



## DETALJPLANEBSKRIVNING

# UTVIDGNING AV PRÄSTGÅRDSBACKEN

DETALJPLAN NR 1128

## DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

26. stadsdel 26  
icke-detaljplanerat område, trädgårds-, park- och gatuområde

Planläggningen 9.8.2023

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplan och tomtindelning

26. Stadsdel 26

Icke-detaljplanerat område, trädgårds-, park- och gatuområden

Planen är utarbetad av Juha-Matti Linna.

Anhängiggörandet meddelades:	25.4.2023, § 21/2023
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut:	25.4.2023, § 21/2023
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut:	7.11.2023, § x/2023
Stadsmiljönämnden:	x.x.202x, § x/2023
Stadsstyrelsen:	x.x.202x, § x/202x
Stadsfullmäktige:	x.x.202x, § x/202x

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken gäller det icke-detaljplanerade området samt trädgårds-, park- och gatuområden i stadsdel 26 och ligger cirka 5,5 km sydost om stadens centrum. I norr och öster gränsar detaljplaneområdet till Roparnäsvägen, i väster till ett dike som rinner ut i Gamla Vasa kanal och i söder till Prästgårdsbackens bostadsområde. Detaljplaneområdet omfattar cirka 23,5 hektar.



Bild 1. Detaljplaneområdet.

## 1.3 Planens namn och syfte

Med detaljplanen undersöks reservering av skogsområdet mellan Roparnäsvägen och Prästgårdsbackens bostadsområde som kvartersområde för stads småhus och som grönområde. Syftet med planen är att stödja principerna för hållbar utveckling genom att förtäta samhällsstrukturen och skapa en trivsam och naturnära boendemiljö. Planområdet stöder sig på servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget. Planarbetet inleds våren 2023 och målet är en lagkraftvunnen detaljplan sommaren 2024.

## 1.4 Beskrivningens innehåll

<b>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....</b>	<b>2</b>
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE .....	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLL .....	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN .....	5
<b>2 SAMMANDRAG .....</b>	<b>5</b>
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN .....	5
2.2 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	5
<b>3 UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>6</b>
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET .....	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området .....	6
3.1.2 Byggd miljö .....	6
3.1.3 Naturmiljö .....	10
3.1.4 Markägoförhållanden .....	17
3.2 PLANERINGSSITUATION .....	17
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet .....	17
<b>4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>19</b>
4.1 BEHOV AV DETALJPLANERING.....	19
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN .....	19
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....	19
4.3.1 Intressenter.....	19
4.3.2 Myndighetssamarbete .....	19
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN .....	22
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer .....	22
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	24
4.5.1 Program för deltagande och bedömning .....	24
4.5.2 Detaljplaneutkast .....	29
4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede .....	35
4.5.4 Förslag till detaljplaneändring .....	36
4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kommit in under den tid förslaget till detaljplaneändring var framlagt och bemötandena av dem .....	37
4.5.6 Ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet.....	37
<b>5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....</b>	<b>38</b>
5.1 DETALJPLANENS STRUKTUR.....	38
5.1.1 Dimensionering.....	38
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	38
5.2.1 Kvartersområden .....	38
5.2.2 Gatuområden .....	38
5.2.3 Park- och grönområden.....	40
5.3 PLANENS KONSEKVENSER .....	41
5.3.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö.....	41
5.3.2 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet .....	41
5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturtillgångarna.....	42

5.3.4	<i>Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt för trafiken.....</i>	42
5.3.5	<i>Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.....</i>	43
5.3.6	<i>Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.....</i>	43
5.4	PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	45
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>46</b>
6.1	GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING .....	46
6.2	UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET.....	46
<b>BILAGOR.....</b>		<b>46</b>

## 1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

#### **Anhängiggörande av detaljplaneändringen:**

Detaljplaneprojektet för utvidgning av Prästgårdsbacken har tagits upp i planläggningsöversikten 2023 och anhängiggjorts genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut 25.4.2023, § 21/2023. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har varit offentligt framlagt 11.5–24.5.2023 och sänts till de intressenter som berörs av detaljplanen. Framläggandet har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats ([www.vaasa.fi](http://www.vaasa.fi)).

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

Detaljplaneutkastet har varit offentligt framlagt x.x–x.x.2023, varvid intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under den tid utkastet var framlagt inkom x utlåtanden och x åsikter.

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

Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt x.x–x.x.2023, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet. Under den tid förslaget var framlagt inkom x utlåtanden och x anmärkningar.

#### **Lagakraftvunnen detaljplan MBL 118 § 5 mom., Kommunallagen 63 §:**

Vasa stadsfullmäktige fastställer detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken.

### 2.2 Genomförande av detaljplanen

Strävan är att planförslaget ska läggas fram för stadsfullmäktige för godkännande sommaren 2024. Efter att planen har vunnit laga kraft är det möjligt att genomföra planområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

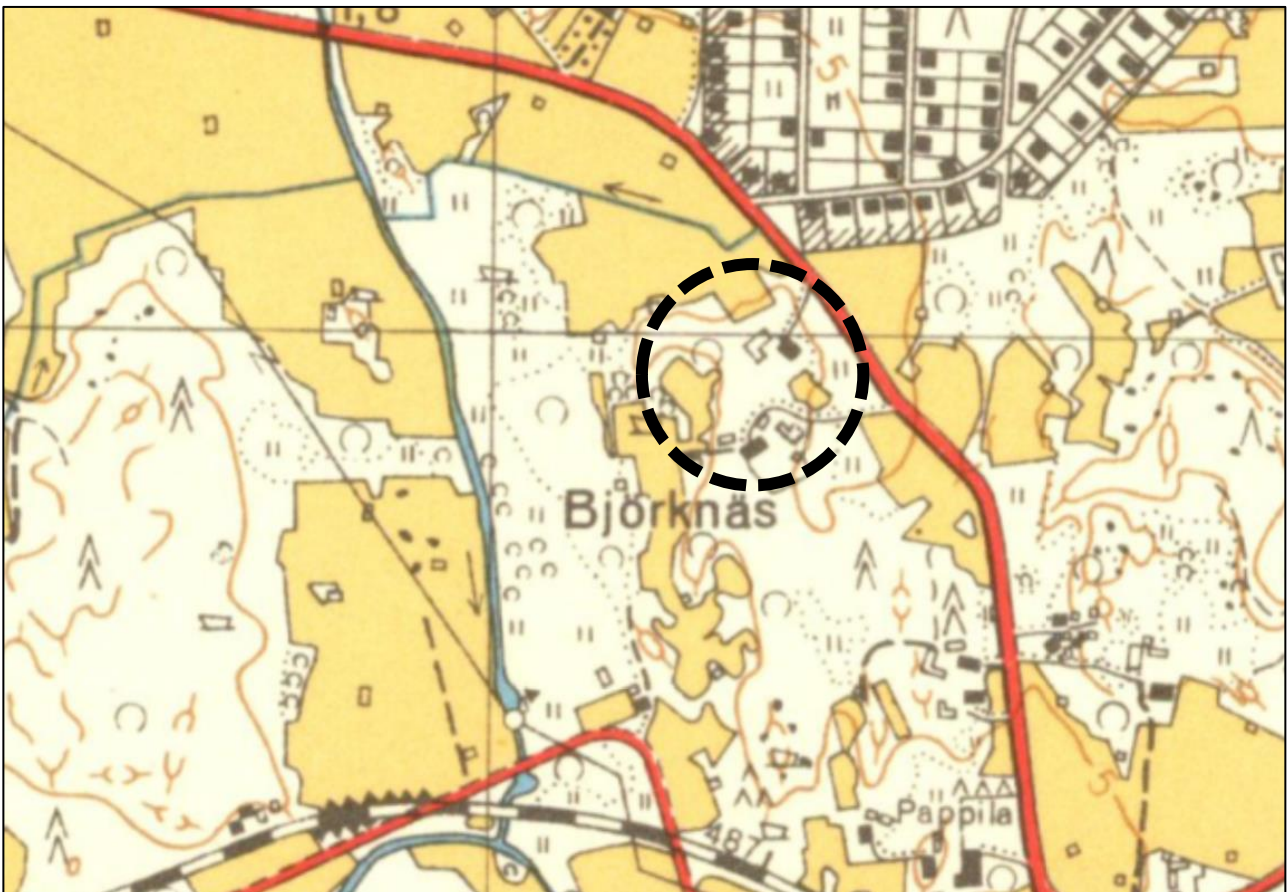
### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken är beläget cirka 5,5 sydost om stadens centrum. På planeringsområdet växer en välkött björkskog och området stöder sig på Prästgårdsbackens bostadsområde i söder. Prästgårdsbackens bostadsområde är ett tättbebyggt småhusområde som utformats enligt typritningar. Området har planlagts och bebyggt i början av 1970-talet. År 2018 hade Alkulaområdet (Prästgårdsbacken, Alkula och Kråklund) 2 061 invånare. Åren 2010–2018 minskade invånarantalet med 127. År 2017 fanns det 181 arbetsplatser inom Alkulaområdet. Det finns goda förbindelser till de omgivande grönområdena från planeringsområdet. Vad gäller service stöder sig området för utvidgningen av Prästgårdsbacken till Roparnäs, Melmo, Korsnäs-tåget, Gamla Vasa och Liselund.

#### 3.1.2 Byggd miljö

Det finns inga byggnader på planeringsområdet. I de östra delarna av området kan fortfarande urskiljas rester av byggnaders stenfötter och av gårdar. På Lantmäteristyrelsens baskarta från 1960 finns det två bondgårdar inom området för en lägenhet som hette Björknäs. På baskartan från 1981 finns dessa byggnader inte längre.



**Bild 2.** Gammalt byggnadsbestånd på planeringsområdet på 1960-talet. (Källa: Lantmäteristyrelsens baskarta 1960)

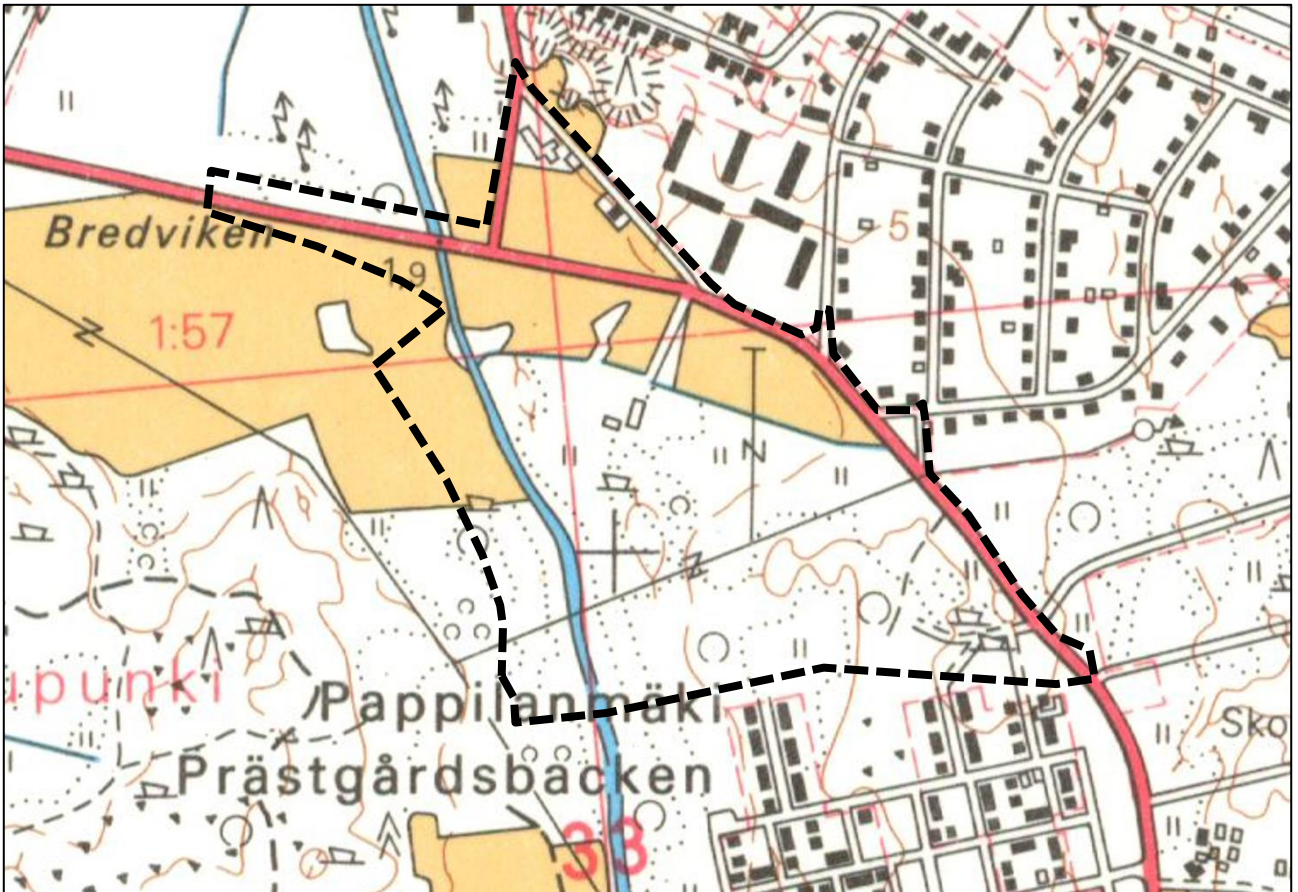


Bild 3. Planeringsområdet på en baskarta från 1981. (Källa: Lantmäteristyrelsens baskarta 1981)



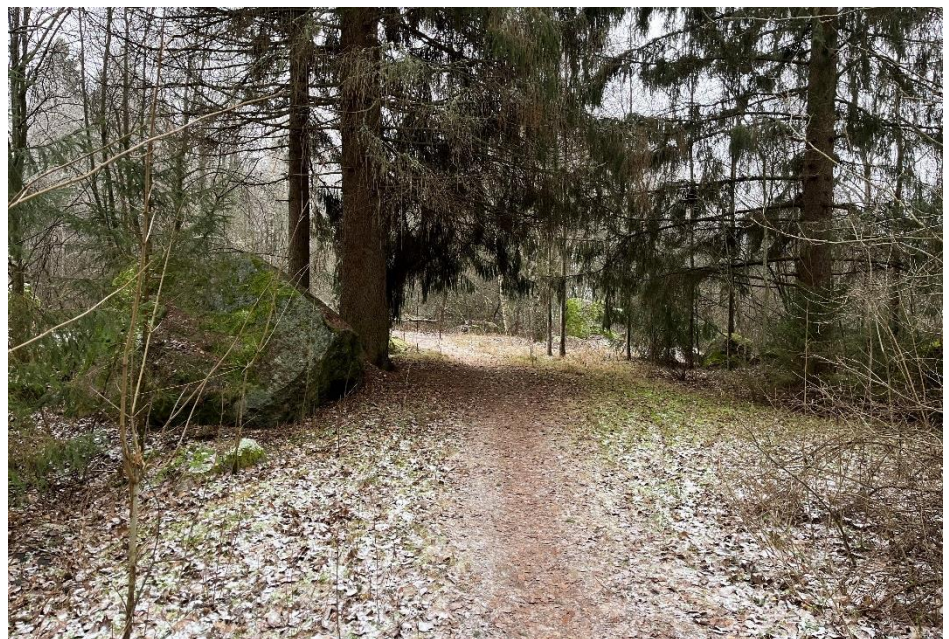
Bild 4. Rester av en stenfot våren 2023.



**Bild 5.** En gammal stenfot.



**Bild 6.** En gammal granhäck.



**Bild 7.** En gammal infartsväg.





**Bild 8.** Prästgårdsbackens byggnadsbestånd på Proststigen.



**Bild 9.** Prästgårdsbackens byggnadsbestånd på Kyrkoherdegatan.

### 3.1.3 Naturmiljö

Planeringsområdet består delvis av en stenig och lerig före detta havsstrand. Trädbeståndet består huvudsakligen av björkar, men även granar och aspar trivs på området.



**Bild 10.** På detaljplaneområdet växer huvudsakligen björkdominerad blandskog.



**Bild 11.** En stenig lövträdsdominerad blandskog i planområdets södra del hösten 2022.



**Bild 12.** Diken på detaljplaneområdet våren 2023.



**Bild 13.** Våtmarken i planområdets östra del våren 2023.



**Bild 14.** Ett flyttblock i detalplaneområdets östra del.



**Bild 15.** En gammal äng i detalplaneområdets södra del.

## Naturkartläggning 2022

Det gjordes en naturkartläggning på planeringsområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken under terrängsåsongen 2022. Naturtyperna på området inventerades av en biolog och det gjordes separata utredningar om de häckande fåglarna samt om förekomsten av flygekorrar, fladdermöss och åkergrodor på området. En del av de fåglar som häckar i Finland hör till de skyddade arterna enligt bilaga I till EU:s fågeldirektiv. Flygekorre, åkergroda och olika fladdermöss hör i sin tur till de strikt skyddade arterna enligt bilaga IV (a) till EU:s naturdirektiv (art- och habitatdirektiv). Naturutredningen är en av de bakgrundsutredningar som görs under detaljplaneprocessen.

Norra sidan av utredningsområdet består huvudsakligen av ett obebyggt skogsområde med lundartade moar. Söder om utredningsområdet finns ett bostadsområde med småhus och väster om området löper Lågfjärdsbäckskanalen där det strömmar stora mängder vatten. Skogarna på utredningsområdet används i stor utsträckning för rekreation såväl i norr som i söder. Tvärs genom området löper en gång- och cykelled i öst–västlig riktning. Utredningsområdets läge invid ett bebyggt område syns i terrängen i form av att skogskanterna gränsar till bebyggelse, gator, gång- och cykelleder sam till järnvägen.

Vid inventeringen av naturtyper hittades inga naturtyper som skyddas enligt lag eller andra särskilt viktiga habitat. Naturtypsfigurerna på området består huvudsakligen av lundartade moar samt av två figurer med frisk mo.

Häckfågelbeståndet omfattade totalt 40 arter, varav 34 uppskattades häcka på området. På området påträffades som häckande inga skyddade arter enligt bilaga I till EU:s fågeldirektiv. Av arterna enligt förteckningen över de hotade arterna i Finland påträffades på området tornseglare och grönfink, som klassificeras som starkt hotade (EN), samt sädesärta, törnsångare, skata och rosenfink, som klassificeras som nära hotade (NT).

På utredningsområdet hittades inga tecken på platser där flygekorren förökar sig och rastar eller tecken på flygekorrans habitat. Flygekorrarna rör sig förmodligen i södra delen av området invid järnvägen. I övrigt uppskattas ändringarna i markanvändningen inte ha några skadliga konsekvenser för flygekorrans fölyttningsstråk.

Vid fladdermuskartläggningen påträffades inga sådana platser där fladdermössen förökar sig eller rastar som avses i 49 § i naturvårdslagen. Vid kartläggningen av rutter observerades fem nordiska fladdermöss, två mustaschfladdermusarter och en läderlappsart. Utifrån ljudupptagningarna som gjordes med en passiv inspelningsapparat uppskattades omgivningen kring en våtmark norr om utredningsområdet vara ett viktigt område för fladdermöss, där de fångar sin föda.

Åkergradans lekområden hittades kring våtmarken norr om området. Med den passiva inspelningsapparaten observerades dessutom en spelande åkergroda vid Lågfjärdsbäckskanalen.

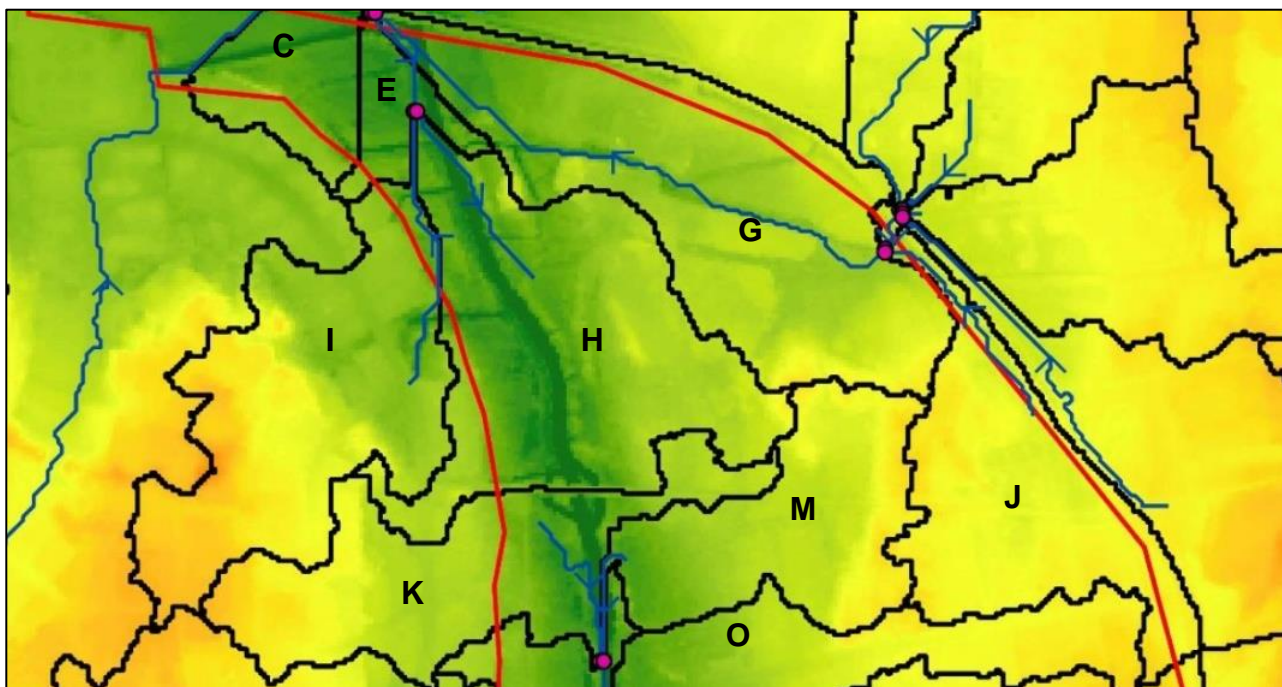
Utifrån terrängobservationerna under naturkartläggningen bör våtmarken väster om korsningen mellan Roparnäsvägen och Aspnäsvägen, som tolkats

vara en plats där åkergrödan förökar sig och rastar, beaktas vid planeringen av detaljplanen.

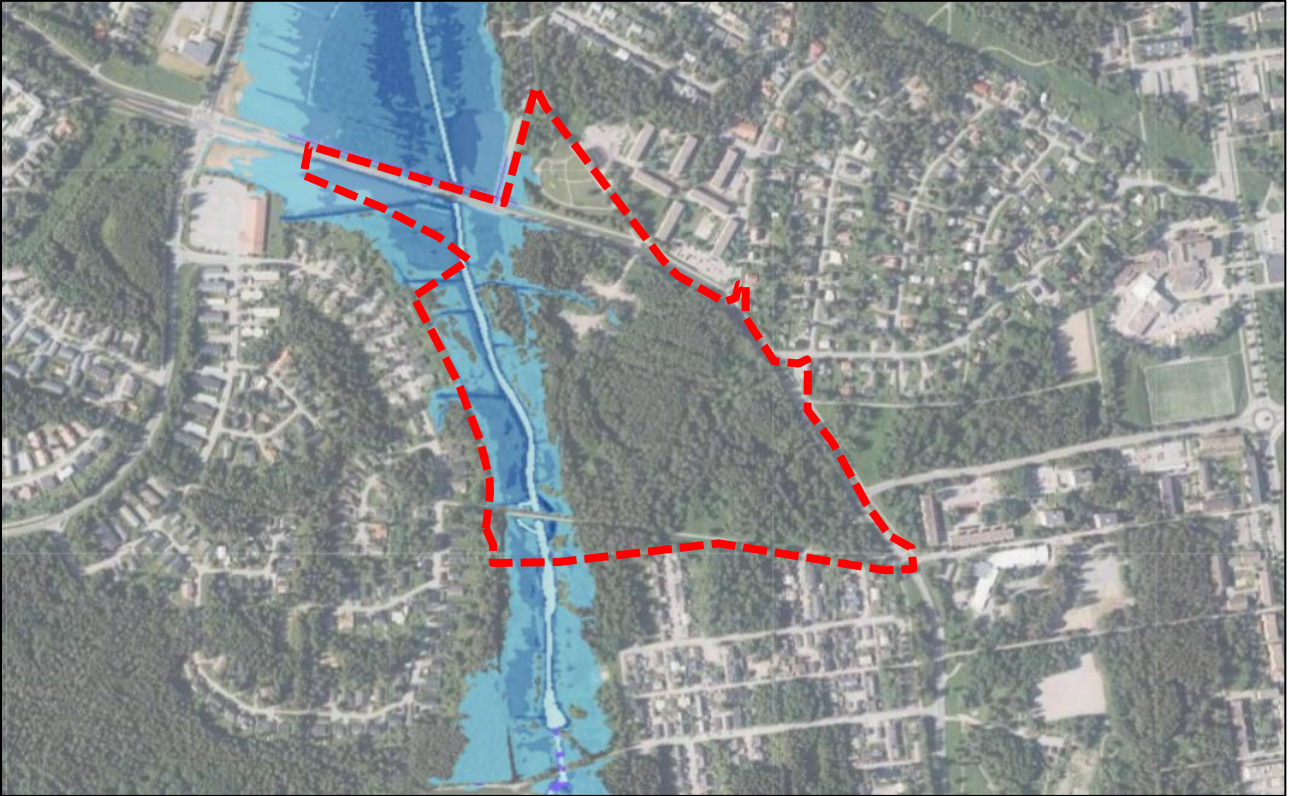
### Dagvattenutredning 2023

Det gjordes en dagvattenutredning på Prästgårdsbacken år 2023 som lärdomsprov åt Vasa stad. I utredningen granskades hur markanvändningen i förändring enligt detaljplanen påverkar dagvatten på området. I utredningen räknades ut genomsnittliga avrinningskoefficienter för de områden där markanvändningen enligt detaljplaneutkastet ska ändras. Dagvattenmängderna och flödena på delavrinningsområdena räknades ut utifrån de fastställda avrinningskoefficienterna. Som dimensioneringsregn användes ett regn på 146 l/s\*ha som varar i 15 minuter och återkommer en gång på fem år, ett regn på 64 l/s\*ha som varar i 60 minuter och återkommer en gång på tio år och ett regn på 77 l/s\*ha som pågår i 60 minuter och återkommer en gång på tio år.

Den planerade markanvändningen ökade mängden asfalt med 166 procent, mängden takyta med 917 procent och mängden parkliknande gård med 279 procent inom delavrinningsområdena G och H. Ändringen i markanvändningen minskade mängden grus med 26 och mängden skog med 28 procent. Vid den planerade markanvändningen ökade takytan med tre, asfalten med sju och mängden parkliknande gårdsyta med tre procent. Den planerade ändringen i markanvändningen ökar avrinningen med 94,6 procent inom delavrinningsområde G och med 78,7 procent inom delavrinningsområde H.



**Bild 16.** Delavrinningsområdena och den huvudsakliga strömningsriktningen på utredningsområdet.



**Bild 17.** Influensområdet för en havsöversvämning som återkommer en gång per hundra år på detaljplaneområdet.



Bild 18. Landskapsstruktur: vattendelare (röda) och dalar (gröna).

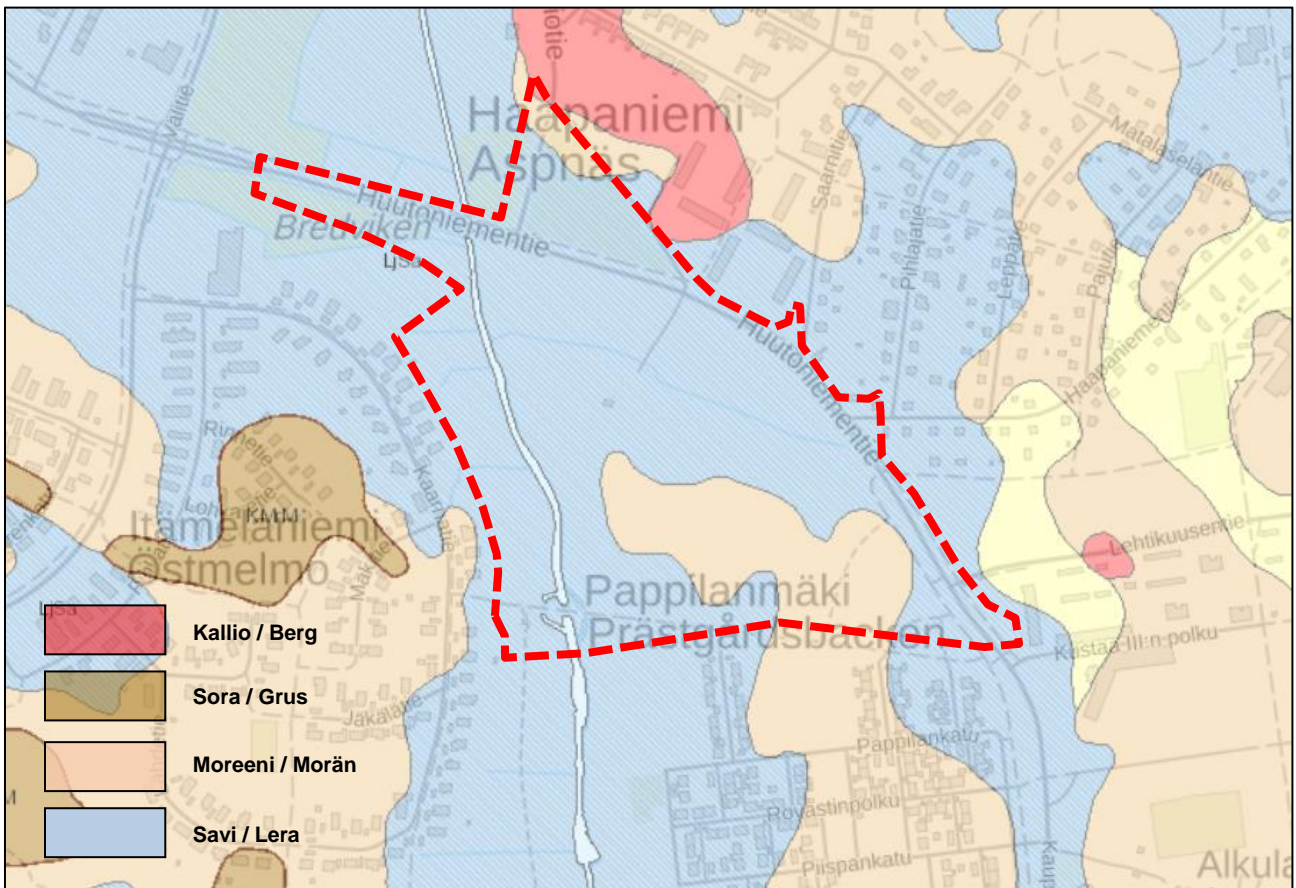


Bild 19. Jordmån.



### 3.1.4 Markägoförhållanden

Marken på det område som detaljplaneändringen gäller ägs av Vasa stad. Ett outbrutet område på cirka 3 000 m<sup>2</sup> är utarrenderat till en privatperson.

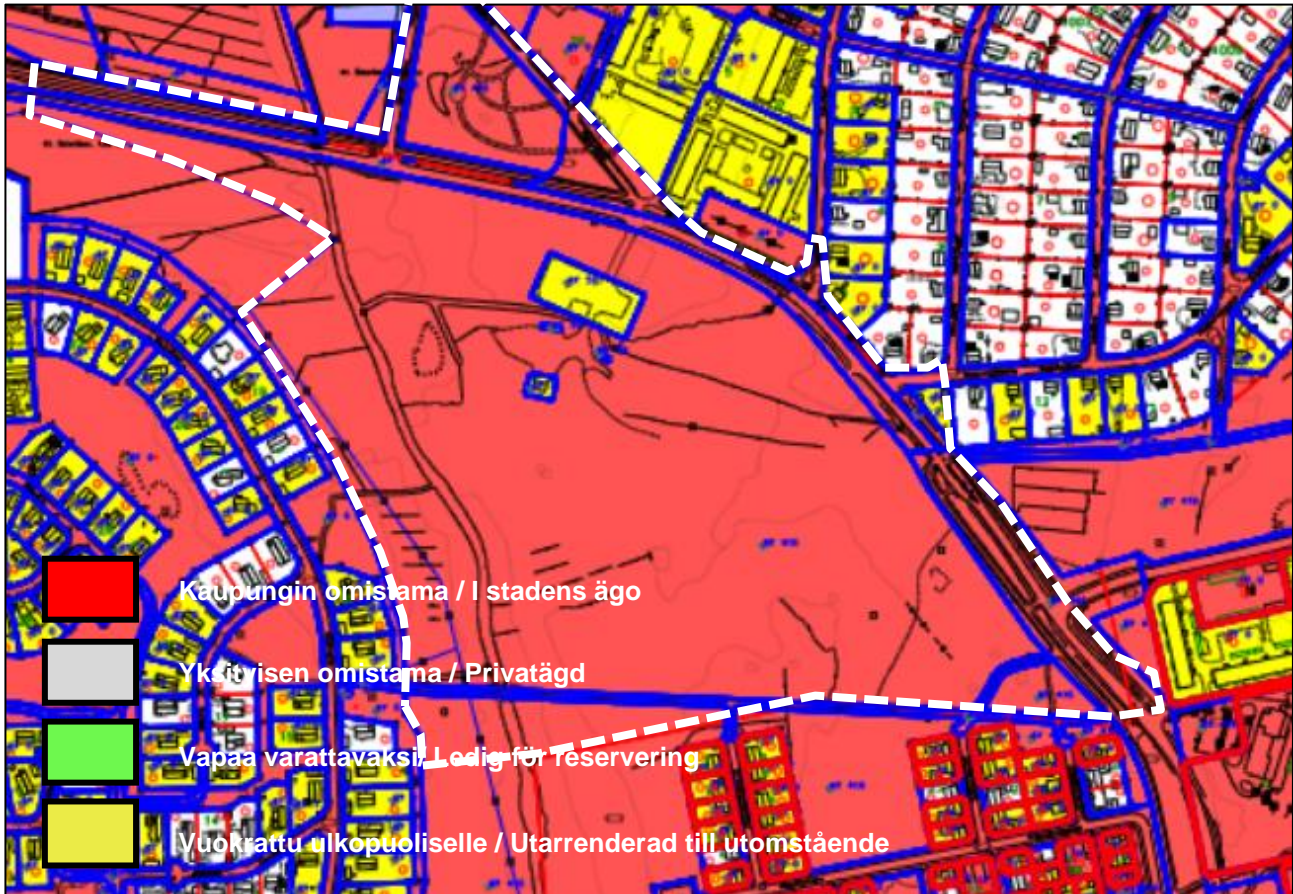


Bild 20. Markägoförhållandena på det område som detaljplaneändringen gäller.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 31.8.2020 (bild 21). Vasa generalplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014 (bild 22). Planeringsområdet saknar detaljplan.

På bild 23 finns ett utdrag ur detaljplanesammanställningen för området kring detaljplaneområdet.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

**Tomtindelning och -register:**

Det finns inga tomter på planeringsområdet.

Baskartan över området som detaljplaneändringen gäller har reviderats 1.3.2023.

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

**Tidigare utredningar, inkl. inventeringar, som gjorts på området:**

- Naturkartläggning för utvidgningen av Prästgårdsbacken, Vasa stad 2022.
- Dagvattenutredning för Prästgårdsbacken, Vasa stad 2023.

## 4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behov av detaljplanering

Området för utvidgningen av Prästgårdsbacken saknar detaljplan. I Vasa generalplan 2030 anvisas området för boende. Eftersom planeringsområdet ligger relativt nära servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget är det motiverat att området planläggs för boende. Förtätning av samhällsstrukturen minskar energiförbrukningen per boendeenhet och invånare, vilket är i linje med stadens mål om klimatneutralitet. Det är möjligt att på planeringsområdet planlägga naturnära boende med gemenskapsanda som stöder servicens livskraft inom de närliggande områdena. Ovan nämnda grunder genomför Vasa stads strategi för åren 2022–2025.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsmiljönämnden har vid sitt sammanträde 30.11.2022 godkänt planläggningsöversikten för 2023, varvid detaljplaneändringen har anhängiggjorts.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras möjligheter att påverka framgång av programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:

**Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:**

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

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

**Vasa stads förvaltningar och affärsverk:** Vasa stads förvaltningar: Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Stadsutvecklingen, Miljösektorn, Vasa hussektor och Vasa Vatten.

#### 4.3.2 Myndighetssamarbete

Eftersom detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken inte har verkningar som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå, är något myndighetssamråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen inte nödvändigt. Detaljplanen avviker från den gällande generalplanen på så sätt att den så kallade Lillkyros vägsträckning som anvisas i Vasa generalplan 2030 inte behöver anläggas. Då kan området som reserverats för vägsträckningen bebyggas med bostäder och användas för rekreation.

Det inledande mötet om detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken hölls med de olika förvaltningarna 28.4.2023. Förvaltningarna hade följande åsikter om detaljplanläggningen av Prästgårdsbacken:

**Vasa Vatten:**

Vatten- och avloppslinjerna har beaktats i de preliminära planerna. Om områdets allmänna höjdläge förblir på över +4 meter, torde det räcka med gravitationsavlopp och inga pumpstationer behövs. Det skulle vara bra med en bom eller port utanför pumpstationen.

**Vasa Elektriska/Fjärrvärme:**

Det löper en fjärrvärmelinje i södra delen av detaljplaneområdet, under cykelvägen som leder från Prästgårdsbacken till Östra Melmo. Det är möjligt med en anslutning till planområdet via den. I Aspnäs räcker fjärrvärmenätets kapacitet inte till att också betjäna området för utvidgningen av Prästgårdsbacken.

**Vasa Elnät:**

Det anvisas ett elservitut från Roparnäsvägen endast till den nuvarande pumpstationen. Platserna för de transformatorstationer som anges i de preliminära planerna är bra. Det kunde emellertid räcka med en transformatorstation som betjänar hela planområdet, om den kunde placeras så centralt som möjligt på området, exempelvis i närheten av pumpstationen.

**Kommuntekniken:**

Gatulinjerna är mycket tydliga i de preliminära planerna och liknar gårdsgator. Höjdläget för det område som ska bebyggas är ganska bra i förhållande till Roparnäsvägen och till gatunivåerna på området överlag. Dagvatten kan ledas till befintliga diken. Om det ska anläggas ett gatunät som är av högre kvalitet än vanligt, är kostnadsnivån upp till 2 500 euro per en meter gata. Om gatorna anläggs utan plattläggning och dikeskonstruktionerna används för dränering kan kostnaderna vara cirka 1 500 euro per gatumeter som anläggs. Gatornas tvärsektionsprofiler kan utvecklas under planläggningsarbetet. Det skulle vara optimalt med en gatuanslutning till Roparnäsvägen.

**Kommuntekniken/Grönområdesenheten:**

Det område i planområdets östra del som omfattar en gammal granhäck och gårdar anvisas som område för plockhuggning i skogsplanen. Det har inte vidtagits några sådana skogsvårdsåtgärder på området med vilka kulturmiljön på riktigt hade utvecklats. Cirka 30 procent av träden i granhäcken är döda. Landskapet på Prästgårdsbacken behöver stärkas bland annat vad gäller kontinuiteten av gamla ängar. En bra lösning kunde vara plantering av ädelträd. Våtmarken har behandlats för ungefär fem år sedan. Det löper en snöskoterled genom området. För dem som rör sig på området är det viktigt med förbindelser mot grillen i Aspnäs och mot Variska. Det skulle vara bra om pumpstationens omgivning snyggades upp. Det finns två lekplatser nära detaljplaneområdet. Därmed behövs det inga nya lekplatser på själva planområdet.

**Fastighetssektorn:**

Småhusen har blivit mindre. Därmed vore det bra att planlägga fler tomter med en liten byggrätt (80–150 m<sup>2</sup> vy). Det finns tomter på upp till 300 m<sup>2</sup> på Prästgårdsbacken. Vad gäller stadssmåhus är små byggfirmor närmast intresserade av lägenheter med en våning, eftersom de är lättare att marknadsföra. När

programmet för genomförande av markanvändningen uppdateras borde man fundera på byggrätter och genomförandeskyldigheten, som för närvarande är 50 procent för småhus och 85 procent för radhus.

**Planläggningen/Grönområdesteamet:**

Eventuella luktolägenheter från den nuvarande pumpstationen och stationens avstånd till de närmaste tomterna gör oss betänksamma. Granhäcken är inte nödvändigtvis långlivad. I så fall kunde markanvändning också komma i fråga där häckarna står idag. Det skulle vara bra att få ytterligare kvartersområde från planområdet för att göra samhällsbyggandet mera lönsamt.

Enligt en naturutredning från 2022 finns det ett område där åkergrodan förökar sig på detaljplaneområdet. I de preliminära planerna har de högsta punkterna på området, våtmarkerna samt förbindelserna mellan grönområdena beaktats. Vid närmare planering kan ledningen av dagvatten och placeringen av eventuella överskottsmassor preciseras. När friluftsleder planeras bör säkerheten bland annat med tanke på snöskoterleder beaktas.

**Österbottens välfärdsområde/Österbottens räddningsverk:**

Planeringsområdet finns delvis inom ett område med översvämningsrisk, vilket är något som bör beaktas vid den fortsatta planeringen. Det har skett ett flertal trafikolyckor kring Prästgårdsbacken/Alkula, i synnerhet på Köpmansgatan. Det bör fästas uppmärksamhet vid trafiksäkerheten i den fortsatta planeringen.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

Österbottens landskapsplan godkändes vid landskapsfullmäktiges sammanträde 15.6.2020, och landskapsstyrelsen beslutade 31.8.2020 att Österbottens landskapsplan 2040 träder i kraft i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen. I landskapsplanen anvisas detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken som område för tätortsfunktioner (A). Eftersom det på området gäller en generalplan med rättsverkan, styr landskapsplanen inte detaljplanläggningen av området.

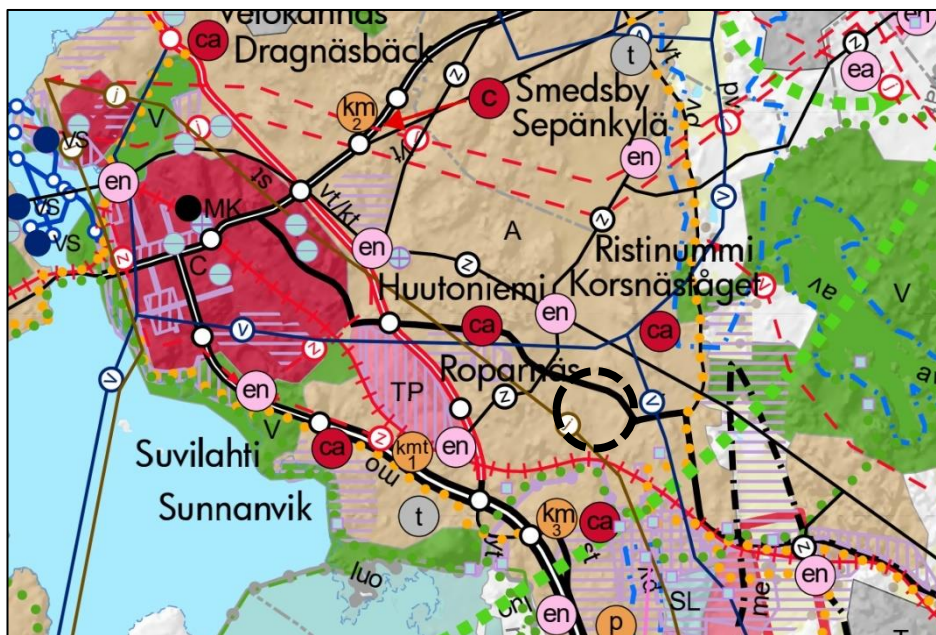


Bild 21. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och som vann laga kraft 18.9.2014, anvisas planeringsområdet som område för bostadsvårdningshus (AK), som småhusdominerat bostadsområde (AP) och som område för service, handel och förvaltning (P).

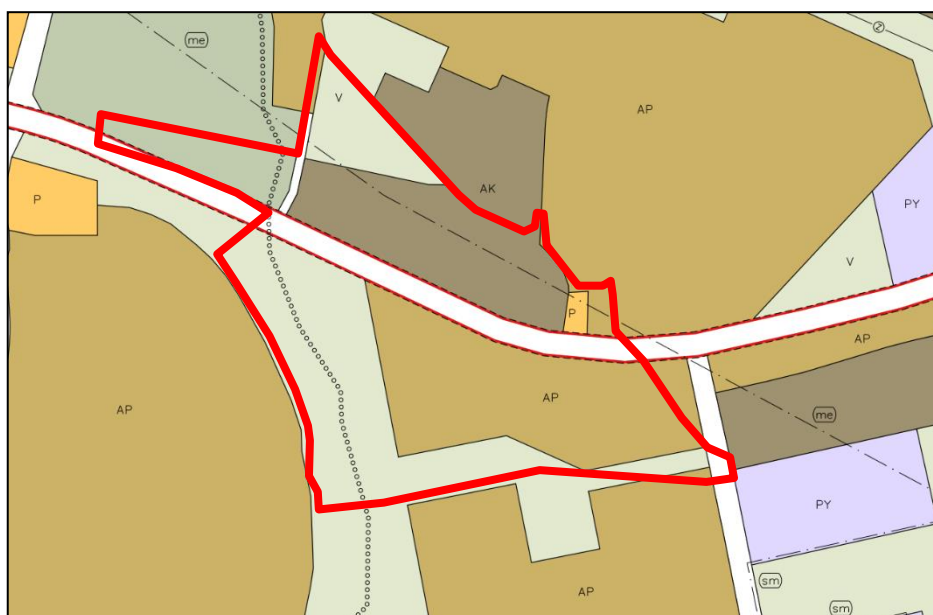


Bild 22. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

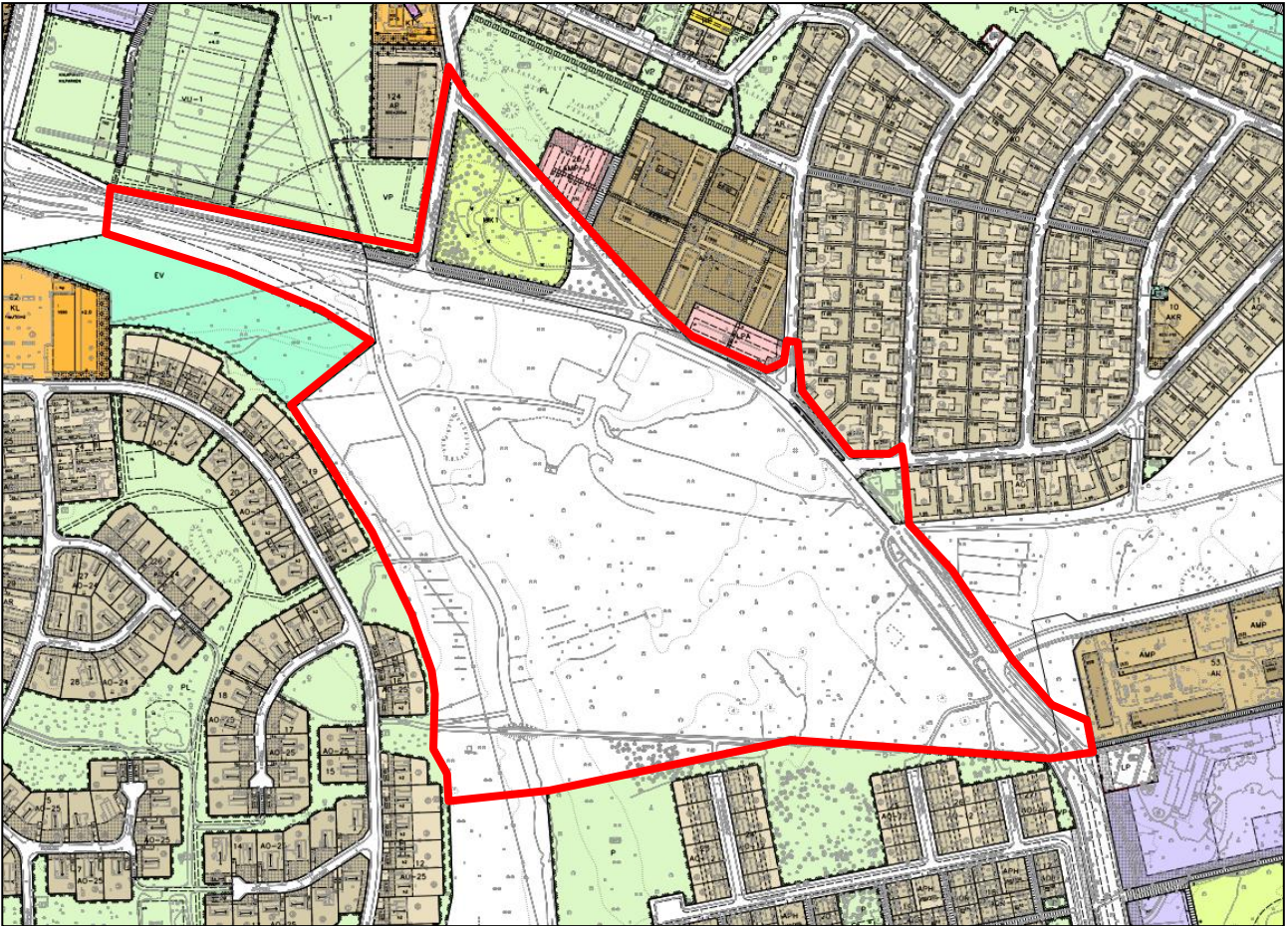


Bild 23. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Merparten av planeringsområdet är utan detaljplan. I de norra delarna av området gäller detaljplanen ak563, där den nuvarande parken anvisas som trädgårdsområde (MK-1). I västra delen av området gäller detaljplanen ak230, där området för grillen i Aspnäs anvisas som park.

## 4.5 Detaljplanelösning

### 4.5.1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 11.5–25.5.2023. Nedan följer ett sammandrag av de åsikter som lämnades in om programmet:

1. *Telia Finland Oyj* 3.5.2023 (inkom 3.5.2023):

Telia har inga nät på det aktuella planområdet. Vad gäller anläggning av eventuella s.k. beredskapsrör önskar vi att vi kontaktas i god tid innan vägarna enligt planen anläggs. Det skulle vara bra att installera beredskapsrören i samband med att vägarna anläggs.

**Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

2. *Österbottens förbund* 10.5.2023 (inkom 10.5.2023):

Österbottens förbund ger inte något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning men medverkar gärna i planeringsskedet.

**Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

3. *Vasa Elnät* 11.5.2023 (inkom 11.5.2023):

Vasa Elnät har kabelrutter nedgrävda i marken på området. Kartorna över servitut har lämnats in till Vasa stads Planläggning 27.1.2023, i samband med servitutförfrågan.

**Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

4. *Vasa Vatten* 15.5.2023 (inkom 15.5.2023):

Vatten- och avloppslinjerna har beaktats i de preliminära planerna. Om områdets allmänna höjdläge förblir på över +4 meter, torde det räcka med gravitationsavlopp och inga pumpstationer behövs. De befintliga vattentjänstlinjerna bör tryggas genom att servitutområden bildas för dem. På grund av grundförhållandena på området bör servitutområdet sträckas till minst 15 meter från det yttersta röret mot tomtgränsen och/eller de fastigheter som ska byggas. Grundförhållandena på området är utmanande, vilket bör beaktas när nya vattentjänstlinjer anläggs eller när de befintliga linjerna saneras. Vattentjänsterna på området byggs i samband med att gatorna anläggs.

**Bemötande: Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

5. *Vasa Miljöförening* 22.5.2023 (inkom 22.5.2023):

Skogarna på Prästgårdsbacken har betydande värden som hänför sig till områdets läge (= ett ytterst viktigt kärnområde inom ett ekologiskt nätverk), naturtyper, murkna träd och träarter, och därför borde området hållas obebyggt även i fortsättningen. Vid sidan om naturvärden stöder även den redan nu aktiva rekreationsanvändningen av området detta mål om bevarande. De vik-



tigaste naturvärdena hänför sig framför allt till skogsområdets södra och sydöstra delar, där det finns mångsidiga, fullvuxna och äldre blandskogar som till betydande del har utvecklats naturligt.

I skogarna på Prästgårdsbacken kan den gamla kulturhistorien med skogbevuxna platser där det stått hus, före detta ängar och skogssoptippar urskiljas. De sistnämnda har sedermera delvis redan snyggats upp. Trädbeståndet har emellertid länge fått utvecklas naturligt på området utan några betydande vårdåtgärder. Därför bör området idag betraktas som ett mångsidigt naturområde där människans tidigare inverkan som fortfarande kan urskiljas närmast bidrar med mervärde och inte försvagar området naturvärden som helhet.

I södra och sydöstra delen av området finns olikåldriga blandskogar med 7–8 arter som växer på lundgrund. I dessa skogar finns murkna träd, som huvudsakligen är olika lövträd. Värda att beakta är även de talrika, betydligt grova (diameter vid brösthöjd uppskattningsvis 70–90 cm) granarna samt några nästan lika grova tallar på vilka det bildas sköldbark. Det särskilt värdefulla skogsområdet sträcker sig ända till den nuvarande bosättningen på Prästgårdsbacken söder om planområdet. Även backen söder om depåområdet som karakteriseras av gamla aspar (i flera av dem finns hål som grävts av större hackspett och som lämpar sig för flygekorre) ska betraktas som en betydelsefull skogsdunge.

I de övriga skogarna på området är trädbeståndet lite mera ensidigt. Dessa skogar är vårt- eller glasbjörkdominerade lövskogar som utvecklats på gamla odlingsmarker, där det som blandträd växer några andra lövträd, granar och på vissa ställen även tallar. I synnerhet i björkskogarna i planområdets västra del nära kanalen finns idag redan synliga mängder murkna björkar. I de relativt unga–fullvuxna björkskogarna längs Roparnäsvägen är mängden murkna träd emellertid huvudsakligen ännu ganska knapp. Ett undantag utgör det glasbjörkdominerade skogsområdet på våt mark invid Roparnäsvägen i ostnordostliga delen av planområdet. Där har det till följd av att översvämnings- och strandängseffekten ökat bildats en betydlig mängd högstubbar. Granskat på lite längre sikt bildar de nuvarande värdefulla skogarna samt de lövskogar längs vägen och kanalen som så småningom blir allt mångsidigare i alla fall i Vasas förhållanden en till ytan betydelsefull helhet av lövträdsdominerade lummiga skogar. Med tanke på skyddet av löv- och blandskogar skulle det vara viktigt att denna helhet bevaras i dess nuvarande omfattning.

I systemet laji.fi finns registrerade observationer av flygekorrar som gjorts i skogen på Prästgårdsbacken, vid planområdets södra gräns och något söder om det åren 2016 och 2017. Vasa miljöförening utredde våren 2023 flygekorrens förekomst i skogarna i områdets södra och mellersta delar. I planområdets södra och sydöstra delar upptäcktes ett ganska omfattande skogsområde med en stark flygekorrepopulation och flera hålträd. Skogen som används av flygekorrar fortsätter även på södra sidan av planområdet (åtminstone till Prästgårdsgatan). I bilaga 1 finns information om träd som används av flygekorrar och andra hålträd som observerats på Prästgårdsbacken.

Information om andra värden vad gäller artrikedomen i skogarna på Prästgårdsbacken har samlats in närmast tack vare naturentusiaster som vandrat runt på området. Även om de nuvarande uppgifterna är bristfälliga verkar området vara relativt mångsidigt åtminstone vad gäller antalet olika svamparter på de

murkna träden. Det finns gott om observationer från olika år av trollhand på området (sporsäcksvamp, flera observationer i laji.fi, två observationer även från våren 2023). Det är en av arterna som tyder på naturvärden. Därtill har det på området observerats valkticka (våren 2023), tallticka (laji.fi), lysticka (laji.fi) och slingerticka (våren 2023). På de gamla asparna på området upptäcktes under ett terrängbesök i maj 2023 även naturvärdesarten bårdlav. Uppgifterna om observationer av olika arter under terrängbesöket 18.5.2023 (Olli Manninen & Keijo Savola) har sammanställts i bilaga 2. De observerade arterna, skogarnas mångsidiga struktur och den på vissa ställen rikliga förekomsten av murkna träd tyder på att en mera noggrann sakkunnigutredning som görs i rätt årstid skulle kunna visa att skogarna på området har tydliga skyddsvärden i Vasas förhållanden, i synnerhet vad gäller krävande rötsvamparter på murkna träd i lundar och på murkna lövträd.

Fortsatta förslag:

Planområdets betydelse för de krävande rötsvamparterna (närmast tickor, corticoid- och taggsvampar) bör utredas innan planen framskrider till förslagsskedet. Det är skäl att i planområdets södra och sydöstra delar avgränsa ett värdefullt naturobjekt på minst sex (6) hektar i planen. Det täcker de områden som flygekorren för närvarande använder, övriga lövskogar med grova aspar (i synnerhet kända hålträd) norr om det aktuella området samt området med blandskogar på lummig mark som huvudsakligen är överlappande med flygekorreområdet och där det förekommer gott om olika slags murkna träd. Det värdefulla naturobjektet i fråga bör i första hand anvisas med beteckningen SL i planen och i andra hand med beteckningen VL/luo. Om planbeteckningen enbart är VL/luo, bör planbestämmelserna vara tillräckligt strikta och tydliga förutom med tanke på skyddet av flygekorror också för att en naturlig utveckling av trädbeståndet ska kunna garanteras. Framför allt föreslår vi att hela det nuvarande skogsområdet ska avgränsas utanför byggandet så att den värdefullaste delen avgränsas med beteckningen SL eller VL/luo och de minst värdefulla skogarna med beteckningen VL. Om man emellertid inte helt vill avstå från att bygga på området, är det skäl att endast nöja sig med att granska möjligheterna att bygga i björkdungen alldeles intill Roparnäsvägen. Även i detta fall bör det värdefulla skogsområdet i de södra och sydöstra delarna samt de skogar i planområdets nordnordvästra del som är viktiga med tanke på den ekologiska förbindelsen i nord-sydlig riktning avgränsas utanför allt byggande i tillräcklig omfattning.

**Bemötande: Marken som reserveras för byggande preciseras i planutkast- och planförslagsskedena. Målet är att bevara grönområdet i så stor utsträckning som möjligt och se till att den yta som bebyggs hålls så liten och effektiv som möjligt. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

6. *Närings-, trafik- och miljöcentralen 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):*

NTM-centralen tar ställning till planprojektet utgående från 18 § i markanvändnings- och bygglagen samt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna på följande sätt: i beredningsarbetet har beaktats projektets verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå samt markanvändningsfrågor som är viktiga med tanke på vård av kulturmiljön och naturens mångfald samt med tanke på nyttjande och vård av vattentillgångarna.

Naturskydd

I PDB-planen för detaljplan ak1128, utvidgning av Prästgårdsbacken, konstaterades att det har gjorts en naturutredning för området 2022. Utredningen i fråga fanns inte som bilaga till PDB-planen och därmed kan dess tillräcklighet inte bedömas i det här skedet. En utredning enligt anvisningarna i Finlands miljöcentrals rapport 47/2021 om naturutredningar och bedömning av naturkonsekvenser bör bifogas till detaljplanehandlingarna i utkastskedet och lämnas in till NTM-centralen senast i samband med utlåtandebegäran. Materialet som erhållits genom naturutredningarna borde också lagras i artdatabasens system.

De tillgängliga materialen visar att det i områdets nordöstra del har gjorts flera observationer av spillningar av flygekorre, senast denna vår. Vid planeringen av området bör man följa handlingsmodellen för Vasa stad och NTM-centralen i Södra Österbotten vad gäller beaktande av olika direktivarter vid planering av markanvändningen.

#### Översvämningsskydd och dränering

En del av detaljplanen avser nyttoområdet för Lågfjärdsbäckens dikningssammanslutning (förrättning 1503va1). Sammanslutningen har i uppgift att hålla fårorna inom dikningssammanslutningens område i planenligt skick. I karttjänsten för dikningssammanslutningar finns information om dikningssammanslutningarnas nyttoområden, namn och förrättningsnummer. Med dessa uppgifter kan man vid behov begära handlingar av NTM-centralen i Södra Österbotten genom att lämna in en informationsbegäran.

Området kring Lågfjärdsbäcken är låglänt och beläget inom ett område för havsvattenöversvämningar. Kartor över vattnets utbredningsområden vid olika översvämningssituationer finns i tjänsten med kartor över översvämningar på <https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/>. Vid behov kan ett utlåtande om den lägsta byggnadshöjden begäras av NTM-centralen i Södra Österbotten.

#### Områdesanvändning

I samband med den fortsatta beredningen av planen bör man vid planeringen beakta hanteringen av dagvatten och förekomsten av sura sulfatjordar. I kapitlet "Utgångsuppgifter" i programmet för deltagande och bedömning konstateras att det i västra delen av området gäller detaljplan ak230, där platsen för grillen i Aspnäs anvisas som park. Det är skäl att kontrollera om man med detta ändå avser detaljplan ak230 som gäller i östra delen av området.

För ett utlåtande i utkast- respektive förslagsskedet bör man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider. Gamla utredningar kan användas i tillämpliga delar. I det här skedet har NTM-centralen i övrigt inget att anmärka på projektet.

**Bemötande: I samband med planeringen i utkastskedet bedöms naturkonsekvenserna i förhållande till de områden som reserveras för byggande. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet bevaras oförändrade. De direktivarter som enligt utredningarna observerats på området beaktas vid planeringen av detaljplanen. Byggnadshöjden på de områden som i den fortsatta planeringen av området fastställs att ska byggas kommer att vara omkring +4 meter. Därmed är översvämningsskeden väldigt liten. I planbestämmelserna beaktas vid behov beredskap inför hantering av sura**

**sulfatjordar till den delen de gäller de områden som reserveras för byggande. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

7. *Österbottens museum* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

Österbottens museum nämns under Vasa stads förvaltningar i avsnittet "Intressenter". Som regionalt ansvarsmuseum har Österbottens museum emellertid rollen som myndighet i planläggningsprocessen och ska därmed anges under rubriken "Myndigheter och andra organisationer".

**Bemötande: Programmet för deltagande och bedömning har reviderats. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

8. *Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

Pappilanmäen Omakotiyhdistys förhåller sig positivt till utvidgningen av Prästgårdsbackens detaljplan där målet är att stödja hållbar utveckling genom att förtäta samhällsstrukturen så att det bildas kvartersområden för stadsmåhus och fristående småhus samt ett område för närrecreation. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry ber att man i planläggningsarbetet ska fästa särskild uppmärksamhet vid planeringen av trafikfrågorna på området och undvika en betydlig ökning av trafikmängderna på den nuvarande Prästgårdsbacken till följd av det nya området. Därför föreslår vi att det ska anläggas en egen anslutning från Roparnäsvägen till det nya området på Prästgårdsbacken. Strävan för trafikplaneringen inom hela Prästgårdsbacken bör vara planering av typen gårdsgator. Därtill framför Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry som sitt önskemål att grönområdet i norra delen av området ska bevaras i den nya planen. Vid planeringen av de övriga grönområdena på området bör hållbar utveckling beaktas så att planteringarna blir tillräckligt mångsidiga mot framtida växtsjukdomar.

**Bemötande: Ett nytt bostadsområde kräver en ny anslutning till Roparnäsvägen. Detta preciseras i den fortsatta planeringen. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet ska bevaras. På grund av dålig byggbarhet och för att naturen ska kunna bevaras kommer det markområde som reserveras för byggande att hållas så litet som möjligt. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

9. *Person A* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

I ljuset av de observationer som gjorts denna vår finns det många tecken på ett aktivt flygekorrehabitat åtminstone på figur 1697. Det finns gott om spillningar såväl under grova granar och aspar som under en grov björk. Mängden spillningar har minskat redan jämfört med april, vilket brukar ske i takt med att våren/sommaren framskrider. En del bryts ned, en del används i övrigt som resurs och dessutom blir det svårare att hitta dem när växtligheten blir högre. Men fortfarande finns de att hitta, exempelvis under den grova gran som finns avbildad på bild 9 i bilagan till naturutredningen.

Figur 1697 är också i övrigt intressant tack vare det mångsidiga trädbeståndet och den mångsidiga skogsstrukturen. Där finns ju bland annat tiotals gamla och grova överståndartallar som inte alls nämns i figuruppgifterna!? Det nämns inte heller att det på figuren finns flera aspar av olika åldrar, en del till och med grova

och en del hålträd. Även murkna träd av många arter börjar så småningom bildas både som rotstående och som lågor. De är viktiga för naturens mångfald.

Figuruppgifterna ger även i övrigt en lite blek bild av områdets naturvärden, vilket i och för sig är förståeligt i och med att uppgifterna härstammar från en skogsplan som inte grundar sig på några egentliga inventeringar av naturvärden.

**Bemötande: I samband med planeringen i utkastskedet beaktas naturkonsekvenserna i förhållande till de områden som reserveras för byggande. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet bevaras oförändrade. De direktivarter som enligt utredningarna observerats på området beaktas vid planeringen av detaljplanen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

10. *Person A* 24.5.2023 (inkom 24.5.2023):

Jag skickar ännu ett foto av en hålasp (på figur 1697) under vilken det fortfarande finns spillningar. Det finns flera grova aspar, varav en del är hålträd, också på figur 1695. Det är fråga om en till och med mycket potentiell del av ett flygkorrehabitat.

Enligt naturutredningen har man hört åkergradans läte från våtmarken i norra delen av området. Våtmarken verkar till sin karaktär vara till och med en mycket lämplig plats för åkergradan att föröka sig och rasta på.

Det är skäl att vid utarbetandet av planen ha bevarandet av de ovan nämnda naturvärdena som ett viktigt rättesnöre. Samtidigt kunde man fundera på hur de enklare kunde användas för rekreation och undervisning.

**Bemötande: I samband med planeringen i utkastskedet beaktas naturkonsekvenserna i förhållande till de områden som reserveras för byggande. Utgångspunkten är att största delen av skogarna på planområdet bevaras oförändrade. De direktivarter som enligt utredningarna observerats på området beaktas vid planeringen av detaljplanen. Ingen inverkan på programmet för deltagande och bedömning.**

#### 4.5.2 Detaljplaneutkast

Strävan med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt bostadsområde som blir så tätbebyggt som möjligt och som uppförs på ett sätt som skonar naturen i möjligaste mån. Detaljplanen främjar också lönsamheten av kommunaltekniska investeringar samt av servicen i Roparnäs, Melmo och Korsnäståget.

Det har presenterats två alternativa detaljplaneutkast. I det alternativ som till byggrätten är lite mera effektivt anvisas sju kvartersområden för stadsmåhus (AR-1) och i det andra förutom ett AR-1-kvarter också sju kvarter för småhus (AP) med 33 tomter.

**A1. Kvartersområde för stadsmåhus (AR-1):**

Planområdet består av sju kvartersområden för stadsmåhus (AR-1) med totalt 9 832 m<sup>2</sup> vy byggrätt för boende och 1 744 m<sup>2</sup> vy byggrätt för ekonomibyggnader. På området anvisas tre separata områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) med 300 m<sup>2</sup> vy byggrätt på vardera. För invånarna på området reserveras ett litet område för avfallshantering (EJ-1). Öster om Roparnäsvägen anvisas ett relativt litet kvartersområde för affärsbyggnader där det är möjligt att bygga 100 m<sup>2</sup> vy. Största delen av planområdet anvisas som område för närrecreation (VL). Norr om Roparnäsvägen finns en park (VP). Alternativ 1 gör det möjligt att över 200 nya invånare bosätter sig på planområdet.

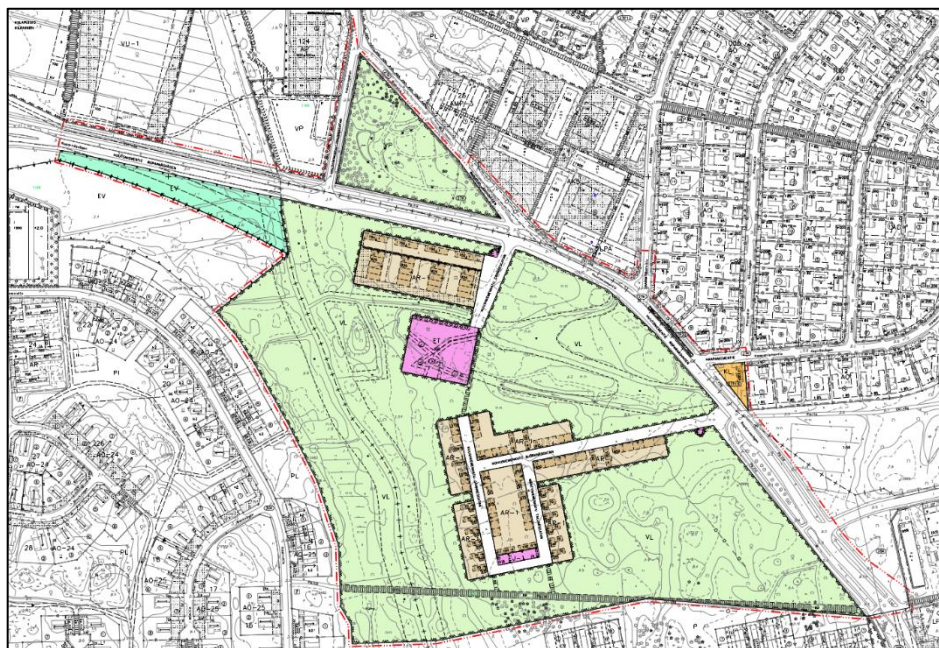
**A2. Kvartersområde för stadsmåhus (AR-1) och kvartersområden för småhus (AP):**

Planområdet består av ett kvartersområde för stadsmåhus (AR-1) och sju kvartersområden för småhus (AP) med totalt 8 390 m<sup>2</sup> vy byggrätt för boende och 1 368 m<sup>2</sup> vy byggrätt för ekonomibyggnader. På området anvisas tre separata områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) med 300 m<sup>2</sup> vy byggrätt på vardera. För invånarna på området reserveras ett litet område för avfallshantering (EJ-1). Öster om Roparnäsvägen anvisas ett relativt litet kvartersområde för affärsbyggnader där det är möjligt att bygga 100 m<sup>2</sup> vy. Största delen av planområdet anvisas som område för närrecreation (VL). Norr om Roparnäsvägen finns en park (VP). Alternativ 2 gör det möjligt att cirka 170 nya invånare bosätter sig på planområdet.

På tomterna bör följande bil- (bp) och cykelplatser (cp) anläggas:

- bostadslokaler 1 bp/bostad, 3 cp/bostad
- affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/50 m<sup>2</sup> vy, 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy

För de förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.



**Bild 24.** Alternativ 1 till detaljplaneutkastet består av kvarter med stadsmåhus.



**Bild 25.** Alternativ 2 till detaljplaneutkastet består av kvarter med småhus.



**Bild 26.** Illustration av alternativ 1 till detaljplaneutkastet.



**Bild 27.** Illustration av alternativ 2 till detaljplaneutkastet.





Bild 28. Björknäsgatan (alternativ 1 till detaljplaneutkastet).



Bild 29. Björknäsgatan (alternativ 2 till detaljplaneutkastet).

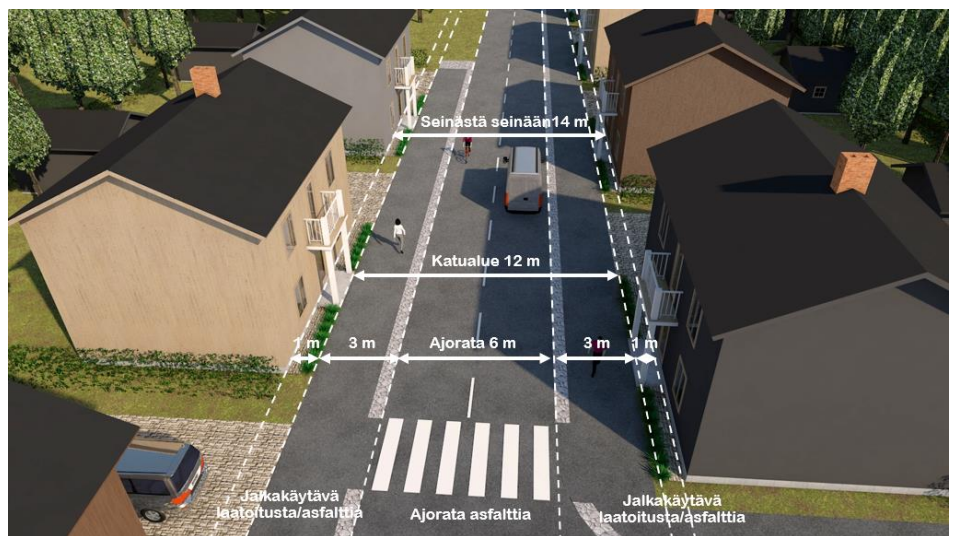


Bild 30. Gatudimensionering på Björknäsgatan (alternativ 2 till detaljplaneutkastet).



**Bild 31.** Grannäsgatan kan avskäras och gatuavsnitten förenas med en cykelväg.



**Bild 32.** Grannäsgatan kan fortsätta till Roparnäs om genomfart tillåts på detalplaneområdet.

#### 4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kommit in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid utkastet till ändring av detaljplanen har varit offentligt framlagt x.x–x.x.2023 har x utlåtanden och x åsikter kommit in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena:

1. *Myndighet x.x.2023 (inkom x.x.2023):*

xx

**Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.**

#### 4.5.4 Förslag till detaljplaneändring

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

- xx

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

Under den tid förslaget till ändring av detaljplanen var offentligt framlagt x.x–x.x.2023 eller efter det har x utlåtanden och x anmärkningar kommit in. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena:

1. *Myndighet x.x.2023 (inkom x.x.2023)*

XX

**Bemötande/inverkan på detaljplaneförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.**

#### 4.5.6 Ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt:

- XX

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- XX

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Detaljplanens struktur

#### 5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken omfattar cirka 23,5 hektar. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

Användningsändamål	Areal m <sup>2</sup>	Byggrätt m <sup>2</sup> vy
Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)	817	
Kvartersområde för stadssmåhus (AR-1)	22216	
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)	4302	
Skyddsgrönområde (EV)	6511	
Område för avfallshantering (EJ-1)	440	
Park (VP)	12720	
Område för närrökreation (VL)	143377	
Rekreatiomsområde (V)	204	
Gatuområde	42561	
<b>TOTALT</b>	<b>233150 m<sup>2</sup></b>	<b>12008 m<sup>2</sup> vy</b>

### 5.2 Områdesreserveringar

#### 5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen för utvidgningen av Prästgårdsbacken har man med bestämmelser om byggande strävat efter att garantera uppkomsten av ett tättbebyggt, naturnära och trivsamt bostadsområde. Fönsteröppningarna i byggnaderna ska i regel vara vertikala och öppna sig mot gatan/ingångsfasaden och mot trädgårdsgården. Fasaderna mot gatan/ingångsfasaden i angränsande byggnader eller lägenheter bör variera till det yttre i fråga om färgsättning. Användning av svart och vit färg på fasaderna är förbjuden. Byggnaderna ska ha sadeltak med en takvinkel på minst 18 grader. Stråken på tomtdelen mot gatan bör beläggas med sten/plattor. Asfaltering av gården är förbjuden.

Stadssmåhusen är en ny byggnadstyp på planområdet. De bildar ett urbant utrymme när byggnadsmassorna placeras nära gatugränsen. Bygandet i liten skala gör gaturummet trivsamt och möjliggör individuella fasader på byggnadsmassorna. Varje stadssmåhus har en egen ingång från gatan samt en liten trädgård.

#### 5.2.2 Gatuområden

Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Kvarters- och tomternas gårdar ska utanför bilplatserna och rutterna förses med planteringar och finslipas så att de blir högklassiga. Fotgängarområdena ska skiljas åt från områdena för fordonstrafik med beläggingsmaterial, planteringar och/eller konstruktioner.



### **5.2.3 Park- och grönområden**

Största delen av planområdet anvisas som område för närrekreation (VL). Norr om Roparnäsvägen finns en park.



## 5.3 Planens konsekvenser

### 5.3.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

#### Sociala konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen stöder servicen inom de närliggande områdena i och med att invånarantalet ökar. Det att stadsstrukturen görs tätare stöder en samhällsstruktur med låga emissioner. Stadssmåhusen är en ny bostadstyp på området. Tillsammans med att områdena för närrekreation görs bättre tillgängliga bidrar de till boendetrivseln på området.

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

#### Natur och naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen kräver att det fälls träd på ett område på cirka tre (3) hektar. De träd som ska fällas för att de står i vägen för byggande motsvarar under 20 procent av det totala trädbeståndet på planområdet. Skogstypen är gles blandskog. Skogen är relativt ung.

#### Dagvatten

De nuvarande gatuområdena, det vill säga mängden bebyggd markareal, motsvarar cirka 16 procent av hela detaljplaneområdet. När kvarters- och gatuområdena enligt den nya planen räknas med motsvarar arealen som ska bebyggas cirka 33 procent av hela planområdet. Andelen gatuasfalt, takytor och beläggningar som inte släpper igenom vatten uppskattas till cirka 27 procent av hela planområdets areal, vilket kan anses vara ganska lite på ett stadsområde. I detaljplanen finns bestämmelser om beläggningmaterialen och hanteringen av dagvatten på tomterna. Takvattnet leds genom fördröjning och filtrering till dagvattenavlopp.

#### Jordmån

Det nya byggande som planen möjliggör kräver en del massabyten, pålningar och markfyllningar. Området som ska bebyggas är gammal havsbotten, vilket gör att man oundvikligen är tvungen att schakta lerig jord. Innan byggprojektet inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem på byggplatsen utredas. Schaktmassor kan användas vid utformning av grönområden på området. Strävan bör vara att den befintliga markytan sparas i möjligaste mån.

#### Vattenförhållanden på området

Lågfjärdsbäcken, som fungerar som utloppsdike, löper tvärs genom Prästgårdsbacken i nord-sydlig riktning. De öppna fårorna leder dagvatten till Lågfjärdsbäcken som delar området. Vattenförhållandena beaktas på det bästa möjliga sättet när planeringen utgår från terrängen och landskapsstrukturen. Terrängen på området är helt eller delvis permeabel, men alven består huvudsakligen av gyttjelera som dåligt släpper igenom vatten. Då betonas förebyggande av och olika metoder för fördröjning av dagvatten. Uppkomsten av dagvatten kan förebyggas genom att mängden beläggningar som inte släpper igenom vatten, det vill säga asfalt, minimeras och genom att det används semipermeabla eller permeabla ytor, exempelvis stenbeläggning eller grus, samt genom att det anläggs gröna tak. Dagvatten kan fördröjas och hanteras med hjälp av öppna fåror och diken, anlagda våtmarker, bassänger, pölar och svackor samt med

andra motsvarande metoder. Med hjälp av grönsänkor och olika slags rännor kan ytavrinningen styras till planteringar och våtmarker samt in i pölar och bassänger. I våtmarker, bassänger, pölar och motsvarande bör helst finnas växtlighet som renar och fördröjer sediment. Användningen av växtlighet på grönområden som används för hantering av dagvatten gör området trivsammare och bidrar till naturens mångfald.

#### **Luft och klimat**

Genomförandet av detaljplanen har ringa konsekvenser för mikroklimatet på Prästgårdsbacken. Träd behöver fällas för att de står i vägen för byggandet på ett område på cirka tre hektar. Detta gör området ljusare och förminskar skogens svalkande effekt en aning. Fällningen av träd minskar i någon mån områdets förmåga att binda koldioxid, men den återställs på några år, eftersom största delen av trädbeståndet på planområdet ska bevaras och i takt med att träden växer kan de också binda koldioxid allt bättre.

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

#### **Växt- och djurarter**

Genomförandet av detaljplanen har bara en liten inverkan på levnadsvillkoren för de befintliga växt- och djurarterna inom planområdet för utvidgningen av Prästgårdsbacken. Fällningen av träd minskar de lokala växt- och djurarternas revir bara en aning. Det finns välplanerade grönförbindelser i detaljplanen. I praktiken äventyrar detaljplanen inte djurarternas möjligheter att förflytta sig inom området. Planlösningen minskar inte naturens mångfald eller äventyrar den regionala gynnsamma skyddsstatusen för hotade växt- eller djurarter.

#### **Naturens mångfald och naturtillgångar**

Om det byggande som planändringen möjliggör genomförs fullskaligt innebär det att cirka 20 procent av trädbeståndet på planområdet avlägsnas för att ge rum för byggande. Observationerna i terrängen enligt naturkartläggningen visar att man vid detaljplaneringen bör beakta den våtmark väster om korsningen av Roparnäsvägen och Aspnäsvägen som tolkats vara en plats där åkergradan förökar sig och rastar. Vid inventeringen av naturtyper hittades inga naturtyper som skyddas enligt lag eller andra särskilt viktiga habitat.

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

#### **Samhällsstruktur**

Kvarteren på detaljplaneområdet ligger ganska nära de befintliga kommunaltekniska ledningslinjerna, vilket gör att investeringarna i infrastrukturen i samband med kompletterande byggande är rimliga. Med detaljplanen möjliggörs en tätare stadsstruktur, som främjar hållbar utveckling. Planområdet ligger invid goda kollektivtrafikförbindelser, vilket minskar behovet av privatbilism. Kostnaderna för anläggande av gator och för byggande av vatten- och avloppslinjer till följd av genomförandet av detaljplaneändringen är relativt låga. Det måste anläggas ungefär 800 meter nya gator. Kostnadskalkylen för anläggandet av gator uppgår till cirka 1,5 miljoner euro. Kostnadskalkylen för vatten- och avloppssystemet är cirka 300 000 euro. Utarrenderingen av tomter uppskattas ge cirka 2,3 miljoner euro i avkastning under en kalkylmässig period på 20 år.

### **Energiekonomi och trafik**

Planen gör det möjligt att placera 50–70 nya bostäder på planområdet. Den energiekonomiskt klokaste lösningen skulle vara att bygga kopplade stadsmåhus, för det minskar behovet av uppvärmningsenergi jämfört med fristående småhus. Alla nya byggnader ska uppfylla de nyaste energikraven, vilket gör att energiförbrukningen per bostadsenhet och invånare är betydligt lägre än exempelvis i de äldre småhusen inom de närliggande områdena.

Genomförandet av planen möjliggör 170–210 nya invånare på planområdet. Om varje bostadsenhet har tillgång till 1,2 bilar, uppgår totalantalet bilar till 60–80, beroende på antalet bostadsenheter. Om det i genomsnitt görs tre avgångar per dag och per bil, ökar det trafikmängden på Roparnäsvägen med 360–480 fordon per dygn. Detta kan betraktas som en ringa ökning jämfört med de nuvarande trafikmängderna på Roparnäsvägen. Kollektivtrafikens närmaste hållplats finns på Roparnäsvägen.

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

#### **Konsekvenser för stadsbilden och landskapet**

Genomförandet av planändringen har en positiv inverkan på stadsbilden, eftersom kompletterande byggande på Prästgårdsbacken på det sätt som detaljplanen möjliggör gör området trivsammare och stöder den privata och offentliga servicen inom de närliggande områdena. Strävan är att med hjälp av detaljplanen åstadkomma ett särpräglad, naturnära och omtyckt bostadsområde som skapar en känsla av rum för invånarna. Målet för planen är att skapa en tät gatumiljö i liten skala där bostadsenheternas fasader kan vara individuella, dock så att de bildar en helhet. Strävan är att varje bostadsenhet öppnar sig mot en egen liten trädgård som gränsar till en skog.

#### **Kulturarvet och den byggda miljön**

På planområdet kan urskiljas två stenfötter, varav den ena torde härstamma från huvudbyggnaden till en gård som hette Björknäs. Stenfötterna har emellertid inga sådana kulturvärden som skulle göra att de behöver skyddas. De behöver emellertid inte heller avlägsnas, eftersom de i detaljplanen ligger inom ett område för närrekreation där de gärna får finnas kvar och påminna om det förflutna.

I södra delen av planområdet finns en gammal äng som varit en del av Björknäs gård. Ängen öppnar sig mot cykelvägen som förenar Prästgårdsbacken och Östra Melmo.

På planområdet finns några flyttblock utan skyddsstatus. Flyttblocken finns på områden som i planen anvisas som områden för närrekreation.

### **5.3.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet**

#### **Kommersiella konsekvenser**

Planändringen möjliggör en byggrätt om 100 m<sup>2</sup> vy inom kvartersområdet för affärsbyggnader (KL). På platsen finns en konstruktion av typen kiosk. Förutsättningarna att utveckla den blir bättre när man med detaljplanen bildar en tomt i stället för den nuvarande beteckningen park. Genomförandet av detaljplanen

för utvidgningen av Prästgårdsbacken ökar efterfrågan på service inom de närliggande områdena.

## 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna framgår av detaljplanekartan (bilaga 1).

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplanen och tomtindelningen har vunnit laga kraft kan tomterna byggas.

### 6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplanedokumenterna tjänar som grund för utvecklingen av området. I samband med byggloven säkerställs att byggprojekten är i linje med målen i detaljplanen.

## BILAGOR

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