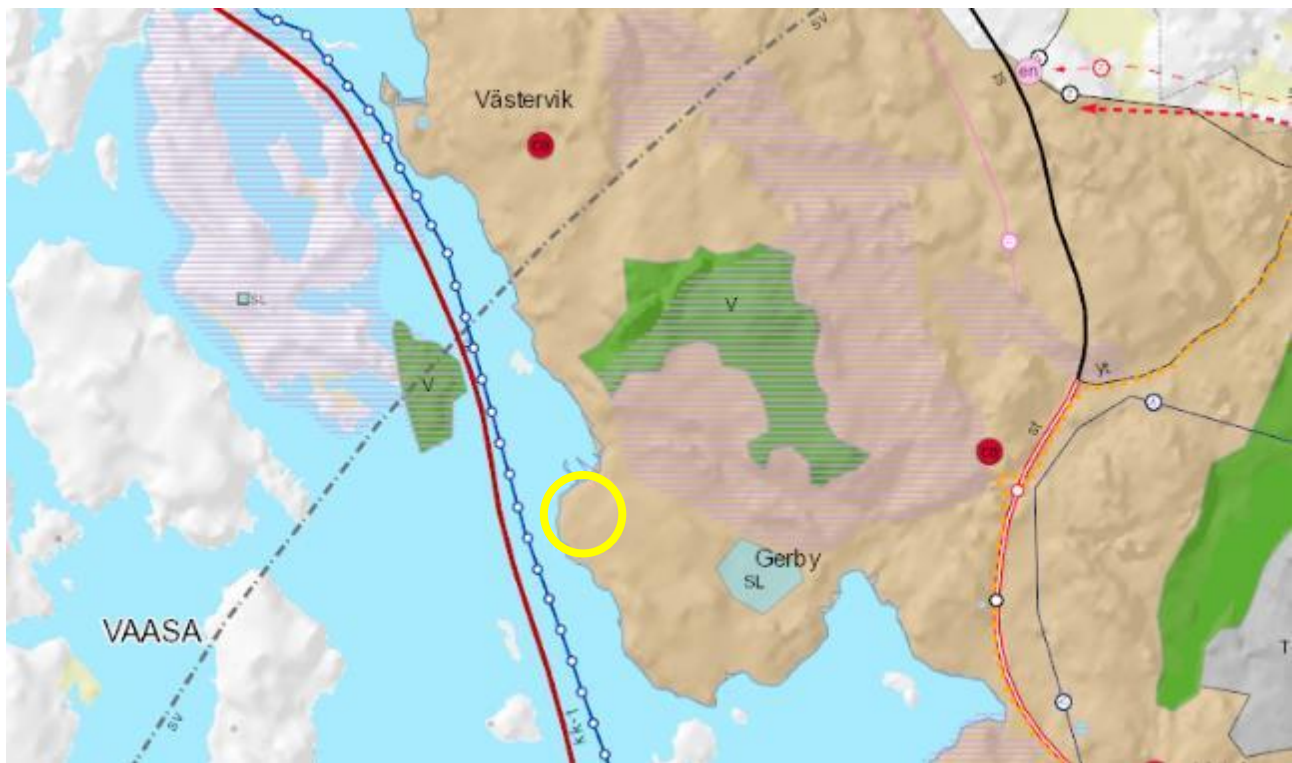


Bild 25. Läget för området som planändringen berör (med gult) i Österbottens landskapsplan 2040.

### 3.2.1.3 Generalplan

I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014, anvisas följande användningsändamål och bestämmelser 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): Området reserveras för allmän rekreations- och friluftsanvändning. På området är byggande som betjänar rekreation och friluftsliv tillåtet. Området är i första hand ett grönområde som bibehålls naturenligt eller som ska anläggas som ett sådant. Bygg- och skötselåtgärderna fastställs i en grönområdesplan som avses i 46 § i MBF. Planerna ska i tillämpliga delar basera sig på friluftsområdesplanerna, vilka uppgjorts i samband med generalplanen.*

*För landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde (sk-2): Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade 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.

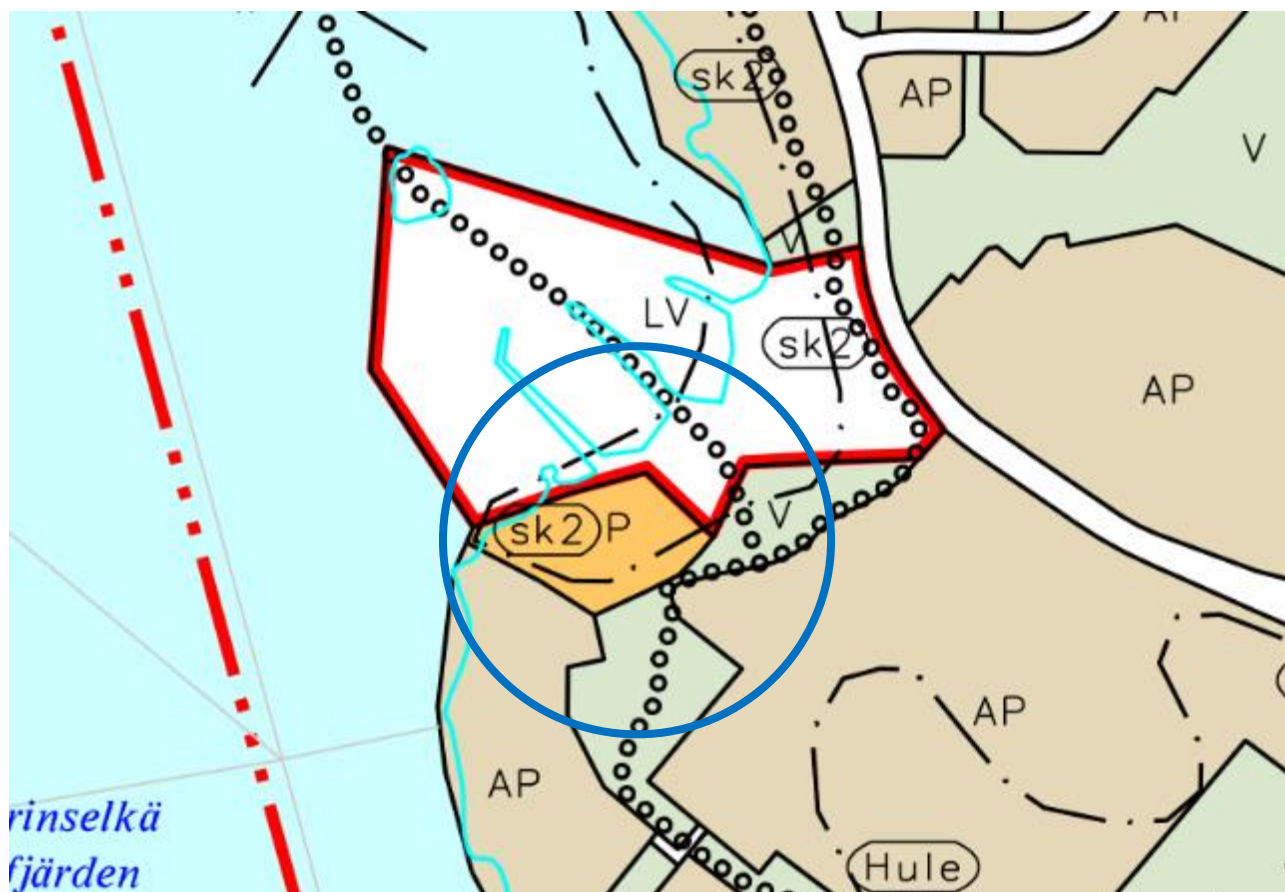


Bild 26. Planeringsområdets läge i Vasas helhetsgeneralplan.

### 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. De är utfärdsområden, friluftsområde, närliggande parker/stadsdelsparker, havsstrandsparker och jord- och skogsbruksområden.

Planeringsområdet bildar en av havsstrandsparkerna som reserverats från Storsviken 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.



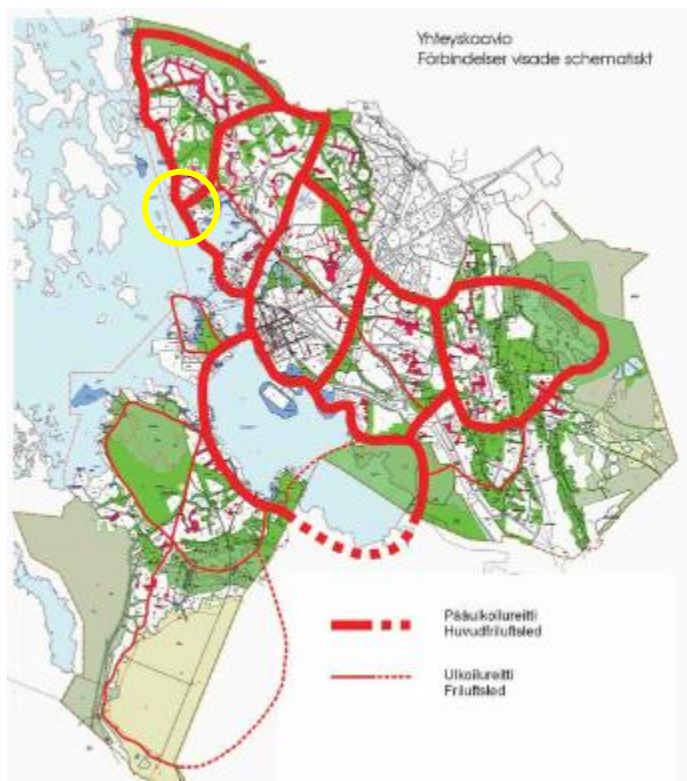


Bild 27. Förbindelseschema. Planeringsområdet anges med en gul cirkel (Vasas grönområdesstruktur 2030).

### 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 anknytande 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 m<sup>2</sup> vy byggrätt samt 150 m<sup>2</sup> 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/småbåtshamn (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.

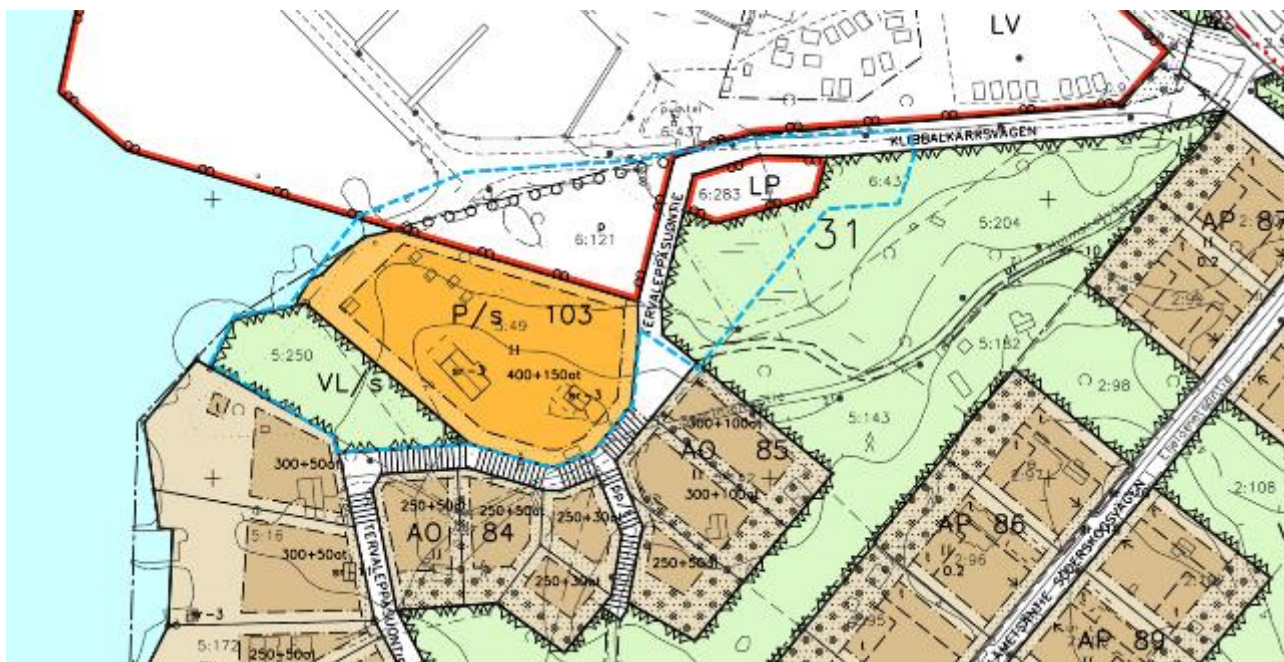


Bild 28. Utdrag ur detaljplanesammanställningen där den preliminära avgränsningen av det område som detaljplaneändringen berör anges med en blå streckad linje.

### 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. I planeringen strävar man efter att beakta ändringar i människors boende- och färd sätt. 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 23.11.2022 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.



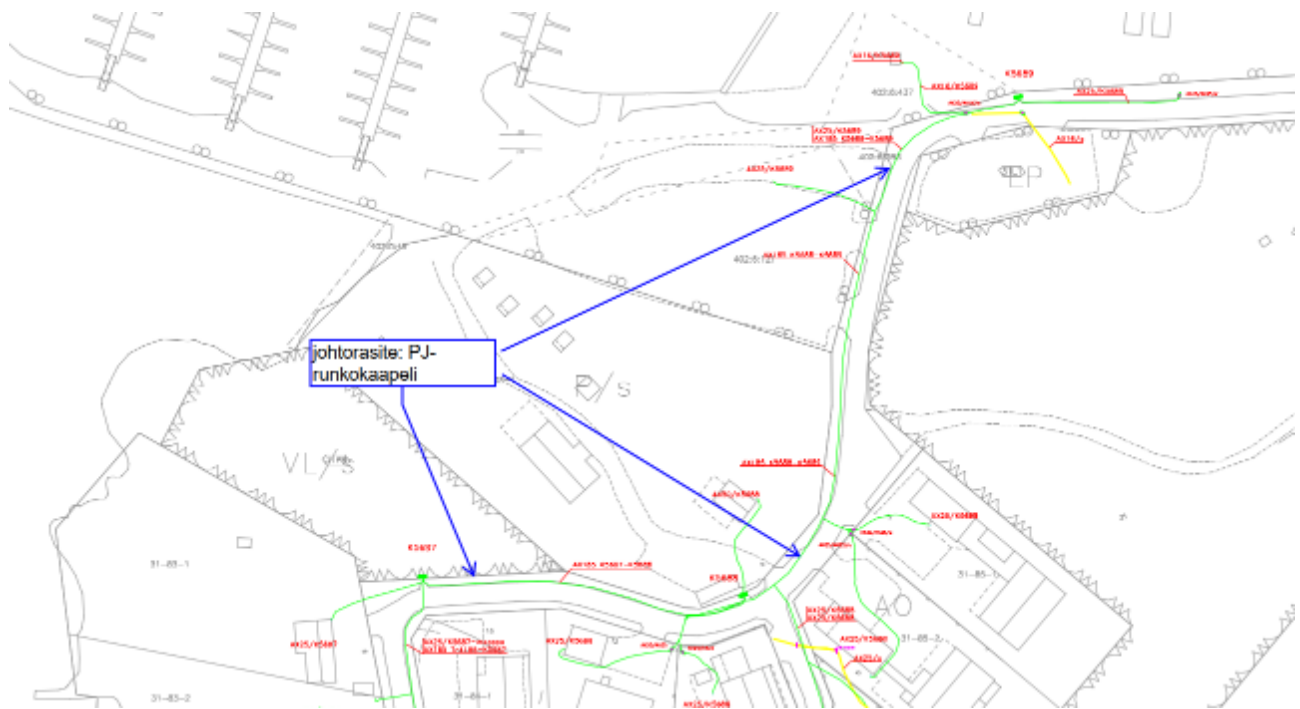


Bild 30. Karta över Vasa Elektriskas servitut.



Bild 31. Karta över Vasa Vattens servitut.



Bild 32. Uppgifter om Elisa Abp:s kablar.



Bild 33. Uppgifter om DNA Abp:s kablar.

### 3.2.2 Planläggningssituation och planer för närmiljön

Planområdets närmiljö är så gott som helt detaljplanerat område. Detaljplanerna har huvudsakligen gjorts upp på 1980-talet. I närmiljön finns inga aktuella detaljplaneprojekt eller planer.

### 3.2.3 För området utarbetade eller tidigare utredningar (

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*. Villa Gerby och de byggnader som sammanhänger med den har inventerats år 2023 i den kulturmiljöutredning som har gjorts som bakgrundsutredning till detaljplanen.

## 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 skyddsbeteckningarna 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 anknytande 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 utkastet. 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 Klubbkärsvägen och en del av rekreationsområdet däromkring.

Planändringen genomförs till största delen på stadens mark. En del av området som ska planläggas är privat ägd, 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 har lagts fram i samband med planutkastet med planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut 8.12.2022.

### 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, polisinspektionen 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, Gerby-Västervik skärgårdsförening.

### 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:

Utkastet till detaljplan och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning har varit framlagda 15.12.2022 - 5.1.2023. Utlåtanden om detaljplanen har begärts på förhand av stadens sakkunniga och andra myndigheter samt av samarbetsparterna.

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

Planlägningsarbetet görs i samarbete med representanter för de olika intressentgrupperna. 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.

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 skyddsbezeichnungarna /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 markanvändningsutkasten beträffande detaljplaneändringen 29.9.2021. I mötet deltog representanter för Hussektorn och Fastighetssektorn. Vid mötet diskuterades olika markanvändningsalternativ och byggnads sätt 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 nya småhus med en bostad. 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 iståndsättningen 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 rekreativlederna och passagera ska tryggas. En del av grannarna upplever att utvecklandet av området försämrar havsutsikterna och därmed sänker värdet på fastigheterna. Vidare har de som bor i och använder området fört fram att problemen på båthamnens parkeringsområde bör lösas i samband med detaljplaneprojektet.

### 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 Klibbalkärrsvägen. 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 skyddsbetäckningen /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.

Deltagarbrev skickades till 17 ägare och arrendatorer av fastigheter inom detaljplaneområdet och angränsande fastigheter.

### 4.4.3 Invånarmöte

Utgående från den respons som erhållits på detaljplanens program för deltagande och bedömning ordnades ett invånarmöte om detaljplaneändringen 2.12.2021. Mötet genomfördes på distans som ett Teams-möte, och utöver det presenterades det preliminära planmaterialet samt illustrationer på nätplattformen Miro. Det var möjligt att kommentera utkastet både på mötet och genom att skriva direkt på Miro-vyn. I mötet deltog 14 personer.

Deltagarna kommenterade användningen av stranden, områdets parkeringsproblem och kom med idéer om service som skulle lämpa sig för området. Det var viktigt för invånarna att stranden och grönområdet bevaras och utvecklas, och man önskade service på området. Flera deltagare ansåg att ökande bostadsbyggande i området är en dålig lösning, och önskade att staden hellre skulle koncentrera sina resurser på att utveckla området så att alla stadsbor kan använda det.

Dessa stämningar återspeglades också i den omröstning som hölls i slutet av mötet. För deltagarna presenterades fyra olika utvecklingsalternativ, och de fick rösta på det alternativ som tilltalade dem mest. Det så kallade 0-alternativet, dvs. detaljplanen för området ändras inte, fick en röst. Mest understöd fick alternativ 1 (grönområdet utvidgas, serviceanvändningen består). En del deltagare var av den åsikten att det här var det bästa alternativet, eftersom det då inte kommer mera boende i området. Näst mest understöd fick alternativ 3, där Villa Gerby omvandlas till ett bostadskvarter, på området kvarstår ett litet servicekvarter och grönområdet utvidgas så att det täcker hela strandzonen. Alternativ 2, dvs att Villa Gerbys fastighet delas så att ena halvan blir ett servicekvarter och andra ett boendekvarter, fick ingen röst.



Bild 24. Skärmdump från invånarmötet på plattformen Miro.

#### 4.4.4 Utlåtanden och åsikter som kommit in under beredningskedet

Detaljplaneutkastet är daterat 7.12.2022 och det har varit framlagt under tiden 15.12.2022–5.1.2023. Sju utlåtanden och 1 åsikt om utkastet lämnades in. En sammanfattning av de utlåtanden och åsikter som lämnats in om utkastet samt av planläggningens bemötanden av dem finns i bilaga 2. Utkastalternativen var det möjligt att kommentera också vid ett drop-in-planrådgivningsmöte samt via en Maptionnaire-enkät.

#### 4.4.5 Maptionnaire-enkäten

I samband med hörandet i utkastskedet samlades också deltagarnas åsikter om planutkastalternativen in med en elektronisk invånarenkät på den serverbaserade plattformen Maptionnaire. Enkäten var öppen 22.12.2022–5.1.2023. I enkäten presenterades i korthet planutkastets baslösning, utkastalternativ samt olika alternativ gällande stilen på det nybyggande som ska genomföras i området. Planen illustrerades med vybilder. Enkätbesvararna ombads komma med idéer om verksamhet som lämpar sig för området och berätta vad som är bra och vad som är dåligt i de preliminära planalternativen. Dessutom samlades det in tankar på byggnadssättet. Enkäten besvarades av 40 personer, av vilka största delen (70 %) bor i omedelbar närhet till planeringsområdet.

På frågan ”Hur önskar du att stranden ska utvecklas?” svarades istandsättning av stranden och de funktioner som anknyter till detta. Enkätbesvararna önskade i synnerhet en badstrand på området och konstruktioner med anknytning till den, såsom bad- eller fiskebrygga och bastu. Också en vistelseplats för ungdomar önskades. Utöver dessa önskades det att en lösning skulle hittas på att det är så trångt på parkeringsområdet.

I frågan ”Hurdan småskalig serviceverksamhet önskar du i det servicekvarter som anvisas på stranden?” gavs som flervalsoalternativ kiosk, bastu, sommarkafé eller uthyrning av redskap. Absolut flest röster av de här fick sommarkaféet, och det nästpopuläraste alternativet var uthyrning av redskap. I de öppna svaren anfördes dessutom bl.a. möjlighet till vinterbad och bastu, gästbåtbygga, allmänna toaletter och grillplats eller vindskydd.



I det avsnitt där man fick kommentera planutkastsalternativen, fick båda alternativen ungefär lika mycket kritik och understöd. Det mera styrande alternativ 1 ansågs klarare. Det kom många kommentarer om utvidgningen av parkeringsplatsen, och i en del ansågs den utvidgning som nu föreslås i utkastet inte vara tillräcklig. En del av svarandena ville inte ha mera boende i området, utan det önskades att området också i fortsättningen ska vara i allmänt bruk. Området upplevs redan i dag som igenproppat och stökigt, och det upplevs att Villa Gerbys gård blir "förstörd" om det byggs mera där. Det upplevdes viktigt att ett tillräckligt område i naturtillstånd bevaras.

I det sista avsnittet av enkäten kartlades invånarnas önskemål om nybyggnadsstilen. Av färgalternativen togs å ena sidan ljusa färger, men å andra sidan också traditionella färgnyanser (såsom rödmylla och ockra) upp. Som byggnadssätt passar enligt enkätbesvararnas åsikt byggande som imiterar traditionella material och traditionell stil.

### 4.4.6 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har efter inlämnade utlåtanden och åsikter kompletterats och reviderats på följande sätt:

Detaljplanekarta och -bestämmelser:

- Nybyggandets byggareal är en modifiering av utkastalternativ två. Byggarealen har minskats.
- Den bygggrätt som har anvisats för nybyggandets byggareal har korrigerats nedåt, från 600 m2 vy till 500 m2 vy.
- AP-1 kvarterets maximala takåshöjd för en nybyggnad har höjts till +11 meter (N2000).
- Bestämmelse om antalet byggnader som kan användas (3) har satts till.
- Bestämmelse om fasadernas maximala längd har satts till för alla byggnadsarealer.
- Olika bestämmelser om kompletterande plantering och bevarande av växtligheten i området har satts till.
- Gränserna mellan kvartersområdena AP-1 och P har ändrats något. Avgränsningen av området VL har ändrats något.
- Servicekvarteret har gjorts större och bygggrätten har ökats från 50 m2 vy till 100 m2 vy.
- Servicekvarterets byggareal har delats i två delar. Områden där det ska planteras har utökats.
- På plankartan har de nuvarande friluftsledernas läge preciserats.

Planbeskrivningen:

- Tillagts stycken angående deltagande om en infokväll för invånare och en Maptionnaire-enkät.
- Stycket om naturmiljön har kompletterats i fråga om naturutredningen.
- De texter som jämförde alternativen i planutkastet har strukits och ersatts med en sammanfattning. Dessutom har det stycke som specificerar planlösningens principer komprimerats.
- Den text som beskriver detaljpanelösningen har uppdaterats så att den stämmer överens med förslaget.

- Texter som anknyter till värderingen av och skyddsförslagen i fråga om de historiska byggnaderna har lagts till.
- Konsekvensbedömningen har kompletterats med konsekvenser i fråga om den byggda miljön och naturmiljön.
- Ett avsnitt med rubriken ” massdimensioneringsprinciper” har lagts till. I det förklaras de planbeteckningar som anknyter till takåshöjd, våningstal och taklutning.

### 4.4.7 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Det har under tiden då detaljplaneförslaget varit framlagt xx.xx– xx.xx.2023 inkommit x utlåtanden och x anmärkningar. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena och anmärkningarna som framställts samt planläggningens svar på dem:

### 4.4.8 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.

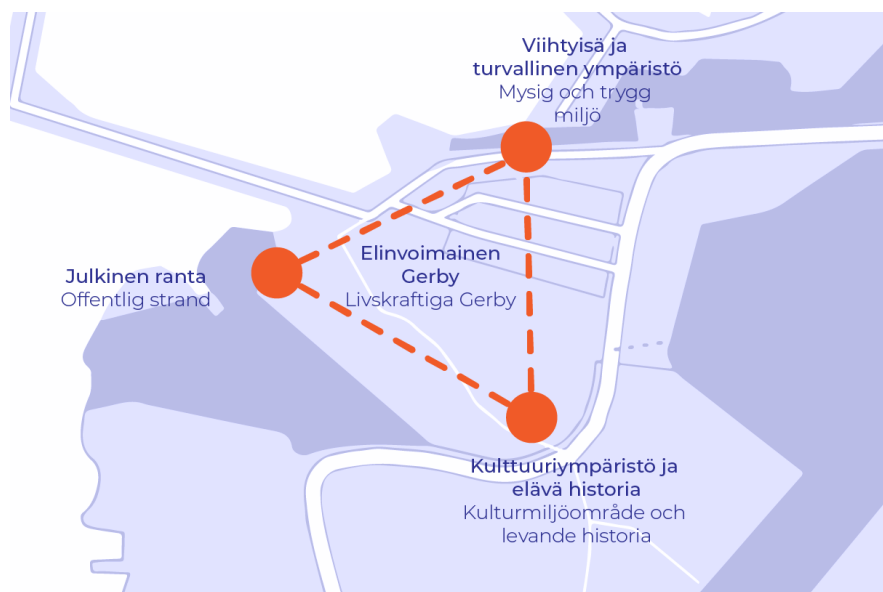


Bild 35. Schema över huvudprinciperna för detaljplaneändringen.

## 5.1 Detaljplanens planeringsprocess

### 5.1.1 Utgångspunkter

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

Alternativ 3 (A3) ansågs vara den bästa lösningen och den valdes 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 byggprojekt. 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 36. Preliminära utkast till markanvändning i planprocessens begynnelseskede.

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. Såsom det framgår av granskningen av de olika alternativen ovan har man trots försök inte lyckats hitta någon bestående serviceverksamhet för villan. Vidare konstaterades det att om byggnaderna säljs med beteckningen servicekvarter, blir det utmanande för fastighetens ägare, dvs. Vasa stads hussektor. 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. Den



gällande planen gör det möjligt att också privatisera stranden för den del som gäller Villa Gerbys tomt. Då skulle rekreativstigen via grönområdet till hamnen samt förbindelsen ut till isen gå förlorade. Invånarna i närheten har tagit upp sin oro över farliga stormfällningar och bristfällig skötsel av trädbeståndet på området. Skyddsbezeichnungarna /s enligt den gällande detaljplanen, vilkas ursprungliga syfte har varit att värna om flygekorrarnas livsmiljö, försvårar en ändamålsenlig skötsel av området för tillfället. Dessutom är det 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	-	0
<b>Tot.</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

### 5.1.2 De alternativ som presenterats i utkastskedet

I detaljplanens utkastskede presenterades två olika alternativ. I och med att detaljplanen utarbetas för en kulturhistoriskt värdefull miljö har det byggts upp planlösningar kring Villa Gerby och dess gård. 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 grön- och rekreationsområdena. Med detaljplanen vill man möjliggöra 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.

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



Bild 37. Detaljplanens uppbyggnad.

I utkastskedet presenterades två olika alternativ: alternativ 1 "Gården" och alternativ 2 "Fri placering". De avvek från varandra i fråga om placeringen av funktionerna, trafikarrangemangen och hur styrande planen var. I båda alternativen presenterades nästan lika mycket ny byggrätt: i kvarteret för fristående småhus (AP-1) 860 m<sup>2</sup> vy för boende, 180 m<sup>2</sup> för en ekonomibyggnad (i alternativ 1 också 50 m<sup>2</sup> för en riktgivande ekonomibyggnad). För ett nytt servicekvarter (P) föreslogs byggrätt på 50 m<sup>2</sup>. Kvartersområdenas och de allmänna områdenas arealer var ungefär av samma storlek i båda alternativen.

I den gällande detaljplanen anvisas det 400 m<sup>2</sup> vy + 150 m<sup>2</sup> vy för ett garage på tomten för Villa Gerby. I detaljplaneutkastet föreslogs 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 m<sup>2</sup> vy, bastubyggnadens 14 m<sup>2</sup> vy och gårdsbyggnadens 47 m<sup>2</sup> vy.



Bild 38. Det 7.12.2022 daterade detaljplaneutkastets alternativ 1 (Gården).



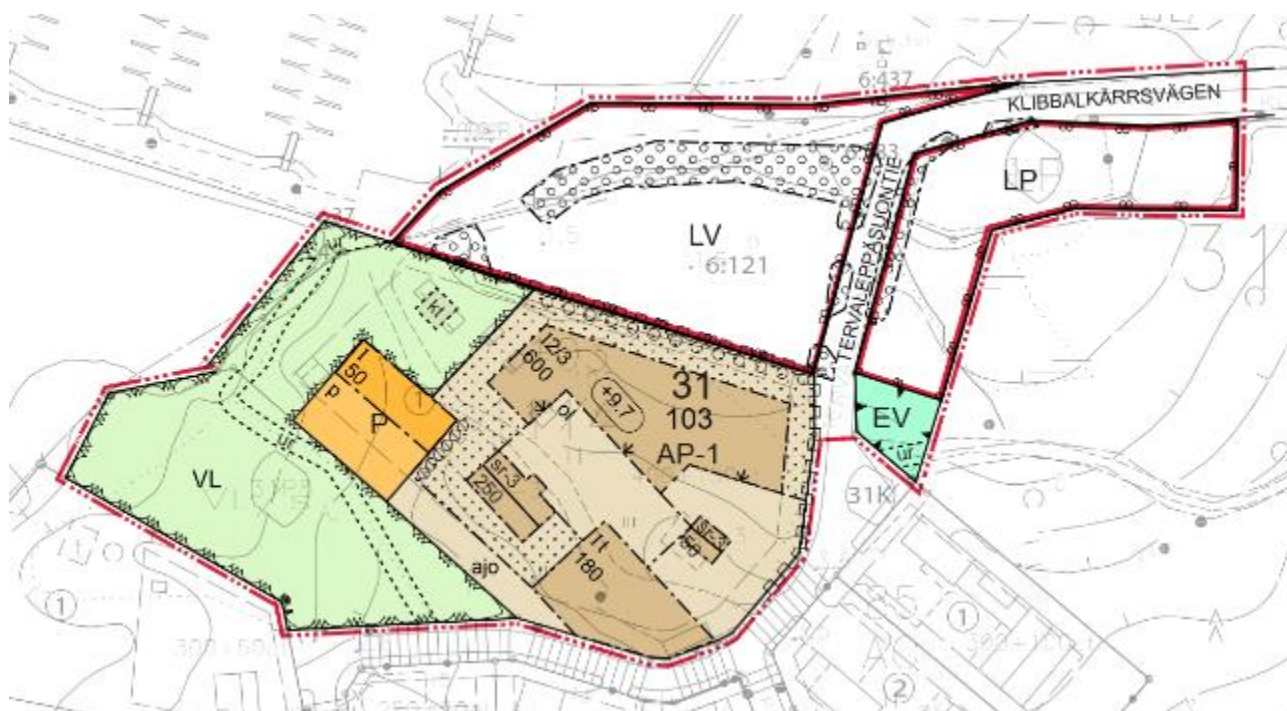


Bild 39. Det 7.12.2022 daterade detaljplaneutkastets alternativ 2 (Fri placering).

Den respons som erhöles från utkastet och bemötandena av den presenteras i bilaga 2 *Respons på utkastet och bemötanden av den*. De ändringar som gjorts efter utkastskedet räknas upp i avsnittet 4.4.4 *Övervägande efter utkastskedet*.

### 5.2 Detaljplaneförslaget

Genom detaljplanen bildas av det gamla kvartersområdet för servicebyggnader, på vilket miljön bevaras (P/s), två nya kvartersområden: kvarter för fristående småhus (AP-1), som i sin helhet är en tomt i bolagsform och i vilken ingår också Villa Gerby och dess gårdsbyggnad. En del av området anvisas som kvartersområde för servicebyggnader (P), på vilket bildas en tomt. Resten ansluts till det tidigare rekreationsområdet, där miljön bevaras (VL/s). Detta grönområde omvandlas i sin helhet till rekreationsområde (VL). På rekreationsområdet är det möjligt att uppföra byggnader och konstruktioner för allmänt bruk.

På småhustomten har både bostadsbyggnadernas byggnadsyta och ekonomibyggnadens byggnadsområde anvisats vidsträckt, vilket ger rum för planerarens övervägande och möjliggör slutresultat av olika slag. Med planbestämmelserna strävas det efter att begränsa sådana lösningar som antas försämra kvaliteten på den kulturhistoriskt värdefulla miljön, såsom långa och låga (radhusliknande) konstruktioner och för massiva byggnader.

I servicekvarteret anvisas två byggnadsytor för små servicebyggnader. Landskapsgestaltning och trivsamtet i bostadsbyggnadernas riktning säkerställs med en tillräckligt bred planteringszon. Den växtlighet som anknyter till den gamla villans gård bevaras på detta område så långt det är möjligt.

Utgångspunkten för nybyggnande är att det anpassas till de befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Målet är att Villa Gerby också i fortsättningen är den dominerande byggnaden på området. Detta mål har också skrivits in i planbestämmelserna. I detaljplaneändringen bestäms dessutom om andra detaljer, såsom byggnadernas tak, fasader samt inhägnande av tomten och om de områden där det ska planteras.

Rekreationsområdena och övriga allmänna områden betjänar nejdens invånare och användarna av hamnen. På dessa områden har i bestämmelserna föreslagits kompletterande och förnyande plantering både med tanke på landskapsgestaltningen och för att förbättra området ekologiska mångfald.

### 5.2.1 Dimensionering

Den mängd nybyggande och placeringen av den som ska tillåtas på området genom detaljplaneändringen påverkas i första hand av det befintliga byggnadsbeståndet och de krav på funktion, estetik, stadsbild och brandsäkerhet som det befintliga byggnadsbeståndet ställer. När man bygger på området bör man också beakta de utmanande terrängformerna samt översvämningsrisken som är kännetecknande för kusten. I planutkastet har nybyggandet placerats så att det är möjligt att för både nybyggnaderna och de befintliga byggnaderna utöver en gemensam vistelsegård också få trivsamma privata gårdar och utsikter. I kvarteret AP-1 är målet att byggnaderna också ska bilda en ändamålsenlig helhet. Parkeringen koncentreras till en eller flera gemensamma ekonomibygnader i tomtens sydostliga hörn.

Byggrätten i kvarteret AP-1 är 750 m<sup>2</sup> vy för bostads- och/eller affärsbyggnader. I detta ingår Villa Gerbys byggnadsyta (250 m<sup>2</sup> vy) samt gårdsbyggnadens byggnadsyta (50 m<sup>2</sup> vy). Dessutom finns det i kvarteret byggrätt på 160 m<sup>2</sup> för ekonomibygnader.

I P-kvarteret anvisas byggrätt på 100 m<sup>2</sup> vy för servicebyggnader. Detta möjliggör i praktiken att till exempel en liten kiosk kan byggas.

För övriga områden anvisas ingen egentlig byggrätt. Rekreationsområdets (VL) planbestämmelse tillåter byggnader eller konstruktioner i liten skala. Planbestämmelsen för det närliggande parkeringsområdet (LP) tillåter att en transformatorbyggnad på under 10 m<sup>2</sup> uppförs på området.

	AP-1	P	Gällande plan (P/s)
Areal (m <sup>2</sup> )	4618	1057	6386
Byggrätt (m <sup>2</sup> -vy)	800	100	400
-befintliga (m <sup>2</sup> -vy)	300	0	300
-nya (m <sup>2</sup> -vy)	450	0	100
Ekonomibygnader (m <sup>2</sup> vy)	160	0	150
Totalt (m <sup>2</sup> -vy)	960	100	550
Tomtexploatering (e)	0,20	0,09	0,08

Denna byggrätt möjliggör i kvarteret AP-1 tre småhus för boende på 133 m<sup>2</sup>- vy och I våning, eller tre småhus för boende på 166 m<sup>2</sup> vy och II våningar. Tomtexploateringen i kvarteret genomförd som en lösning i två våningar är 0,20, vilket är synnerligen rimligt jämfört med exploateringstalet på småhustomterna i närmiljön (0,23–0,30). På planområdet är en luftigare exploatering lämplig på grund av området karaktär. Målet är att i kvarteret ska uppföras tre separata nybyggnader.

Exploateringstalen ökar märkbart jämfört med gällande plan, men i planändringen anvisas en tämligen stor del av det före detta servicekvarterets område som rekreationsområde. Till rekreationsområde omvandlas en 904 kvadratmeter stor del av servicekvarteret på strandsidan.

### 5.2.2 Områdesreserveringar

#### Kvartersområde för bostadssmåhus (AP-1)

Det kompletterande byggandet är underordnat Villa Gerbys huvudbyggnad, och i planbestämmelserna fastställs lämpliga takfotshöjder, taklutning och färger. Vad gäller kompletterande byggande eftersträvas en lämplig storlek, stil samt material och färger som passar in i omgivningen. Närmare bestämmelser om dessa finns i detaljplanebestämmelserna. De alternativa resultat som planen möjliggör går igenom närmare i avsnittet *Stadsbild*.

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: nybyggnad tre bostäder (å 150 m<sup>2</sup> vy), Villa Gerby två bostäder, gårdsbyggnaden en bostad = 11 bilplatser. Invånarparkeringen sker på en gemensam täckt bilplats på tomtens södra kant, via vilken även förbindelserna till fastigheten samt avfallshanteringen ska ordnas. På gårdens mittersta del anvisas ett vistelse- och lek område. Genom planteringar säkerställs att tomten är trivsamt och att landskapet gestaltas mellan de olika användningsändamålen.

#### Kvartersområde för servicebyggnader (P)

Det finns ingen egentlig gatuförbindelse till kvartersområdet för servicebyggnader, utan infarten till kvarteret sker via båthamnen. För tomten reserveras en total byggrätt på 100 m<sup>2</sup> vy, vilken kan fördelas på två byggnadsytor. Detta möjliggör uppförande av till exempel en liten kiosk, ett sommarcafé eller en byggnad för uthyrning av utrustning. Därtill reserveras det plats för kundparkering och servicekörning på tomten.

#### Område för närrecreation (VL)

VL-området ska utvidgas så att det täcker hela den nuvarande strandlinjen på området som ska planläggas. En i textform beskriven planbestämmelse för området gör det möjligt att bygga byggnader för allmännyttiga ändamål. (till exempel ett grilltak eller en strandbastu).

#### Båthamnens område (LV)

På båthamnens område i gällande detaljplan sätts planteringsområden till. 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.





Bild 40. Nuläget för det skyddade rekreationsområdet till de delar där det föreslås en utvidgning av parkeringsområdet.



Bild 41. I områdets norra hörn har parkeringen redan brett ut sig in på rekreationsområdet.

Utvidgandet av parkeringsområdet kompenseras med planteringar och grönanläggningar, som gör parkeringsplatsen trivsammare och fungerar som insynsskydd mellan parkeringsplatsen och de intilliggande husen. I planskissen nedan åskådliggörs de parkeringsplatser som detaljplaneändringen möjliggör samt landskapsgestaltningen av området.



Bild 42. Riktgivande skiss för utvidningen av parkeringsområdet. Utvidningen har märkts ut med gult.

### 5.2.3 Byggnadsskydd

Över de två kulturhistoriska byggnader som finns på området gjordes en utredning år 2023. I utredningen inventerades den gamla villabyggnaden (Villa Gerby), gårdsbyggnaden (benämningen "lillstuga" används också), garage-/lagerbyggnad, vilka finns på planområdet, samt strandbastun, inkvarteringsstugorna, grilltaket och den gamla eldstaden vilka finns på tomten. Objekten har värderats på åtgärd av värderingsarbetsgruppen. Ett värderingsmöte hölls 20.3.2023. Närvarande vid mötet var representanter för Österbottens museum och planläggningen, byggnadstillsynen gav sina anmärkningar i saken på förhand. I värderingen användes de kriterier som getts i 8 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet samt Forststyrelsens värderingsnyckel. Utgående från dessa värderades villabyggnaden och gårdsbyggnaden som historiskt och kulturhistoriskt betydelsefulla. Byggnaderna berättar både om villakulturens utveckling och förändring och om lokalhistorien och om händelser som har berört hela Finland. I synnerhet gårdsbyggnaden är väl bevarad och representerar en byggnadsarkitektur som är typisk för den epoken. I villabyggnaden finns flera skiktningar, dessa kan framhävas bättre med relativt små ändringar.

På basis av denna värdering föreslås i detaljplanen följande skyddsbe-teckningar och skyddsbestämmelser:

#### Villa Gerby, huvudbyggnaden:

Villa Gerby, som är tidsbestämd till slutet av 1800-talet, är ett kulturhistoriskt betydelsefullt objekt, eftersom den är en av villorna i villakulturens begynnelsekedje, och den har en rik historia som är kopplad till lokala och även nationella märkespersoner och händelser. Villan är av lokal betydelse med tanke på sitt närliggande förflutna. Byggnadens olika skiktningar beskriver väl förändringen i villakulturen och hela samhället från slutet av 1800-talet till i dag. En del av villans skiktningar har dock försämrats dess beviskraft och dokumentvärden, och därför är det att rekommendera att en återställande renovering görs. På grund av skiktningarna bör återställandets stil och epok övervägas utgående från tillräckliga utredningar. Sådana är till exempel en konstruktionsutredning och en färgutredning. Utgående från gjorda utredningar är byggnadens skick inte sådant att det skulle vara orimligt att reparera den.

Planbeteckning sr-3:

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska

och/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. Ändringarna bör vara baserade på tillräckliga utredningar.

### Gårdsbyggnaden, "lillstugan":

Gårdsbyggnaden, som byggdes år 1940 som ett gömställe med tanke på fortsättningskriget, representerar en originell kombination av funkis och nyklassicism. Byggnadens yttre är väl bevarat, och där finns flera ursprungliga byggnadselement. Byggnaden är mycket typisk för sin tid. Den är i likhet med Villa Gerby ett bevis på både en förändring i villakulturen och på betydande händelser under sin tid, och den har ett kulturhistoriskt värde som en del av helheten Villa Gerby. Utgående från gjorda utredningar är byggnadens skick inte sådant att det skulle vara orimligt att reparera den.

Planbeteckning sr-3:

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska och/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. Ändringarna bör vara baserade på tillräckliga utredningar.

Inget skydd föreslås för övriga byggnader och konstruktioner som finns på området. Inventeringen, kriterierna för värderingen och värderingen av objekten kan läsas i kulturmiljöutredningen. I utredningen ges också åtgärdsförslag.

### 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 gårdsområde. 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 trafikområden (blå).

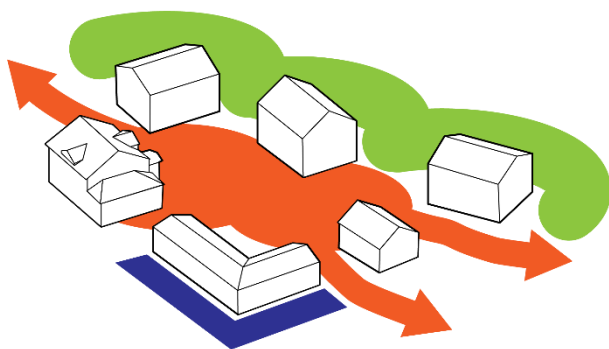


Bild 43. Schematisk framställning av tomtens funktionella arrangemang.

Anpassning av nybyggnaderna till det befintliga byggnadsbeståndet styrs med planbestämmelser som gäller fasader. Nybyggnadens färger och material bör passa ihop med det byggnadsbestånd som finns på tomten.



Det att Villa Gerby och dess gårdsbyggnad ska uppfattas som en helhet kan underlättas exempelvis med en enhetlig färgpalett. Nybyggnadernas tak bör vara sadeltak och materialet bör vara falsad plåt. Också ekonomibygnaderna bör ha sadeltak.

I tabellen här intill presenteras i form av exempel de masslösningar som planförslaget möjliggör. I exemplen gestaltas också en eventuell bostadsindelning, så att byggnadsytans hela byggrätt används. Bostäderna anges med olika nyanser av purpur, parkerings- och serviceutrymmena med blått och de gemensamma vistelseområdena med grönt. Byggnadsytan anges med en prickad linje.

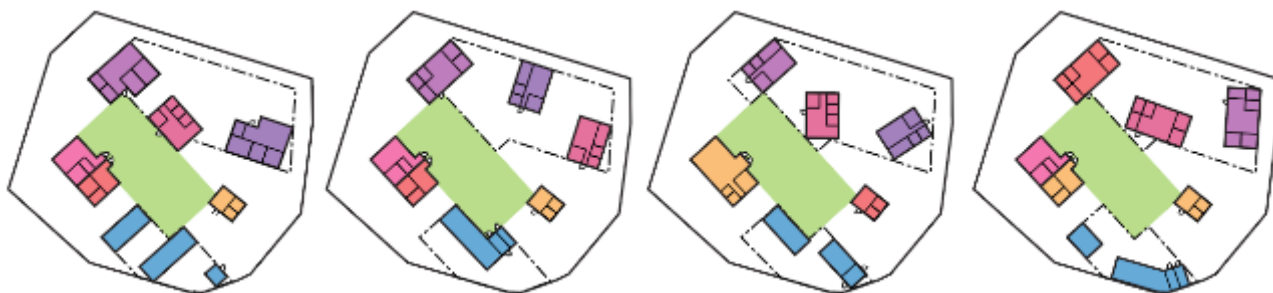


Bild 44. De genomföranden som detaljplanen möjliggör i kvarteret AP-1.

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

### 5.2.4.1 Massadispositionsprinciper

I planbestämmelserna för kvarteret AP-1 förutsätts att Villa Gerby kvarstår som den dominerande byggnaden på området. Detta mål stöds av de bestämmelser som begränsar nybyggnadens takåshöjd, taklutning och fasadens längd. De numeriska värdena grundar sig på befintliga byggnader i kvarteret. Byggnadernas höjdnivå har gestaltats så att de utfyllnader som översvämningsskyddet kräver är så små som möjligt (konstruktioner som är utsatta för fukt minst på höjden +2,0 m (N2000)). Den maximala taknockshöjden +11 meter över havsytan (N2000) garanterar att nybyggnaderna inte blir högre än villan, men det är trots det möjligt att uppföra dem med en vindsvåning.



Bild 45. Massadisposition och förhöjningar i befintliga byggnader.

Massadispositionen i bostadsbyggnandet i kvarter AP-1 begränsas av fyra bestämmelser:

1. Maximal takåshöjd +11 meter över havsytan.
2. Byggnadens taklutning med I ½-II-våningar har begränsats till 27-33 grader, byggnader som uppförs i en våning bör ha en taklutning på minst 39 grader.

### 3. Byggnaden ska ha sadeltak.

När dessa bestämmelser kombineras ger det en massdisposition som passar med befintligt byggnadsbestånd. Nybyggandet har dimensionerats så att genom att marknivån höjs +2,8 meter (N2000) kan byggnaden uppföras i högst två våningar.



Bild 46. Områdesgenomskäring, där principerna för höjningen av befintliga byggnader och nybyggnader presenteras.

### 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 sex (6) nya bostäder på området blir områdets sammanlagda trafikvolym därmed cirka 30 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. För servicekvarteret bildas ett körservitut till båthamnsområdet. Det slutliga antalet invånarparkeringsplatser blir klart vid den mera exakta planeringen, då man vet antalet bostäder på tomten. Den parkering som serviceverksamheten behöver ordnas på tomten.

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 elnätförbindelse till tomten för Villa Gerby till vilken även de nya bostads- och servicebyggnaderna kan anslutas. Den närmaste möjligheten till anslutning till fjärrvärmesnätet finns flera hundra meter bort på Västerskogsvägen.

I och med detaljplaneändringen kommer elbehovet i området att öka, och därför föreslår Vasa Elnät att en ny transformatorbyggnad ska placeras på detaljplaneändringsområdet. Detta görs möjligt genom en planbestämmelse som tillåter små transformatorbyggnader.

I planförslaget anvisas återhållsamt med tillbyggande i området, vilket gör att mängden yta som inte släpper genom vatten inte kommer att öka i betydande grad på avrinningsområdet. Vidare styrs genom planbe-teckningen och -bestämmelsen till plantering på de områden på tomten som inte används för byggande, passage eller parkeringsområden. 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 i mån av möjlighet behandlas eller fördröjas på tomten. Gårdarna och utevistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och grönybyggande på dem ansluts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Dagvattnet ska behandlas, till exempel med biofilter, innan det släpps ut i ett öppet vattendrag. Det mynnar ut ett öppet dike i havet på båda sidorna av Villa Gerbys fastighet.

Utvidgningen av parkeringsområdet inriktas på det nuvarande utfallsdiket till den våtmark som finns på rekreatiomsområdet. En linje som ersätter diket kommer att planeras mera exakt som en del av det tekniska genomförandet i området.

### 5.2.7 Tomtindelning

Det ska utarbetas en bindande tomtindelning i samband med detaljplanen.

## 5.3 Detaljplanens konsekvenser

Detaljplaneändringens konsekvenser bedöms under planprocessen ur perspektivet för den byggda miljön, samhällsekonomi, 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, trafiknätet 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. Planen möjliggör tre nya bostäder av typen småhus, en täckt bilplats med avfallspunkt, olika slags små gemensamma utrymmen samt en liten kiosk eller till exempel en bastu i servicekvarteret.

Nybyggnaden kommer också att påverka vyerna kring Villa Gerby. Nybyggande betyder inte endast nya byggnader, utan på området måste också utföras jordbearbetning, eventuellt jordförbättring och höjning av marknivån. En kraftig förändring av villans omgivning inleddes redan på 1990-talet, då båthamnen utvidgades till en del av den fastighet som hade hört till villan. En annan förändring som i betydande grad påverkade stadsbilden var planläggningen av Klibbalkärsvägen och det därpå följande intensiva nybyggandet mellan åren 2010 och 2020. Villans ursprungliga gård har förändrats fullständigt.

Nybyggnaden kommer också att påverka de nuvarande vyerna från de närliggande småhusen. Havsutsikterna från några befintliga bostäder kan bli betydligt smalare. Förändringen av utsikterna från grannbyggnaderna har analyserats utgående från den respons som fåtts på detaljplaneutkastet. Utanför analysen har sådana fastigheter ställts som inte har sina huvudsakliga utsikter i riktning mot planeringsområdet. I modellen står de befintliga byggnaderna och konstruktionerna i vitt, och de nya byggnaderna i färg. Modellerna har gjorts på basis av ett genomföringsalternativ gällande detaljplanen. Slutresultatet kan också vara ett annat.





Bild 47. Utsikt från Klubbkärsvägen 3.



Bild 48. Utsikt från Klubbkärsvägen 5.



Bild 49. Utsikt från Klubbkärsvägen 13.



Bild 50. Utsikt från Klubbkärsvägen 15. Största delen av utsikten skymms av byggnaderna på Klubbkärsvägen 13.

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 samhällsekomin

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, kommunal teknik och service. I och med att de nya objekten måste anslutas till kommunal teknik 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. Kvarteren har planerats så att till exempel vattenförsörjningen kan genomföras med så små kostnader som möjligt.

Även schaktningsarbeten, anläggningskostnader och planteringar i anslutning till utvecklandet av Gerby båthamn ger upphov till kostnader. Samtidigt får staden emellertid också inkomster när den antingen 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 m<sup>2</sup> vy per dygn. Därmed skulle husbolagets totala resevolym uppgå till 40 resor per dygn. Detta har inga betydande konsekvenser för det lokala eller regionala väg- och gatunätet. 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 trafikvolym 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.

Rekreationsområdenas nuvarande skyddsbezeichnungar (VL/s) har hittills försvårat skötseln av området, eftersom det är svårt att sköta trädbeståndet i dessa områden på grund av skyddet. I de beteckningar för rekreations- och skyddsgrönområde som ska presenteras i planförslaget betonas behovet att i mån av möjlighet bevara befintlig växtlighet, men också området skötselbehov samt målet att förnya växtligheten genom planteringar. Den bearbetning av markytan som byggandet förutsätter kommer att påverka möjligheterna att bevara befintlig växtlighet.

### 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-rapporten). Sådana projekt med kompletterande byggande som stöder sig på befintliga trafiknät, 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 taktytor 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. Planområdets läge på den låglänta kusten ökar emellertid risken för översvämning av havsvatten. Översvämningens risker behandlas i avsnittet 3.1.2.1 *Landskapsstruktur*. På översvämningens risker kan man i typiska fall bereda sig genom att fylla på med jordmassor så att grunden

kommer högre upp. För att möjliggöra byggandet på planområdet bör marknivån i någon mån höjas. Detta kommer att påverka både befintlig växtlighet, utsikter och dagvattnets avrinning på området.

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 Planläggningens webbplats: [www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1114](http://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.



AP-1

Asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa yhden asunon erillispientaloja. Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa korkeintaan 80 prosenttia rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Tontille sallittua kerrosalasta korkeintaan 30 prosenttia saadaan käyttää asumiseen verrattavaksi työ- tai liiketilaksi. Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla uudisrakennukset korttelialueelle niin, että huvilarakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, materiaali saumapeltikatto. Muualla kuin oleskelupihaan puenella kuisiti, terassit, erkerit ym. muut vähäiset rakennelmat saa rakentaa rakennuksen ulkopuolelle. Talousrakennusten tulee olla harjakattoisia. Taloyhtiön jätepieste tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Kvartersområde för småhus, där man kan bygga fristående småhus med en bostad. I en nybyggnads första våning får man placera högst 80 procent av bygglatsens byggrätt.

Av den på tomten tillåtna byggnadsrätten högst 30 procent får användas för arbets- eller affärsutrymme, som motsvarar bostadsändamål. Placeringen ska beaktas vid planeringen genom att nybyggnaderna placeras i kvartersområdet så att villabyggnaden förblir dominant byggnad i sin närmiljö. Nybyggnaderna bör ha sadeltak av falsat plättak. Någon annanstans än mot utevistelseområden får kvistar, terrasser, burspråk m.m. mindre konstruktioner byggas utanför byggnadsytan. Ekonomibygnaderna bör ha sadeltak. Husbolagets avfallspunkt ska placeras i ekonomibygnaden.

P

Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle toteutettavat rakennukset ja rakennelmat tulee sovittaa maisemaan olevaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan säilyttäen. Tarvittaessa alueen istutuksia tulee täydentää alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja käyttäen. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Kvartersområde för servicebyggnader. Byggnaderna och konstruktionerna som ska genomföras på området ska i mån av möjlighet anpassas till landskapet genom bevarande av det trädbestånd och den växtlighet som finns. Vid behov ska områdets planteringar kompletteras med träd- och växtslag som är typiska för området. Byggnaderna bör ha sadeltak.

VL

Lähivirikistysalue, jota hoidetaan ja tarvittaessa täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleistä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita. Näirekreatiosområde som sköts och vid behov får kompletterande planteringar enligt sin naturtyp. På området får mindre konstruktioner eller anläggningar för allmänt bruk byggas.

LP

Yleinen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa muuntamon (rakennuksen koko enintään 10 m<sup>2</sup>). Område för allmän parkering. På området får placeras en transformator (byggnadens storlek högst 10m<sup>2</sup>).

LV

Venesatama/venevalkama. Småbåtshamn/Småbåtspplats.

EV

Suojaviheralue. Alue istutetaan ja hoidetaan monikerroksellisenä. Skyddsgrönområde. Området planteras och sköts mångskiktat.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.

31

103

500

I

31K

31L1

31P

31B

31A

31C

31D

31E

31F

31G

31H

31I

31J

31K

31L

31M

31N

31O

31P

31Q

31R

31S

31T

31U

31V

31W

31X

31Y

31Z

31AA

31AB

31AC

31AD

31AE

31AF

31AG

31AH

31AI

31AJ

31AK

31AL

31AM

31AN

31AO

31AP

31AQ

31AR

31AS

31AT

31AU

31AV

31AW

31AX

31AY

31AZ

31BA

31BB

31BC

31BD

31BE

31BF

31BG

31BH

31BI

31BJ

31BK

31BL

31BM

31BN

31BO

31BP

31BQ

31BR

31BS

31BT

31BU

31BV

31BW

31BX

31BY

31BZ

31CA

31CB

31CC

31CD

31CE

31CF

31CG

31CH

31CI

31CJ

31CK

31CL

31CM

31CN

31CO

31CP

31CQ

31CR

31CS

31CT

31CU

31CV

31CW

31CX

31CY

31CZ

31DA

31DB

31DC

31DD

31DE

31DF

31DG

31DH

31DI

31DJ

31DK

31DL

31DM

31DN

31DO

31DP

31DQ

31DR

31DS

31DT

31DU

31DV

31DW

31DX

31DY

31DZ

31EA

31EB

31EC

31ED

31EE

31EF

31EG

31EH

31EI

31EJ

31EK

31EL

31EM

31EN

31EO

31EP

31EQ

31ER

31ES

31ET

31EU

31EV

31EW

31EX

31EY

31EZ

31FA

31FB

31FC

31FD

31FE

31FF

31FG

31FH

31FI

31FJ

31FK

31FL

31FM

31FN

31FO

31FP

31FQ

31FR

31FS

31FT

31FU

31FV

31FW

31FX

31FY

31FZ

31GA

31GB

31GC

31GD

31GE

31GF

31GG

31GH

31GI

31GJ

31GK

31GL

31GM

31GN

31GO

31GP

31GQ

31GR

31GS

31GT

31GU

31GV

31GW

31GX

31GY

31GZ

31HA

31HB

31HC

31HD

31HE

31HF

31HG

31HH

31HI

31HJ

31HK

31HL

31HM

31HN

31HO

31HP

31HQ

31HR

31HS

31HT

31HU

31HV

31HW

31HX

31HY

31HZ

31IA

31IB

31IC

31ID

31IE

31IF

31IG

31IH

31II

31IJ

31IK

31IL



## Detaljplan ak1114 Villa Gerby

### BILAGA 2. Respons- och bemötanderapport för utkastskedet

Vasa stad, Planläggning 23.3.2023

#### Innehåll

Innehåll .....	1
1 UTLÅTANDEN .....	2
1.1 Gerby-Västervik skärgårdsförening rf, 3.1.2023 .....	2
1.2 Vasa Elnät Ab, 19.12.2022 .....	2
1.3 Vasa Vatten, 22.12.2022.....	2
1.4 Gerby Skifteslag & Gerby Vattendelägarlag, 4.1.2023 .....	3
1.5 Österbottens förbund, 5.1.2023.....	3
1.6 Österbottens museum, 5.1.2023.....	4
1.7 Närings-, trafik- och miljöcentralen, 25.1.2023.....	4
2 ÅSIKTER.....	5
2.1 Närområdets invånare, 4.1.2023.....	5

## 1 UTLÅTANDEN

### 1.1 Gerby-Västervik skärgårdsförening rf, 3.1.2023

1. Det parkeringsområde som är avsett för båthamnen bör utvidgas så att det erbjuder tillräckligt med parkeringsutrymme för dem som har hyrt en båtplats. I detta sammanhang bör även de utrymmeskrav beaktas som uppstår i anslutning till lastningen av varor; Gerby båthamn är områdets viktigaste lastningsplats ut i skärgården när det gäller byggnads- och annat material som transporteras såväl sommartid som vintertid.

2. I detaljplanen ska säkerställas att förbindelsen ut till isen kvarstår. Man kommer för närvarande ut på isen i det norra hörnet av Villa Gerbys tomt. Förbindelsen ut till isen är viktig med tanke på rekreativ användning. Särskilt viktig är den för att kunna genomföra frakttransporter på vintrarna. Med tanke på byggnads- och servicearbeten av områdets elnät är det nödvändigt att bevara uttryckligen den nuvarande svagt nersluttande rutten ut på isen.

**Bemötande:** 1. I båda alternativen till detaljplaneutkast föreslås en utvidgning av parkeringsområdet till VL-området, genom vilken parkeringsområdet skulle få totalt cirka 170 parkeringsplatser. Båthamnens och parkeringsområdets interna arrangemang (lastningsplatser, förvaring av varor) avgörs vid en noggrannare planering av området.

2. I alternativen till detaljplaneändringsutkast har en förbindelse ut till isen som gäller planområdet märkts ut som en riktgivande friluftsled (ur).

Gerby-Västervik Skärgårdsförening rf läggs till på deltagarlistan, vilket innebär att föreningen framöver kommer att sändas en begäran om utlåtande.

### 1.2 Vasa Elnät Ab, 19.12.2022

På LV- och LP-området kommer effekten att öka avsevärt, så det skulle vara bra att på hela planområdet möjliggöra byggandet av transformatorstationer, nedan två förslag till transformatorstationer på tomterna, platserna finns på EV- och AP-området. ”Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan det inom kvartersområdena också placeras konstruktioner för teknisk försörjning (såsom transformatorstationer)”.

**Bemötande:** Efter granskningen av alternativen konstaterades att en lämpligare plats för transformatorstationerna skulle vara inom LP-området, således fogas till LP-området en bestämmelse som tillåter uppförandet av små transformatorbyggnader.

### 1.3 Vasa Vatten, 22.12.2022

Vid planläggningen av området ska planläggaren beakta den vattenförsörjningsinfrastruktur som redan finns i området. Dess förekomst bör tryggas genom servitutsområden. När tomtindelningen görs ska planläggaren beakta att det ska vara möjligt att anlägga vattenförsörjning från Klubbkärsvägen. Likaså ska det vara möjligt att inom kvartersområdet för servicebyggnader anlägga vattenförsörjning som ska tryggas genom ett servitutsområde som bildas. Ett möte om området har också hållits med planläggaren, vid vilket Vasa Vatten har redogjort för planläggningens utmaningar när det gäller vattenförsörjningen. Av denna anledning har vi inte tidigare lämnat in något skriftligt utlåtande om detta.

Vasa Vatten opponerar sig inte mot utvecklingen av området.

**Bemötande:** Observeras.

#### 1.4 Gerby Skifteslag & Gerby Vattendelägarlag, 4.1.2023

Gerby skifteslag och Gerby vattendelägarlag förordar alternativ 2. Detta alternativ innebär att kvartersområdet för småhus AP-1 och kvartersområdet för servicebyggnader P tillsammans utgör en helhet, vilkens trafik inte sammanblandas med trafiken inom området för småbåtshamn LV. Det är bäst att dessa funktioner särkiljs. Detta underlättar åtgärderna för att upprätthålla en funktionell småbåtshamn med tillhörande trafik och parkering.

Gerby vattendelägarlag och Gerby skifteslag anser även, att utvidgningen av parkeringsområdet på stadens mark vid stadens hamn på det sätt, som föreslås, är viktig. Ytterligare större parkeringsareal kan dessutom skapas genom att staden rörlägger det öppna dike som nu finns mellan tillfartsvägen och det existerande parkeringsområdet inom själva hamnområdet.

**Bemötande:** Utgående från utlåtandet har man undersökt möjligheterna att omstrukturera parkeringsplatsen så, att diket på parkeringsområdets norra sida rörläggs och parkeringsområdet utvidgas till att vara ovanpå diket. Planläggningen och kommuntekniken har på basis av modelleringar konstaterat att det antal extra platser som skulle fås på det här sättet är marginellt, eftersom man går miste om en del av den gatuparkering som presenterats redan i tidigare utkast. Planläggningen anser också att det är viktigt att det på parkeringsområdet blir kvar ett grönområde både med hänsyn till de ekologiska aspekterna men även för att tydligt avgränsa parkeringsområdet till att vara fristående från körrutten, som för närvarande löper vid det nuvarande dikets norra kant.

#### 1.5 Österbottens förbund, 5.1.2023

För området gäller Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014. Enligt generalplanen finns detaljplanområdet inom ett område för service, handel och förvaltning (P), område för hamnverksamhet (LV) och rekreationsområde (V). Detaljplanområdet finns inom ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område på landskapsnivå eller lokal nivå (sk-2).

Detaljplanändringen är inte helt i enlighet med generalplanens målsättningar, men Österbottens förbund konstaterar att även om området i större utsträckning reserveras för boende möjliggör detaljplanen småskalig serviceverksamhet. Positivt är att detaljplanen ger förutsättningar till att strandområdet bibehålls tillgängligt för allmänheten.

Av de alternativa detaljplanlösningarna anser Österbottens förbund att alternativ 1 är bättre eftersom området för rekreation är större och enhetligare och att kvartersområdet för servicebyggnader är i direktkontakt med både hamn- och rekreationsområdet. Därtill möjliggör alternativ 1 större vegetationsytor på kvartersområdet för småhus. Med tanke på att det finns en del vegetation på området kunde bestämmelsen för områdesdel som ska planteras med fördel kompletteras om bevarande av befintlig vegetation.

Österbottens förbund har i övrigt inget att påpeka om planutkastet för Villa Gerby detaljplan.

**Bemötande:** Beaktas.



### 1.6 Österbottens museum, 5.1.2023

Museet har som mål att Villa Gerbys kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska skyddas även i fortsättningen. Vidare bör gården och dess två kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras som en visuell helhet; nybyggandet anpassas till de skyddade byggnaderna. Det kompletterande byggandet som anvisas på området ska förverkligas så att Villa Gerbys byggnader sköts och bevaras så att de bildar en tydlig helhet samt så att Villa Gerbys visuellt dominerande ställning i området bevaras.

I båda utkastalternativen har man beaktat behovet av att bevara två kulturhistoriskt värdefulla byggnader som en helhet på samma tomt. Hörnbyggnaden i det första alternativet bildar en relativt stor och hög byggnadsmassa som är ett hot mot Villa Gerby-byggnadens visuellt dominerande ställning. Museet anser att det andra alternativets friare, mer organiska placering av mindre byggnadsmassor på tomten är ett naturligare alternativ med beaktande av planområdets närmiljö och huvudbyggnadens läge på tomten.

På basis av kulturmiljöinventeringen kan det uppstå ett behov av att precisera skyddsbestämmelserna i utkastet och anpassningen av nybyggandet till den befintliga helheten.

*Bemötande: Beaktas.*

### 1.7 Närings-, trafik- och miljöcentralen, 25.1.2023

I den gällande detaljplanen har Villa Gerby och den gårdsbyggnad som hör till gården skyddats med beteckningen sr-3. Gården är även en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Kulturmiljöinventeringen är ännu inte klar, vilket innebär att man inte kan ta ställning till den i det här skedet. Det är också möjligt att skyddsbestämmelsen sr-3 behöver preciseras. När det gäller nybyggandet finns det eventuellt även ett behov av att precisera bestämmelsen när det gäller hur nybyggandet ska anpassas till den befintliga helheten.

NTM-centralen anser att gården och dess två skyddade byggnader borde fungera som områdets medelpunkt. Det övriga byggandet borde inriktas runt dessa så att de övriga byggnaderna inte till sin storlek är mer massiva eller mer dominerande. De övriga byggnaderna borde anpassas naturligt till denna kulturhistoriskt värdefulla miljö. NTM-centralen anser inte att det är något dåligt alternativ att kvartersområdet för servicebyggnader (P) skulle placeras lite längre bort från huvudbyggnaden och att trafikförbindelserna dit ordnas från planområdets norra sida.

Ett utlåtande om strandområdenas lägsta bygghöjd har begärts av Meteorologiska institutet. Kartor över vattnets utbredningsområden vid olika översvämningssituationer finns på webbplatsen "samlad information om hanteringen av översvämningssrisker" <https://www.vesi.fi/sv/samlad-information-om-hanteringen-av-oversvamningsrisker/>.

I det här skedet har NTM-centralen inte några andra anmärkningar om projektet.

*Bemötande: Beaktas.*

## 2 ÅSIKTER

### 2.1 Närområdets invånare, 4.1.2023

Vi kommer att motsätta oss planändringen av Villa Gerby. Staden söker genom planändringen en avsevärd värdestegring av sin tomt och samtidigt sjunker värdet på vårt hus betydligt. I och med planändringen försvinner havsutsikten helt. Vi betalade ett högt pris för vår tomt uttryckligen med tanke på havsutsikten och lugnet.

**Bemötande:** En förtätning av stadsstrukturen är ett av Vasa stads strategiska mål. Kompletteringsbyggandet kommer att ändra vyerna för många stadsbor. Genom förtätningen eftersträvas även andra fördelar än de inkomster som fås av försäljningen av tomtmark, men det är sant att Vasa stad får inkomster genom markens värdestegring. Intäkterna gör det möjligt att genomföra stadens lagstadgade service och är till gagn för alla kommuninvånare.

För att bevara anonymiteten för den som lämnat in åsikten har man med tanke på bemötandet undersökt situationen för alla nybyggnader på Klibbalkärsvägen. Illustrationerna av dem presenteras i detaljplanebeskrivningens avsnitt 5.3.1 Konsekvenserna för den byggda miljön. Det är ovillkorligt att de nybyggnader som uppförs på Villa Gerbys tomt kommer att ändra vyerna från fastigheterna på Klibbalkärsvägen. Den nuvarande, lagakraftvunna detaljplanen tillåter även tilläggsbyggande (100 m<sup>2</sup> vy tillbyggnad och 150 m<sup>2</sup> vy garagebyggnad) samt att dessa byggnader placeras på tomten betydligt friare än vad som anges i det planutkast som nu varit framlagt. Eftersom det mellan Klibbalkärsvägens tomter och havet finns en gata och en annan fastighet (Villa Gerby) som har outnyttjad bygggrätt, kan man inte på något sätt garantera havsutsikten. Nybyggnader kan uppföras även utan den anhängiga detaljplanen. Att motsätta sig detaljplaneändringen garanterar alltså inte att det inte kan komma nya byggnader som skymmer havsutsikten. Även för närvarande är vyerna ändå begränsade, eftersom det på Villa Gerbys tomt dessutom finns andra byggnader samt träd och tät buskvegetation.

Även placeringen av byggnaderna på den egna tomten påverkar vyerna. Många huvudbyggnader på Klibbalkärsvägen finns längst bak på tomten, och framtill har ekonomibygnader placerats som skymmer en stor del av utsikten. Många fastigheter har höga, solida stängsel. Dessutom har huvudbyggnaderna nästan utan undantag byggts i en våning även om detaljplanen skulle ha möjliggjort byggande i två våningar.

Den gällande detaljplanens användningsändamål är inte heller någon garanti för lugnet i området. P-serviceverksamhetsbeteckningen tillåter förutom mångsidig service- och affärsverksamhet även t.ex. serviceboende. En detaljplaneändring föreslås eftersom det skulle vara viktigt att ta i bruk villabyggnaden på nytt. Obebodda byggnader är förutom en säkerhetsrisk även lockande objekt för vandaler.

V A S A .

V A S A .



ak1114 Villa Gerby  
Asemakaavan havainnekuvat  
Illustrationsbilder av detaljplan



**Toteutus esimerkki 1**  
Exempel på förverkligande 1



Näkymä kaakosta  
Vy från sydost



**Toteutus esimerkki 2**  
Exempel på förverkligande 2



Näkymä kaakosta  
Vy från sydost

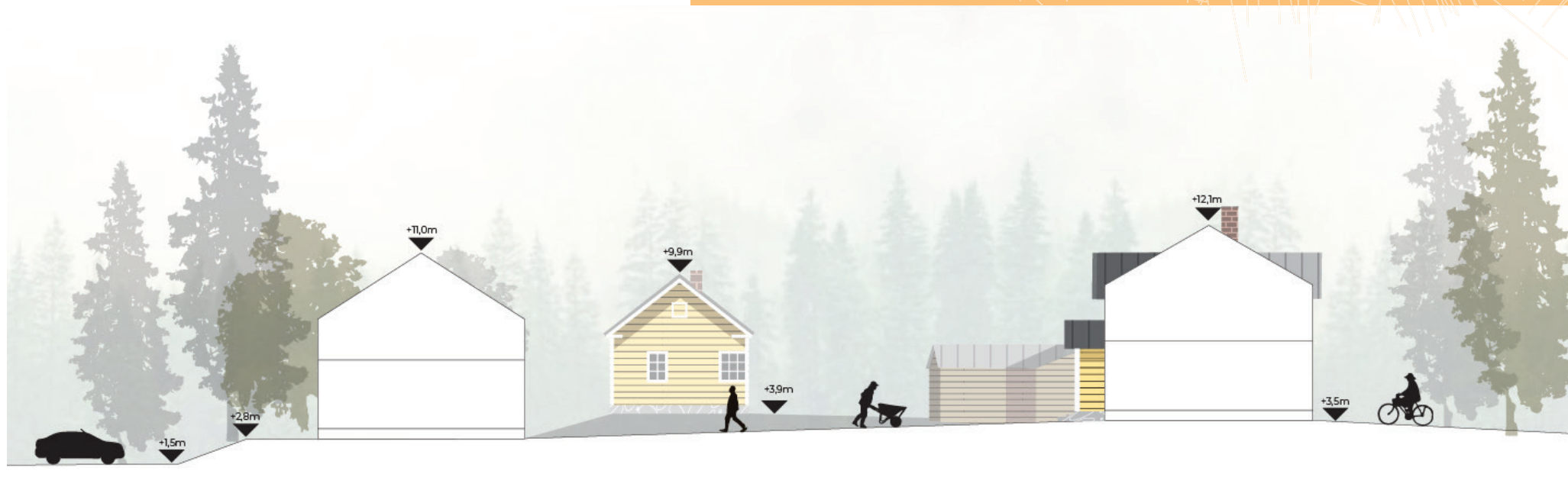
### Toteutusesimerkki 1

Exempel på förverkligande 1



Toteutusesimerkki 2  
Exempel på förverkligande 2

V A A S A .  
V A S A .



Alueleikkaus A-A  
Sektion genom området A-A

## **BLANKETT FÖR KONSEKVENSBEDÖMNING**

Planens namn och planeringsområde: ak1114 Villa Gerby

Mål för planeringen: Undersökande av möjligheterna för kompletterande byggande av Villa Gerbys villafastighet, granskning av byggnadsskyddsbesteckningarna, omorganisering av båthamnens parkeringsområde och uppdatering av föråldrade planbeteckningar

Beskrivning av planeringsområdet: Villa Gerbys villafastighet, grönområdet intill, Gerby småbåtshamns parkeringsområde samt närparkeringsområdet på andra sidan Klubbvägen och delar av skogsområdet intill.

Konsekvensområde: Gerbynäs, Gerby; i och med byggnadsskyddsfrågorna eventuellt åtminstone sådana konsekvenser som omfattar Vasa stad eller även mer omfattande konsekvenser

Särskilda utredningar som behövs: Naturutredning, kulturhistorisk utredning

KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS	M	Konsekvens och dess inriktning		Observationer och samarbetspartner
		Planeringsområde	Konsekvensområde	
<b>Invånarantal och åldersstruktur</b>	X	Planen möjliggör mer boende i området (2–3 nya småhus samt ändrande av Villa Gerby och dess gårdsbyggnad för boende).	Ingen betydande konsekvens.	
<b>Samhällsuppbyggnadens enhetlighet och effektivitet</b>	X	En lösning i bolagsform möjliggör ett tätare genomförandesätt. ++	Planen möjliggör nya småhustomter inne i den befintliga stadsstrukturen. På så sätt kan befintliga tjänster och trafiknät utnyttjas effektivt. ++	Kommuntekniken, fastighetssektorn, hussektorn, de skifteslag som förvaltar vattenområdet, byggare och byggherrar
<b>Boende, bostadsbeståndet och boendialternativ</b>	X	Detaljplanen möjliggör tre nya småhus samt ändrande av Villa Gerby och dess gårdsbyggnad för boende. Villa Gerby kan eventuellt delas upp i två bostäder, och gårdsbyggnaden lämpar sig t.ex. som ett minihus eller för studerande/ensamboende. +	En lösning i bolagsform erbjuder ett alternativt sätt för egnahemshusboende i Vasa. Detaljplanen möjliggör även arrangemang av hantverkskvarterstyp i området, där boende och affärsverksamhet kan kombineras. Om detaljplanen genomförs medför den troligtvis inte att utbudet på hyresbostäder ökar. +/-	Fastighetssektorn, hussektorn, Vasa Vatten, Vasa Elnät, grannar, Österbottens museum, byggare och byggherrar
<b>Serviceformer</b> Tillgång och tillgänglighet Inverkan på efterfrågan på service	X	På planeringsområdet är det möjligt att få ny slags serviceverksamhet i mindre skala. Eftersom servicekvarteret P/s styckas upp i två, kan serviceverksamhet fås med lägre tröskel, utan skyldighet att iståndsätta villabyggnaderna. AP-1-planbeteckningen möjliggör även bevarandet i serviceanvändning av de byggnader som hör till villan. Att kombinera boende och service kan ändå vara en utmaning. +	Till området kan fås serviceverksamhet av ett nytt slag, men det är inte sannolikt med t.ex. en sådan ungdomslokal som närområdets invånare har önskat. Servicen ökar trafiken och rörligheten i området. Det finns en risk för att kombinerandet av serviceverksamheten och boendet inte lyckas på önskat sätt och att servicen inte förverkligas. +/-	Fastighetssektorn, företagarna i området, eventuella aktörer



<p><b>Stadsbilden och landskapet, den byggda kulturmiljön</b> Egenskaper i stadsbilden och landskapet, värdeobjekt och störningar Byggnadsskydd, kulturmiljö- och landskapsområden, fornlämningar</p>	X	<p>Genom detaljplanen stärks skyddsstatusen för de historiska byggnaderna i området men däremot möjliggör detaljplanen även tilläggsbyggande, vilket kan ha en kulturhistoriskt värdsänkande konsekvens för området. Genomförandet av området förutsätter kunning och omsorgsfull planering i samarbete med byggnadstillsynen och museimyndigheterna. I och med detaljplaneändringen kommer den tätare stadsstrukturen att påverka landskapet i området samt vyerna för invånarna i området. +/-</p>	<p>Genom detaljplanen skyddas de byggnader i området som är viktiga med tanke på villakulturhistorien, vilka även har en större betydelse för Vasas historia. +</p>	<p>Österbottens museum, grannar, planerare, byggherrar, områdets invånare</p>
<p><b>Naturmiljön</b> Naturförhållanden Naturens värdeobjekt och mångfald</p>	X	<p>Genom detaljplanen möjliggörs grönområdenas skötsel och hjälpplantering, vilket inte varit möjligt hittills p.g.a. deras /s-beteckning. T.ex. fällandet av gammalt trädbestånd kommer att påverka områdets framtoning, naturens mångfald och potentialen för kolsänkor. En del av områdets gamla träd har ändå upplevts farliga p.g.a. det ökade antalet stormfällda träd. Rekreatiomsområdet bredvid båthamnen minskar i och med att parkeringen utvidgas. Till dessa delar har naturvärdena visserligen försvunnit redan tidigare, men detaljplanen möjliggör inte heller t.ex. återbeskogning av dessa områden. +/-</p>	<p>Inga betydande konsekvenser.</p>	<p>Natursällskap, kommuntekniken, grönområdesenheten, miljösektorn</p>
<p><b>Grön- och rekreatiomsområden</b> Områdenas karaktär, mängd och nåbarhet Områdenas kontinuitet Rekreatioms- och friluftsleder</p>	X	<p>Genom detaljplanen ombesörjs att de nuvarande friluftslederna bevaras. Den utvidgning av rekreatiomsområdet väster om Villa Gerby som omfattar hela strandzonen garanterar invånarna tillträde till stranden också när området utvecklas. Genom detaljplanen ökas växtligheten vid båthamnens parkeringsområde avsevärt jämfört med det nuvarande. Områdets mångfald, landskapsarkitektur och mikroklimatförhållanden förbättras när området, som blivit fältliknande till karaktären, får skuggande och svalkande växtlighet. Ändring av rekreatiomsområdet bredvid båthamnen till ett parkeringsområde inverkar inte på områdenas kontinuitet eller på friluftslederna. ++</p>	<p>Planområdet är en del av Vasa stads strandpark. Genom att stranden ombildas till ett rekreatiomsområde säkerställs i enlighet med stadens mål offentligt tillträde till stranden utanför centrumet med 600-1 000 meters mellanrum. I Gerby har stranden till stora delar privatiserats. ++</p>	<p>Kommuntekniken, grönområdesenheten, näromgivningens invånare</p>

KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS	M	Konsekvens och dess inriktning		Observationer och samarbetspartner
		Planeringsområde	Konsekvensområde	
<b>Arbetsplatser</b> Antal arbetsplatser Nya verksamhetslokaler	X	Detaljplanen möjliggör i området affärsverksamhet i liten skala. Den sysselsättande inverkan är högst några personer.	Inga betydande sysselsättande konsekvenser.	Områdets företagare, aktörer
<b>Trafik</b> Väg- och gatunät, parkering Trafikmängd Trafiksäkerhet Kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik	X	Planeringsområdet hör till bilzonen. Nytt boende som det kompletterande byggandet möjliggör medför en total resevolym på 40 resor per dygn. Behovet av parkering i området ökar i och med boendet och den mer omfattande verksamheten. För planeringsområdet planläggs endast en ny gatuanslutning. I detaljplanen har även en viktig förbindelse ut till isen märkts ut. På så sätt säkerställs även framöver en varutransportrut ut i skärgården. ?	Inga betydande konsekvenser.	Kommuntekniken, planerare, intressenter, skifteslag som förvaltar vattenområdet
<b>Samhällsteknik och energi</b> Anslutnings- och byggnadskostnader Energiekonomiskhet Ekonomiska konsekvenser	X	Att ansluta P-kvarteret till den befintliga infrastrukturen innebär kostnader i någon mån, eftersom det inte gränsar till gatan. Det här innebär att kommuntekniken måste dra ledningarna genom AP-1-kvarteret till kvarterets gräns. Från kvarteren AP-1- och P bör även sommarvattenledningen för båtbyggarna flyttas. De skyddsbezeichnungar som bör ges de gamla villabyggnaderna kan försvåra reparerandet av dem energiekonomiskt.	Staden får inkomster av försäljningen av fastigheten. I och med underhållsskyldighetens bortfall minskar även de nödvändiga investeringarna. +	Kommuntekniken, fastighetssektorn, hussektorn, planerare, byggherrar
<b>Miljöstörningar och miljörisiker</b> Luftkvalitet Yt- och grundvatten Jordmån Bullerstörningar Strålning Risker för miljöskador				
<b>Social miljö</b> Befolkningens mångfald Ålders- och specialgrupper Social gemenskap Sociala problem och säkerhet Områdesimage och områdesbalans Upplevd miljö	X	Det nybyggande som har planerats på planeringsområdet ökar just inte befolkningens mångfald i området, eftersom invånargruppen vad gäller fristående småhus symtomatiskt är mycket homogen såväl socialt som ekonomiskt. I AP-1-kvarteret erbjuds ändå möjligheter till boende med mer social gemenskap än i småhusområden i allmänhet. En ändring av området till både användning året runt och dygnet runt ökar säkerheten och minskar risken för t.ex. skadegörelse. I detaljplanen har man	Att det kulturhistoriskt värdefulla området ändras till bostadstomter kan inverka antingen positivt eller negativt på områdets image och upplevda miljö. Som en skickligt förverkligad helhet kan Villa Gerby bli en attraktionsfaktor som lockar till sig människor både för att bo och vistas på området. Det finns en risk att den serviceverksamhet och det boende som planeras i området inte passar ihop. I så fall kan serviceverksamheten bli tvungen att ge plats, vilket innebär att Gerbys servicenät försämras ytterligare. ?	Aktörer, planerare, byggherrar, fastighetssektorn byggnadstillsynen

	<p>försökt styra det kompletterande byggandet så att det anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och så att det ger tillräckligt med utrymme för att alltjämt fungera som en egen helhet. De faktiska konsekvenserna av det kompletterande byggandet för den upplevda miljön på planeringsområdet kan dock ses först när planeringsarbetet framskrider. Struktureringen och landskapsarkitekturen i fråga om båthamnens parkeringsområde har positiva konsekvenser för områdets stadsbild och trafiksäkerheten. ?</p>		
<p><b>Hur kan skadliga konsekvenser lindras?</b>  Centralt för att kunna lindra de skadliga konsekvenser som räknats upp ovan är en omsorgsfull och skicklig byggnadsplanering. Det gäller såväl samordnandet av nybyggande och historiska byggnader, samordnandet av serviceverksamhet och boende som även reparationsplaneringen av historiska byggnader. I planerings- och genomförandeskedet är samarbetet mellan centrala parter såsom byggnadstillsynen, fastighetssektorn och museimyndigheterna av högsta prioritet. Även de framtida invånarna och aktörerna i området bör inkluderas i planeringen i varje skede av processen.</p>			

## BLANKETT FÖR KONSEKVENSBEDÖMNING

Syftet med blanketten är att hjälpa planläggaren att göra konsekvensbedömningar i anslutning till planläggningen. Blanketten fungerar som både check- och minneslista och syftet är att den ska fyllas i under planläggningens olika faser.

I begynnelsefasen är det tillräckligt att man identifierar vilka saker detaljplanen ändrar jämfört med nuläget. Identifieringen görs genom att ett kryss sätts i punkten M.

Man bör dock komma ihåg att ändringen i sig inte är en konsekvens, utan att ändringen medför konsekvenser.

I **utkastfasen** fylls blanketten i punkt för punkt och planens konsekvenser övervägs både för planeringsområdet och för konsekvensområdet. I samband med varje konsekvens kan beteckningar användas om konsekvensens art:

+ + betydande positiv konsekvens                      - - betydande skadlig konsekvens

+ positiv konsekvens    - skadlig konsekvens

? oklar konsekvens

I punkten Observationer och samarbetspartner kan antecknas vilka saker som bör beaktas.

Ifall det i utkastfasen upptäcks betydande konsekvenser, bör de huvudsakliga resultaten av bedömningen i utkastfasen presenteras i mycket koncentrerad form i texten i listan eller som en bilaga. Ifall det i utkastfasen finns ett utkast till planbeskrivning, kan resultaten av konsekvensbedömningen också sättas in som en del av beskrivningen.

I **förslagsfasen** granskas det om det har kommit ändringar i de saker som noteras i utkastfasen och görs de ändringar som behövs. Konsekvensbedömningen tas in som en del av planbeskrivningen och de mest betydande konsekvenserna kan anföras som en del av texten i listan. *Dessutom ska det i planbeskrivningen anföras hur de skadliga konsekvenserna kan lindras.*



# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	18.04.2023
Planens namn	Villa Gerby		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	19.08.2021
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	1114
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,5820	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,5820

<b>Stranddetaljplan</b>	<b>Strandlinjens längd [km]</b>	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>1,5820</b>	<b>100,0</b>	<b>1060</b>	<b>0,07</b>	<b>0,0000</b>	<b>510</b>
A sammanlagt	0,4618	29,2	960	0,21	0,4618	960
P sammanlagt	0,1057	6,7	100	0,09	-0,5329	-450
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,3294	20,8			-0,0376	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6617	41,8			0,1010	
E sammanlagt	0,0234	1,5			0,0234	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt					-0,0157	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader	Ändring i skyddade byggnader
---------------	--------------------	------------------------------

	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>2</b>			

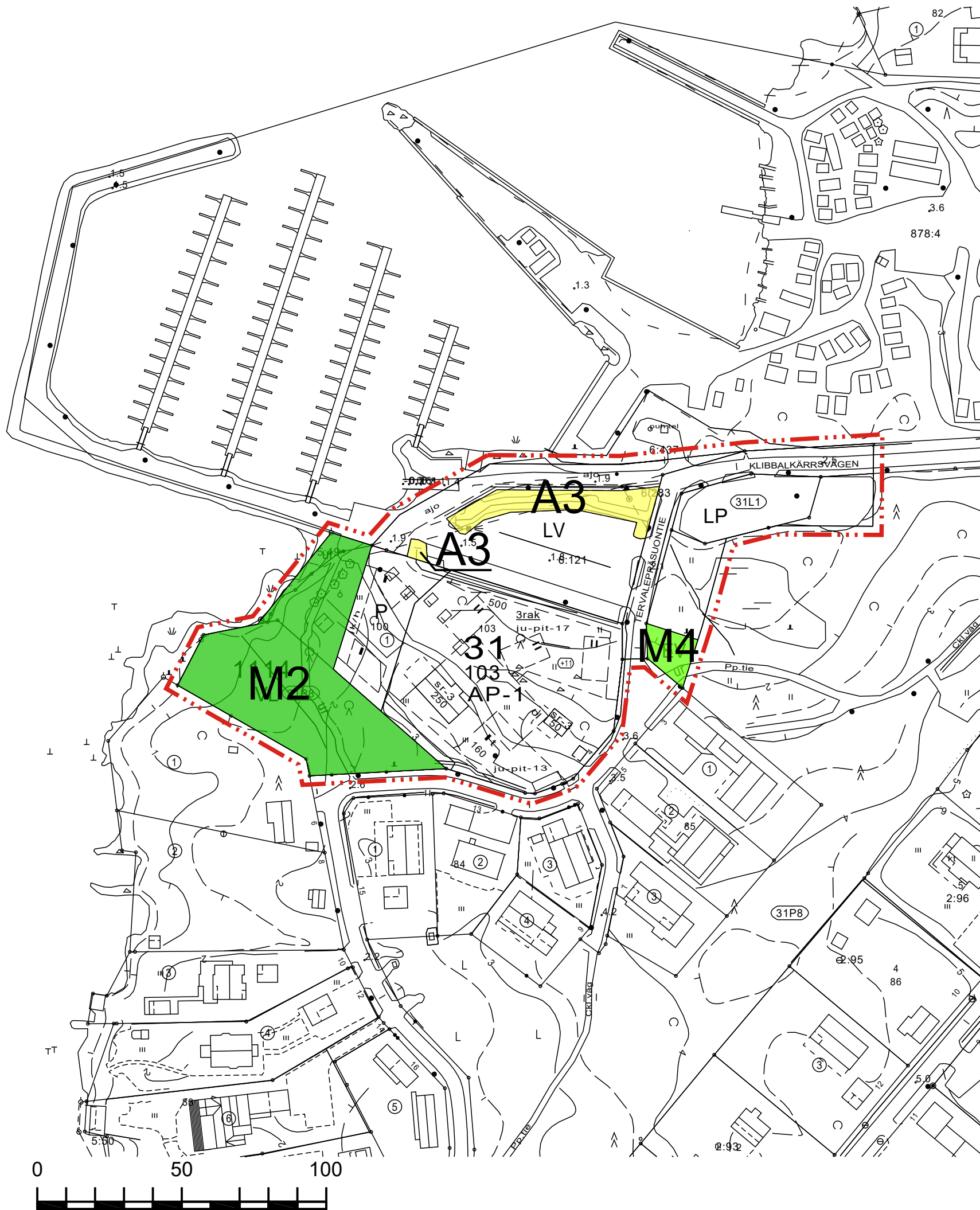
## Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>1,5820</b>	<b>100,0</b>	<b>1060</b>	<b>0,07</b>	<b>0,0000</b>	<b>510</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,4618	29,2	960	0,21	0,4618	960
AP-1	0,4618	100,0	960	0,21	0,4618	960
<b>P sammanlagt</b>	0,1057	6,7	100	0,09	-0,5329	-450
P/s					-0,6386	-550
P	0,1057	100,0	100	0,09	0,1057	100
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	0,3294	20,8			-0,0376	
VL/s					-0,3670	
VL	0,3294	100,0			0,3294	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,6617	41,8			0,1010	
Gator	0,1146	17,3				
LV	0,3609	54,5				
LP	0,1862	28,1			0,1010	
<b>E sammanlagt</b>	0,0234	1,5			0,0234	
EV	0,0234	100,0			0,0234	
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>					-0,0157	
W					-0,0157	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>2</b>			
Detaljplan	2			
Ej detaljplan				

# Villa Gerby

## HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



**A3**

Maisemaniitty.  
Landskapsäng.

PINTA-ALAT  
AREALER

613 m<sup>2</sup>  
41 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala  
Totalareal

654 m<sup>2</sup>

**M2**

Lähimetsä.  
Närskog.

PINTA-ALAT  
AREALER

3296 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala  
Totalareal

3296 m<sup>2</sup>

**M4**

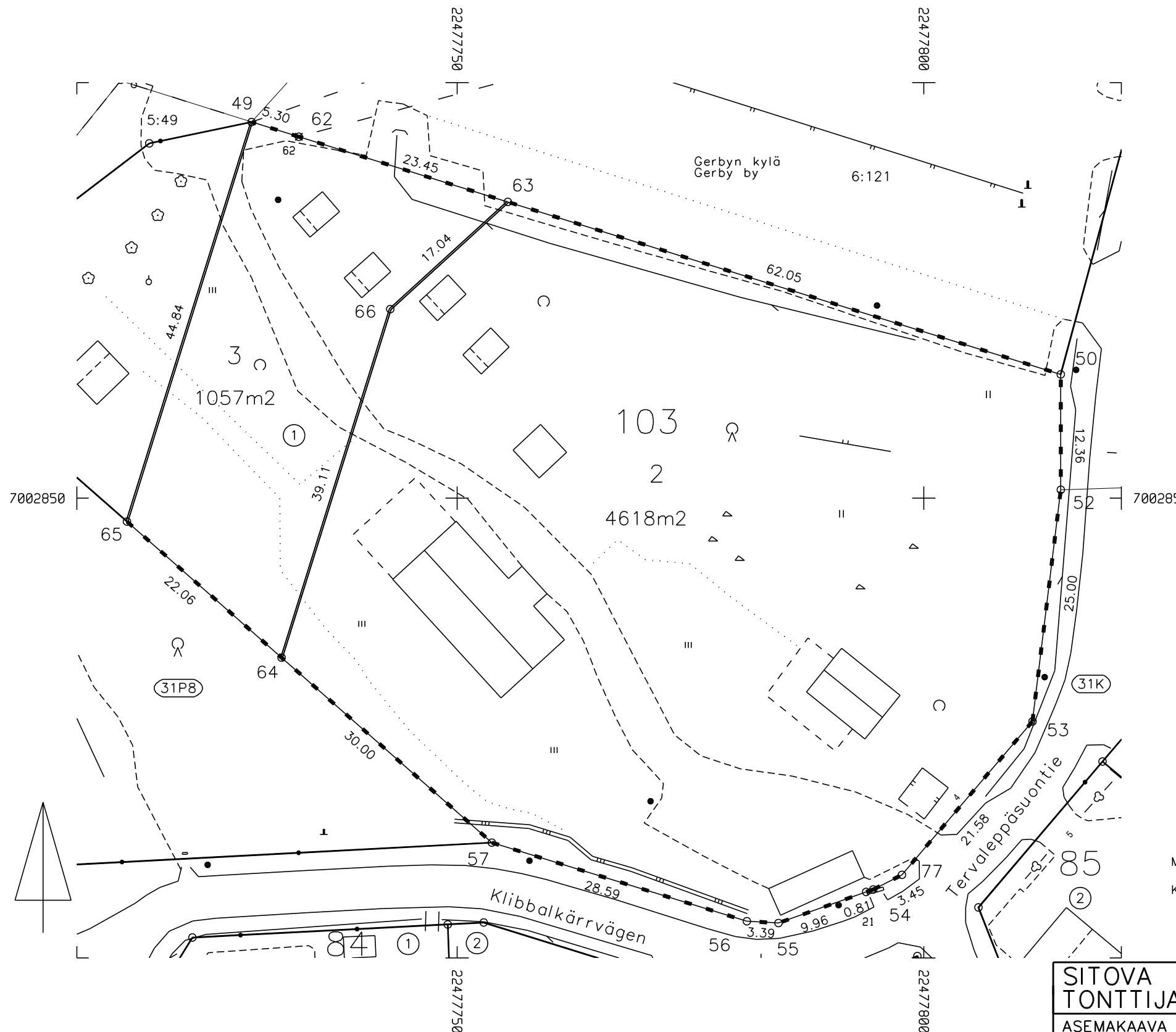
Suojametsä.  
Skyddskog.

PINTA-ALAT  
AREALER

234 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala  
Totalareal

234 m<sup>2</sup>



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING  
 Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22  
 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
21	7002807.825	22477793.815	4.124	
49	7002890.298	22477727.980	0.000	
50	7002863.264	22477814.665	0.000	
52	7002850.902	22477814.670	0.000	
53	7002826.086	22477811.636	0.000	
54	7002808.086	22477794.578	0.000	
55	7002804.492	22477784.424	0.000	
56	7002804.689	22477781.039	0.000	
57	7002813.106	22477753.711	0.000	
62	7002888.721	22477733.040	0.000	
62	7002888.721	22477733.040	0.000	
63	7002881.739	22477755.426	0.000	
64	7002832.924	22477731.189	0.000	
65	7002847.495	22477714.630	0.000	
66	7002870.260	22477742.833	0.000	
77	7002809.653	22477797.651	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
031 0103 0002	4618	4618	031 0103 0001	K		
031 0103 0003	1057	1057	031 0103 0001	K		

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING 1:1000		VAASA-VASA	
ASEMAKAAVA DETALJPLAN 1114		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET 27201	
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING		2669 / 15.6.2009		TJNRO TINR 9053174	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH		18.04.2023		KAUP. OSA STADSDEL 31	
LASK. RÄKN. MH		TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV MAANMITTAUSINSINÖÖRI LANTMÄTERIINGENJÖR Birgitta Haglund-Rönnqvist		KORTTELI KVARTER 103	
PIIRT. RITÄRE KA				TONTIT TOMTERNA 2,3	
TARK. GRANSK. BH				MUUTT. TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS 1	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE					