

Detaljplan nr 1101

Hemstrand och Gustavsro

DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

Program för deltagande och bedömning

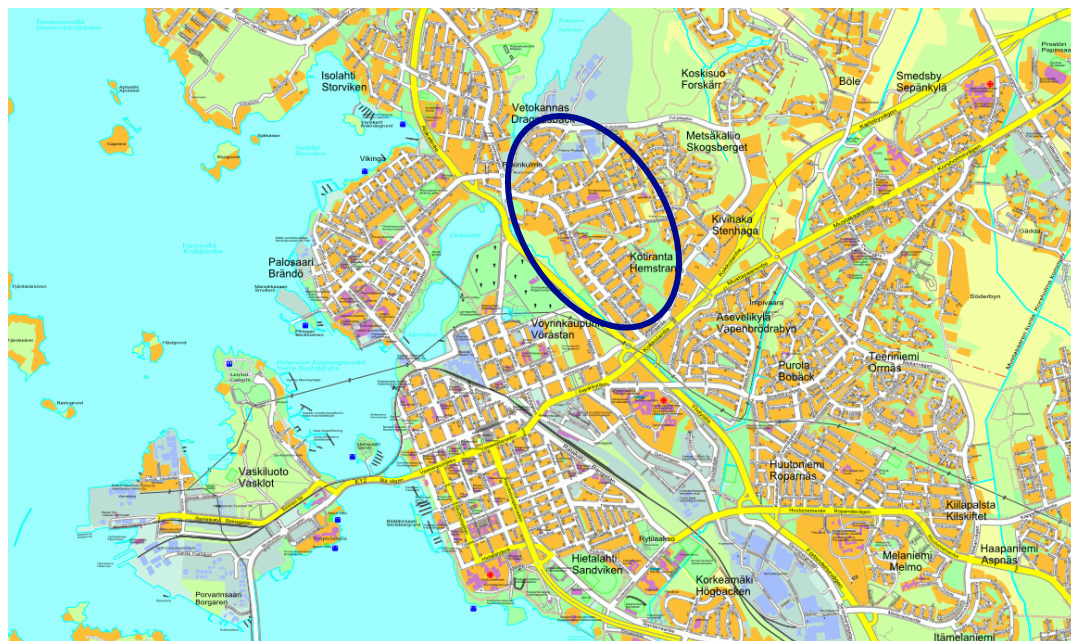
17.11.2023

Av PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns alltid tillgänglig på planprojektets webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1101

Planeringsobjekt

Området för detaljplaneändringen berör stadsdelarna Hemstrand, Gustavsro och Dragnäsbäck. Ändringsområdet ligger cirka en och en halv kilometer nordost om Vasas centrum. Planområdet omfattar cirka sjuhundra fastigheter, av vilka största delen är i privat ägo.

Planområdet gränsar i nordost till Skogsbergets bostadsområde och Hemstrandsparken, i sydost till Stenhagavägen, i sydväst till Gustavsrovägen samt i nordväst till Bockska hörnets och Infjärdens område. Området är en gammal havsviksstrand, som under 1920-talet började bebyggas till ett småhusområde. I området finns en handfull tjänster samt Borgaregatans skola. Planeringsområdet är kulturhistoriskt betydelsefullt, och där finns flera historiskt värdefulla byggnader.



Planområdets läge



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

Mål för planeringen

Avsikten med detaljplaneändringen är att uppdatera de föråldrade detaljplanerna för Hemstrand och Gustavsro så att de får en mera lättläst och modern form samt att göra de brokiga planbestämmelserna på området enhetligare. I planarbetet kartläggs också de kulturmiljövärden och skyddsbehov som det ska värnas om i området. Samtidigt undersöks platserna och skalan för kompletterande byggande som är lämpligt i området.



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

Genom detaljplaneändringen stöds följande mål i Vasa stads strategi som stadsfullmäktige godkände 14.2.2022:

Välmående, trygga och kompetenta Vasa

- Lyckliga och välmående invånare: staden görs mera levande och trivsamt genom att gamla bostadsområdens identitet förstärks och värnas. Förstärka delaktigheten och jämlikheten genom att öka invånarnas möjligheter att påverka sin egen livsmiljö.

Attraktiva Vasa

- Befolkningstillväxt: förbereda sig på att invånarantalet ökar genom att skapa ett mångsidigt bostadsutbud och möjligheter till kompletterande byggande.

Klimatneutrala Vasa

- Minska CO₂-utsläppen och åstadkomma klimatneutral energiförbrukning: förtäta stadsstrukturen och bygga i befintliga stadsmiljöer intill goda förbindelser.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har varit med i 2023 års planläggningsöversikt, men förhandsuppgifter inför planändringen har samlats in redan tidigare.

Processen med detaljplaneändringen inleds i och med att det kungörs att detta program för deltagande och bedömning hålls framlagt. Detaljplanläggningen vidtas på stadens eget initiativ.

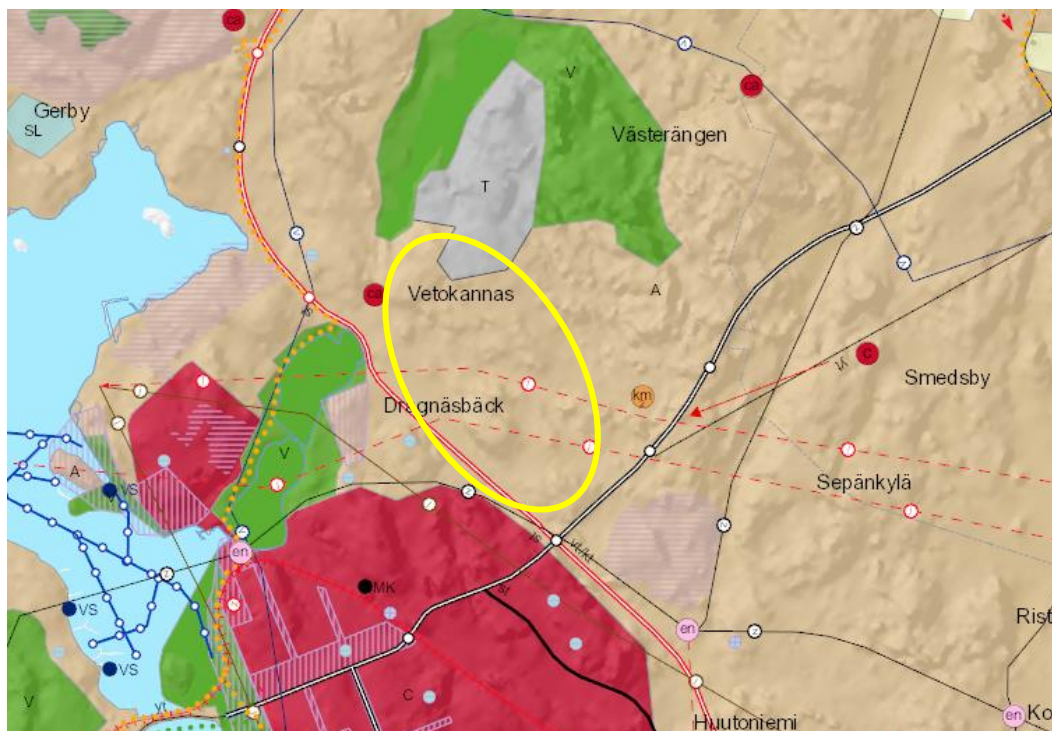
Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN

På planområdet har Österbottens landskapsplan 2040 trätt i kraft 11.9.2020. I den anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner (A). För området har anvisats behov av två överföringsavloppsförbindelser (röd streckad linje). I omedelbar närhet till planområdet finns Bockska hörnet som har anvisats som närservicecentrum (ca). I Stenhaga har anvisats en affärskoncentration med objektbeteckningen för storenhet inom handeln (km). Dessutom ligger planeringsområdet i en hinderfri zon för flygtrafiken (sv).

Ett utkast till Österbottens landskapsplan 2050 har varit framlagt under tiden 27.4-31.5.2023. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som täcker hela landskapet och behandlar alla delområden som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Objekt som ska uppdateras är i första hand energi- och stenmaterialförsörjningen.

Målet med landskapsplanen är att år 2050 är Österbotten ett toppområde för hållbar utveckling, där livsmiljön är bra, invånarna står i fokus och näringslivet blomstrar. Målet är en godkänd landskapsplan i slutet av år 2024.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 40 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

GENERALPLAN

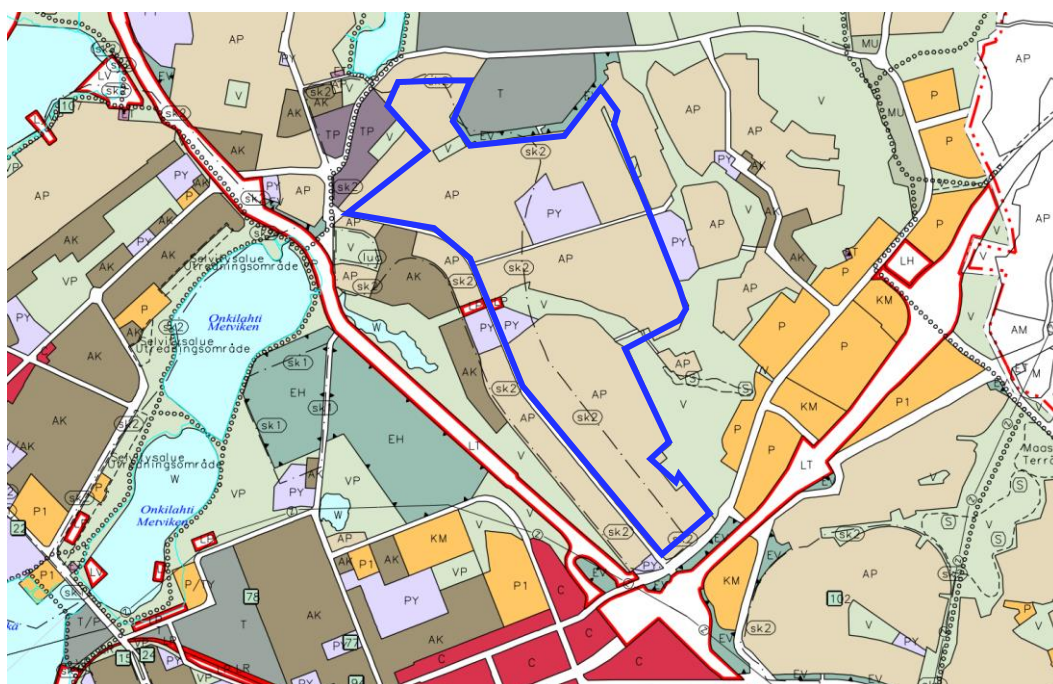
I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014, har för detaljplaneområdet anvisats följande användningsändamål:

- Gustavsrovägens kant har angivits som ett för kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt område (sk-2) där byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området ska bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att områdets särskilda värden bevaras. Områdesavgränsningarna och markanvändningsprinciperna fastställs genom noggrannare planer.

- Småhusdominerat bostadsområde (AP). Området reserveras huvudsakligen för bostadssmåhus. På området får också förläggas service- och arbetsplatsfunktioner som inte förorsakar miljöstörningar.

- Borgaregatans skolas och Hemstrands daghems område har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY). Området reserveras i huvudsak för kommunal och statlig verksamhet samt annan offentlig samfundsverksamhet. På området får i mindre utsträckning även andra arbetsplatsfunktioner och bostäder placeras.

Gustavsbroparken som går igenom området och Lärkgatans lekområde har på generalplansnivå reserverats som rekreationsområde (V). Vidare har på området anvisats ett allmänt parkeringsområde (LP).



Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

DETALJPLAN

På detaljplaneområdet gäller 27 detaljplaner som är av olika storlek och har blivit klara under olika tider (inom parentes det datum då planen vunnit laga kraft eller godkänts): ak86 (11.10.1943), ak139 (17.1.1950), ak158 (2.1.1951), ak162 (3.12.1951), ak167a



Kaavoitus • Planläggningen

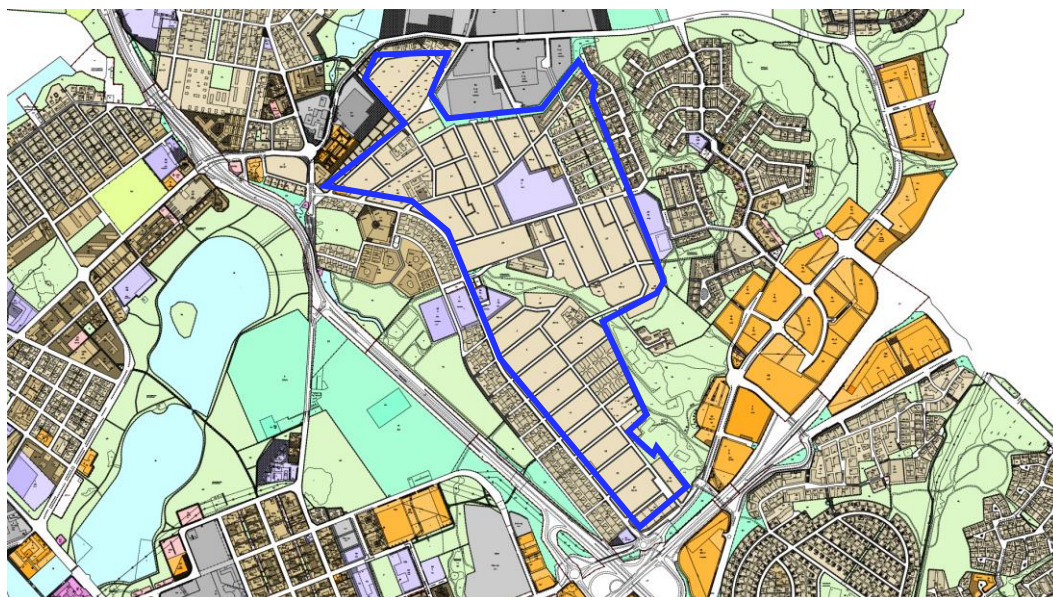
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 40 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustalan alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

(3.12.1951), ak185 (5.10.1953), ak212 (27.5.1957), ak242 (16.4.1958), ak257 (24.11.1958), ak272 (10.8.1959), ak276 (3.6.1960), ak312 (15.6.1962), ak337 (20.11.1964), ak340 (6.2.1964), ak345 (30.9.1964), ak388 (2.2.1968), ak390 (20.4.1967), ak392 (15.1.1969), ak404 (14.4.1969), ak443 (28.2.1973), ak474 (20.4.1976), ak506 (29.3.1979), ak591 (13.1.1983), ak746 (12.2.1993), ak780 (7.3.1994), ak787 (2.8.1995), ak919 (10.8.2006).

Största delen av kvartersområdena på planändringsområdet har planlagts för boende, och den vanligaste kvartersbeteckningen är kvartersområde för fristående småhus (AO). Bredvid Borgaregatans skola finns ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). På planeringsområdet finns dessutom några kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Utöver dessa finns på området ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y), ett kvartersområde för offentliga närservicebyggnader (YL), ett kvartersområde för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården (YS). Längs Gustavsrovägen finns två kvartersområden som har användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för affärsbyggnader (KL), närparkeringsområde (LP), skyddsgrönområden (EV) samt parkoräden (VP och P).

Byggandet styrs i varierande grad. Det tillåtna antalet våningar varierar mellan en och två. Av arealen på en tomt för bostadsfastigheter får i typiska fall byggas 10–20 procent, byggandet i kvarter med offentlig service styrs av exploateringsstalet. I äldre detaljplaner styrs placeringen av byggnaderna på tomten inte just alls, i typiska fall bestäms i detaljplanen endast att vid gränsen mot gatan ska en 4 meter bred planteringszon lämnas. Ett undantag till detta kan detaljplan ak390 anses vara. Där styrs byggandet till att bilda en serie av gator och grönområden som upprepar sig fullständigt likadana.



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

Trots det stora historiska byggnadsbeståndet på området finns där endast en byggnad som har skyddats med detaljplanen, det gamla bryggeriet på Riegatan (sr-3). Sådana byggnader har fastställts som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden bör man sträva efter att



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 40 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

i samband med ändringsarbete reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen. För byggnaden kan ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten beviljas utan hinder av det som i detaljplanen föreskrivs om byggrätten.

Områdets viktigaste grönelement är Gustavsroparken som kopplar samman parkområdena i Metviken, Hemstrand, Gustavsro och Skogsberget.

Utredningar

I detaljplaneändringen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- Naturutredning 2020.
- Kulturmiljöutredning 2022
- Rakennusinventointi (Byggnadsinventering) (2023)

Tilläggsutredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden

Största delen av det område som ska planläggas är i privat ägo.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Hussektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Miljösektorn, Koncernförvaltningen, Ungdomsfullmäktige, Vasas råd för personer med funktionsnedsättning, Bildningssektorn

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinspektion, Österbottens förbund, österbottens museum, Vasa Vatten, Vasa Elektriska Ab Fjärrvärmeenheten, Vasa Elektriska Ab Elnätsenheten, TUKES, Österbottens handelskammare, Österbottens företagare rf, Vasa Företagare rf, Suomen erillisverkot och Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Abp, LOIHDE, Telia, Vasa miljöförening, Vasa norra stadsdelsförening, Pohjanmaan Omakotiyhdistys

Ordande av deltagande och växelverkan

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

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

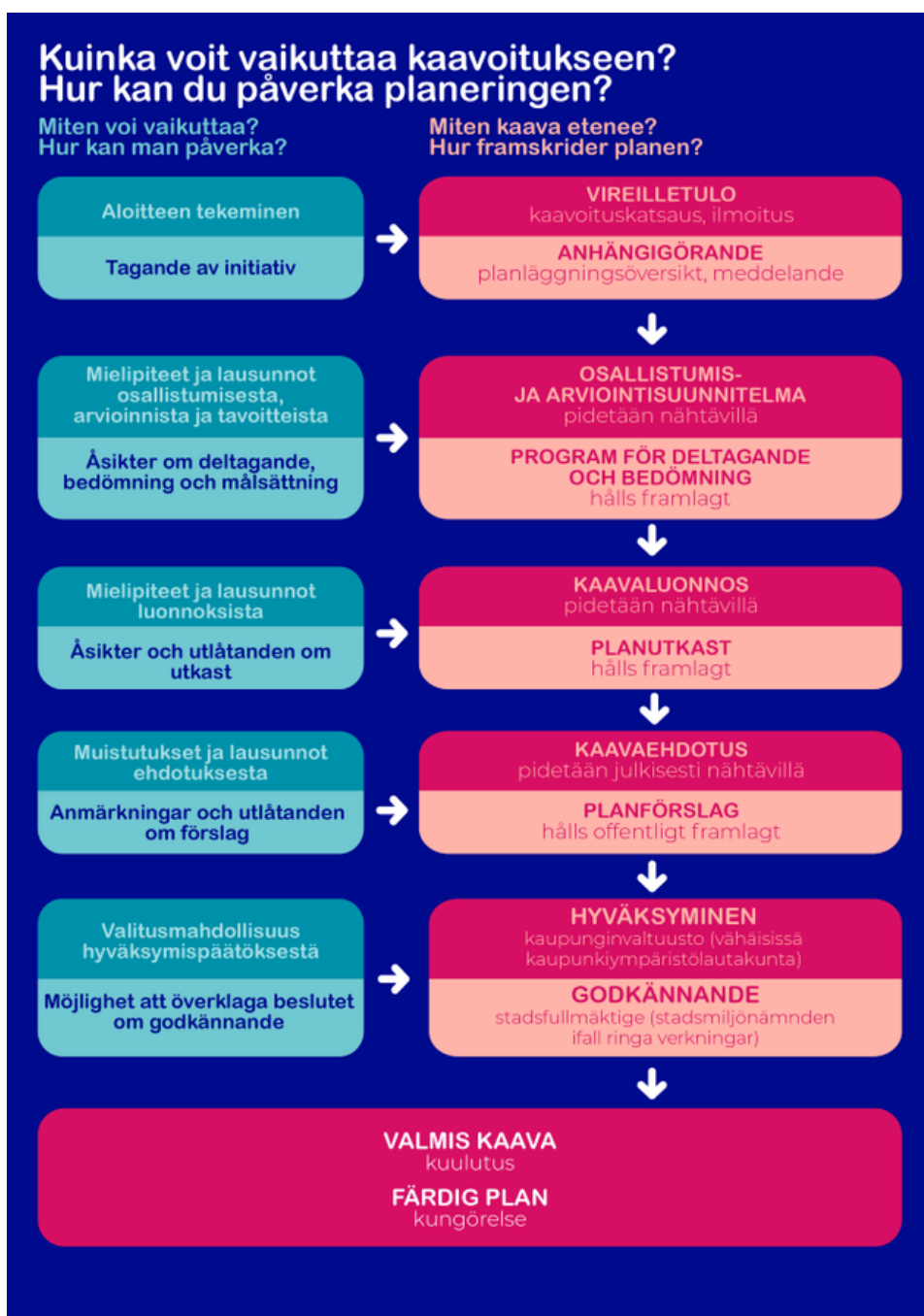
Hur planläggningen framskrider:



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101



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

1. START: Program för deltagande och bedömning

Deltagande med **en muntlig eller skriftlig åsikt** under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 40 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning revideras och kompletteras vid behov.

2. PLANUTKAST (hörande i beredningsskedet)

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

3. PLANFÖRSLAG

Deltagande med **en skriftlig anmärkning** under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Anmärkningarna tillställs Vasa stads planläggning. Efter behandlingen av myndighetsutlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget vidare för godkännande.

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN (MarkByggl 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på framställning av stadsstyrelsen.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut att godkänna detaljplanen kan lämnas in till **Vasa förvaltningsdomstol** (MarkByggl 188 §). Om besvärsrätten föreskrivs i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Konsekvensbedömning

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

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

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighetssamarbete

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

Avtal Tidtabell

Staden förhandlar fram de avtal som behövs.

Utkastet till detaljplan är avsett att framläggas i början av år 2024. Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2024.

Kontaktuppgifter

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

Planassistent May Wikström, tfn 040 170 3905 may.wikstrom@vaasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 040 188 4187, planlaggningen@vasa.fi

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26 A, andra våningen, 65100 Vasa



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

Underskrift

Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101