



BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING

Brändö sunds område

DETALJPLAN NR 1000

Detaljplaneändringen och ändringen av tomtindelningen gäller park-, vatten- och gatuområden i stadsdel 15 samt kvarteren 7 och 13 samt park-, gatu-, vatten- och trafikområden i stadsdel 17 i Vasa stad.

Vasa stad
Planläggningen 2014

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Till området för detaljplaneändringen och ändringen av tomtindelningen hör strandzonen i stadsdelen Brändö angränsande till områdena mot havet vid Sundsgatan, Levongatan, Wolffskavägen och Vinkelgatan. Områdets areal är ca 50 ha, varav drygt hälften är vattenområde.

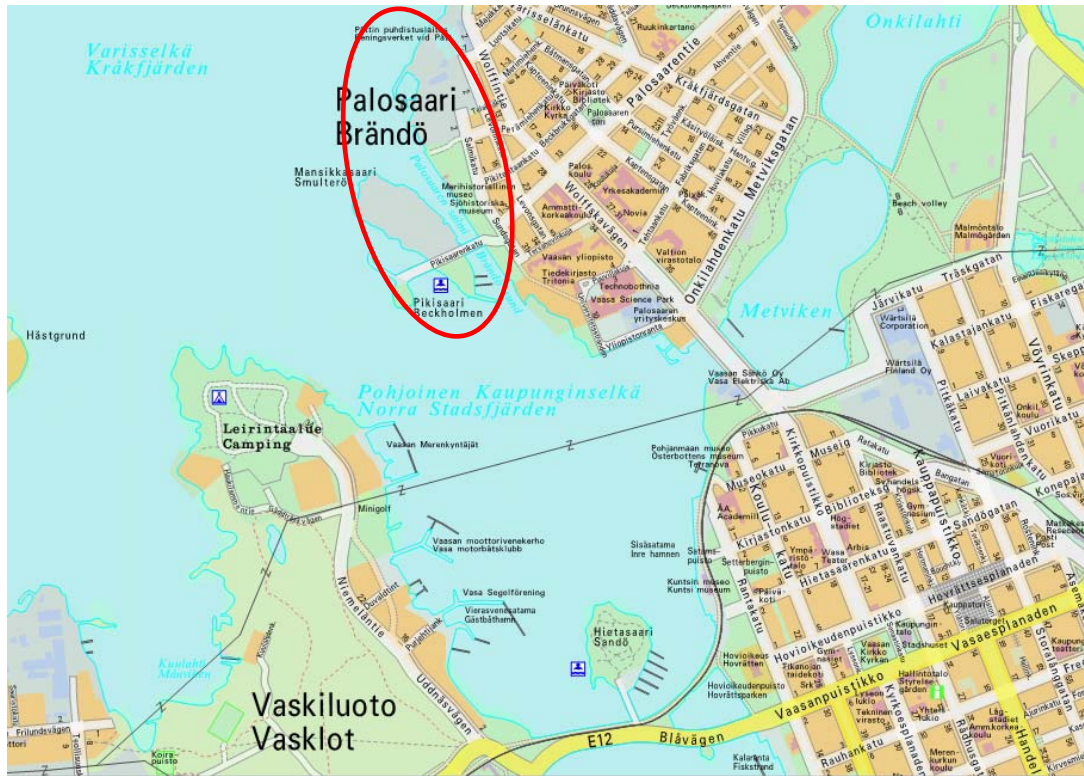
På området gäller följande detaljplaner:

NR 386	fastställd av inrikesministeriet 10.11.1970
NR 427	fastställd av inrikesministeriet 26.7.1971
NR 619	fastställd av inrikesministeriet 31.5.1984
NR 659	fastställd av miljöministeriet 25.9.1986
NR 683	fastställd av miljöministeriet 13.3.1987
NR 702	fastställd av miljöministeriet 25.11.1991
NR 778	fastställd av miljöministeriet 14.7.1994

*Planläggningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges,
Vasa stad, Planläggningen*

<i>Meddelande om anhängiggörandet:</i>	<i>26.11–20.12.2013</i>
<i>Planeringssektionen:</i>	<i>4.9.2012, Planläggningsbeslut</i>
<i>Programmet för deltagande och bedömning framlagt:</i>	<i>26.11–20.12.2013</i>
<i>Planeringssektionen:</i>	<i>20.1.2015</i>
<i>Utkastet framlagt:</i>	
<i>Planeringssektionen:</i>	
<i>Offentligt framlagt:</i>	
<i>Stadsstyrelsen:</i>	
<i>Stadsfullmäktige:</i>	

1.2 Planområdets läge



Detaljplaneändringsområdet är beläget i stadsdel 16 på Brändö ca 3 km nordväst om stadens centrum.

1.3 Planens syfte

I detaljplaneändringen definieras den kommande markanvändningen, byggnadsskyddets omfattning och innehåll för historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idéävlingen om området samt utreds vilka åtgärder den markanvändning som föreslås förutsätter för Påttska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	3
1.3 PLANENS SYFTE.....	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
2 SAMMANDRAG	6
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	6
2.2 DETALJPLAN	7
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	7
3 UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET	7
3.1.1 En allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Allmän beskrivning av områdets naturmiljö.....	9
3.1.2 Miljöfaktorer i området.....	11
3.1.3 Områdesvis beskrivning av nuläget på området.....	13
3.1.3.1 Smulterö	13
3.1.3.2 Sundsparken.....	14
3.1.4 Markägoförhållanden	19
3.2 PLANLÄGGNINGSSITUATION.....	19
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	19
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	22
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	22
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA.....	28
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	29
4.3.1 Intressenter.....	29
4.3.2 Anhängiggörande.....	29
4.3.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	29
4.3.4 Myndighetssamarbete	30
4.4 DETALJPLANENS MÅL.....	30
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet.....	30
4.5 VAL AV DETALJPLANELÖSNING OCH GRUNDERNA FÖR OCH BEDÖMNINGEN AV DEN	34
4.5.3 VAL AV DETALJPLANELÖSNING OCH GRUNDERNA FÖR DEN.....	41
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	42
5.1 DIMENSIONERING.....	42
5.1.1 Service.....	42
5.2 UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET.....	42
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	42
5.3.1 Kvartersområden	42
5.3.2 Rekreatiomsområden	42
5.3.3 GATUOMRÅDEN	42
5.4 PLANENS KONSEKVENSER	42
5.4.1 KONSEKVENSER FÖR DEN BYGGDA MILJÖN	42
5.4.2 KONSEKVENSER FÖR NATUREN OCH NATURMILJÖN	42

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	42
6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET	42
6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL	42
6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET.....	42
BILAGOR.....	42

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

Som grund för detaljplanläggningen av området har följande utredningar, inventeringar och planer gjorts:

- Museiverkets och miljöcentralens utlåtanden/beslut i byggnadsskyddsfrågor som gäller området bl.a.:
 - Museiverkets utlåtande om Rahkolas område 17.4.1998
 - Museiverkets utlåtande om Vasa Tvåls område 7.10.2009
 - Museiverkets utlåtande om tävlingsbidragen för Brändö sund
 - Museiverkets utlåtande om det vidarebearbetade vinnarförslaget i idétävlingen om Brändö sunds område 2.7.2013.
- Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheter vid Påttiska reningsverket, där man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna begränsar användningen för boende på tomten 905-17-7-43. Efter utredningsarbetet har behandlingsprocessen som gäller avloppsvattnet vid Påttiska reningsverket ändrats.
- Miljöteknisk markundersökning från år 1996 beträffande Smulterö och genomförda saneringsåtgärder
- Värdefulla byggnader i Vasa från år 2000
- Kulturmiljöutredning beträffande Brändöcampus och Brändö sund från år 2008
- Naturutredning som gäller sydvästra delen av Brändö i Vasa, 2009, Vasa stadsplanering
- Utlåtanden av Museiverket beträffande byggnadsskyddet i området
- Idétävling 2011 gällande Brändö sunds område och utvecklingsmålen i juryns bedömningsprotokoll.
- Diplomarbete om bl.a. Påttiska områdets kondensatorpark, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation - en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013"
- Komplettering av utredningarna om förorenad mark i fråga om tomterna 17-2 och 43

Tilläggsutredningar som detaljplaneändringen förutsätter:

- Uppdatering av Påttiska reningsverkets luktutredning för bedömning av konsekvenserna av den nya behandlingsprocessen för det septiska slammet.
- Eventuell utredning av havsärkeologin beträffande utfyllnader och användningen av havsområdet.
- Byggnadshistorisk utredning om båtskjulet och verkstaden

Under utlåtande- och myndighetsbehandlingen kan utredningsbehovet kompletteras.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneändringen

Anhängiggörande:

Ett program för deltagande och bedömning enligt 63 § MarkByggL har varit offentligt framlagt under tiden 16.11–20.12.2014 och det har sänts till planändringsområdets markägare, arrendatorer och rågrannar.

Flera möten har ordnats mellan representanter för Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och Hussektorn, på vilka man har utrett utgångsuppgifterna för planeringen av området och projektets konsekvenser.

Förhandlingar har också förts om detaljplanen med Lemminkäinen Hus Ab samt Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB och Oy Lindeman Ab, varvid tillvägagångsplaner har utvecklats som utgångspunkt för detaljplaneutkastet.

Detaljplaneändringen för Brändö sunds område har presenterats som ett planprojekt i Vasa stads planläggningsöversikt.

Stadsstyrelsens planeringssektion godkände 3.9.2013 Vasa stads planläggnings framställning om planläggningsstart och offentligt framläggande av programmet för deltagande och bedömning.

Utkast:

Avsikten är att utkastet till detaljplaneändring godkänns av stadsstyrelsens planeringssektion tillsammans med utkastet till detaljplanebeskrivning våren 2015, varefter det hålls framlagt.

Förslag:

Avsikten är att detaljplaneändringsförslaget godkänns och läggs fram offentligt hösten 2015 om bl.a. luktolägenheterna i anslutning till Påttiska reningsverket har rättats till.

Detaljplaneändringsförslaget läggs fram för stadsstyrelsens planeringssektion för godkännande för att därefter läggas fram för godkännande av stadsstyrelsen vintern 2015.

Målet är att detaljplanen ska vinna laga kraft i början av år 2016.

2.2 Detaljplan

I detaljplaneändringen definieras den kommande markanvändningen, byggnadsskyddets omfattning och innehåll för historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idétävlingen om området samt utreds vilka åtgärder markanvändningen förutsätter för Påttiska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

- *I fråga om de markområden som Vasa stad äger är avsikten att framskrida genom att använda planeringstävlingspraxis som ska ge området tillräckligt högklassiga och genomförbara projekt och genomförare. Detaljplanelösningarna kräver innovativ byggnads- och projektplanering.*
- *I fråga om privata tomter är det skäl att framskrida enligt projektplanspraxis och utveckla planer som i detaljplanens beredningsskede framstår som genomförbara och på så sätt säkerställa både detaljplanens lämplighet och realismen i genomförandet av planen.*
- *Att få en lösning på luktolägenheterna vid Påttiska reningsverket spelar en viktig roll i planprojektet. För att planen ska kunna genomföras i enlighet med målen (bostadsbyggande) måste man hitta en lösning på luktolägenheterna under processens gång (före det offentliga framläggandet).*

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Strandzonen vid Brändö sund är ett historiskt rikt område med flera tidsmässiga och stadsbildsmässiga skikt mellan bostadskvarteren på Brändö och havet. Strandzonen som huvudsakligen har använts av industrin hör till de sista områdena på Brändö där mera omfattande kompletterande byggande är möjligt. Utöver den egentliga kompletteringsbyggnadspotentialen är området en viktig del av stadens strandparkszon.

Området hör till de av Museiverket klassificerade och av statsrådet år 2010 godkända nationellt värdefulla kulturmiljöerna, och området berörs till denna del av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT).

Områdets historia

Stranden vid Brändö sund och Smulterö var delvis bebyggda redan innan staden flyttades till sin nuvarande plats på Klemetsö udde år 1855. Området började bebyggas i slutet av 1700-talet när Vasas uthamn flyttades från Hästholmen till sundet mellan Brändö och Smulterö. Hamnen stod i förbindelse med staden genom en landsväg som i stort följde Brändövägens nuvarande sträckning. Vid sundsstranden på sluttningarna på hamnens östra sida byggdes magasin för köpmän och anspråkslösa stugor för sjömän och arbetare. Vid sekelskiftet inledde också fartygsvarvet på Smulterö sin verksamhet.

Efter Vasa brand år 1852 utvecklades Brändö, som hamnat utanför det detaljplanlagda området, till ett betydande hamn-, industri- och arbetarbostadsområde. År 1857 färdigställdes träbron över Metviken och den förenade den nya stadskärnan med Brändö. Söder om Brändö sund byggdes på 1860-talet områdets mest betydande industrianläggning Vasa bomullsfabrik. Utöver fabriksfastigheten lät bolaget vid stranden på Brändö bygga egna hamnkajer, lagerområden samt bostadskvarter för fabriken arbetare och direktörer. I slutet av århundradet förlades också ett stort tjärlager, Tjärhovet, samt andra industrianläggningar, såsom Vasa Tvålfabrik och ett grisslakteri, i närheten av Brändö sund. Den första detaljplanen för området utarbetades av stadsingenjör K.A. Lassenius år 1901. De gamla huvudgatorna i stadsdelen enligt detaljplanen, Wolffskavägen och Brändövägen, rätades ut och breddades och i detaljplanen anvisades längs dessa gator trädplaneringar, som endast delvis anlades. Till centrum för stadsdelen Brändö, som till största delen bestod av rätvinkliga kvarter, anvisades i detaljplanen ett kvadratisk salutorg, och på södra sidan av torget byggdes i början på 1900-talet en finsk- och en svenskspråkig folkskola. Områdets ursprungliga byggnadsbestånd bestod huvudsakligen av trähus i 1–2 våningar där byggsättet fortfarande kan ses bl.a. längs Levongatan. Det sista betydande förändringsskedet på Brändö inleddes på 1960-talet då den traditionella trähusstadsdelen saneringsplanlades och områdets mest betydande industrianläggningar småningom upphörde med sin verksamhet. På detaljplaneområdet har saneringsplanen genomförts på östra sidan av Sundsgatan, där punkthusen i åtta våningar bildar en tydlig stadsområdesgräns.

Luktolägenheterna vid Påttiska reningsverket i områdets norra del har hindrat användningen av området som bostadsområdet i större utsträckning.

Ytterligare information om bl.a. kulturmiljöutredningen beträffande Brändöcampus och Brändö sund från år 2008.

3.1.2 Allmän beskrivning av områdets naturmiljö

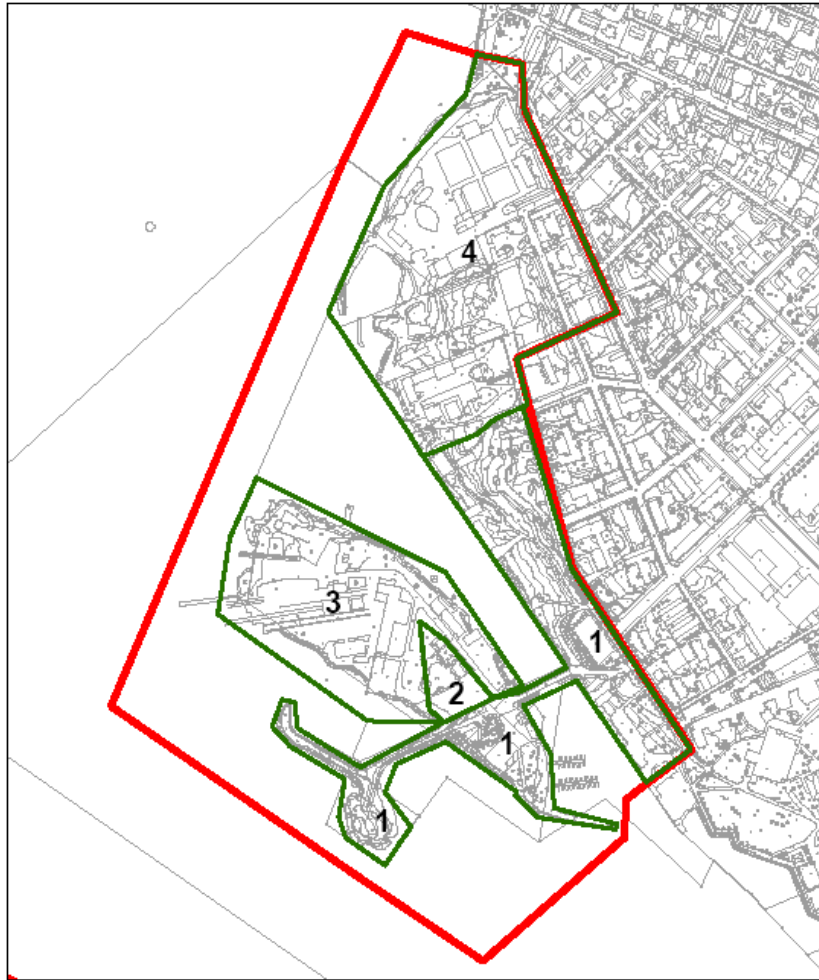
På området finns parker belägna innanför det bebyggda området, och på Smulterö finns dessutom enstaka mindre lövskogar. På utredningsområdet finns inga värdefulla naturtyper och habitat enligt skogs-, naturvårds- eller vattenlagen. Planområdet finns i sydvästra kanten av ett åsområde på Brändö.

I naturutredningen för planområdet fann man inga värdefulla naturtyper enligt skogs-, naturvårds- eller vattenlagen.

På planområdet påträffades 34 häckande fågelarter. Fågeltätheten på området var 172 par/km². Antalet fågelarter och fågeltätheten som nämns ovan är på basis av tidigare gjorda utredningar i Vasa om häckande fåglar på en rätt allmän nivå i förhållande till områdets areal (Kannonlahti m.fl. 2008). Till fågelbeståndet hörde de i Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/EEG) i bilaga I skyddade fågelarterna tärnarten (fisk-/silvertärna). Vidare observerades på utredningsområdet häckande arter som enligt den finländska klassificeringen av hotade arter klassificeras som sårbara (VU) och hänsynskrävande (NT) (Rassi m.fl. 2001). De på området häckande arterna enligt den finländska klassificeringen av hotade arter: skrattnås (VU), stenskvätta (NT) och stare (NT). De häckande fågelarterna i Vasa som ingår i EU:s fågeldirektiv och den finländska klassificeringen av hotade arter är i Vasa allmänt häckande fåglar och populationernas storlek bestäms inte av att det finns för få lämpliga habitat.

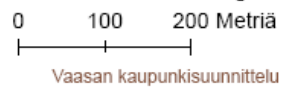
Enligt utredningen hittades på planområdet inga i 49 § i Finlands naturvårdslag avsedda föröknings- eller rastområden för flygekorrar eller fladdermöss. På området fanns heller inte lämpliga habitat för arten. På det undersökta naturutredningsområdet påträffades inga i 49 § i naturvårdslagen avsedda föröknings- eller rastområden för fladdermöss.

Enligt observationer finns på området inga betydande områden där fladdermöss förekommer.

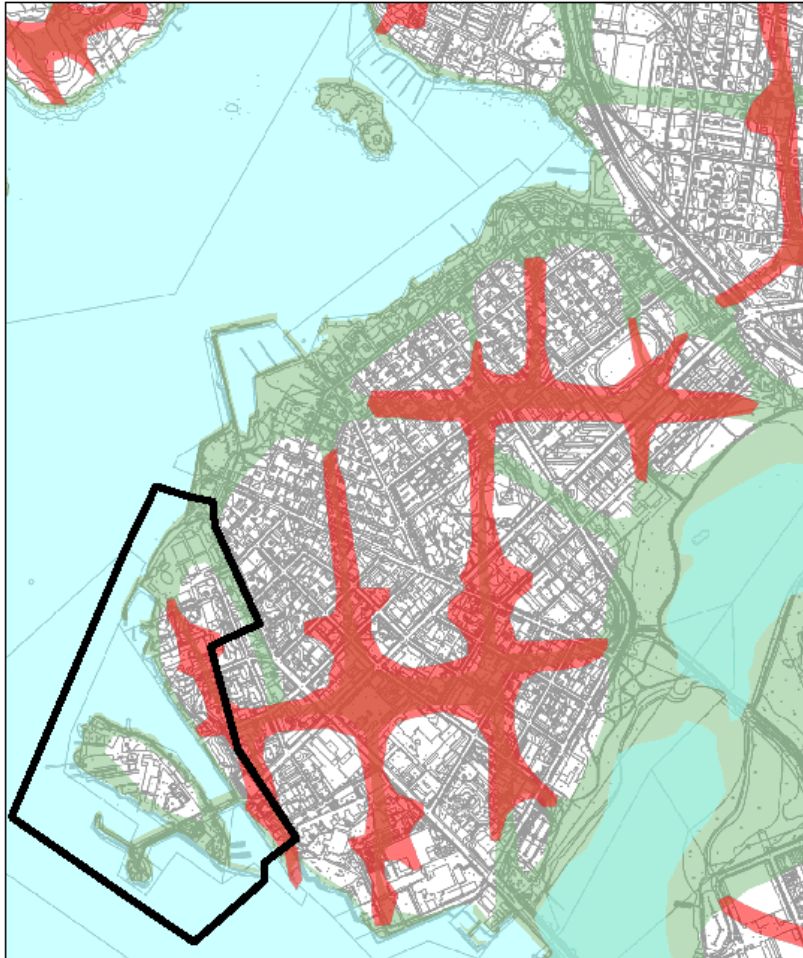


Palosaaren lounaisosan luontotyypit





- Selvitysalueen rajaus
- 1 Puisto
- 2 Lehtimetsä
- 3 Teollisuusalue
- 4 Rakennettu alue



fältarbetet vid
ningsområdet inte
iska unionens



Palosaaren maisemarakenne

-  Selvitysalueen rajaus
-  Vedenjakajat
-  Vesialue
-  Laaksot ja selännelaaksot



0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunkisuunnittelu

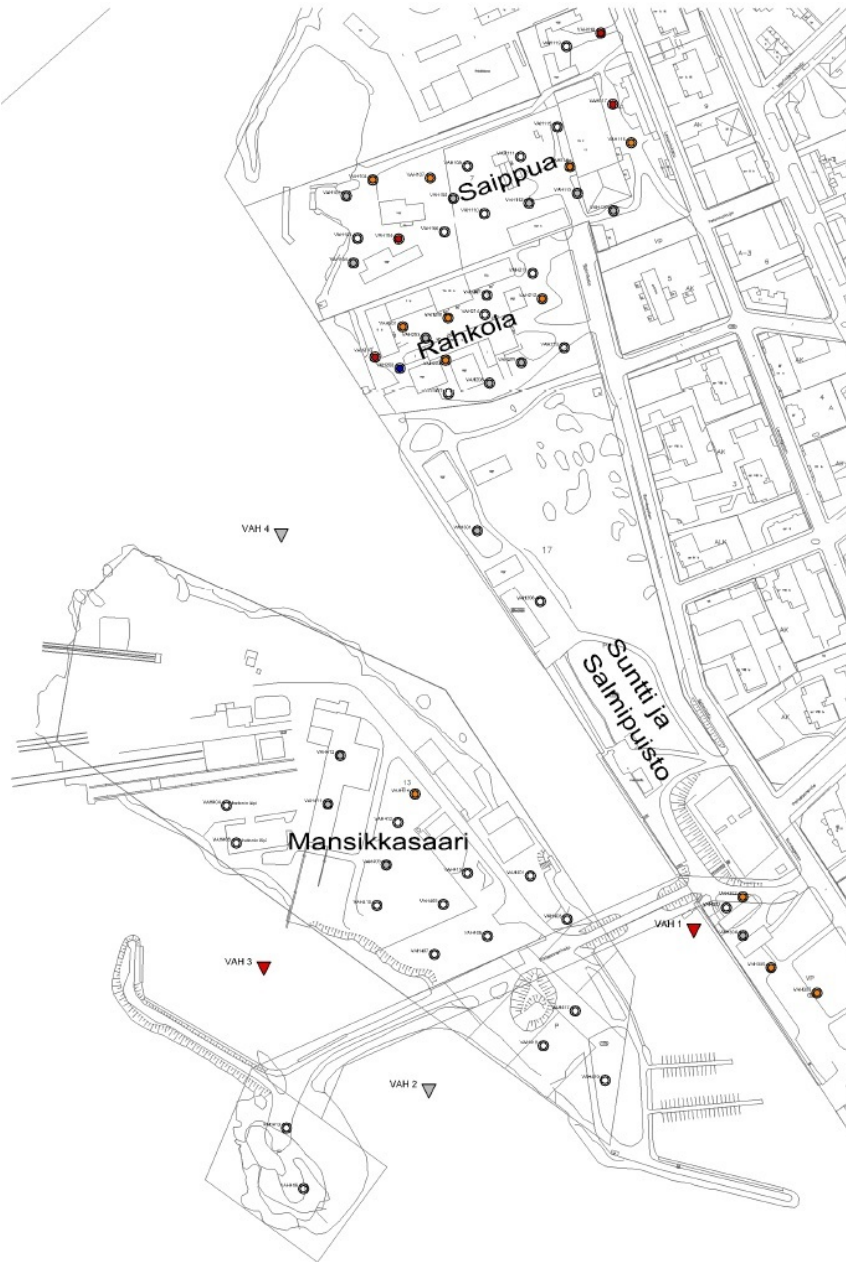
3.1.2 Miljöfaktorer i området

Brändö sunds strandområden har i tiotal, ja rentav hundratals år varit påverkade av industriell verksamhet. Den industriella verksamheten har omfattat flera branscher, och strandområdena har med tiden formats med fyllnadsjord.

Följderna av den industriella verksamheten på planområdet är att marken på området ställvis är förorenad. Fyllnadsjorden som använts i strändernas terrasseringar har också kunnat innehålla skadliga ämnen. Belastningen från varvet som fanns på stranden syns också i form av förhöjda halter av skadliga ämnen i sedimentet i havsområdet utanför.

Halterna av skadliga ämnen i sedimenten och marken har kartlagts med miljötekniska undersökningar. På de områden där markanvändningen enligt

planändringen kommer att ändras och bli mer mottaglig bör de risker som förorenad mark innebär bemästras innan en fastighet tas i planerlig användning.



Miljötekniska undersökningar på planområdet år 2014, undersökningspunkter.

Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheter vid Påttiska reningsverket, där man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna begränsar användningen av tomten 905-17-7-43 för boende. Efter utredningsarbetet har avloppsvattenbehandlingsprocessen vid Påttiska reningsverket ändrats till den del som gäller den nya slambehandlingsprocessen. Därför bör luktolägenheternas inverkan bedömas på nytt under detaljplaneprocessens gång.

3.1.3 Områdesvis beskrivning av nuläget på området

3.1.3.1 Smulterö

Södra delen av Smulterö och Beckholmen används för rekreation. På området finns båtbyggor, en badstrand och i anslutning till dem bl.a. ett parkeringsområde som på vintern fungerar som båtförvaringsområde. Öster om badstranden finns en historiskt värdefull hög med barlaststenar, som Museiverket anser bör bevaras. Norra delen av Smulterö har varit i industrins användning i ungefär 200 år, vilket har lämnat kvar kulturhistoriskt värdefulla industrikulturskikt på området. Industrin på området lades ner på 80-talet, och därefter har det funnits bl.a. småskalig lager- och båtrepurationsverksamhet på området.

Den byggda miljön

En gammal strandmagasinsbyggnad från slutet av 1800-talet finns kvar, och den bör bevaras. Den andra historiskt betydelsefullaste byggnadshelheten på området är varvsbyggnaden som byggdes år 1942 för Wärtsiläs varvsverksamhet. Byggnaden bör enligt Museiverket bevaras, och den har konstaterats vara en särskilt betydelsefull del av industrimiljöhelheten vid havsstränderna i Finland. På området finns även låga träbyggnader i dåligt skick som byggdes för varvsverksamheten på 1970- och 1980-talen och som inte anses vara värda särskilt skydd. En särskilt betydelsefull del av den historiska helheten kan båtsjösättnings- och lyftramperna i betong anses vara, och de borde bevaras och utnyttjas i den kommande markanvändningen.

Konditionsbedömningen av byggnaderna kompletteras i utkastskedet. Byggnaderna behöver iståndsättas.

Varvshallens bottenbjälklag är av betong och ytterväggarna är av massivt tegel. I byggnaden har det funnits metall- och varvsindustri. Den industriella verksamheten syns på omfattande områden i bottenbjälklaget som oljekolvätehalter. Därför blir det troligen aktuellt med rivning av bottenbjälklaget då hallens användning ändras och blir känsligare. Konstruktionerna har dessutom fått förfalla, varför partiell rasrisk råder i objektets konstruktioner.

Natur och miljöfaktorer

Området består av en park med anslutande badstrand, enstaka lövskogsdungar och ett industri- och strandområde där naturen delvis har brett ut sig.

Marken på Smulterö har undersökts i mitten av 1990-talet och år 2014. Förorenade områden på ön har iståndsatts under åren 2003-2004. Efter iståndsättningen blev ännu förorenad mark kvar på den del som har fungerat som varvsområde på sådana ställen som grävningstekniskt var svåra att

avlägsna. Förorenad mark blev delvis kvar under de betongkonstruktioner som varit i bruk inom varvsverksamheten.

Med undantag av varvsverksamhetsområdena visade sig marken på ön enligt undersökningarna vara ren. Marken på Smulterö har iståndsatts i stor omfattning men det finns fortfarande områden där som har konstaterats vara förorenade. På dessa områden är det nödvändigt att granska vilken risk de skadliga ämnena medför för den kommande markanvändningen och vid behov slutligt iståndsätta den förorenade marken innan området tas i planerlig användning.

Sediment

Från havsområdet som omger Smulterö togs i mars 2014 sedimentprov på fyra ställen. På alla ställen konstaterades förhöjda halter av skadliga ämnen. På två ställen var sedimentet förorenat.



Trafik

Parkeringen som tjänar badstranden och båtbyggarna är ostrukturerad men dimensionsmässigt tillräcklig. Bron till Smulterö är enligt Kommunteknikens uppskattning svag och har inte heller den bärkraft och bredd som krävs för närvarande.

3.1.3.2 Sundsparken

Sundsparken omfattar i det här sammanhanget hela stranden på Brändösidan från universitetstomtens gräns vid Sundsstranden till Rahkolas tomt. På området finns gamla strandmagasin och historisk strandstruktur i en ståtlig, mogen och välkött park.

Den byggda miljön

I södra delen av området i närheten av bron till Smulterö finns två magasinsbyggnader tillhörande Vasa Arbetares Segelsällskap och uppförda på 1850-talet ursprungligen för förvaring av kol och salt. I närheten av bron finns också en "kioskbyggnad" och ett bränsledistributionsställe. Området används också för iståndsättning och reparation av båtar i liten skala samt

som vinteförvaringsplats för båtar. Stranden söder om bron till Smulterö fungerar som båthamn. På norra sidan av bron finns en fin lekplats och spelplan kantad med en fin granitstenmur. På stranden norr om lekplatsen finns en brygga för mattvätt. I norra ändan av området finns Sjöfartsmuseet. I anslutning till Sjöfartsmuseet finns fyra magasinsbyggnader från 1800-1900-talets början, vilka bildar en fin och värdefull historisk helhet bestående av historiska strandkonstruktioner.

Natur och miljöfaktorer

Sundsparken domineras av ett praktfullt och moget tallbestånd. Parken består huvudsakligen av vårdad gräsmatta och fullvuxet trädbestånd.



Vid de miljötekniska undersökningarna som har gjorts i Sundsparken konstaterades förorenad mark på vissa ställen. De konstaterade halterna av skadliga ämnen var inte anmärkningsvärt höga. Den förorenade marken orsakar inte i nuvarande användning något akut behov av istandsättning men marken med skadliga ämnen bör tas i beaktande om jordbyggnadsarbeten eller andra grävningssarbeten utförs på området.

Trafik

Anslutningen till Vasa Arbetares Segelsällskap har ordnats från en plats invid bron till Smulterö och den är trång. Den nuvarande väglinjen snuddar vid byggnaden och det finns inte rum för ett så brett gatuområde som skulle behövas enligt de nuvarande arrangemangen. Båttransporterna till området på södra sidan av segelföreningen har ordnats med en cirkulationsförbindelse till Sundsgatan.

Förbindelsen till mattvättningsområdet vid stranden har ordnats från Sundsgatan via en cirka 4-5 m bred parkled som går intill bron och i praktiken fungerar som en enkelriktad förbindelse. Också förbindelsen till Sjöfartsmuseet är en smal cirka 5 m bred parkled som upphör vid en vändplats vid stranden. Förbindelsens bredd motsvarar inte den gatuområdesreservering som Kommuntekniken har föreslagit.

Rahkola

Den byggda miljön

Fabriksfastigheten mellan Sundsgatan och Sundsstranden har bebyggt successivt.

I byggnaderna verkade från och med 1890-talet ett grisslakteri, på 1910-talet en fisknätsfabrik och kom slutligen i Rahkola Oy:s ägo som till en början tillverkade lantbruksverktyg och senare även gångjärn och beslag.

Fabriksfastigheten utvidgades kraftigt på 1930–50-talen då den fick sin nuvarande funktionalistiska framtoning.

Dessutom har på Sundsgatans sida av allt att döma på 1920-talet uppförts en låg lagerbyggnad i trä och i tomtens sydvästra hörn två anspråkslösa lagerbyggnader i trä. På södra sidan finns fortfarande en plåthall i en våning från 1970- eller 80-talet.

De nationellt värdefulla fabriksbyggnaderna representerar det bästa bland funktionalistisk fabriksarkitektur i Finland. Det successiva byggandet har på ett roligt sätt gett byggnadens olika delar en personlig framtoning.

Gårdsområdet är särskilt stämningsfullt. Till följd av buskagen på området är byggnaden i dag kraftigt undanskymd såväl från Sundsgatan som från havet. Den gamla lagerbyggnaden på gårdsområdet avgränsar på ett naturligt sätt fabriksgården och kompletterar på så sätt den värdefulla helhet som produktionsbyggnaderna bildar.

Byggnadernas skick, värde och möjligheterna att bevara dem bedöms närmare i utkastskedet.

I konstruktionerna i Rahkolabyggnadernas bottenbjälklag och mellanbjälklag konstaterades i omfattande utsträckning förhöjda oljekolvätehalter. De konstaterade halterna var så pass höga att i fråga om förorenade delar ska mellanbjälklagens och bottenbjälklagens konstruktioner rivas innan användningsändamålet ändras.

Natur och miljöfaktorer

På industrifastighetens södra sida växer buskage. På tomtens södra sida finns knappt något moget trädbestånd alls.

På basis av miljötekniska undersökningar kan konstateras att halterna av skadliga ämnen i marken förutsätter riskhanteringsåtgärder på fastigheten. På fastigheten i närheten av stranden bör redan i den nuvarande användningen beaktas den konstaterade halten i marken som överstiger gränsvärdet för farligt avfall. I övrigt kräver de områden som konstaterats vara förorenade inte några akuta iståndsättningsåtgärder. Vilka risker den förorenade marken på fastigheten medför bör bedömas närmare och nödvändiga iståndsättningsåtgärder bör utföras innan fastigheten tas i planerig användning.

Trafik

Infarten till Rahkolas tomt sker via Sundsgatan. Tomtparkeringen borde ordnas så att den inte stör den idylliska byggnadsmiljön och att den ger rum för planteringsområden på tomten.

Tvålen

Den byggda miljön

Vasa tvålfabrik inledde sin verksamhet på området år 1888. Vid sekelskiftet hade bolaget vuxit och blivit landets största tvålfabrik. Fabriken använde länge två trämagasin som bevarats till i dag vid Sundsstranden.

Efter det att fabriksbyggnaderna i trä förstördes vid en brand år 1927 uppfördes på stället den nuvarande tegelbyggnaden i två våningar. Fabriksbyggnaden hör till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Vasas industrihistoria. Byggnaden är ett ståtligt exempel på rationell industriarkitektur från 1920-talet där förenklade klassicistiska detaljer skapar karaktär. Tvålfabriken lade ner sin verksamhet i slutet av 1980-talet. Fabriksbyggnaden har sedan hyrts ut till bl.a. konstnärer som arbetsutrymmen.

På tomten fanns i slutet av 1920-talet ett flertal lager-, uthus- och bostadsbyggnader. I norra ändan bildade de ett rätt fast gårdsområde, varav två L-formade trälager har bevarats. Dessutom byggdes för bolagets anställda i kvarteret söder om fabriken år 1932 ett bostadshus i två våningar som revs på 1990-talet för att ge plats åt ett nytt flervåningshus.

Tvålfabrikens bostads- och kontorsbyggnad i nyrenässans vid Levonsgatan blev färdig år 1897. På gårdssidan av trähuset i en och en halv våning finns en i vinkel uppförd flygelbyggnad. På gatsidan finns en hög källarvåning som är murad av stenblock. E. Sjöberg ritade år 1953 en liten portvaktsbyggnad med avrundade hörn vid den södra gaveln. Den rappade tegelbyggnaden har pulpettak. Byggnaden ändrades till ungdomslokal år 1983 utifrån Jerker Bjons plan. Därefter har den fått förfalla.

En av de äldsta byggnaderna på fabrikstomten var ett lager som byggdes år 1895 på den sydöstra sidan. De nedre delarna av väggarna i byggnaden som delvis var placerad in i marken bestod av kraftiga stenblock och gavlarna var av tegel. Byggnaden rasade för ungefär tio år sedan. Museiverket kräver inte i sitt utlåtande från år 2013 att byggnaden ska iståndsättas.

Mitt på fabrikstomten finns en år 1900 uppförd lotsstation i en och en halv våning som har fått förfalla. Lotsstationen är enligt Museiverket en nationellt värdefull byggnad.

I närheten av stranden finns dessutom två lagerbyggnader i trä som är i väldigt dåligt skick och vilkas byggnadshistoriska bakgrund man håller på och utreder. Enligt Museiverkets utlåtande 1998 kan byggnadens timmerdel vara från byggnaderna på varvet som Wolf grundade år 1834. Museiverket kräver inte i sitt utlåtande från 2013 att byggnaderna ska bevaras men säger att en närmare inventering av dem vore på sin plats.

Våren 2014 togs prover från tvålfabrikens konstruktioner, och på basis av dem fastställdes halterna av skadliga ämnen. På basis av proverna är det möjligt att planera en ändring av tvålfabriken i en känsligare riktning, rentav för bostadsbruk. Ändringen kräver en del preciseringar i undersökningarna och avlägsnande av de skadliga ämnena från konstruktionerna. I byggnaden konstaterades sensoriskt och genom provtagning oljeskador i bottenbjälklaget och mellanbjälklaget, vilka kräver åtgärder och närmare undersökning innan byggnadens användningsändamål ändras.

Natur och miljöfaktorer

På grund av att området inte har skötts har det förbuskats.

På basis av de miljötekniska undersökningarna kan konstateras att halterna av skadliga ämnen i marken förutsätter riskhanteringsåtgärder på fastigheten. Vilka risker för den kommande användningen som den förorenade marken på fastigheten medför bör bedömas och nödvändiga istandsättningsåtgärder bör utföras innan fastigheten tas i planerlig användning.

Trafik

För närvarande finns infart till tomten från både Sundsgatan och Wolffskavägen.

Påttska reningsverket

Den byggda miljön

Påttska reningsverket är ett avloppsvattenreningsverk som inledde sin verksamhet år 1971. Reningsverkets verksamhet är som bäst under utveckling bl.a. i syfte att minimera processens luktolägenheter.

Natur och miljöfaktorer

Den stora utmaningen för Påttska reningsverket är att få luktolägenheterna under bättre kontroll.

Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheter vid Påttska reningsverket, där man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna från Påttska reningsverket begränsar användningen för boende på tomten 905-17-7-43. Efter utredningsarbetet har processen för hantering av avloppsvattnet från Påttska reningsverket emellertid ändrats och tilläggsutredningar behövs. Vid Påttska reningsverket pågår bl.a. ett utvecklingsprojekt som gäller överföringsrör för

slammassor och det är meningen att rören också ska avlägsna luktolägenheten.

Trafik

Påttska reningsverket flyttar processmassor med lastbilar längs Wolffskavägen. Det här medför inga trafikmässiga problem.

Kråkfjärdsparken

Av Kråkfjärdsparken hör en liten del till detaljplaneändringsområdet. Kråkfjärdsparken är något ostrukturerad på detaljplaneområdet då det gäller trafikarrangemangen och parkstrukturen. Parken består huvudsakligen av vårdad gräsmatta och träd i liten omfattning.

Trafik

Området är beläget i en viktig knutpunkt för trafiken vid strandparken. En sammanhängande strandrutt, fordonstrafik till båtbyggarna och stadsbildsmässigt intressant strukturering av Kråkfjärdsgatans och Wolffskavägens ändplats till ett betydande stadsbildsmässigt motiv bör tas i beaktande i området.

3.1.4 Markägoförhållanden

<u>Kvarter 17-7</u>	<u>Ägare</u>
Tomt 2	Lemminkäinen Hus Ab
Tomt 5	Vasa vattenverk / staden
Tomt 43	Oy Saippuan-Ranta-Tvälens-Strand AB och Oy Lindeman Ab
Park-, gatuområden och industriområden	Vasa stad

3.2 Planläggningssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

För området gäller Österbottens landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 21.12.2010. I landskapsplanen har området anvisats en områdesreservering för tätortsfunktioner (A) samt en objektsbeteckning för ett avloppsvattenreningsverk (et-j). För objektsbeteckningen gäller bygginskränkning enligt 33 § i MarkByggL som föreskriver att på ett område där bygginskränkning gäller får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras.

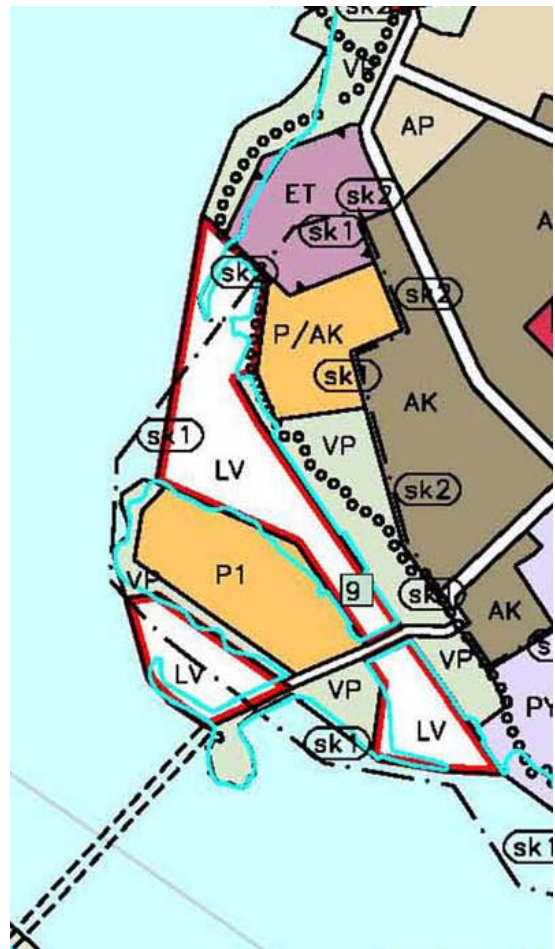
I generalplanen har planeringsområdets norra del (Påttska reningsverket) angivits som område för samhällsteknisk försörjning (ET) och

kvartersområdena på Sundsparkens strandzon samt Smulteröns kvartersområden anvisats som område för service och förvaltning, där boende har föreslagits som alternativ användning (P/AK). På Smulterö får bostadsbyggandets andel emellertid vara högst 30 % av bygggrätten. Strandzonen vid Brändö sund och i de västra och södra delarna av Smulterö har i generalplanen anvisats som parkområde (VP) och båthamnsområde (LV).

I förslaget till generalplan har planeringsområdet anvisats som ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område, som berörs av följande områdesbeteckning: "ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras, utförs det på ett sådant sätt att dess särskilda värden bevaras" (sk 1).

Detaljplaneändringen har tagits upp i 2014 års planläggningsöversikt.

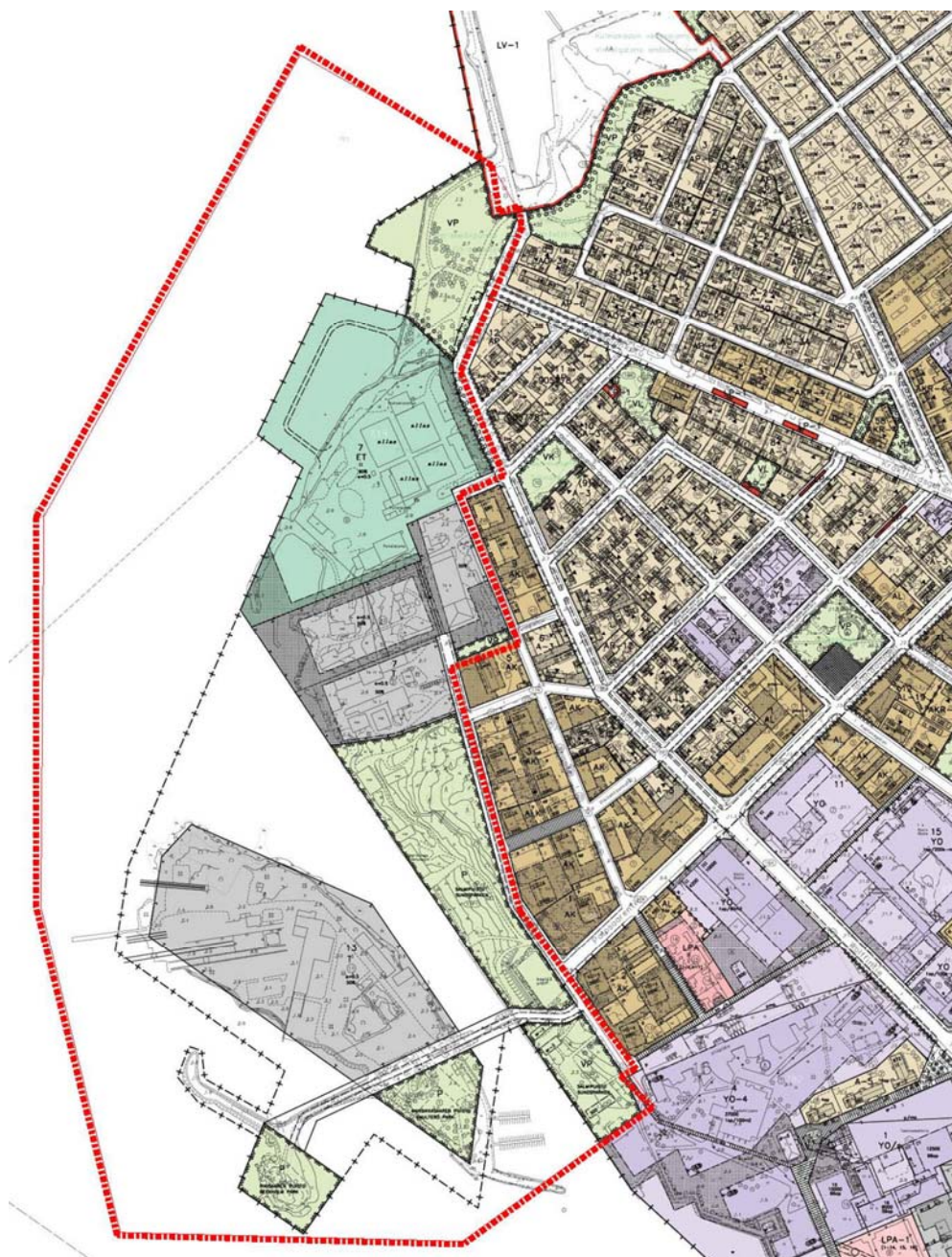
Stadsstyrelsen i Vasa har 13.5.2013 § 271 godkänt de avtal om inledande av detaljplanläggning som gjorts upp med privata markägare.



Flygbild och utdrag ur Vasa generalplan 2030

Detaljplaner som gäller på detaljplaneändringsområdet:

NR 386	fastställd av inrikesministeriet 10.11.1970
NR 427	fastställd av inrikesministeriet 26.7.1971
NR 619	fastställd av inrikesministeriet 31.5.1984
NR 659	fastställd av miljöministeriet 25.9.1986
NR 683	fastställd av miljöministeriet 13.3.1987
NR 702	fastställd av miljöministeriet 25.11.1991
NR 778	fastställd av miljöministeriet 14.7.1994



Utdrag ur detaljplanesammanställningen med planområdet avgränsat

Vasa stads nuvarande byggnadsordning trädde i kraft 19.12.2003. En uppdatering av byggnadsordningen pågår.

Tomtindelning och -register:

Planområdets tomtindelning motsvarar detaljplanerna, och tomtindelningarna är införda i registret.

Baskartan över detaljplaneändringsområdet uppdateras för närvarande. Inget byggförbud har utfärdats för planeringsområdet.

De utredningar och inventeringar som har gjorts för området i inledningsskedet eller tidigare nämns i punkt 1.6

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

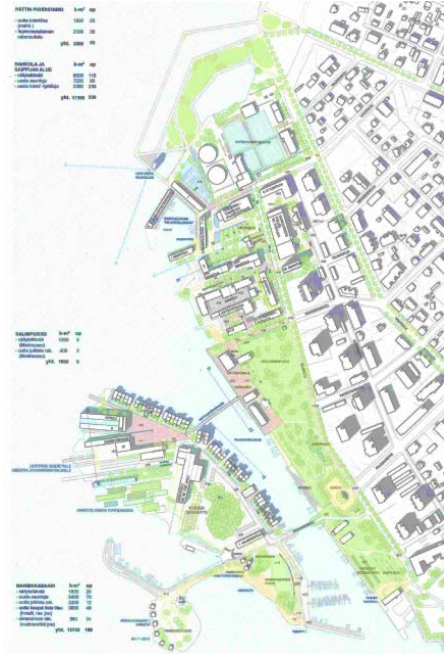
4.1 Behovet av detaljplanering

Projektet som gäller en ny användning av området har varit aktuellt ända sedan Wärtsilä Ab upphörde med verksamheten vid sitt reparationsvarv på Smulterö under 1980-talet. Planeringen av området utreddes som en del av det arbete med en delgeneralplan för Brändö som avbröts i början av 1990-talet närmast på grund av frågor som gällde Smulteröområdets kommande användning. I fråga om Rahkolas/Vasa Tvåls och Sundsgatans område gjordes ett försök att fortsätta planeringen utgående från stadsstyrelsens planeringssektions planläggningsbeslut 13.4.2004 § 64, men projektet framskred inte längre än till ett planutkast på grund av olösta miljöolägenheter vid Påttiska reningsverket och avtalstekniska frågor.

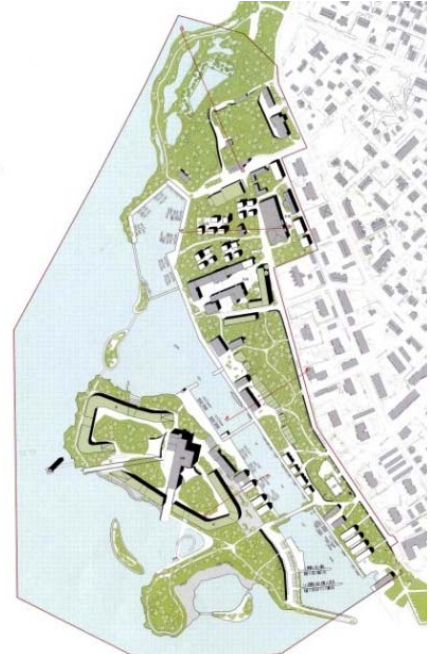
Planeringen och den kommande användningen av området har efter det förts framåt som en del av arbetet med Vasa generalplan 2030, och planeringen/måluppställningen var en del av SoftGIS-projektet "Ditt Vasa". Det interaktiva projektet SoftGIS kulminerade 2011 i en idé tävling om planeringen av området, och utgående från det vinnande förslaget kan man finna en gemensam syn på den kommande utvecklingen av området.

Det vinnande förslaget (Mansikka ja Variksenjalka, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen) har utvecklats utgående från juryns mål. En ändring av detaljplanen för området har därtill sökts av privata markägare på planområdet, Lemminkäinen Hus Ab och Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB och Oy Lindeman Ab.

Bidragen i idéävlingen om området vid Brändö sund



"Strawberry fields forever"



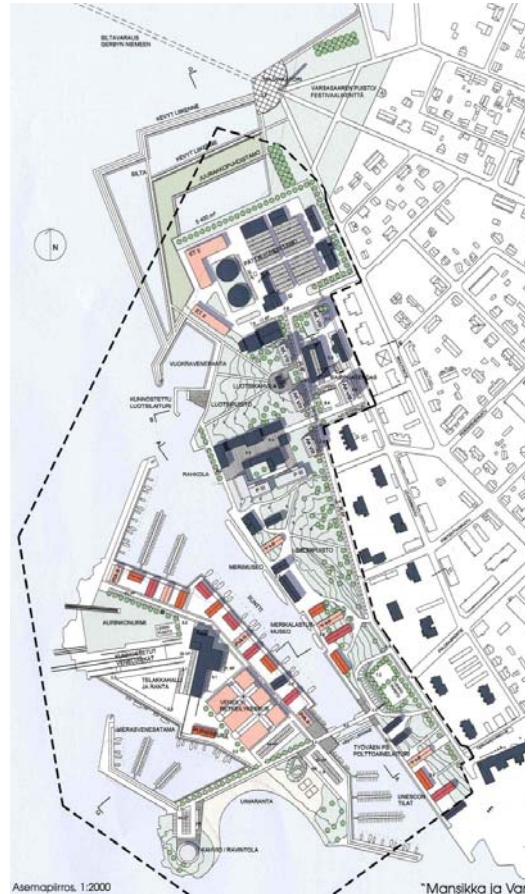
"Kirsikkapuisto"



"Hiekkaa varpaiden välissä"



"Wave"



”Mansikka ja variksenjalka”

Deltagarna och signaturerna i idétävlingen:
 Arkkitektitöimistö Aitoaho & Viljanen ”Kirsikkapuisto”
 Arkkitektbyrå A-Konsult Ab, ”Hiekkaa varpaiden välissä”
 Arkkitektitöimistö Harris-Kjisik Oy, ”Strawberry fields forever”
 Arkkitektitöimistö Käpy ja Simo Paavilainen Oy,
”Mansikka ja variksenjalka”
 Eriksson Arkkitektitöimistö Oy, ”Wave”

I sitt allmänna omdöme ansåg juryn att nivån i tävlingen var mycket bra och att bidragen gav tävlingsuppgiften flera olika och omsorgsfullt undersökta markanvändningslösningar med olika utgångspunkter. Alla bidrag syftade till att på sitt eget sätt förenhetliga och komplettera området stadsbild, och tävlingsområdets havsnära framtoning som en del av den värdefulla strandzonen på Brändö har uppfattats rätt i alla tävlingsbidrag.

Juryn satte enhälligt bidraget med signaturen ”Mansikka ja Variksenjalka” på första plats. Juryn ansåg att förslaget skapar en naturlig stadsstrukturell helhet, där tävlingsområdets läge i förhållande till stadens centrum har förståtts väl. Tävlingsbidragets dellösningar kompletterar på ett naturligt sätt helheten och bildar intressanta mindre områdeshelheter på strandzonen. Bidragets styrka ansågs vara dess förmåga att på ett naturligt sätt bestämma byggandets mängd och läge på ett sätt som förtydligar och förenhetligar stadsbilden. I bidraget har man på ett förträffligt sätt förstått området läge i Vasas stadsstruktur. De övriga bidragen rangordnades inte.

Vidarebearbetning av tävlingsbidraget

Juryn rekommenderade enhälligt att förslaget "Mansikka ja Variksenjalka" används som utgångspunkt för den fortsatta planeringen av områdets markanvändning och att bidragets upphovsmän får en roll i den fortsatta planeringen.

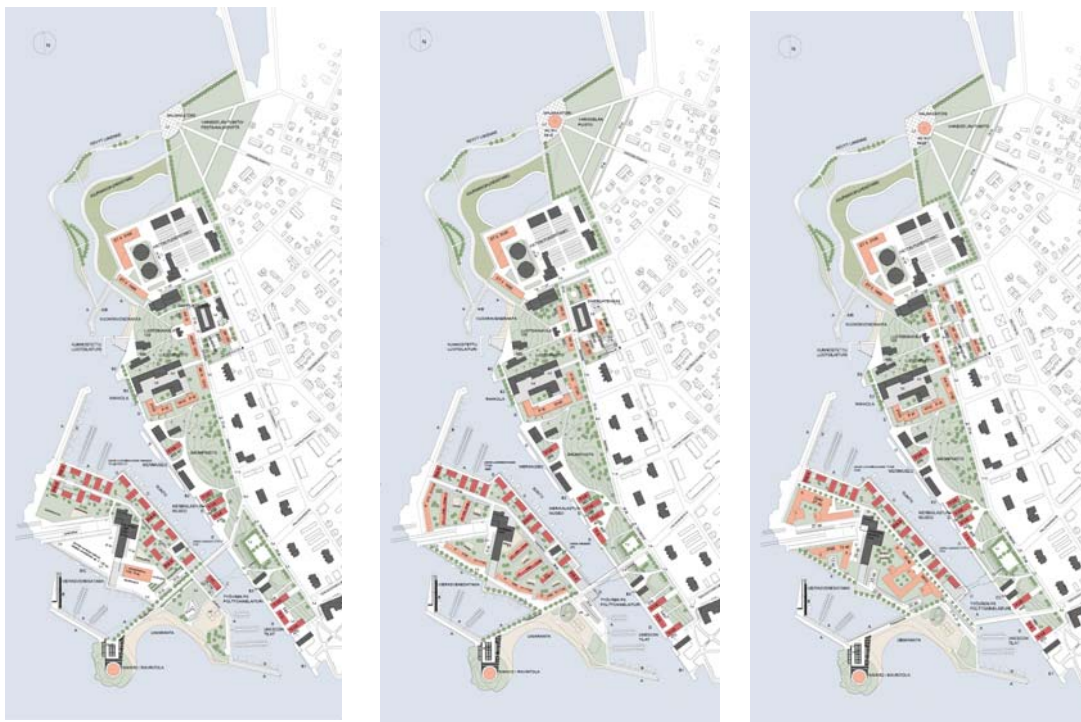
Juryn rekommenderade att följande beaktas vid vidareutvecklingen av bidraget:

1. Smulterö båtlivs- och utflyktscenters roll preciseras
2. Boendelösningarnas andel utvärderas och utvecklas i helheten
3. Lotsstationens ställning i helheten preciseras bl.a. genom att de höga flervåningshusens exakta läge och byggnadssätt justeras
4. Grunderna för parkeringslösningarna justeras
5. Lösningen för Påttiska området justeras

Juryn anser att området vid Brändö Sund är ett viktigt område med tanke på stadens utveckling och föreslår att kvaliteten på genomförandeplaneringen av området i fortsättningen säkerställs genom olika slag av tävlingsförfaranden.

Vidareförädling av tävlingsbidraget

Arkitehtuuritoimisto Simo ja Käpy Paavilainen gjorde tre tillvägagångsplaner, av vilka en valdes för vidareprecisering.



Simo och Käpy Paavilainens tre tillvägagångsplaner



Illustration av Simo och Käpy Paavilainens vidareutvecklade tillvägagångsplaner



Illustration av Simo och Käpy Paavilainens vidareutvecklade tillvägagångsplaner



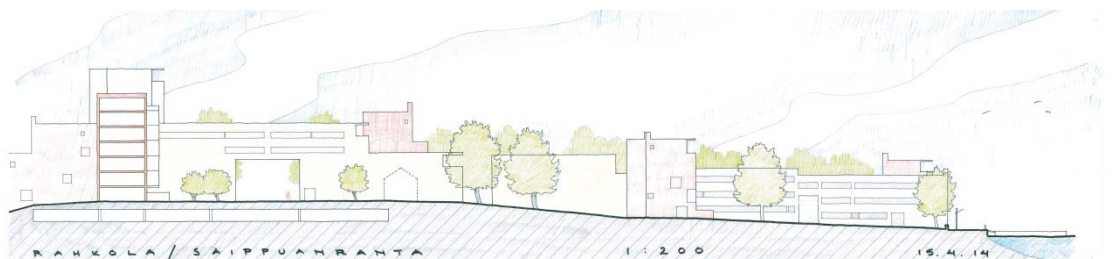
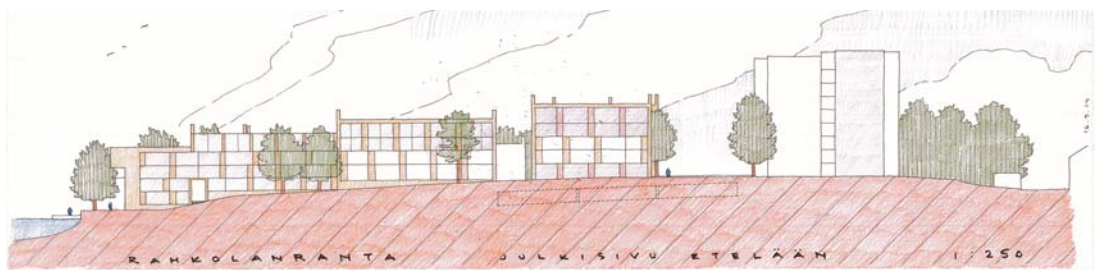
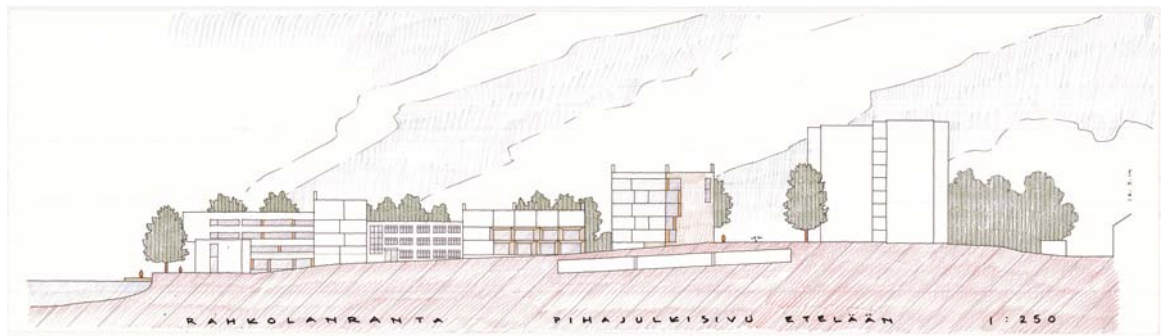
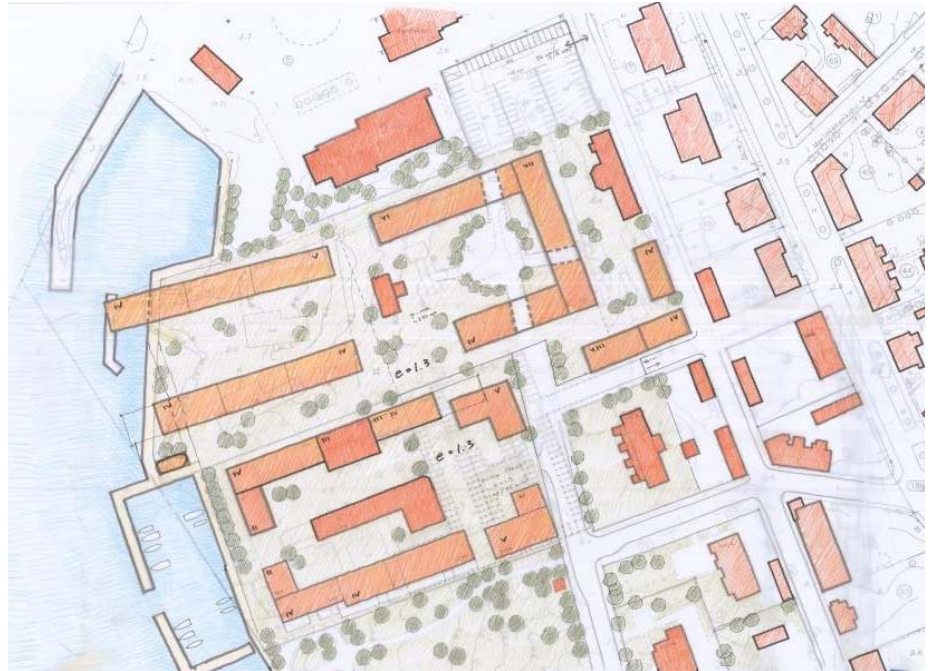
Tvålstrandens och Rahkolas ägare lät göra utvecklingsplaner för tomten hos Arkitektbyrå Aitoaho & Viljanen

Tvålstrandens och Rahkolas tomtutvecklingsplaner:



Ett flertal förhandlingar har förts om utvecklingen av Tvålstrandens och Rahkolas tomter med Planläggningen, Fastighetssektorn samt tomt- och fastighetsägarna.

Vidareutvecklade tillvägagångsplaner för Tvålstrandens och Rahkolas tomter:



Projektet har presenterats i Vasa stads planläggningsöversikt 2012, 2013 och 2014. Stadsstyrelsens planeringssektion fattade 4.9.2012 planläggningsbeslut gällande projektet.

Att behandlingen av projektet har inletts meddelades 19.11–3.12.2012 i anslutning till programmet för deltagande och bedömning.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras påverkningsmöjligheter nämns i programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna är:

- Planområdets markägare, arrendatorer och grannar
- Stadens vederbörande myndigheter och nämnder samt inrättningar
- Räddningsverket
- Vasa Vatten, Vasa Elektriska Ab och Anvia Ab
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland
- Österbottens landskapsförbund
- Österbottens museum
- Museiverket
- Polisinspektionen i Vasa härad
- Brändö invånarförening
- Staben för Västra Finlands militärlän
- Posten

4.3.2 Anhängiggörande

4.3.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt under tiden 26.11–20.12.2013.

Ett flertal förhandlingar om projektets utgångspunkter och förverkligande har förts med bl.a. Kommuntekniken och Fastighetssektorn.

Programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats bl.a. i frågan om intressenterna och utredningsbehovet utgående från det som överenskoms vid myndighetssamrådet.

Detaljplaneutkastet läggs fram för stadsstyrelsens planeringssektion för godkännande våren 2015 och läggs därefter fram offentligt tillsammans med det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning.

Enligt behov ordnas förhandlingar om detaljplaneutkastet mellan parterna och möte för allmänheten.

I början av 2015 förs förhandlingar mellan stadens myndigheter om utkasten och responsen på dem.

Detaljplaneförslaget samt förslaget till tomtindelning läggs fram för stadsstyrelsens planeringssektion när tillräckliga tilläggsutredningar har gjorts och bl.a. preliminära planeringstävlingar om tomterna/kvarteren har genomförts i tillräcklig utsträckning.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet har genomförts i överensstämmelse med programmet för deltagande och bedömning.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Målet med detaljplanen är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden.

Planprojektets program för deltagande och bedömning har varit framlagt under tiden 26.11–20.12.2013 för framförande av åsikter. Under utställningstiden har följande lämnat in sina åsikter om projektet och användningen av området: Brändö invånarförening, Staben för Västra Finlands militärlän, Aoy Vaasan Albatrossi, Aoy Vaasan Salmihovi samt Vinkelgatan 2 invånare. Med NTM-centralen har myndighetssamråd i PDB-skedet förts.

Sammandrag av PDB-skedets åsikter:

Brändö invånarförening vill framhålla följande vid genomförandet av planändringen:

- undvik att bygga höga våningshus, som täcker utsikten, på det s.k. Rahkolaområdet
- de befintliga parkerna på den östra stranden bör bevaras som parkområden
- Smulterö bör planläggas huvudsakligen som allmänt rekreativt område
- universitetets och andra aktörers projekt energiklusterutställning på Smulterö är en bra idé

I sitt utlåtande föreslår Staben för Västra Finlands militärlän att följande tillägg antecknas i detaljplanebestämmelserna:

”I fråga om vindkraftverk som är över 50 meter höga (totalhöjd från markytan) ska ett separat utlåtande alltid begäras av huvudstaben. Enskilda, under 50 meter höga (totalhöjd från markytan) små vindkraftverk får byggas, ifall de inte gränsar till områden som stadigvarande används av försvarsmakten.”

Försvarsmaktens officiella ståndpunkt om vindkraftsbyggande ger Huvudstabens operativa avdelning. Vid byggnadsarbeten o.d. arbeten bör Försvarsmaktens eventuella kabelledningar på området och i dess närhet beaktas. Var eventuella kabelledningar finns bör utredas i god tid, minst fem (5) arbetsdagar före planerat byggande.

Aoy Vaasan Albatrossi framför följande i sitt utlåtande:

"I planen Mansikka ja Variksenjalka av Käpy och Simo Paavilainen, som utgör utgångspunkten för detaljplaneändringen, har på ifrågavarande strandområde (på strandsidan av Sundsgatan på Rahkolas samt tvålfabrikens område) anvisats höga flervåningshus.

Invånarna och aktieägarna i vårt bolag motsätter sig skarpt bygglov med följande motiveringar:

1. Parkprägel

Målet i områdesplaneringen är en stadsmiljö där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen som omger stadens strandzon.

Höga bostadsvåningshus passar inte i denna parkmiljö. "Varför inordnades våningshus i detta område?" undrade även arkitekt Paavilainen då han presenterade sitt vinnande bidrag och lät därmed förstå att arkitektoniskt var placeringen totalt opassande.

2. Jämlikt bemötande av invånarna

Genom att tillåta byggande av höga bostadsvåningshus på området favoriseras husens byggare på bekostnad av invånarna i våningshusen som hamnar bakom området. Det är solklart att prisnivån på husen som byggs vid stranden blir rätt hög på grund av utsiktsfördel, varvid byggaren får desto större oförtjänt nytta ju högre hus som byggs. Samtidigt sjunker värdet på husen som hamnar bakom området då landskapet ändras till en betongvägg. Enligt fastighetsförmedlares bedömningar är det fråga om en betydande värdeförändring. Behandlas således byggarna av bostadhus på strandområdet och långvariga invånare på andra sidan Sundsgatan samt de nya husens byggare jämlikt? Vi anser att jämlikhet skulle förutsätta säkerställande och bevarande av landskapsmässiga värden även för Sundsgatans invånare på fastlandssidan.

Aoy Vaasan Salmihovi konstaterar i sin åsikt att invånarna i Vaasan Salmihovi oy på bolagsstämman 9.12.2013 har diskuterat sundsområdets detaljplaneändring. Som enhälligt ställningstagande framför de följande: Planens utgångspunkt är att bevara Sundsparken som en parkpräglad helhet. Området är en historiskt rik kulturmiljö.

I Sundsparken bör heller inte tilläggsbyggande tillåtas, eftersom parkens havsnärhet går förlorad. I den nuvarande detaljplanen är strandzonen vid Brändö sund och Smulterös västra och södra del park och båthamnorna.

De anser att sundsområdet inte borde göras till en stadsmiljö utan ha en parkprägel.

Invånarna vid Vinkelgatan 2 föreslår i sin åsikt att detaljplanens gatulinje (Vinkelgatan) ändras så att den överensstämmer med den nuvarande vägens linje.

Myndighetssamråd

Myndighetssamråd i det inledande skedet om detaljplaneändringen för området vid Brändö sund hölls 25.10.2013.

NTM-centralen föreslog att förteckningen över intressenter i PDB kompletteras med NTM-centralen i Södra Österbotten och att man till förteckningen fogar Regionförvaltningsverket och Försvarsmakten på grund av eventuella datanätsförbindelser som finns i området eller dess närhet.

NTM-centralen och Museiverket framförde att de byggnadshistoriska utredningarna kompletteras med en separat bedömning eller i beskrivningen till detaljplaneändringen så att värderingen och de kommande skyddsförslagen motsvarar de förutsättningar som räknas upp i lagen om skyddande av byggnadsarvet. Vidare framfördes att man gör en uppskattning i beskrivningen om konsekvenserna av Smulterös trafik och parkering på markanvändningen samt på funktionsdugligheten och säkerheten på området.

På grund av detaljplaneprojektets betydelse bestämdes att ytterligare ett myndighetssamråd om projektet ordnas efter det offentliga framläggandet.

Man diskuterade projektets mål och konsekvenser och föreslog sammanfattningsvis följande:

Museiverket:

Området hör till de av statsrådet år 2010 godkända nationellt värdefulla kulturmiljöerna, och området berörs till denna del av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT).

I byggnadsskyddsärenden fungerar Museiverket som ansvarig myndighet på grund av marinarkeologiska intressen och aktuella skyddsärenden.

Museiverket har gett ett utlåtande om tävlingsbidragen och det utarbetade utvecklingsalternativet i vilket man tar ställning till byggsättet och byggnadsmassorna på Smulterö och vid Sundsgatan.

Särskilt riksomfattande intresse anses följande byggnader och anordningar ha: magasinsbyggnaderna som bevarats på området, Tvålens kontorsbyggnader, Lotshuset, Rahkolas funktionalistiska industribyggnader, Marinindustrins varvsbyggnad och därtill hörande fasta konstruktioner vid beredningen av detaljplanen bör även värdet på remmarförrådet vid stranden och båtskjulet som en del av helheten bedömas.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (Trafik):

I detaljplanebeskrivningen bör områdets trafik- och parkeringsarrangemang bedömas i förhållande till det föreslagna byggandet och vid genomförandet bör tillräckliga utrymningsvägar säkerställas. På grund av de speciella förhållandena bör parkeringsplatserna som är i ständig användning byggas

övertäckta. Behovet av förbindelse till Vasklot bör tas i beaktande och bedömas i samband med projektet. Brygg-, förvarings- och andra dylika arrangemang för fritidsbåtar bör bedömas i förhållande till den övriga verksamheten och eventuell tung trafik.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (miljö/vattentjänster) i beskrivningen om genomförandet av vatten- och avloppsförsörjningen och hanteringen av dagvattnet bör Påttiska reningsverkets framtid bedömas som en del av avloppsförsörjningen. Placeringen av ett slamrör från Påttiska reningsverket i vattenområdet medför betydande risker som bör utredas i samband med detaljplanen och/eller miljötillståndet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
(miljö/områdesanvändning)

Riktgivande plan är landskapsplanen

Vid planläggning av ny bebyggelse intill Påttiska reningsverket bör reningsverkets miljöolägenheter utredas (bl.a. luktolägenheterna) och vilka de åtgärder för minimering av olägenheterna som förutsätts för anvisande av ny bebyggelse. Planen utgår från ett fint tävlingsbidrag, som man borde försöka genomföra. I tävlingens bedömningsprotokoll klandras planen för att ha en gammaldags framtoning. Planen har troligtvis inspirerats av den nordiska klassicismen (speciellt vad gäller Sundsstränderna), liksom även de närbelägna universitetsbyggnaderna. Sålunda förverkligar planen på ett bra sätt specialmålet enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen: I samband med områdesanvändningen ska säkerställas att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturmiljön bevaras. Områdesanvändningen på dessa områden ska anpassas till deras historiska utveckling.

Till detaljplanen kan t.ex. i fråga om broar fogas en bestämmelse som förutsätter NTM-centralens eller Museiverkets utlåtande innan bygglov beviljas.

Kulturmiljöutredningen: tillsammans med planmaterialet borde det finnas en karta med de olika objekten. Inventeringsuppgifter och värdering borde finnas om objekten. Värdefulla byggnader i Vasa från år 2000 är redan föråldrad då det gäller värderingen – utredningen från 2008 har å sin sida en annorlunda värdering jämfört med utredningen från år 2000. Av värderingen borde det också framgå vilka som gör värderingen, det borde vara fler än en person.

NTM-centralens naturvårdsgrupp konstaterar om naturutredningen:

Flygekorrekartläggningen gjordes rätt sent, men med beaktande av områdets karaktär kan den anses vara tillräcklig. Delutredningarna och utredningsmetoderna som använts i dem är också tillräckliga. I det stora hela finns inget att anmärka då det gäller utredningarnas tillräcklighet och de slutsatser som dragits av dem.

För att säkerställa områdets stadsbildsmässiga kvalitet kan utlåtandeförfarande förutsättas i detaljplanen i fråga om de byggnads- och kommunaltekniska objekten.

På mötet diskuterades följande i anslutning till den fortsatta planeringen av området:

Katariina Rauhala berättade att utarbetandet av ett program för förorenad mark i området pågår, och utredningen som görs utgående från det inleds vid årsskiftet. I utredningen kompletteras de utredningar som redan har gjorts om Smulterö, och de utvidgas till att i behövliga delar gälla fasta byggnadsdelar och ett vattenområde, där sedimentprover som förutsätts vid fyllnads- och muddringsarbeten tas. Vidare överenskomms separat med de privata markägarna om utredningen om förorenad mark som gäller dem. Avsikten är att för detaljplanläggningen och de fortsatta åtgärderna utarbeta en för hela området enhetlig och jämförbar utredning och ett åtgärdsprogram, utgående från vilket man även kan bedöma kostnaderna för eventuellt nödvändiga markförbättringsarbeten.

Då det gäller luktutredningen för området konstaterades att utredningen kan göras först efter åtgärderna vid Påtska reningsverket. Detaljplaneändringen och eventuella avtal bör utarbetas så att ändringar av användningsändamålet och eventuellt bostadsbyggande kan inledas först efter resultaten av luktutredningen och utgående från dem.

Det beslöts att följande egentliga myndighetssamråd ordnas efter det offentliga framläggandet men projektet kan behandlas under beredningen vid separata arbetsmöten mellan staden och NTM-centralen i Södra Österbotten.

4.5 Val av detaljpanelösning och grunderna för och bedömningen av den

4.5.1 Innehållet i detaljplaneutkastet

Bakgrunden till detaljplaneutkastet är vidarebearbetningsarbete av idétävlingens bidrag, men även de separat planerna som gjorts för Tvålstranden och Rahkola.

De tydligaste skillnaderna jämfört med idétävlingens vidarebearbetningsarbete finns i bostadsbyggandet vid Rahkola och framför allt Tvålstranden och bl.a. i den separata landmärkeslösningen vid Kråkfjärden. De fortsatta planerna för Tvålen och Rahkola ansågs bilda en miljö med behaglig skala, som är mer urban och bättre lämpad i det kulturhistoriska landskapet än tornhusen, som presenterades som resultat av vidareförädlingsarbetet, och de togs därför som grund för detaljplaneutkastet. Tornhuset som presenterades som resultat av vidareförädlingsarbetet av Kråkfjärdsparken har dämpats till ett landmärke av typen fyr, där det är tillåtet med ett café för strandparken, vilket ligger närmare landmärkestanken i idétävlingens vinnande bidrag.

Två detaljplaneutkast bereds. Med två utkast eftersträvas en mer interaktiv planeringsprocess som förhoppningsvis leder till en bredare processbearbetning och slutligen till ett bättre och mer mångsidigt undersökt slutresultat.

Skillnaderna i detaljplanen har presenterats på två olika kartor men de är inte i något egentligt beroendeförhållande till varandra i fråga om sakinnehållet och

därför kan varje enskild olikhet granskas separat som ett alternativ som skulle kunna fogas till bägge utkastalternativen i dess övriga delar.

Detaljplaneutkastet skiljer sig från varandra enligt följande:

- För Tvålstrandens tomt föreslås två olika varianter
- För Smulteröbron föreslås två olika sträckningar
- För kvarteret i södra delen av Sundsgatan mot havet föreslås två alternativa användningsändamålsbeteckningar
- För kvarteren mot sundet på Smulterö föreslås delvis två olika användningsändamålsbeteckningar
- För kvarteret söder om Varsbyggnaden på Smulterö föreslås två olika huvudanvändningsändamålsbeteckningar
- För fördelningen/storleken av byggrätten på Smulterö föreslås två olika alternativ
- För Sundsparken föreslås i det ena utkastet byggnadsmassor som efterliknar traditionella lager/magasinsbyggnader

Presentation av detaljplaneutkastet områdesvis:

Smulterö

parker och allmänna områden

Öns rekreations- och båtverksamhet vidareutvecklas till en del av en allmän strandled runt ön och park. Varvets gamla utomhusområde utvecklas till en allaktivitetspark inspirerad av den industrihistoriska karaktären, där båtkulturen, konsten och t.ex. förnybara energiförsök förenas. Det gamla varvet utgör hjärtat på hela ön och förenas med varvsparken och via det offentliga gaturummet till öns övriga funktioner och havet. I varvsbyggnaden kan man placera Inno-park-projektet som är under arbete och som bl.a. har som mål att skapa energiinnovationer och innovationsplatser och samarbete. I Smulteröns varvspark har i alternativ 2 föreslagits en riktgivande byggnadsyta (et-1) för ett under 25 meter högt, litet vindkraftverk som inte medför olägenheter för det omgivande bostadsbyggandet och som möjliggör ett försök med ett litet vindkraftverk i enlighet med Inno-park-projektet.

Den totala byggrätten på Smulterö är 22000 m² vy. Våningsytan fördelas så att byggrätten enligt huvudanvändningsändamålet för funktioner som betjänar invånarna är cirka 50 % av byggrätten på hela ön. Byggrätten för boende, som i generalplanen angivits till 30 %, har höjts till 50 % med motiveringen att även för bostadsbyggandet krävs sådana funktioner av offentlig karaktär som stärker öns offentliga karaktär, bl.a. i anslutning till strandboulevarden. Strandboulevarden som fungerar som allmän vistelse- och båtbygga förenad med en led som går runt ön och förenar rekreationsfunktionerna med varandra gör Smulterö till en fascinerande och upplevelserik rekreativ miljö för Vasabor och besökare. Bostadsbyggrätten som är större än i generalplanen ökar heller inte trafiken på området.

Kvartersområde för affärs- verksamhetsbyggnader **KTY/s**

Varvsbyggnadens användningsändamål möjliggör många olika typer av verksamhet, som t.ex. affärs-, verksamhetsutrymmen, kontors-, utställnings- och workshopsfunktioner. På området är det också tillåtet att förlägga allmänna funktioner på 40 % av den totala våningsytan såsom serviceverksamhet som betjänar allmänintresset på högst 1/3 av byggrätten samt boende.

Parkeringsnormen är 1/70 m² vy för affärer, verksamhetslokaler, kontor o.d. offentliga funktioner 1/100 m² vy och 1/85 m² vy för boende.

Varvsbyggnaden är en del av den riksomfattande värdefulla kulturmiljön och byggnaden är skyddad i detaljplanen med beteckningen sr 3. Byggnaden behöver iståndsättas. Den slutliga skydds-beteckningen ska sättas så att den tillåter nödvändig användning och nödvändiga byggnadstekniska ändringar i byggnaden.

Kvartersområde för bostadsbyggnader **A/s (Ve1/Alternativ 1) och K/s (Ve2/Alternativ 2)**

De 400 m² vy stora byggnadsmassorna på Smulterö mot sundet med historiskt magasinformspråk har enligt förslagen delvis olika användningsändamål. Verksamheterna på området strävar men efter att göra så oberoende av personbilstrafik som möjligt. Den sammanräknade byggrätten i dessa kvarter är 5200 m² vy.

I detaljplaneutkast **Ve1/Alternativ 1** är byggnadernas huvudanvändningsändamål boende, där även 40 % affärs-/verksamhetslokaler tillåts, och på så sätt möjliggörs ett så brett användningsändamål som möjligt och funktioner som betjänar den allmänna strandboulevarden. I varje byggnad ska det dock finnas minst 40 m² affärs-/verksamhetslokaler i riktning mot den allmänna strandboulevarden. Av kvarterens parkering ordnas 30 % på egen tomt och resten på det närbelägna LPA-området. Av kundparkeringen kan 30 % förläggas på allmänna gatuområden.

I detaljplaneutkast **Ve2/Alternativ 2** är byggnadernas huvudanvändningsändamål delvis affärs-/verksamhetslokaler och delvis boende. I byggnaderna för affärs- och verksamhetslokaler möjliggörs även 40 % boende. I det här alternativet är avsikten att i kvarteren huvudsakligen skapa en företags-/verksamhetslokalshelhet med vilken boende dock kan kombineras. Det här skulle bl.a. möjliggöra arbetslokaler i enlighet med Inno-park-projektutkastet och bl.a. inkvarteringsbyggnader utrustade med Vasaföretags verksamhet av typen "show room" så att tyngdpunkten är klart större på affärs-/verksamhetslokalsbyggandet än på boende. I fråga om kvarteren för affärs- och verksamhetslokaler ordnas parkeringen huvudsakligen på egen tomt och 30 % på allmänna gatuområden.

Kvartersområde för bostadsvåningshus **AK/s**

*I Smulteröns norra ända föreslås ett kvartersområde för bostadsvåningshus på 5600 m² vy (**Ve1**) och 7900 m² vy (**Ve2**), vilket ska förverkligas med beaktande av den värdefulla kulturmiljön. Byggnaderna kan skifta mellan 2-4 våningar och möjliggöra planering av området så att området bevarar en så lätt och luftig framtoning som möjligt och att något större landskapsmässigt hinder inte uppstår. Byggandet på ön bör även anpassas till öns historiska framtoning och nya karaktär. I samband med boendet tillåts 20 % affärs-/verksamhetslokalsbyggande. Parkeringen ordnas med en underjordisk parkeringsanläggning. (Skillnaden mellan byggrätterna i de olika utkastversionerna beror på det generalplanebaserade byggnadsrättsliga förhållandet beträffande Smulterö.)
Parkeringsnormen för boende är 1/85 m² vy.*

Kvartersområde för allmänna områden **Y/s**

*Norr om varvshallen föreslås ett kvartersområde för allmänna byggnader (**Y/s**) på 6500 m² vy (Ve2-Alternativ 2). Byggnadslösningarna bör genomföras så att de tar hänsyn till den värdefulla kulturmiljön. Byggnaderna kan skifta mellan 2-4 våningar och möjliggöra planering av området så att området bevarar en så lätt och luftig framtoning som möjligt och att något större landskapsmässigt hinder inte uppstår. På området är det tillåtet med byggnader för offentlig förvaltning och offentlig service. I samband med de allmänna byggnaderna tillåts 40 % boende. Boendet får dock inte överskrida 50 % av den totala byggrätten på Smulterö. Parkeringen ordnas i en underjordisk parkeringsanläggning. Det är tillåtet att i kvartersområdet placera t.ex. utrymmen för universitetet eller en serviceboendeenhet.*

Kvartersområde för affärs- verksamhetsbyggnader **KTY/s**

*Norr om varvshallen föreslås ett kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader (**KTY/s**) på 8300 m² vy (Ve1/Alternativ 1). Byggnadslösningarna bör genomföras så att de tar hänsyn till den värdefulla kulturmiljön. Byggnaderna kan skifta mellan 2-4 våningar och möjliggöra planering av området så att området bevarar en så lätt och luftig framtoning som möjligt och att något större landskapsmässigt hinder inte uppstår. På området är det tillåtet med byggnader för offentlig förvaltning och service, men även privata verksamhets- och affärslokaler. I samband med affärs- och verksamhetslokalsbyggande tillåts 40 % boende. Boendet får dock inte överskrida 50 % av den totala byggrätten på Smulterö. Parkeringen ordnas i en underjordisk parkeringsanläggning. Det tillåtet att i kvartersområdet placera t.ex. utrymmen för universitetet eller en serviceboendeenhet men även affärs- och verksamhetslokaler.*

Kvartersområde för affärsbyggnader **K-1/s**

*På Beckholmen föreslås i båda utkasterna ett kvartersområde för affärsbyggnader (**K-1/s**) på 860 m² vy. Byggnadslösningarna bör genomföras så att de tar hänsyn till den värdefulla kulturmiljön. På området får förläggas en cirkelformad paviljongliknande restaurang- och cafébyggnad med högst två*

våningar som betjänar öns rekreativ användning och den breda allmänheten.

”Sundsparken”

Kvartersområde för museifunktioner, M/s

I Sundsparken möjliggörs utvidgning av Sjöfartsmuseet eller därtill ansluten museiverksamhet genom en ny, 600 m² vy stor byggnadsmassa som efterliknar magasinbyggnaderna.

Parkeringsnormen för kvarteret är 1/100 m² vy.

De gamla magasinbyggnaderna är skyddade enligt detaljplanen med beteckningen sr 3.

Byggnadsytorna för funktioner som betjänar parken (Ve2/Alternativ 2)

För Sundsparken föreslås i det ena utkastet byggnadsmassor som efterliknar traditionella lager/magasinbyggnader och som möjliggör uppförande av byggnader som betjänar parken och t.ex. båtliv eller vattensporter.

Byggnaderna kunde exempelvis vara flyttbara gamla magasin som används som förråd och serviceutrymmen i anslutning till rekreativ bruk.

Byggnaderna skulle också kunna skapa kollektiv verksamhet vid sundstranden där invånarna t.ex. i föreningsform kan ta del av kulturen och naturen vid havsstranden.

Funktionerna på byggytorna i parken har ingen separat parkeringsnorm, eftersom funktionerna i parken sköts med allmän parkering antingen invid gatan eller i parken.

Kvartersområde för båthamnsfunktioner, LV/s (Ve2/Alternativ 2)

Vasa Arbetares Segelsällskaps byggnader med utvidgningsmöjlighet görs till ett eget kvartersområde. I kvartersområdet föreslås tre nya byggnadsmassor med en sammanräknad byggrätt på 1370 m² vy.

Parkeringsnormen för området är 1/100 m² vy på grund av dess allmänna karaktär.

Områdets gamla magasinbyggnader är skyddade med beteckningen sr 3.

Kvartersområde för affärs- verksamhetsbyggnader 15-6-1, KTY/s (Ve1/Alternativ 1)

Vasa Arbetares Segelsällskaps byggnader med utvidgningsmöjlighet görs till ett eget kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader. Det här användningsändamålet skulle möjliggöra även annan än till båtliv ansluten företagsverksamhet på området. Parkeringsnormen är 1/70 m² vy.

Kvartersområde för affärs- verksamhetsbyggnader 17-20-1, KTY/s (Ve1/Alternativ 1)

På södra sidan av bron bildas ett kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader med en byggrätt på 1040 m² vy. Användningsändamålet möjliggör även annan än båtlivsanknuten företagsverksamhet på området. Parkeringsnormen är 1/70 m² vy.

Rahkola / Tvålen

Detaljplaneutkastet möjliggör nytt, strandnära bostadsbyggande, som tar hänsyn till miljön, på Rahkolas och Tvålens tomter. Lösningen baserar sig på byggnadsmassor som är riktade lodrätt mot stranden och skiftar i höjdriktningen samt skapar skyddade och stämmingsfulla gårdsutrymmen.

Kvartersområde för bostadsvåningshus "Tvålstranden" 17-7-8 AK/s

Av Tvålstrandens gamla industritomt bildas en stor tomt för bostadsbyggnader.

Utkastet (Ve 1/Alternativ 1) och (Ve2/Alternativ 2) skiljer sig från varandra i förhållande till den gamla Tvålfabriken. I utkastalternativ 2 är byggnadsmassorna placerade på tomten så att den gamla Tvålfabriksbyggnaden kan bevaras. I utkastalternativ 1 föreslås att en ny byggnadsmassa ersätter/byggs ovanpå Tvålfabriken.

I båda utkastet föreslås tomtstorleken till 19400 m² och byggrätt med exploateringen $e=1.3$, dvs. cirka 25200 m² vy. Enligt utkastet får byggnaderna som föreslås skydd överskrida denna byggrätt men med högst 10 % av den totala byggrätten. Avsikten är att det här skapar en sporre bl.a. för bevarandet av Tvålfabriken enligt Alternativ 2. Bakom bevarandet av Tvålfabriken ligger tanken att bevara en kulturhistoriskt betydande byggnad som estetiskt och kulturhistoriskt värde som en del av det nya byggandet men även möjliggöra att verksamhet av nuvarande slag bevaras och fortsätter och tillför bostadsområdet mångfacetterad kultur och verksamhet.

Skyddade byggnader på tomten:

Utifrån kulturhistoriska utredningar och Museiverkets utlåtanden föreslås skydd för följande byggnader:

Alternativ 1 och Alternativ 2

Lotshuset sr 3.

Tvålfabrikens kontor / bostadshus sr 3.

För Tvålfabriken, som är av tegel, föreslås inte skydd med någon särskild byggnadsskyddsbezeichnung, trots att byggnaden utöver att den har lokalt byggnadshistoriskt värde anses kunna fungera som en levande allaktivitetslokal som förenar människorna i området. Tvålfabriken kunde erbjuda lager-, verksamhets- och hobbylokaler också för utomstående.

I **utkastet** är de skyddade byggnadernas våningsyta ca 900 m² vy.

Byggnadens skick och byggnadshistoriska värdering kommer att kompletteras i utkastskedet.

Lösningen i båda detaljplaneutkasterna baserar sig på byggnadsmassor som är riktade lodrätt mot stranden och skiftar i höjdriktningen och är avsedda att skapa skyddade och stämningfulla gårdsutrymmen, som logiskt förenas med den offentliga strandparken.

I anslutning till boendet tillåts 15 % affärs- / verksamhetsbyggnader.

Parkeringen ordnas med en underjordisk parkeringsanläggning eller delvis i parkeringshus.

Kvartersområde för bostadsvåringshus "Rahkola" 17-7-9 AK/s

Tomten omfattar 9600 m². Som byggrätt på tomten föreslås exploateringsstalet $e=1.3$, dvs. cirka 12480 m² vy. De skyddade byggnadernas sammanräknade våningsyta är 2850 m² vy. Enligt utkastet får byggnaderna som föreslås skydd överskrida denna byggrätt men med högst 10 % av den totala byggrätten.

Lösningen i detaljplaneutkasterna är baserad på byggnadsmassor som är riktade lodrätt mot stranden och skiftar i höjdriktningen och är avsedda att skapa skyddade och stämningfulla gårdsutrymmen, som logiskt förenas med den offentliga strandparken.

I anslutning till boendet tillåts 15 % affärs- / verksamhetsbyggnader.

Parkeringen ordnas med en underjordisk parkeringsanläggning.

Kvartersområde för båthamnsfunktioner, LV-s-1

Framför Rahkola och Tvålstranden föreslås ett kvartersområde för båthamnsfunktioner där hänsyn bör tas till och man bör bevara områdets kulturhistoriska särdrag. På området tillåts bryggor och konstruktioner med anknytning till båtliv och havsstrandsfunktioner. På området tillåts båtplatser för Rahkolas och Tvålstrandens kvarter. Av kvartersområdet kan man om man vill också bilda ett skilt privat bolag som fokuserar på båthamnsfunktioner eller så kan verksamheten vara i stadens regi.

Påttska reningsverket

Påttska reningsverkets tomt bearbetas och utvidgas en aning mot norr. På norra sidan av Påttska reningsverket bildas 3,6 ha nytt parkområde som består av vatten- och våtmarksbassänger som renar vattnet ekologiskt och jämnar ut vattentemperaturen.

Kråkfjärdsparken

Vid den stadsbildsmässigt betydande punkten där Kråkfjärdsgatan, Wolffskavägen och Kaptensgatan sammanstrålar i Kråkfjärdsparken bildas Kråkfjärdsparkens "infartsområde". Det öppna parkområdet fungerar som mötes- och evenemangsplats samt som parkens fasta punkt. På den öppna platsen är det tillåtet att bygga ett landskapselement med fyrtema som också kan fungera som utsiktplats och där det är tillåtet med ett litet café i anslutning

till parken. I parken ska gatuområdena följa de nuvarande rutterna men så att byggandet av dem är möjligt enligt normala gatuskärningar.

Detaljplaneutkastens konsekvenser

Sammanfattning

Naturmiljön och livsmiljön för områdets djur äventyras och försämras inte väsentligt av ytterligare byggande.

I och med tilläggsbyggande på området tas också sådana områden i bruk för boende och rekreation som tidigare dåligt passade för det eller inte alls var lämpliga för det.

De nuvarande industriområdena som tas i användning på planområdet medför att den värdefulla strandmiljön blir tillgänglig för boende och rekreatjonsbruk för invånare och besökare till följd av betoningen på de offentliga förbindelserna, strandområdena och rekreatjonsfunktionerna.

Kommuntekniken anser att den trafikmässiga belastningen till följd av tilläggsbyggandet på planområdet inte medför några problem.

Kommunaltekniska kostnader

De kommunaltekniska kostnaderna på området är enligt Kommunteknikens kalkyler cirka 4.7. Uppskattningen av inkomsterna som fås via byggrätten på området är på hälft.

Mål och risker vid förverkligandet och den fortsatta planeringen

- *I fråga om markområdena som Vasa stad äger är avsikten att framskrida genom att använda planeringstävlingsspraxis som ska ge området tillräckligt högklassiga och genomförbara projekt och förverkligande parter. Detaljplanelösningarna kräver innovativ byggnads- och projektplanering.*
- *i fråga om privata tomter är det skäl att framskrida enligt projektplanspraxis, och utveckla planer som i detaljplanens beredningsskede framstår som genomförbara och på så sätt säkerställa både detaljplanens lämplighet och realismen i genomförandet av planen.*
- *Att få en lösning på luktolägenheterna från Påttiska reningsverket spelar en viktig roll i planprojektet. För att planen ska kunna genomföras i enlighet med målen (bostadsbyggande) måste man lösa luktolägenheterna under processens gång (före det offentliga framläggandet).*

4.5.3 Val av detaljplanelösning och grunderna för den

(kompletteras i förslagsskedet)

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

(Utkastskedets beskrivning under punkt 4.5)

5.1 Dimensionering

5.1.1 Service

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

5.3.2 Rekreatiomsområden

5.3.3 Gatuområden

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

(kompletteras i förslagsskedet)

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

6.2 Genomförande och tidtabell

6.3 Uppföljning av genomförandet

BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplaneutkastet med beteckningar

Bilaga 2. Illustrationer

Bilaga 3. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning