

MÅNVIKSGATAN, ak 1103
BESKRIVNING I UTKASTSKEDET



Detaljplaneändring och tomtindelning
Vasa stad, Planläggningen 4.12.2023

V A S A .
V A S A .

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: 905 Vasa
Stadsdel: 14
Kvarter: 23
Planeringstyp: Detaljplaneändring och tomtindelning
Planens namn: Ändring av Månviksgatans detaljplan
Planens nummer: 1103
Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen
Ilonen Annukka, planläggningsingenjör
Vuohijoki Kati, planläggningsarkitekt

Behandling:	Planläggningsbeslut	10.12.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	10.1.2023
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	5.12.2023
	Stadsmiljönämnden	XX.XX.XXXX
	Stadsstyrelsen	XX.XX.XXXX
	Stadsfullmäktige	XX.XX.XXXX

I planbeskrivningen presenteras planlösningens viktigaste innehåll och de olika planeringskedena. Beskrivningen kompletteras i takt med att planprocessen framskrider.

1.2 Planområdets läge

Området som ändringen av detaljplanen gäller finns i stadsdel 14, vid Månviken i Vasklot. Området omfattar ett gammalt villaområde på stranden, båtskjulen på stranden vid Finska Socker samt huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Vasklotskogen. Till området hör även parker och vattenområden. Området som ska planläggas är på cirka 15 hektar.



Området som detaljplaneändringen gäller angivet på guidekartan.



Området som detaljplaneändringen gäller på ett flygfoto.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen gäller ett kulturhistoriskt värdefullt villaområde vid Månviken i Vasklot. En del av bebyggelsen på området finns vid Månviksgatan. Namnet på planprocessen härrör från gatans namn. Området som ska planläggas har detaljplanerats redan tidigare och det finns alltså redan en gällande detaljplan för området. Därför preciseras det i planens namn att det är fråga om en ändring av detaljplanen.

Den gamla bebyggelsen på Månvikens södra och östra strand kallas Månvikens villaområde i planarbetet och i planhandlingarna. Som begrepp är villaområde emellertid delvis vilseledande om man granskar byggnadernas ursprungliga användningsändamål. Begreppet villa tyder på en fritidsbostad som till sin utrustning är något mellan en sommarstuga och ett stadshem. De äldsta byggnaderna på området, villorna, har byggts som sommarställen. Byggnaderna från 1920-talet har emellertid uppförts som bostadsbyggnader som kan användas till boende året runt. Därmed finns det på området både villor som ursprungligen byggts som fritidsbostäder och bostadsbyggnader för året runt boende. Eftersom de äldsta och mest värdefulla byggnaderna på området är villor, har man kommit fram till att kalla området villaområde.

Med planändringen möjliggörs att villaområdet används för boende och därför ändras användningsändamålsbeteckningen för villorna på planområdet från park som ska bevaras i naturtillstånd till en beteckning som möjliggör boende året runt.

Målet för ändringen av detaljplanen är att identifiera och bevara områdets kulturhistoriska värden och beakta de som områdets särdrag i planarbetet. Som en del av planarbetet utreds värdena för byggnaderna, konstruktionerna och gårdarna på villaområdet samt för området med båtskjul på stranden vid Finska Socker och huruvida de behöver skyddas.

Med planändringen möjliggörs sådana leder som har tagits fram i delgeneralplanen för Vasklot och i översiktsplanen för Vasklotskogen. Två ändringar av lederna har också redan genomförts: den ena är att fordonstrafiken styrs till villaområdet via Karlavägen och det andra huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Vasklotskogen. De anlagda lederna anvisas som gatuområden i planen. Med detaljplanen möjliggörs även början av det nya stråket för gång- och cykeltrafik som fortsätter från Månviksgatan mot öns norra delar och som ska lämpa sig som räddningsväg.

Månvikens strand anvisas i planen som ett allmänt område för närrekreation där miljön ska bevaras. Med planbestämmelserna styrs behandlingen och skötseln av strandområdet så att det även i fortsättningen finns ömsom träd och ömsom öppna vyer mot havet och att det är möjligt att komma till vattnet. Därtill styrs det till att bevara lämningarna efter villatiden på rekreationsområdet, såsom terrasseringarna och murarna i sten samt stenfötterna till sådana byggnader som redan försvunnit.

Det avsnitt av huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsvägen som genom planändringen anvisas som gatuområde ges namnet Vasklotstråket. Ändelsenstråk är något som Planläggningens namnarbetsgrupp anvisat för huvudstråken och som används i detaljplaner.

I utkastskedet föreslås Julia Wikmans stig som namn på den infart till Villa Stenfors som anvisas som gatuområde. Julia Wikman var arkitekt A. W. Stenfors hustru. Enligt litterära källor ritade Stenfors villan och lät bygga den i bröllopspresent till sin hustru Julia. Ändelsen stig har också tidigare använts i namnen inom det närliggande området, exempelvis i Frilundsstigen. Dessutom beskriver ordet stig körförbindelsens nuvarande slingrande karaktär.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbestämmelser.

BILAGA 2. Illustrationsmaterial.

BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning.

BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett.

BILAGA 5. Karta över skötselklassificering för grönområdena.

BILAGA 6. Karta över tomtindelningen.

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi. Ramboll.
- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2021). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Pellikka, H., M. Johansson, M. Nordman & K. Ruosteenoja (2023). Probabilistic projections and past trends of sea levels rise in Finland. NATURAL HAZARDS AND EARTH SYSTEM SCIENCES: Vol 23, no 4, pp 1613-1630. Ilmatieteen laitos ja Aalto-yliopisto.
- Rakennusperineselvitys (2000). Pohjanmaan museo ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Vaskiluodon liikenneselvitys: Vaskiluodon osayleiskaava (2018). Sitowise.
- Vaskiluoto: Kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Sitowise.

1.6 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial.....	3
1.6 Innehåll	4
2. SAMMANDRAG	6
2.1 Olika skeden i planprocessen	6
2.2 Detaljplan	7
2.3 Genomförande av detaljplanen.....	7
3. UTGÅNGSPUNKTER.....	8
3.1 Villakulturens historia.....	8
3.1.1 Finländsk villakultur	8
3.1.2 Villakultur i Vasa	10
3.2 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	11
3.2.1 Allmän beskrivning av området.....	11
3.2.2 Byggd miljö	12
3.2.3 Den byggda kulturmiljöns värden.....	32
3.2.4 Naturmiljö.....	42
3.2.5 Kommunala infrastrukturnätverk.....	52
3.2.6 Trafik.....	53
3.2.7 Markägoförhållanden	57
3.3 Planeringssituation	57
3.3.1 Planer, utredningar och beslut som gäller planområdet	57
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	64
4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den	64
4.2 Deltagande och samarbete	64
4.2.1 Intressenter	64
4.2.2 Deltagande och växelverkansförfaranden.....	64
4.2.3 Myndighetssamarbete.....	65
4.3 Mål för detaljplaneändringen.....	65
4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen	65

Ändring av detaljplanen för Månviksgatan | ak1103
Beskrivning av detaljplaneutkastet, 4.12.2023

4.3.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning	66
4.4 Redogörelse för detaljplaneutkastet	70
4.4.1 Avgränsning av detaljplaneområdet	70
4.4.2 Utkastalternativ	71
4.4.3 Kvartersområden	76
4.4.4 Gatuområden och riktgivande leder	79
4.4.5 Parkering.....	80
4.4.6 Övriga områden.....	81
4.4.7 Detaljplanebestämmelser	82
4.4.8 Motiveringar till detaljplaneutkastet.....	84
4.4.9 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet.....	85
4.4.10 Övervägande efter utkastskedet	85
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	85
5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	85
5.1.1 Dimensionering.....	85
5.1.2 Kvartersområden.....	85
5.1.3 Övriga områden.....	85
5.1.4 Trafik och parkering.....	85
5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet	85
5.3 Planens konsekvenser	86
5.3.1 Planprocessens konsekvenser	86
5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön	86
5.3.3 Konsekvenser för samhällsekonomin.....	87
5.3.4 Konsekvenser för trafik och parkering	87
5.3.5 Konsekvenser för sociala förhållanden.....	88
5.3.6 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet.....	89
5.3.7 Konsekvenserna av klimatförändringen och med tanke på andra risker.....	89
5.3.8 Störande faktorer i miljön	90
5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser	90
5.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet.....	90
5.6 Övervägande efter förslagsskedet.....	90
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	90
6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet	90
6.2 Genomförande och tidsplanering.....	90
6.3 Uppföljning av genomförandet	91

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplanen:

Stadsstyrelsens planeringssektion fattade beslut om att en planändring ska inledas i samband med att planlägningsöversikten för 2020 godkändes 10.12.2019. Planlägningsöversikten för 2020 publicerades 1.3.2020. Beslutet om att inleda en planändring fattades eftersom det blev aktuellt med planering och anläggande av huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Vasklatskogen. Med detaljplaneändringen möjliggörs det aktuella huvudstråket planmässigt, och därför skulle planlägningsbeslutet fattas medan leden anlades.

Processen för ändring av detaljplanen blev anhängig genom planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut av 10.1.2023 om godkännande av programmet för deltagande och bedömning för framläggande. Mellan planlägningsbeslutet och anhängiggörandet av detaljplaneprocessen har strategisk planering för hela Vasklot gjorts då det har utarbetats en delgeneralplan för ön. Delgeneralplanen har en styrande inverkan på detaljplanens innehåll, och därför har inledandet av planprocessen för Månviken väntat på delgeneralplanen.

Program för deltagande och bedömning, MarkByggl § 63:

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var framlagt genom planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut under perioden 17–31.1.2023. Om programmet skickades en elektronisk begäran om utlåtande till de sakägande myndigheterna samt brev till markägarna och arrendatorerna av planområdet och de intilliggande tomterna. Om framläggandet av PDB meddelades i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på anslagstavlan vid Tekniska verket samt på stadens webbplats (www.vasa.fi). Det lämnades in åtta förhandsutlåtanden om ärendet och dessutom kom invånare på villaområdet med både skriftliga och muntliga åsikter.

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

Genom planlägningsdirektörens beslut har tre planutkast varit framlagda xx.xx–xx.xx.2023. Om framläggandet av planutkasterna meddelades på samma sätt som om programmet för deltagande och bedömning. Medan utkasterna var framlagda lämnades det in x utlåtanden och x åsikter.

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

Förslaget till detaljplaneändring har genom stadsmiljönämndens beslut varit offentligt framlagt under perioden x.x–x.x.2023. Det lämnades in x utlåtanden och x anmärkningar om planförslaget.

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

Vasa stadsfullmäktige fastställde detaljplaneändringen vid sitt sammanträde xx.xx.2023. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen xx.xx.2023.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen gäller Månvikens villaområde mellan Månviksgatan, Karlavägen och Månvikens vattenområde. Utöver villor finns det på området som avgränsas av de nämnda gatorna också en del av Vasklotskogen samt en fotbollsplan. Planavgränsningen omfattar även båtskjulen på den motsatta stranden av Månviken i förhållande till villorna. De har förmodligen ursprungligen hört ihop med bostäderna för Finska Sockers anställda. Därtill omfattar planavgränsningen huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsavägen.

Största delen av planområdet består av med tanke på kulturmiljön landskapsmässigt eller lokalt värdefullt villaområde. Även naturmiljö- och landskapsvärdena är tämligen betydelsefulla.

Användningen av området och dess karaktär ändras inte väsentligt till följd av planen eller dess mål som siktar på bevarande. Den gällande detaljplanen från 1978 har reviderats på följande sätt så att den motsvarar dagens situation och de framtida behoven:

- Beteckningen om bostadsbyggnadernas och gårdarnas användningsändamål ändras så att den möjliggör småhusboende året runt (AO).
- Det bildas tomter av villornas arrendearealer. De bestämmelser som styr byggandet på tomterna som bildas anvisas i planen.
- Kompletterande byggande på villaområdet har undersökts. Antalet nya byggplatser varierar mellan alternativen i utkastskedet.
- Med planen skyddas de mest värdefulla byggnaderna, konstruktionerna och områdeshelheterna genom att det anvisas byggnads- och områdesskydds-beteckningar för dem.
- Månviksgatan och huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom skogen mellan Karlavägen och Uddnäsavägen anvisas som gatuområde. Huvudstråket namnges i planen.
- På plankartan anvisas som riktgivande en gång- och cykelled som fortsätter från Månviksgatan mot norr och som går samman med en befintlig friluftsled. Den ska lämpa sig som räddningsväg.
- Användningsändamålsbeteckningen för skogsområdet i Vasklot ändras till område för närrecreation där miljön bevaras (VL/s).
- Användningsändamålsbeteckningen för Finska Sockers båtskjul på stranden ändras så att den bättre motsvarar dagens situation.
- Bevarandet av Finska Sockers gamla båtskjul tryggas med detaljplanen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplaneändringen är avsedd att bli färdig före utgången av 2024. Planändringen upphäver inte till andra delar den gällande detaljplan nummer 497 (ak497) för området som vann laga kraft 8.7.1978. Hur planprocessen framskrider kan följas på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1103.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Villakulturens historia

3.1.1 Finländsk villakultur

Den finländska villakulturen har sina rötter i Sverige, där borgerskapet hyrde bondgårdar som sina sommarbostäder redan på 1600-talet. Mot slutet av 1700-talet blev det allt vanligare att skaffa sig en bostad på landsbygden. Även i Finland hade de mest förmögna familjerna landsbygdsgårdar, oftast i inlandet.

Den finländska villakulturen blev till under första hälften av 1800-talet, då den lilla överklassen blev intresserad av att fira sommar i naturens sköte efter sina europeiska förebilder. Då började man bygga egentliga sommarvillor på stränder och öar nära kuststäder. Mot slutet av 1800-talet började det bli allt vanligare med sommarvillor förutom bland borgerskapet också bland andra samhällsklasser.

Villornas stilriktningar varierade med tiden. De första villorna byggdes i nyklassisk stil i början av 1800-talet. Mot slutet av 1800-talet byggdes villorna i enlighet med historicism och arkitekterna sökte efter förebilder i engelska och italienska landsbygdsvillor och i schweizisk stil. Vid ingången av 1900-talet blev nationalromantik och jugend allt vanligare som stilriktningar inom villaarkitekturen.

Villabebyggelsen har förändrats med tiden, och därför kan dess utveckling delas in i tre olika skeden:

1. Uppkomst och tidig period, som inbegriper alla de villor som byggdes före första världskriget. Villorna från den tidiga perioden brukar kallas storvillor, eftersom de var stora och dekorativa och de omgavs i regel av stora trädgårdar. Villor ägdes endast av familjer i de högsta samhällsklasserna, som flyttade till villorna för hela sommaren. I flyttlasset fanns allt som man kunde tänka sig behöva. Även tjänstefolket flyttade med värdfolket till landet. En viktig del av villalivet var socialt umgänge och att ordna fester för gäster.

2. Etableringsperioden omfattar de villor som byggdes mellan världskrigen. Villorna från denna period var enkla och praktiska och liknade egnahemshus. I arkitekturen betonades ändamålsenlighet i stället för den tidiga periodens dekorativa ideal. Det byggdes fortfarande relativt stora villor, men trädgårdarna var mindre än tidigare. Förutom estetiska värden hade trädgårdarna också bruksvärden, då man utöver prydnadsväxter också började odla frukt och grönsaker. Den sociala aspekten i villalivet ändrades, då avsikten med att tillbringa tid på villan i stället för sällskapliv var att koppla av med familjen på fritiden.

3. Massperioden pågår fortfarande. Olika sportstugor och semesterstugor blev allt vanligare som representanter för den för Finland karakteristiska "allemanstugan". Med andra ord blev det allt vanligare att ha en stuga, och i takt med att den allmänna förmögenhetsnivån steg blev det även möjligt för allt flera finländare att äga en stuga. Efter kriget byggde man för det mesta små och enkla semesterbostäder. Mot slutet av 1960-talet började det bli vanligare med egnahemslänkande sommarbostäder med alla moderna bekvämligheter. Man tillbringade inte längre nödvändigtvis hela sommaren på landet utan för till stugan för kortare vistelser också vid andra tider, såsom på kvällar och under veckoslut även vintertid.

Principer för villornas gårdar

Huvudbyggnad

Villorna som byggdes på stränderna placerades i regel på den högsta platsen på tomten där

de vackraste vyerna öppnade sig. Där fanns det inte heller någon risk för att konstruktionerna skulle bli våta till följd av varierande vattenstånd. Dessa platser var i regel också de klippigaste på tomtarna och därmed inte optimala för planteringar. Huvudfasaden riktades vanligtvis mot vattnet. På den tiden var den också den mest representativa riktningen eftersom man oftast närmade sig villan med båt. Villorna hade ofta även ett utsiktstorn där man kunde ta in landskapet.

Badhus

I slutet av 1800-talet hade de flesta villorna ett eget badhus eller en "badkammare". Det byggdes ofta i samma stil som huvudvillan och planerades så att det passade in i helheten. Badhuset byggdes i regel längst ut på bryggan där vattnet var tillräckligt djupt för att bada i. Byggnaden hade ofta ett litet omklädningsrum samt ett basturum varifrån man kunde gå direkt ner i vattnet.

I början av 1900-talet började det bli populärt med bastur också i den övre klassen och man började bygga strandbastur i närheten av badhus. Före det hade övre klassen hyst ovilja mot bastubadandet bland annat eftersom det svenska kungaväldet hade uppmanat folk att undvika bastu på grund av dess förmodade hälsoolägenheter. Med tiden trängde bastur helt undan badhus.

Övriga byggnader

På villornas gårdar stod även andra gårdsbyggnader som närmast var avsedda för underhållet av huvudbyggnaden. Som exempel på dessa oftast små byggnader kan nämnas iskällare, förråd och lider, uthus, tjänstefolkets bostäder och djurstall.

Trädgård

Villorna omgavs ofta av välskötta trädgårdar i engelsk stil. Utöver delar med prydnadsträdgårdar som bestod av blommor fanns det ofta även nyttoväxter, såsom bärbuskar och fruktträd, i trädgårdarna. Tack vare dem var självförsörjningsgraden på villorna relativt hög. Ofta hade folk även husdjur på gården.

Källorna för avsnittet om finländsk villakultur

Hautajärvi, H. (2006). Huviloita | Saunoja. Rakennustieto, Helsinki.

Gamla villor i Vasaregionen. Österbottens museum och Vasa stads Lägesdataservice. https://kartta.vaasa.fi/huvilaelamaa/vaasanseutu/index_sv.html [9.10.2023].

Villakultur på Månvikens villaområde

Gårdarna till villorna från tidig period vid Månviken avspeglar fortfarande relativt bra principerna för villagårdar, även om där inte längre finns någon betydlig mängd nyttoväxter. Enskilda bärbuskar och fruktträd finns det på gårdarna, men däremot inga stora grönsaksland.

Gården till Villa Stenfors är ett praktexempel på hur principerna tillämpades i praktiken, för huvudbyggnaden står på en högt belägen plats och vyerna öppnar sig mot havet. Badhuset med basturum finns intill strandlinjen, liksom också båtskjulet för förvaring av båtar. Den gamla bostadsbyggnad som flyttats till gården har förmodligen tjänat som tjänstefolkets bostad efter att Villa Stenfors blivit färdig. Som användningsändamål för gårdsbyggnaden bredvid bostadsbyggnaden har i byggnadsinventeringen djurstall fastställts. Därmed har byggnaderna tjänat som stödbyggnader i förhållande till huvudbyggnaden och möjliggjort ett relativt självförsörjande boende under sommaren samt ett aktivt socialt liv.

Källaren på gården till Villa Kurtén har förmodligen använts för förvaring av is. Enligt muntlig information från den nuvarande ägaren har det tidigare funnits ett badhus längst ut på bryggan. När det gäller den tredje villan som byggts under den tidiga perioden, Villa Roos, är det svårare att bedöma hur de allmänna principerna för villaperioden ursprungligen har tillämpats på byggnadens gård. Det har inte bevarats några gårdsbyggnader från tidig period eller kulturväxter som var typiska för villaperioden, såsom nyttoväxter, på gården. Intill stranden finns fortfarande en rund stenfot till en eventuell paviljong som försvunnit. I fråga om Villa Roos är källmaterialet bristfälligt och på grund av att gården är skogbevuxen är det inte heller möjligt att urskilja några byggnader på gamla flygfoton.

3.1.2 Villakultur i Vasa

Säsongsboende är ett väldigt gammalt fenomen i Vasa, för före egentliga sommarvillor bodde man exempelvis i fiskestugor sommartid.

I Vasa koncentrerades villabebyggelsen i slutet av 1800-talet till Klemetsö, Sunnanvik, Kopparön, Vasklot, Storviken, Gerby, Västervik och Sundom samt till öar och Brändö. Till en början var det stadens förmögna köpmän, industrimän och tjänstemän som lät bygga villor. Villorna tjänade också ofta som köpmännens representationslokaler.

I regel byggdes villorna nära staden på en kort båtresa därifrån. Av praktiska skäl tog man ofta sjövägen till villan, eftersom det inte alltid ledde någon ordentlig väg till villan. Under sommar-månaderna stannade ångbåtar vid de största villornas bryggor.

Villorna representerade den vid byggtidpunkten gällande stilriktningen, såsom nygotik, nationalromantik, nysklassism eller jugend. De ritades i synnerhet av arkitekterna A. W. Stenfors, Otto Ekman, Fredrik Thesleff och Julius Basilier. Om utbyggnaden av Villa Kurtén, som ritades av Ekman, räknas med, har de två förstnämnda arkitekterna ritat totalt fem av villorna på Månvikens villaområde. Arkitekten för Villa Kurténs ursprungliga del är okänd.

Många villor i synnerhet från den tidiga perioden har redan rivits. I takt med att staden växte och samhällsstrukturen bredde ut sig under 1960–1980-talet ersattes i synnerhet de villor som var i dåligt skick med nybyggnader som lämpade sig för året runt boende. Det fanns ett flertal orsaker bakom rivningen, men en av de viktigaste var bristen på byggnadsskydd.

På Månvikens villaområde har de ursprungliga bostadsbyggnaderna bevarats, men historiskt kartmaterial visar att ekonomibygnader har rivits och nya har uppförts under årens lopp. I den gällande detaljplanen från sent 1970-tal finns villorna med gårdar i en park och det anvisas varken byggrätt eller byggnadsytor för byggnaderna. Lösningen kan ses som ett sätt att skydda gamla byggnader då byggande av nya byggnader inte styrs i planen. Enligt muntlig information från en invånare skulle någon byggfirma ha varit intresserad av att ersätta villorna med nybyggnader på 1970-talet. Denna information har inte kunnat verifieras, men planen kan tänkas vara ett ställningstagande för bevarandet av villorna i en tid då byggnadsskyddet ännu inte hade etablerat sin ställning i lagstiftningen eller som en del av planprocessen.

Trots ändringar vad gäller gårdsbyggnader har Månvikens villaområde med byggnader bevarats relativt bra och huvudbyggnaderna med gårdsplaner bildar fortfarande en enhetlig landskapshelhet. Som ett bevis på att området har bevarats väl har villaområdet kategoriserats som en landskapsmässigt eller lokalt värdefull kulturmiljö, eftersom det avspeglar villakulturen under den tid då området bebyggdes samt även Vasklots tidiga bosättningshistoria.

3.2 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.2.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringen gäller Månvikens villaområde mellan Månviksgatan, Karlavägen och Månvikens vattenområde. Planområdet omfattar även båtskjulen på stranden vid Finska Socker och huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäs vägen i Vasklotts kogen. På flygfotot nedan har planområdet delats in i delområden enligt följande: villorna längs Månviksgatan och Villa Stenfors längst inne i Månviken, omgivningen kring fotbollsplanen och hyresbastun med motionsspår, Finska Sockers båtskjul och gång- och cykelleden genom Vasklotts kogen.



För att underlätta tolkningen har man på flygfotot skisserat byggnaderna och passagerna.

Områdets bosättningshistoria

I början av 1800-talet bestod Vasklot av tre separata öar: Lill Vassklot, Stor Vassklot och Borgar Öran. Vasklot var då en del av Klemetsö bys marker, som Vasa stad löste in för att kunna bygga den nya staden efter den stora branden år 1852. Trots att marken övergick i Vasa stads ägo ingick Vasklot inte i Setterbergs detaljplan från 1855.

Månvikens villaområde bebyggdes ursprungligen utanför samhällsstrukturen, men idag ligger det delvis fast i stadsstrukturen då flyttningen av hamnen innebär ett startskott för mera ett omfattande byggande i Vasklot. Före slutet av 1800-talet hade det i Vasklot bara funnits några sommarvillor. De första villorna uppfördes på Månvikens villaområde under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Då blev villorna Stenfors, Roos och Kurtén färdiga. Dessa allra äldsta huvudbyggnader kan anses anknyta till det tidiga villabyggnadsskedet i Vasklot. De tre villorna i fråga

härstammar från den så kallade uppkomstperioden och tidiga perioden före första världskriget. Villa Haglund byggdes under kriget och stod färdig 1918. De bostadsbyggnader som på 1920-talet uppfördes i rad längs Månviksgatan är resultat av ett senare bostadsbyggnadskede. Till skillnad från villorna byggdes de för boende året runt. Om detta vittnar badrummen och basturna inne i byggnaderna.

Det har inte uppförts några nya huvudbyggnader på Månvikens villaområde efter raden av bostadsbyggnader från 1920-talet. Gårdsbyggnader har uppförts och rivits under årens lopp, men de har ökat i totalantal jämfört med den ursprungliga situationen.

3.2.2 Byggd miljö

Med undantag av en av villahelheterna finns byggnaderna på Månvikens villaområde vid Månviksgatan. Villa Stenfors står längs inne i Månviken skilt från de övriga byggnaderna och infarten till gården sker inte från Månviksgatan utan via den körförbindelse som fortsätter från fotbollsplanen.

Byggnadsbeståndet på planområdet bildar en tämligen enhetlig helhet vad gäller ålder och arkitektur. Det kan indelas i två grupper: villor som till dimensioneringen av massor och detaljer är mångsidiga och som byggts som fritidsbostäder samt enklare bostadsbyggnader i raden av hus från 1920-talet. Ursprungligen har gårdsbyggnaderna på området haft en enhetlig skepnad: byggnadsmassorna har haft ett lågt stomdjup och pulpettak och deras grundform har varit rektangulär. Strandbasturna har i stället haft sadeltak.





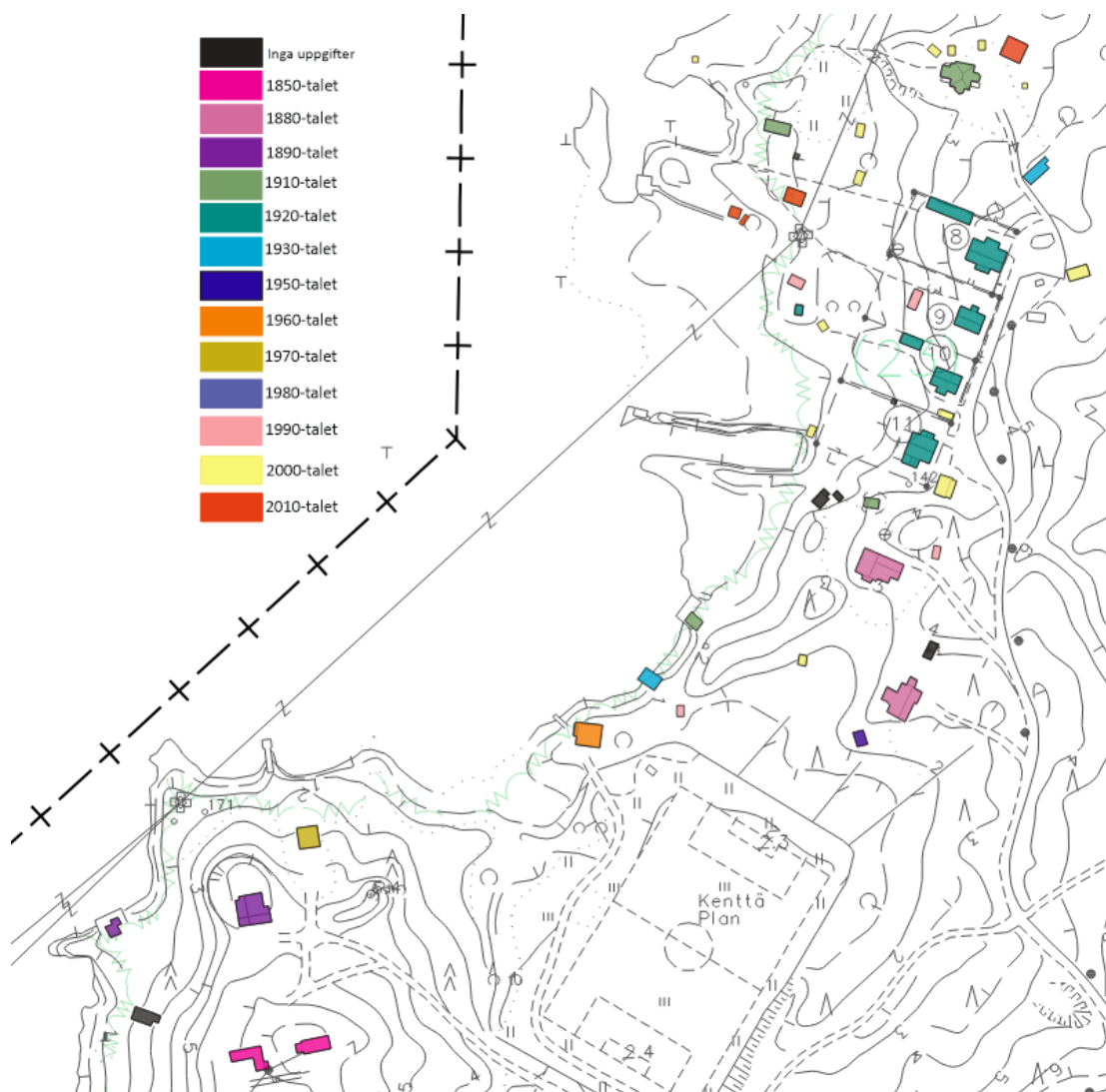
Raden av bostadsbyggnader längs Månviksgatan fotograferad från olika riktningar 2021.

På Månviksgatans område finns byggnader som byggts som villor och bostadsbyggnader. Byggnaderna som uppförts för att användas för boende kallas för tydlighetens skull överlag huvudbyggnader. Med begreppet huvudbyggnad avses allmänt den största byggnaden med de viktigaste funktionerna på respektive byggplats.

Hierarkin bland byggnaderna på samtliga gårdar med huvudbyggnad följer huvudsakligen följande princip: Huvudbyggnaden är den första byggnaden man ser när man kommer till gården och dessutom den klart största dominerande byggnaden. Alltefter gård sprider sig sedan ett antal mindre gårdsbyggnader runt huvudbyggnaden mot stranden. Trots byggnader har villaområdet en skogbevuxen framtoning. Gårdarna är lummiga och byggnaderna skuggas av träd. Byggnaderna på stranden står landskapsmässigt på ganska synliga platser trots trädbeståndet som delvis täcker fjärrlandskapet. I synnerhet bastubyggnaderna nära strandlinjen syns tydligt på motsatta sidan av Månviken.

Schemat nedan visar när byggnaderna på området har blivit färdiga. Tidpunkterna har färgkodats per årtionde. På grund av att källmaterialet är begränsat är det emellertid på vissa ställen osäkert med tidpunkten. Det är utmanande att tolka exempelvis flygfoton och urskilja byggnader på de suddiga bilderna och veta om byggnaden på bilden är den som står på platsen idag eller inte.

Ändring av detaljplanen för Månviksgatan | ak1103 Beskrivning av detaljplaneutkastet, 4.12.2023



De äldsta byggnaderna har byggts som fritidsbostäder. Dessa villor står längre bort från Månviksgatan. De bostadsbyggnader som på 1920-talet byggdes fast vid gatan är avsedda att användas året runt, vilket syns exempelvis i deras utrustning. Huvudbyggnadernas användningsgrad har varierat med tiden. Idag används en del av byggnaderna för boende året runt men i vissa fall vistas man sällan på villan.

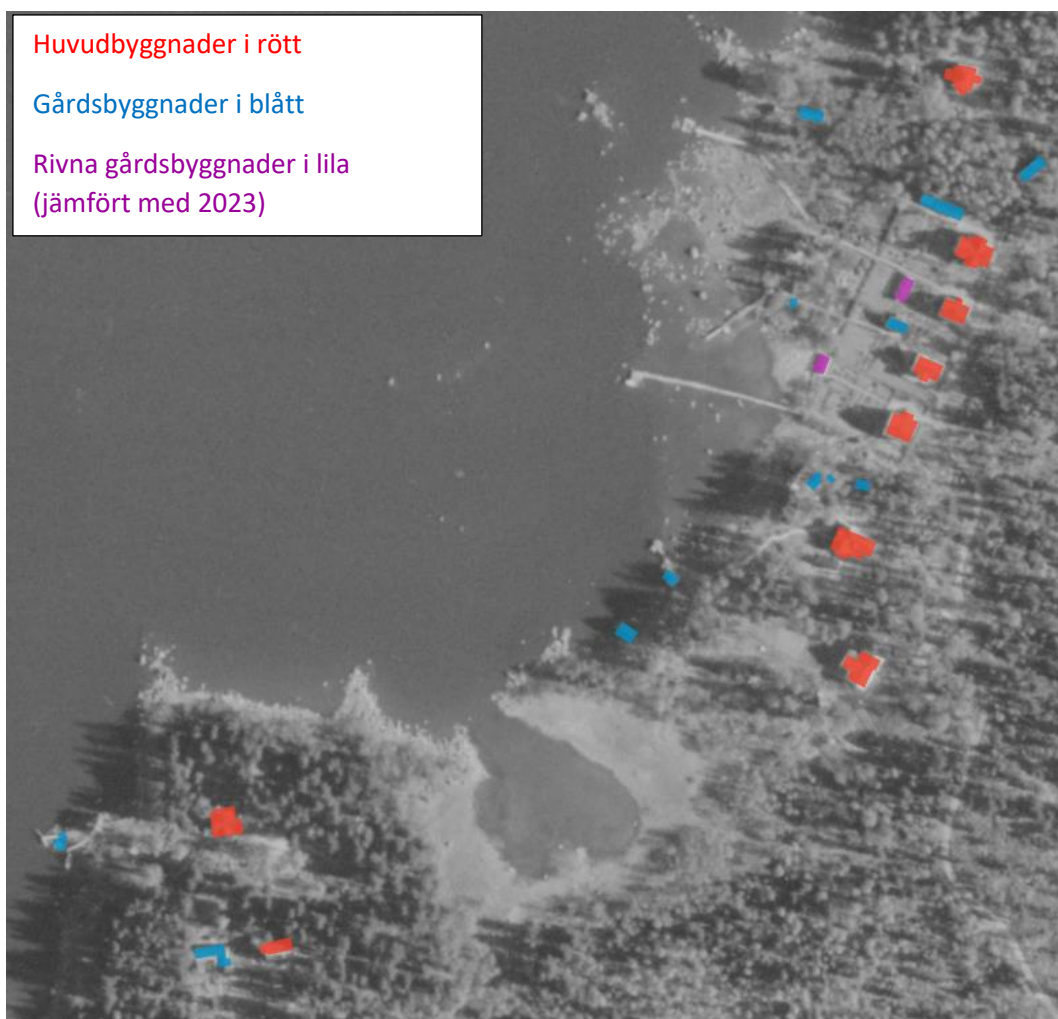
På villaområdet finns nio huvudbyggnader på åtta byggplatser – på arrendearealen för Villa Stenfors står nämligen två bostadsbyggnader. En av tomterna ägs av en privat aktör och de övriga huvudbyggnaderna står på arrendearealer. Byggnaderna är i privat ägo. Arrendearealernas gränser går i närheten av huvudbyggnaderna. Ursprungligen har gårdsbyggnaderna stått nära huvudbyggnaden, men med tiden har det också uppförts byggnader längre bort på stranden.

Landhöjningen påverkar kraftigt på Månvikens strand. Det har resulterat i att huvudbyggnaderna med de närmaste gårdsbyggnaderna har på vissa ställen flyttats tiotals meter längre bort från strandlinjen. Till följd av landhöjningen står det äldsta byggnadsbeståndet idag relativt långt bort från stranden och strandområdet har tagits i bruk i takt med att ny mark har kommit upp ur havet. Landhöjningen sker emellertid i olika takt på olika håll i Månviken. Dess inverkan är tydligast på gårdarna till bostadsbyggnaderna från 1920-talet längs Månviksgatan.

Gårdarna till de äldre villorna har landhöjningen däremot påverkat mindre. Som konkreta bevis på var strandlinjen tidigare har gått står olika stenkonstruktioner, såsom terrasseringar i sten som ursprungligen har funnits alldeles invid strandlinjen.

Byggnadsbeståndet på villaområdet har bevarats relativt oförändrad under de senaste 50 åren, det vill säga under hela den tid då den gällande detaljplanen har varit i kraft. Enligt källmaterialet har alla ursprungliga huvudbyggnader på området bevarats. Totalantalet byggnader på området har emellertid ökat. Tillbyggnad har gällt i synnerhet gårdsbyggnader av lätt konstruktion i liten skala mellan huvudbyggnaden och stranden. De gårdsbyggnader som uppförts har huvudsakligen varit lager eller förråd på högst ett tjugotal kvadratmeter. Flygfotona visar att åtminstone två av de gårdsbyggnader som fanns på området på 1950-talet har rivits. Enligt muntlig information från invånarna har även åtminstone följande byggnader eller konstruktioner försvunnit från området, antingen genom att de har rivits eller så har de förstörts i bränder:

- Badhuset på Månviksgatan 10
- Badhuset vid Villa Kurtén
- Andra jordkällaren vid Villa Stenfors



Flygfoto från 1955 där huvud- och gårdsbyggnaderna anges.



Flygfoto från 2021 där huvud- och gårdsbyggnaderna anges. När flygfotot jämförs med det från 1955 kan man se det kompletterande byggandet på området och hur strandlinjen har förändrats.

Med undantag av två huvudbyggnader har ändringarna i bostadsbyggnaderna varit måttliga. I de aktuella två byggnaderna har ändringen däremot varit betydlig, eftersom byggnadsmassan har ändrats genom utbyggnad. I fråga om de övriga huvudbyggnaderna har ändringarna närmast gällt fönster eller dörrar som bytts ut, eller så har det byggts nya farstukvistar eller gamla farstukvistar har inglasats.

Det är emellertid inte bara byggnadsbeståndet där det har gjorts ändringar utan också gårdsplanerna har ändrats under årens lopp. En del av för området karakteristiska trädgårdsplanteringar och -konstruktioner, såsom lusthus, har försvunnit. Det är bara stenfötter som vittnar om de försvunna lusthusen. På gården till Villa Roos och eventuellt även på gården till Villa Stenfors finns en stenfot till ett runt lusthus.

På adresserna Månviksgatan 4, 6, 8 och 10 står fyra bostadsbyggnader från 1920-talet i rad. De har byggts med den ena gaveln mot Månviksgatan och så att de följer formerna i terrängen. Byggnaderna bildar en enhetlig helhet längs Månviksgatan vad gäller deras storlek, ålder och delvis även stilistiska drag. En förklaring till de enhetliga särdragen torde vara att byggnaderna har ritats av A. Manninen och A. W. Stenfors.

Skilt från raden av byggnader längs gatan står fyra av de viktigaste huvudbyggnaderna vid Månviken; villorna Haglund, Kurtén, Roos och Stenfors som byggts som fritidsställen. Villorna har byggts under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal och de skiljer sig stilistiskt från raden av

bostadsbyggnader från 1920-talet som representerar klassicism. De nämnda villorna med gårdar står kring en skogbevuxen park.

Nedan presenteras kort huvudbyggnaderna med gårdar på villaområdet utifrån observationerna under fältbesöken och den byggnadsinventering som beställdes som bakgrundsmaterial till detaljplanen:

Villa Haglund (även kallad Villa Trollnäset)

Villan står i en sluttning mot havet i ändan av Månviksgatan. Gården, som är den nordligaste av dem vid Månviksgatan, bildar en egen helhet som avgränsas av träd. Invid infarten till gården växer stora tujor. Det finns höjdskillnader på gården och därför har den terrasserats med hjälp av en stödmur i sten så att det har bildats två vistelseområden.



Villa Haglund fotograferad från gården hösten 2020.

Huvudbyggnaden på gården, Villa Haglund, byggdes som fritidsbostad 1918 enligt ritningarna av O. Ekman. Villan representerar den tidens nationalromantiska jugendstil. Trogen sin stilriktning är byggnaden osymmetrisk och har tydligt tagit intryck av byggplatsen och väderstrecken. Byggnaden har sanerats i någon mån, för taket, ytterdörren och några fönster har bytts ut. Därtill har den ursprungliga farstukvisten på fasaden mot väster ersatts med en veranda. Reparationerna har huvudsakligen bevarat byggnadens kulturhistoriska värde.



Utöver huvudbyggnaden omfattar helheten även nio gårdsbyggnader av olika storlek.

Ett före detta båtskjul, nuvarande bastu, fotograferat hösten 2020.

Med undantag av vedlidret har alla byggnader en rödmålad träfasad. De äldsta gårdsbyggnaderna, det före detta båtskjulet och ett dass, i vilka byggnadsmassans utformning är rektangulär, står längre bort från huvudbyggnaden.



Norr om huvudbyggnaden finns nyare lagerbyggnader, såsom en täckt bilparkering. Infarten till gården avgränsas av ett spjalstaket i trä.

Gårdsbyggnaden som tidigare använts som dass fotograferad hösten 2020.

Månviksgatan 4

Bostadsbyggnadens gård är den nordligaste i raden av hus från 1920-talet vid Månviksgatan. Huvudbyggnaderna i husraden har sina gavlar i riktning med gatan. Gården bildar en skyddad helhet som strukturerats med planteringar. Vid huvudbyggnadens fasad mot gatan växer en stor tuja. Mellan huvudbyggnaden och en gammal gårdsbyggnad löper en bred grusbelagd passage ända ner till stranden.



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 4 fotograferad från gatan våren 2021.

Bostadsbyggnaden blev färdig 1925 enligt ritningarna av A. Manninen. Den skiljer sig från de övriga bostadsbyggnaderna vid Månviksgatan i fråga om takets (mansardtak) och även stommens utformning. Stilistiskt kan man på byggnaden urskilja drag av nyklassicism; den är symmetrisk och har en bred fris vid skärningspunkten mellan yttertaket och väggen. Det har gjorts reparationer och ändringar i byggnaden då ytterdörrarna och fönstren har bytts ut och den ursprungliga fönsterindelningen återställt. Därtill har det byggts skyddstak vid ingångarna och balkongen på övre våningen har byggts om. Ändringarna och reparationerna har varit lyckade och byggnaden har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär.

Utöver huvudbyggnaden omfattar helheten fem konstruktioner. I närheten av huvudbyggnaden står en till byggnadsmassan rektangulär gårdsbyggnad som byggts under samma tidsperiod som huvudbyggnaden. Den håller på att delvis byggas om samtidigt som planen utarbetas. Den delen av gårdsbyggnaden som är byggt i tegel ska bevaras men trädelen har rivits och den ska ersättas med en ny. Landhöjningen och hur den påverkar landskapet kan ses på gården: det gamla byggnadsbeståndet finns långt bort från den nuvarande strandlinjen innanför arendearealen och det har uppförts nyare konstruktioner (båtskjul, skyddstak för ved och lekstuga) nära havet. På vändplatsen på Månviksgatan finns ett garage som invånarna i fastigheten har byggt. Gården ramas in av ett spjalstaket i trä mot gatan.



Den gårdsbyggnad vars tegeldel ska skyddas och trädel ersättas med en ny fotograferad hösten 2020.

Månviksgatan 6

Bostadsbyggnadens gård finns i raden av hus från 1920-talet vid Månviksgatan. Huvudbyggnaderna i husraden har sina gavlar i riktning med gatan. Funktionerna på gårdsplanen nära huvudbyggnaden, såsom passager, har bevarats. I de mellersta delarna av gården nära kraftledningen växer stora granar. Landhöjningen är påtaglig på gården, för huvudbyggnaden står idag

långt borta från strandlinjen. Flygfotona visar att sommarköket med skyddstak i lätt konstruktion nära huvudbyggnaden har byggts på stenfoten till en gårdsbyggnad som tidigare stått på samma plats. I byggnadsinventeringen konstateras att det av planritningen från 1924 framgår att det ursprungligen inte hade planerats några gårdsbyggnader på tomten. På flygfotona från 1950-talet kan emellertid en gårdsbyggnads byggnadsmassa urskiljas.



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 6 fotograferad från gatan hösten 2020. Staketet har avlägsnats efter att fotot har tagits.

Bostadsbyggnaden blev färdig 1924 enligt ritningarna av A. W. Stenfors. Den representerar för tidsperioden typiskt bostadsbyggande och har ett smalt stomdjup och sadeltak samt olika detaljer i de olika byggnadsdelarna. Byggnaden har bevarat sin skepnad enligt de ursprungliga ritningarna så gott som helt. På den norra fasaden har det byggts en farstukvist. Det är ett väldigt ofta förekommande tillägg i byggnader från den aktuella tidsperioden. Farstukvisten följer byggnadens skala och utgör en naturlig del av helheten.

Helheten omfattar ytterligare fyra konstruktioner: Nära huvudbyggnaden står det ovan nämnda sommarköket och längre bort utanför arrendearealen en lagerbyggnad som förlängts med ett skyddstak för ved. Därtill finns där en helhet som består av en tunnbastu och en paviljong. Det gränstaket som tidigare ramat in gården mot gatan har avlägsnats under planprocessen.

Månviksgatan 8

Bostadsbyggnadens gård finns i raden av hus från 1920-talet vid Månviksgatan. Huvudbyggnaderna i husraden har sina gavlar i riktning med gatan. En passage som tidigare funnits på gården kan inte längre urskiljas. Landhöjningen är påtaglig på gården i och med att huvudbyggnaden har flyttats längre bort från strandlinjen. På stranden har en gammal terrassering i sten bevarats som ett bevis på en historisk plats invid strandlinjen. I den delen av gården som vetter

mot stranden är träbeståndet tätt och där finns även mycket annan växtlighet som gör att man inte kan se direkt till stranden.



En terrassering i sten i närheten av strandlinjen på Månviksgatan 8.



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 8 fotograferad från gatan hösten 2020.

Bostadsbyggnaden stod färdig 1927 och den har ritats av A. Manninen. Den representerar för tidsperioden typiskt bostadsbyggande vad gäller ett smalt stomdjup, sadeltak och detaljer i byggnadsdelarna. De dekorativa pelarna på farstukvisten har byggts i snickarstil. I byggnadens västra gavel har ett brett fönster bytts ut och det lilla runda fönster som tidigare har funnits i södra gaveln har bytts ut mot ett brett kvadratisk fönster. Om byggnaden har byggts enligt ritningarna, har den i något skede klätts om och fått en horisontell träbeklädnad.

Utöver huvudbyggnaden omfattar helheten fyra konstruktioner. Från samma tidsperiod som huvudbyggnaden härstammar en rektangulär gårdsbyggnad samt en liten bastu. I arrendearealens hörn mot gatan finns ett avfallsskjul och nära bastun finns en annan lätt konstruktion, ett skyddstak för båtar. Gården ramas in av ett staket i trä mot gatan och längs den södra gränsen.



En gårdsbyggnad och en bastu som byggts samtidigt med huvudbyggnaden fotograferad hösten 2020.

Månviksgatan 10

Bostadsbyggnadens gård finns i raden av hus från 1920-talet vid Månviksgatan. Huvudbyggnaderna i husraden har sina gavlar i riktning med gatan. Till följd av landhöjningen står huvudbyggnaden idag längre bort från stranden, men strandlinjen har muddrats kraftigt för att få vattnet närmare gården. Dessutom sträcker sig vistelseområdet ända fram till havet tack vare en lång bryggkonstruktion. Eftersom träden är få är gården ganska öppen.



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 10 och garaget bredvid den fotograferade från gatan hösten 2020.

Bostadsbyggnaden som stod färdig 1928 har ritats av A. W. Stenfors. Det har vidtagits omfattande ändrings- och reparationsåtgärder i byggnaden med ett undantagstillstånd från 2014. Fönstren har bytts ut mot nya och de är nu bredare och större än de ursprungliga. I gavlarna har triangulära fönster lagts till. Taket och dörrarna har bytts ut mot nya. Farstukvisten har byggts om och i anslutning till den har ett vindfång och en toalett byggts. Byggnaden har byggts ut och utanför utbyggnadsdelen finns idag en terrass. Ändringarna i byggnaden har varit så omfattande att det inte längre går att identifiera byggnadens ursprungliga kulturhistoriska värde som en enskild byggnad. Den har emellertid bevarat sina särdrag som passar in i miljön omkring samt sin skala.

Utöver huvudbyggnaden omfattar helheten ett garage mot gatan. Nära den muddrade strandlinjen finns en lagerbyggnad och en trädkoja. Gården ramar in av ett spjälstaket i trä mot gatan.

Villa Kurtén

Villan står i en parkliknande miljö längre bort från Månviksgatan. Gården bildar en skyddad helhet som avgränsas av träd och som strukturerats med planteringar och gångar. Det växer även gamla träd på gården, av dem är en gammal skogslind värd att noteras. På gården har många stenkonstruktioner bevarats; stigen som leder till strandbastun kantas av en terrasserings i sten och även höjdskillnaderna i gräsmarken på gården har jämnats ut med hjälp av motsvarande terrasserings.



Terrasseringsen i sten som leder till bastun fotograferad från olika vinklar hösten 2021.



Terrasseringen i sten som avgränsar gräsmattan mot stranden fotograferad hösten 2021.



Villa Kurtén fotograferad från söder hösten 2021.

Villans ursprungliga timmerdel är byggd 1888 och villan har byggts ut enligt ritningarna av Otto Ekman år 1917. Den nya delen av byggnaden har regelstomme och den är högre än den gamla delen. Villan representerar nationalromantisk stil med inslag av snickarstil. Dekorationerna har förmodligen lagts till då byggnaden byggts ut. De har också förnyats med tiden, senast av den nuvarande ägaren. Av ändringarna kan nämnas att byggnadens ursprungliga öppna farstukvisar har glasats in och det har byggts en ny farstukvist på fasaden mot väster. Fönsterkarmarna och taket har målats och trappan på fasaden mot norr har byggts om. Ändringarna och

reparationerna har varit lyckade och byggnaden har bevarat sin kulturhistoriskt betydelsefulla karaktär, även om en del av ändringarna skiljer sig från ritningarna från 1917. Byggnadens byggnadshistoriska värden hör ihop med arkitekturen för den utbyggnad som Otto Ekman ritat, och dess dekorativa motiv är en viktig del av byggnadens värde.

Utöver huvudbyggnaden finns det på gården även en jordkällare och två lider norr om huvudbyggnaden samt en bastu på stranden. Bredvid infarten till gården finns en täckt bilparkering. Gårdsplanen ramas in av ett spjälstaket i trä mot gatan och längs den södra gränsen.



Jordkällaren och terrasseringen i sten bredvid den fotograferade hösten 2021.



Bastubyggnaden fotograferad från olika vinklar hösten 2020.

Villa Roos

Villan är belägen i en parkliknande miljö längre bort från Månviksgatan. Gården omges av ett skogbevuxet parkområde. Gårdsplanen med funktioner, gångarna och infarten har bevarats relativt bra. Nära stranden har en del av träden fällts. På stranden har stenfoten till en rund paviljong bevarats.



Villa Roos fotograferad från havet hösten 2020.

Det är inte känt när exakt huvudbyggnaden har byggts eller vem den har ritat. I byggnadsinventeringen antas emellertid att byggnaden har uppförts samtidigt med intilliggande Villa Kurtén och att den har byggts ut med en regelstomme ungefär på 1920-talet. Därefter har byggnaden byggts ut med en regelstomme mot norr. I samband med den ombyggnad som pågår samtidigt med planarbetet byggs den befintliga farstukvisten ut så att den fungerar som ingång men att där också finns plats för ett värmedistributionsrum och ett badrum/en toalett. En del av fönstren och dörrarna är ursprungliga och en del har bytts ut. Utbyggnaderna har gjort att byggnadens skepnad idag är ganska speciell, men ändringarna kan urskiljas och de ursprungliga stilistiska dragen har bevarats och kan fortfarande uppfattas.

Utöver huvudbyggnaden omfattar helheten fem gårdsbyggnader. Fyra av dem är små lagerbyggnader kring huvudbyggnaden. På stranden finns en bastu. Dess ålder fastställdes inte vid byggnadsinventeringen men enligt flygfotona har det funnits en byggnad på samma plats sedan 1930-talet. Det är emellertid inte med säkerhet känt om det är fråga om den nuvarande byggnaden som bara har ändrats och reparerats med tiden.



Bastubyggnaden fotograferad från olika vinklar hösten 2020.

Villa Stenfors

Skilt från villorna vid Månviksgatan, på en skogbevuxen byggplats i ändan av den väg som viker av från Karlavägen finns villahelheten Villa Stenfors. Byggnaderna står långt ifrån varandra på olika sidor av en stor arrendeareal på en kulle som sluttar mot stranden. Gården omges av en skogbevuxen park som på vissa ställen är ganska igenvuxen och domineras av naturväxtlighet. De viktigaste växterna på gården är de stora och personliga tallarna på stranden. Utöver tallar växer det även björkar, alar och granar på gården. Ett tämligen enhetligt visuellt element är allén som kantas av parklindar längs infarten till gården. På gården har en mängd stenkonstruktioner bevarats. Den mest imponerande av dem är den bågformiga terrasseringen i sten runt huvudbyggnaden som också omfattar en stentrappa.



Terrasseringen i sten runt Villa Stenfors och trappan hösten 2022.

På södra sidan av huvudbyggnaden finns en rund stengrund som kan ha varit en stenfot till en paviljong. I södra delen av arrendearealen finns en massiv stenmur som slingrar sig i terrängen. Gården bildar en egen landskapsmässig helhet och skapar självständigt miljömässiga värden.



Stenmuren i södra delen av arrendearealen och stenfoten i mellersta delen av gården fotografade höstarna 2023 och 2022.



Villa Stenfors fotograferad hösten 2020. I bakgrunden syns badhuset.

Huvudbyggnaden har byggts under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal enligt ritningarna av A. W. Stenfors som också ägde byggnaden. Den är till sin arkitektur en speciell villabyggnad med nationalromantiska drag. Den är en timmerbyggnad med korstimrade knutar som blir bredare mot taket och som har timrats i en dekorativ form. Byggnaden har ett utkikstorn och en bågformad veranda på fasaden mot söder. En del av fönstren och dörrarna har bytts ut så att de

passar in i stilen och en del dörrar har spikats igen med skivor. De vidtagna reparationsåtgärderna har huvudsakligen varit lyckade och byggnaden har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär som ett exempel på perioden med nationalromantiskt villabyggande.

Utöver villabyggnaden finns det på arrendearealen för Villa Stenfors också en annan bostadsbyggnad som flyttats dit innan villan har blivit klar och fått namnet villan från Terijoki eventuellt efter sin ursprungliga byggplats. Utanför den gamla bostadsbyggnaden finns en gårdsbyggnad vars ursprungliga användningsändamål eventuellt har varit djurstall. På olika sidorna av stranden finns ett gammalt badhus och ett båtskjul samt en bastu som byggts på 1970-talet. Badhuset är imponerande till sina arkitektoniska drag och det har bevarats fint både som en enskild byggnad och som byggnadstyp.



Den gamla bostadsbyggnaden och badhuset fotograferade hösten 2020.

Det övriga byggnadsbeståndet på detaljplaneområdet

ABC bastu

På nordvästra sidan av fotbollsplanen finns en bastubyggnad i brädkonstruktion vid Månvikens strand. Den byggdes som bastu- och klubbhus för fotbollsföreningen Akademisk Boll Club r.f. bredvid föreningens hemmaplan år 1969. Byggnaden har fått namnet ABC bastu efter initialerna i föreningens namn.



ABC bastu fotograferad hösten 2020.

Bastun byggdes ut för första gången 1982 och år 2005 gjordes mera omfattande reparationer och ändringar. Enligt föreningens webbplats görs det förbättringar i byggnaden varje år. Efter byggnadsinventeringen 2021 har färgen på byggnadens fasad bytts från röd till mörkgrå. Förutom till föreningens medlemmar hyrs byggnaden också ut till utomstående, och därför kallas bastun i denna beskrivning ABC bastu men också hyresbastu.



ABC bastu fotograferad hösten 2023.

Båtskjul

Planavgränsningen omfattar helheten av små lagerbyggnader norr om Frilundsstigen. Byggnaderna på havsstranden har förmodligen ursprungligen tjänat som båtskjul. Deras storleksklass och placering i förhållande till varandra på båda sidorna av stigen som leder till stranden liknar dem för andra båtskjul i båthamnar på Österbottens kust.



Båtskjulen som byggts på båda sidorna av passagen fotograferade från havet sommaren 2023.

Områdets användningshistoria har inte utretts desto närmare. Det är emellertid sannolikt att Finska Sockers invånare har använt båtskjulen senast från och med 1920-talet, då bostadsbyggnaderna uppfördes på Frilundsvägen. Av byggnadsmaterialen, fasaderna och takskäggen att döma kan de äldsta skjulen härstamma från tidigt 1900-tal, men de flesta har byggts efter 1950-talet. Deras skick varierar men en del är redan i dåligt skick. Det är sannolikt att skjul har rivits och vid behov ersätts med nya motsvarande, såsom man brukar göra idag. Det skjul som står närmast bostadsområdet har ersatts med ett nytt som till sin skala och takform ganska bra passar in i byggnadsbeståndet, men dörrhålet borde ha tagits upp i den andra gaveln.



Skjulen fotograferade från Finska Sockers bostadsområde. Ett av de nyare skjulen till höger.

Gjorda ändringar

Efter 1978, då den gällande detaljplanen vann laga kraft, har det gjorts åtminstone följande ändringar på området:

- Villa Haglund: det har uppförts små gårdsbyggnader och en täckt bilparkering kring villan delvis utanför den nuvarande arrendearealen.
- Månviksgatan 4: Det har byggts ett garage på skogssidan av vändplatsen i ändan av Månviksgatan. Utanför arrendearealen har det byggts små gårdsbyggnader och ett skyddstak i lätt konstruktion för båtar. Under planprocessen har trädelen av en gammal gårdsbyggnad rivits och ersatts med en ny. Den delen som byggts i tegel har bevarats.
- Månviksgatan 6: utanför arrendearealen har gårdsbyggnader, såsom en bastu och en paviljong, byggts.

- Månviksgatan 8: utanför arrendearealen har det placerats ett skyddstak i lätt konstruktion för båtar.
- Månviksgatan 10: Det har byggts ett garage utanför arrendearealen mot gatan och en lagerbyggnad på stranden. Huvudbyggnaden har varit föremål för omfattande ändringar vad gäller inomhusutrymmena och fasaden.
- Villa Kurtén: det har uppförts en täckt bilparkering utanför arrendearealen mot gatan.
- Villa Roos: Det har uppförts små gårdsbyggnader kring villan, delvis utanför arrendearealen. Huvudbyggnaden har varit föremål för omfattande ändringar vad gäller byggnadsmassan, inomhusutrymmena och fasaden. Renovering av huvudbyggnaden pågår samtidigt med planprocessen.
- Villa Stenfors: Utbyggnadsdelen av ett gammalt djurstall har rivits och tak på gårdsbyggnader har förnyats. Den ena jordkällaren har rivits.

Byggandets inverkan på havslandskapet

Kraftledningen som löper tvärs genom gårdarna på villaområdet har under flera decennier bildat ett dominerande element i landskapet sett från både havet och stranden. I och med att en del av kraftledningsstolparna står på strandområdet utgör ledningen också en del av funktionerna på några gårdar.

Ser man från villaområdet mot havet bildar siluetterna av Finska Sockers industri- och bostadsbyggnader och bryggor ett viktigt landskapsmässigt element i bakgrundslandskapet. Wärtsiläs teknologicerter Smart Technology Hub med sina byggnader har bildat en ny dominerande massa i landskapet.

Gatuarrangemangen på Frilundsstigen och behandlingen av stranden har ändrat landskapet från villaområdet sett. Områdets karaktär har ändrats och blivit mera bebyggd och mindre parkliknande, och det att trädzonen på stranden har avlägsnats har gjort ändringarna mera påtagliga än tidigare.

3.2.3 Den byggda kulturmiljöns värden

Skyddsobjekt/fornminnen

Så som det nu är finns det inga skyddade byggnader eller konstruktioner på detaljplaneområdet, eftersom ingen av byggnaderna skyddas med stöd av lag eller i den gällande detaljplanen. Då den gällande detaljplanen utarbetades på 1970-talet började byggnadsskyddet först få fotfäste i Finland.

Det har inte hittats några fornminnen på området.

Värdefulla kulturmiljöer/landskapsområden

De kulturhistoriska värdena för Månvikens villaområde anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde före den nuvarande mångsidiga markanvändningen, eftersom ett bosättningshistoriskt värdefullt område berättar om hur villakulturen och -samhället har tagit form.

En del av detaljplaneområdet (villorna längs Månviksgatan) anvisas i delgeneralplanen för Vasklot med beteckningen sk-2 som *en landskapsmässigt eller lokalt värdefull områdeshelhet*. Med tanke på landskapskulturen är miljöerna som de gamla villorna bildar representativa och intressanta objekt. Det har bevarats ett flertal lämningar som anknyter till villaperioden kring villorna, såsom stenmurar, -gårdsgårdar och -trappor. Det finns gott om liknande objekt även

utanför de tomter som i detaljplanen anvisas för byggnader, inom den delen av området som blir ett område för närrekreation. Därför anvisas det en särskild planbestämmelse för rekreati-onsområdet där det styrs till bevarande av dessa stenkonstruktioner.

I närheten av detaljplaneområdet finns ett nationellt värdefullt område. Finska Sockers fabrik med bostadsområde fastställs i Museiverkets RKY-inventering som *en byggd kulturmiljö av riksintresse*. Även i Österbottens landskapsplan 2040 anvisas området för Finska Socker med denna beteckning.

Plantekniskt har en liten remsa av parkområdet norr om båtskjulen på Månvikens västra strand avgränsats som en del av Finska Sockers fabrikskellet i delgeneralplanen med beteckningen sk-1, *byggd kulturmiljö av riksintresse*. Trähusen som byggts som bostäder för Finska Sockers fabriksanställda finns norr om de små byggnader som ursprungligen antas ha använts som båtskjul på Månvikens strand.

En del av lagerbyggnaderna av typen båtskjul finns inom det intilliggande detaljplaneområdet för Smart Technology Hub (ak1091). I planen står båtskjulen inom ett skyddsgrönområde där kulturmiljöns särdrag ska bevaras (EV). Enligt planbestämmelsen ska *området planteras och iordningställas så att det blir parkliknande. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter. Med tanke på landskapet eller stadsbilden viktiga träd ska bevaras.*

Inventeringar

I utredningen Värdefulla byggnader i Vasa från 1984 nämns följande byggnader på planområdet:

- Villa Haglund
- Villa Kurtén
- Villa Stenfors

Villorna som nämns i utredningen har katalogiserats under *Villabyggnader och paviljonger i Vasklot*. De har klassificerats som *arkitektoniskt eller byggnadshistoriskt värdefulla eller intressanta objekt samt som objekt som är betydelsefulla med tanke på miljövärde*. Som åtgärdsrekommendation föreslås att sådana ändringar som är nödvändiga för att bevara objektet eller området eller som är nödvändiga för användningen ska vara tillåtna.

I utredningen Värdefulla byggnader i Vasa från 2000 värderas villorna enligt följande:

- Villa Haglund. Arkitektoniskt eller byggnadshistoriskt, historiskt samt med tanke på miljövärde värdefullt. Objektet ska bevaras i sitt nuvarande skick och skyddas i detaljplanen.
- Månviksgatan 4. Historiskt och med tanke på miljövärde värdefullt. Objektet ska bevaras i sitt nuvarande skick.
- Månviksgatan 6. Historiskt och med tanke på miljövärde värdefullt. Återställande ändringar rekommenderas. Skyddas i detaljplanen.
- Månviksgatan 8. Historiskt och med tanke på miljövärde värdefullt. Återställande ändringar rekommenderas. Skyddas i detaljplanen.
- Månviksgatan 10. Med tanke på miljövärde värdefullt. Återställande ändringar rekommenderas.
- Villa Kurtén. Arkitektoniskt eller byggnadshistoriskt, historiskt samt med tanke på miljövärde värdefullt. Återställande ändringar rekommenderas. Skyddas i detaljplanen.
- Villa Roos. Med tanke på miljövärde värdefullt. Skyddas i detaljplanen.

Ändring av detaljplanen för Månviksgatan | ak1103
Beskrivning av detaljplaneutkastet, 4.12.2023

- Villa Stenfors. Arkitektoniskt eller byggnadshistoriskt, historiskt samt med tanke på miljövärdet värdefullt. Objektet ska bevaras i sitt nuvarande skick och skyddas i detaljplanen.

Byggnaderna på Månvikens villaområde inventerades 1993 och värderades 2009 (Österbottens museum). Villorna har värderats enligt följande:

- Villa Haglund. Byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värdefullt. Objektskydd (sr).
- Månviksgatan 4. Byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefullt. Objektsskydd (sr).
- Månviksgatan 6. Byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefullt. Objektsskydd (sr).
- Månviksgatan 8. Byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefullt. Objektsskydd (sr).
- Månviksgatan 10. Byggnadshistoriskt värdefullt. Inga åtgärdsrekommendationer.
- Villa Kurtén. Byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värdefullt. Objektskydd (sr).
- Villa Roos. Villan är byggnadshistoriskt och historiskt värdefull. Inga åtgärdsrekommendationer.
- Villa Stenfors. Båda villabyggnaderna är byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värdefulla. Objektsskydd (sr).

För delgeneralplanen för Vasklot beställdes följande bakgrundsutredning: Vasklot, en kulturhistorisk utredning (2019). Alla villabyggnader värderades enligt följande:

- Byggnadshistoriskt, historiskt och med tanke på miljövärdet värdefullt.

Enligt utredningen har största delen av Månvikens villor bevarats helt eller delvis i sin ursprungliga skepnad, eftersom de har satts i stånd enligt traditionerna. I byggnaderna kan urskiljas några utbyggnader av farstukvistar eller bostadsdelar, vilka har ändrat den ursprungliga formen och timmerstommen i någon mån. Ett exempel på detta är Villa Roos. Trots det kan ändringarna urskiljas och det ursprungliga användningsändamålet och de ursprungliga stilistiska dragen fortfarande uppfattas.

Som arkitektoniskt mest värdefulla har villorna Stenfors, Kurtén och Roos värderats, de representerar jugend- respektive snickarstil. Dessa villor är även bosättningsmässigt de äldsta. Därtill har Villa Stenfors med badhus värderats som en landskapsmässigt värdefull helhet som framträder i fjärrlandskapet.

I värderingen i anslutning till inventeringen föreslås en beteckning om objektsskydd för följande objekt i delgeneralplanen:

- Villa Haglund
- Månviksgatan 4
- Månviksgatan 6
- Månviksgatan 8
- Villa Kurtén
- Villa Stenfors.

För ändringen av detaljplanen för Månviksgatan har följande bakgrundsutredning beställts: Månviksgatans område: en byggnadsinventering (2021).

Det befintliga byggnadsbeståndets eventuella skyddsvärden på området behandlades av en

arbetsgrupp med representanter för Ramboll, som gjorde inventeringen, samt för Österbotens museum, Planläggningen och Byggnadstillsynen. Inventeringen med anslutande objektskort finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen (endast på finska).

Enligt inventeringen är miljön på villaområdet av kulturhistoriskt värde som en lokal helhet vars värden anknyter till historien av tidigt villabyggnad och småskaligt bostadsbyggnad före kriget. Områdets särdrag bildas av olika stenkonstruktioner, varav de flesta ursprungligen har byggts i närheten av strandlinjen. De har emellertid flyttats längre bort från havet till följd av landhöjningen.

I inventeringen ges rekommendationer om huruvida en byggnad, konstruktion eller gård ska skyddas eller inte. Skyddsrekommendationerna ges för det äldsta byggnadsbeståndet på området. Däremot rekommenderas det inget skydd för de nyare byggnaderna. De flesta nyare byggnader är närmast bara lätta konstruktioner, såsom skyddstak för båtar.

I inventeringen ges skyddsrekommendationer för samtliga huvudbyggnader – med undantag av en – samt för den bostadsbyggnad som flyttats till gården till Villa Stenfors. Bostadsbyggnaden på Månviksgatan 10 konstaterats ha förlorat sin betydelse som en enskild byggnad. Trots det ska dess placering med den ena gaveln mot gatan och dess särdrag beaktas om den nuvarande byggnaden ska ersättas med en nybyggnad. Skyddsförslagen motiveras på sidorna nedan.

Om byggnaden har något av följande värden anges detta med en bokstavsbezeichnung i parentes efter objektets namn:

R = byggnadshistoriska (byggnadstraditionella, arkitektoniska)

H = historiska (bosättningshistoriska, socialhistoriska)

M = landskapsmässiga (det enhetliga väglandskapet på Månviksgatan, självständiga landskapsmässiga värden)

Huvudbyggnaderna med gårdar, inklusive de gårdsbyggnader som det föreslås att ska skyddas, värderades i inventeringen enligt följande:

Villa Haglund

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Byggnaden har byggts om i någon mån men reparationerna bevarar i regel byggnadens kulturhistoriska värde. Byggnadens historiska värden anknyter till Vasklots historia som villaområde: bosättningshistoria, socialhistoria (villagemenskap, sommarboende). Byggnaden är av arkitektoniskt värde (jugendstil).
- Gårdsbyggnad 1 (R, H, M): Skydd rekommenderas som en del av områdeshelheten, /s
Värderingsgrund: Byggnaden utgör en del av det gamla byggnadsbestånd som bevarats på gården, visserligen har det gjorts ändringar i byggnadernas yttre och användningsändamål. Byggnaden har emellertid bevarat sin skepnad bra och fungerar som en del av gårdshelheten.
- Båtskjul, nuvarande bastu (H, M): Skydd rekommenderas som en del av områdeshelheten, /s
Värderingsgrund: Byggnaden hör till det gamla byggnadsbestånd som bevarats på gården. Byggnadens yttre har ändrats men stommen och skepnaden har bevarats bra.

- Gårdsplan: Det rekommenderas att terrasseringen i sten ska beaktas.

Månviksgatan 4

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Huvudbyggnaden har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär bra och de ändrings- och reparationsåtgärder som byggnaden varit föremål för har varit lyckade. Byggnaden representerar sin tids småskaliga bostadsbyggande. De historiska värdena anknyter till den tidiga bosättningshistorien i Vasklot. Huvudbyggnaden står på en synlig plats på Månviksgatan och bildar en tidsmässigt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt enhetlig helhet med de bostadsbyggnader på Månviksgatan 4–10 som byggts samtidigt.
- Gårdsbyggnad 1 (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Ekonomibygnaden som byggts samtidigt med huvudbyggnaden har i likhet med huvudbyggnaden fint bevarat sin ursprungliga skepnad.
- Gårdsplan: Det rekommenderas att den övre gårdsplanen (ungefär till gårdsbyggnad 1) ska bevaras. Därtill rekommenderas det att gårdsstaketet längs gatan ska beaktas som ett objekt som ska bevaras eller ersättas.

Månviksgatan 6

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Byggnaden stämmer fortfarande nästan överens med de ursprungliga ritningarna, även fönstren är ursprungliga. Den enda större ändringen i byggnadens yttre har varit farstukvisten, som är ett väldigt ofta förekommande tillägg i byggnader från den aktuella tidsperioden. Den följer byggnadens skala och utgör en del av byggnadens historiska skikt. Byggnadens historiska värden anknyter till den tidiga bosättningshistorien i Vasklot. Byggnaden står på en synlig plats på Månviksgatan och bildar en tidsmässigt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt enhetlig helhet med de bostadsbyggnader på Månviksgatan 4–10 som byggts samtidigt.
- Gårdsplan: Det rekommenderas att gårdsstaketet mot gatan ska beaktas som ett objekt som ska bevaras eller ersättas.

Månviksgatan 8

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Byggnaden har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär bra, trots att den har varit föremål för några reparationer (fönstren). Byggnaden representerar sin tids småskaliga bostadsbyggande. De historiska värdena anknyter till den tidiga bosättningshistorien i Vasklot. Byggnaden står på en synlig plats på Månviksgatan och bildar en tidsmässigt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt enhetlig helhet med de bostadsbyggnader på Månviksgatan 4–10 som byggts samtidigt.
- Gårdsbyggnad 1 (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Ekonomibygnaden som byggts samtidigt med huvudbyggnaden har i likhet med huvudbyggnaden fint bevarat sin ursprungliga skepnad.
- Bastu (H, M): Skydd rekommenderas som en del av områdeshelheten, /s
Byggnaden är till sin modell en typisk bastu men utgör en del av det gamla byggnadsbeståndet på området och vittnar om villaboende och hur det omvandlats till permanent boende.

- Gårdsplan: Det rekommenderas att terrasseringen i sten ska bevaras och att gårdsstaketet mot gatan ska beaktas som ett objekt som ska bevaras eller ersättas.

Månviksgatan 10

- Huvudbyggnad (H, M): Ingen skyddsrekommendation för en enskild byggnad.
Värderingsgrund: De ändringar och reparationer som gjorts i byggnaden är så omfattande att det inte längre går att identifiera byggnadens ursprungliga kulturhistoriska värde som en enskild byggnad. Byggnaden har emellertid bevarat sina särdrag och sin skala som passar in i den omgivande miljön. Byggnadens historiska värden anknyter till bosättningshistorien vid Månviken. De bostadsbyggnader på Månviksgatan 4–10 som byggts samtidigt med den ena gaveln mot vägen bildar en tidsmässigt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt enhetlig helhet, vilket ska beaktas.
- Gårdsplan: Det rekommenderas att gårdsstaketet mot gatan ska beaktas som ett objekt som ska bevaras eller ersättas.

Villa Kurtén

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Det har gjorts ett flertal ändringar och reparationer i huvudbyggnaden, men trots det har den bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär bra. Ändringarna och reparationerna har varit lyckade, även om en del av dem skiljer sig från ritningarna från 1917. De byggnadshistoriska värdena anknyter till den byggnadsarkitektur som ritats av Otto Ekman, och de dekorativa motiven på byggnaden utgör en viktig del av byggnadens värde. Byggnaden står vid den landskapsmässigt särskilda Månviksgatan, längs vilken det finns tidiga villa- och bostadsbyggnader i Vasklot. De historiska värdena anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde.
- Jordkällare (M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Källarens konstruktioner och förmodligen även dess skepnad har bevarats i sin ursprungliga form. Jordkällaren vittnar om villaperioden. Liknande byggnader har sällan bevarats på gårdar.
- Bastu (M): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Bastubyggnaden hör till det gamla byggnadsbeståndet på gården och har bevarat sitt värde trots en utbyggnad.
- Gårdsplan: Det rekommenderas att terrasseringarna i sten ska bevaras.

Villa Roos

- Huvudbyggnad (R, H): Skydd rekommenderas, sr
Värderingsgrund: Den speciella byggnaden har ändrats med åren till följd av olika utbyggnader och reparationer. Jämfört med gamla fotografier har byggnaden emellertid bevarat sin skepnad relativt bra och de reparationsåtgärder som nyss vidtagits i den verkar vara lyckade, till exempel har fönstren bytts ut mot nya som liknar de ursprungliga.
Byggnaden står vid den landskapsmässigt särskilda Månviksgatan, längs vilken det finns tidiga villa- och bostadsbyggnader i Vasklot. De historiska värdena anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde.
- Gårdsplan: Det rekommenderas att stenfoten till en paviljong ska bevaras.

Villa Stenfors

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr. Det rekommenderas att byggnaden och terrasseringen i sten samt stentrappan ska skyddas.

Värderingsgrund: Den speciella Villa Stenfors är imponerande och har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär bra. Byggnaden är ett av få exempel på välbevarade byggnader från den nationalromantiska villabyggnadsperioden i Vasa. Reparationsåtgärderna som vidtagits i byggnaden är huvudsakligen lyckade. Villan står på en fin terrassering i sten som anlagts i form av en hög båge, vilket är en viktig del av helheten. Byggnadens historiska värden anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde. Gårdsplanen bildar en egen landskapsmässig helhet och skapar självständigt miljömässiga värden.

- Gammal bostadsbyggnad (R, H): Skydd rekommenderas, sr

Värderingsgrund: Villan som flyttats till gården/den före detta bostadsbyggnaden är hög och imponerande. Byggnaden har fint bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär och fönstren och dörrarna i byggnaden är förmodligen ursprungliga. Byggnaden har fina detaljer, såsom spånbeklädnaden på den öppna farstukvisten. Byggnaden står öde mitt på en skogbevuxen gårdsplan. Utanför huvudbyggnaden finns ett gammalt djurstall. Byggnaderna förfaller förmodligen om de inte tas i användning. På gården finns en gammal stengårdsgård samt stengrunder. De historiska värdena anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde.

- Badhus (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr. Det rekommenderas att byggnaden med omgivande stenkonstruktioner ska skyddas.

Värderingsgrund: Det speciella badhuset är imponerande och välbevarat. Ändringarna och reparationerna i den har likaså varit lyckade. Byggnaden representerar i likhet med villan sin tids nationalromantiska byggsätt. Bryggan med ett vitt räcke kring badhusbyggnaden samt stranden som terrasserats med s.k. borrhade stenar och naturstenar utgör en del av helheten. Byggnadens historiska värden anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde. Gårdsplanen, där byggnaden står som en viktig del av helheten, bildar en egen landskapsmässig helhet och skapar självständigt miljömässiga värden.

- Båtskjul (H, M): Skydd rekommenderas som en del av områdeshelheten, /s

Värderingsgrund: Byggnaden vittnar om villabyggnadens historia på området och vilka gårdsbyggnader som en gång i tiden behövdes på villor. Dessutom utgör den en del av den landskapsmässiga helheten på gården.

- Gårdsplan: För gårdsplanen rekommenderas områdesskyddsbezeichnung /s.

Avvikelse från byggnadsinventeringens skyddsförslag

Det har avvikits från skyddsförslaget i byggnadsinventeringen i fråga om några byggnader i planutkastet. Avvikelsen bygger på den tilläggsinformation som erhållits efter inventeringen.

I fråga om Villa Stenfors har man avvikit från skyddsförslaget i inventeringen till den delen som gäller den gamla bostadsbyggnaden som flyttats till gården och stenkonstruktionerna utanför badhuset. När det gäller den gamla bostadsbyggnaden har orsaken till avvikelse från skyddsförslaget varit att byggnaden är i sämre skick än förväntat. Den stod tom redan när Österbotens museum gjorde sin inventering år 1993 och åtminstone av fasaden att döma är den i dåligt skick. Därför har man i planutkastet inte anvisat någon sådan beteckning om byggnadsskydd för bostadsbyggnaden som den enligt byggnadens värden skulle vara värd. För byggnaden anvisas i stället den lätta beteckningen sr-9 med bestämmelsen *Byggnad som är viktig med tanke på en kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet. I samband med reparations- eller ändringsarbeten ska byggnaden repareras på ett sätt som återställer dess kulturhistoriska värden. Byggnadens ursprungliga skala och skepnad ska bevaras och dess läge i stadsbilden/på*

gården beaktas. I byggnadsinventeringen rekommenderas att stenkonstruktionerna kring badhuset på samma gård ska skyddas. Enligt informationen från en invånare är badhusets stenkonstruktioner inte gamla utan de har anlagts av den nuvarande ägaren för ett tjugotal år sedan. Eftersom konstruktionerna är nyare än beräknat, kommer de inte att skyddas i detaljplanen.

Vad gäller de två övriga huvudbyggnaderna har man i planutkastet kommit fram till att använda samma beteckning sr-9 och samma bestämmelse, vilket delvis skiljer sig från skyddsförslaget i byggnadsinventeringen. I inventeringen föreslogs att läget för huvudbyggnaden på Månviksgatan 10 och de enhetliga stilistiska dragen för raden av hus ska beaktas som en del av Månviksgatans helhet. Villa Roos skulle enligt rekommendationen skyddas med en beteckning om byggnadsskydd. Man kom fram till att avvika från skyddsförslaget på grund av de massiva ändringar och reparationer som gjorts i byggnaden. Bestämmelsen i planutkastet har i fråga om innehållet utformats så att den stämmer överens med den värdering som skyddsförslaget i byggnadsinventeringen grundar sig på och beaktar byggnadens läge som en del av områdeshelheten samt dess skepnad och skala.

I utkastskedet har man i fråga om en liten bastu, en ekonomibyggnad och de gårdsbyggnader som byggts samtidigt med bostadsbyggnaden på Månviksgatan 8 avvikit från skyddsförslaget i byggnadsinventeringen. Det föreslogs i inventeringen att alla dessa skulle skyddas med en beteckning om byggnadsskydd, men i planutkastet styrs det till att de ska bevaras som en del av områdeshelheten (områdesskydd) med följande planbestämmelse: *Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.* Lösningen bygger på byggnadernas skick som enligt bildmaterialet är sämre än förväntat. Det i vilket skick byggnaderna i verkligheten är ska fastställas på plats. Det kan ändra skydds-beteckningen i förslagsskedet.

I fråga om basturna för två villor bredvid varandra, Kurtén och Roos, har man i utkastskedet avvikit från skyddsförslaget i byggnadsinventeringen. I inventeringen föreslogs att Kurténs bastu ska skyddas med en beteckning om byggnadsskydd men däremot inte Roos bastu. I planutkastet anvisas emellertid att båda basturna ska bevaras som en del av områdeshelheten (områdesskydd). Lösningen resulterar i att fyra av de befintliga basturna förses med samma planbeteckning i utkastskedet. Detta motiveras med att det är viktigare att bevara basturna som byggnadstyp på området än att skydda enskilda byggnader. De är exempel på gammal villakultur då bastun hade en viktig roll som en plats där man tvättade sig då det inte ännu fanns några badrum i anslutning till bostadsbyggnaderna.

Värderingen som arbetsgruppen gjort i samband med byggnadsinventeringen har grundat sig på ett skriftligt material, som huvudsakligen hade producerats av den konsult som också gjorde byggnadsinventeringen. Representanter för staden och museet besökte en del av gårdarna på villaområdet först efter inventeringen och efter att planändringsprocessen inletts. I samband med fältbesöken har det upptäckts att en del byggnader är i sämre skick än förväntat. Dessutom har man fått närmare information om stenkonstruktionerna, men för Månviksgatan 8 kompletteras tilläggsinformationen om byggnadernas skick som erhöles under fältbesöket först i ett senare skede.

Skyddsbestämmelser i utkastskedet

Hösten 2023 fördes det en preciserande diskussion om skyddet av byggnaderna mellan representanter för Planläggningen och Österbottens museum. Under värderingen i anslutning till

byggnadsinventeringen, som utarbetades som grund för planarbetet, fastställdes vilka byggnader, konstruktioner och gårdar som ska skyddas genom planändringen och vilka inte. För planens utkastskede behöver ännu fastställas med vilka skyddsbe-teckningar och -bestämmelser respektive byggnad ska skyddas. Därtill har det i ljuset av den information som erhållits efter inventeringen funnits behov av att diskutera om man för vissa byggnaders del måste avvika från skyddsförslaget i inventeringen.

Utifrån diskussionerna har man kommit fram till att i utkastskedet anvisa följande skyddsbe-teckningar och -bestämmelser för de aktuella byggnaderna:

De värdefulla huvud- och gårdsbyggnaderna på området anvisas med skyddsbestämmelserna sr-3, sr-5 och sr-9. Av dessa framgår byggnadernas värde och deras betydelse för villaområdets historia och stadsbilden samt hur sådana åtgärder som siktar på att bevara byggnadernas särdrag är tillåtna.

Villa Haglund (Villa Trollnäset)

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som stri-der mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Gårdsbyggnad

Områdesskydd. Byggnadsyta på tomten eller på kvartersområdet för bilplatser (LPA), alltefter utkastalternativ. Bestämmelsen AO/s eller LPA/s: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och de-ras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Bastu

Områdesskydd. Byggnadsyta på rekreatiomsområdet. Bestämmelsen VL/s: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Månviksgatan 4

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som stri-der mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Gårdsbyggnad (delen i tegel)

Sr-5: En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras.

Månviksgatan 6

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som stri-der mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Månviksgatan 8

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som stri-der mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Gårdsbyggnad

Områdesskydd. Byggnadsyta på tomten. Bestämmelsen AO/s: Gårdsbyggnader med bygg-nadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Bastu

Områdesskydd. Byggnadsyta på rekreationsområdet. Bestämmelsen VL/s: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Månviksgatan 10

Huvudbyggnad

sr-9:

Byggnad som är viktig med tanke på en kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet. Byggnadens ursprungliga skala och skepnad ska bevaras och dess läge i stadsbilden/på gården beaktas. I samband med reparations- eller ändringsarbeten ska byggnaden repareras på ett sätt som återställer dess kulturhistoriska värden.

Villa Kurtén

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som stri-der mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Bastu

Områdesskydd. Byggnadsyta på rekreationsområdet eller på tomten, alltefter utkastalterna-tiv. Bestämmelsen VL/s eller SR: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Jordkällare

sr-10: konstruktion som ska bevaras (en gammal jordkällare). En kulturhistoriskt värdefull kon-struktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstrukt-ionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet iakttas.

Villa Roos

Huvudbyggnad

sr-9: Byggnad som är viktig med tanke på en kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet. Bygg-nadens ursprungliga skala och skepnad ska bevaras och dess läge i stadsbilden/på gården be-aktas. I samband med reparations- eller ändringsarbeten ska byggnaden repareras på ett sätt som återställer dess kulturhistoriska värden.

Bastu

Områdesskydd. Byggnadsyta på rekreationsområdet. Bestämmelsen VL/s: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Villa Stenfors

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Gammal bostadsbyggnad som flyttats till gården

sr-9: Byggnad som är viktig med tanke på en kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet. Bygg-nadens ursprungliga skala och skepnad ska bevaras och dess läge i stadsbilden/på gården be-aktas. I samband med reparations- eller ändringsarbeten ska byggnaden repareras på ett sätt som återställer dess kulturhistoriska värden.

Badhus

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte för-därvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid plane-ring av ändringar ska museimyndigheten höras.

Båtskjul

Områdesskydd. Byggnadsyta på tomten. Bestämmelsen AO/s: Gårdsbyggnader med bygg-nadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Jordkällare

sr-10: konstruktion som ska bevaras (en gammal jordkällare). En kulturhistoriskt värdefull kon-struktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstrukt-ionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet iakttas.

Utöver med skyddsbestämmelser eftersträvas det även med de övriga beteckningarna och be-stämmelserna i detaljplanen att områdets kulturhistoriska värden bevaras.

3.2.4 Naturmiljö

Landskapsstruktur

I storlandskapet finns Vasklot sydväst om Klemetsö–Böle-åsen. Från Vasklot söderut fortsätter fastlandet på Myrgrund som Öjberget–Kanten–Öjen-åsen. Vasklot är till landskapsstrukturen huvudsakligen mycket låglänt, endast i öns mellersta och östra delar finns vattendelaråsar i nord–sydlig riktning, som ligger något över havet.

Månvikens villaområde ligger i en låglänt dal, men Månviksgatan som leder till området finns på en vattendelare, högre upp i terrängen. Från gatan sluttar marken mot villornas gårdar och strandlinjen. Den högsta punkten på detaljplaneområdet finns längst inne i Månviken i när-heten av den bostadsbyggnad som flyttats till gården till Villa Stenfors, +7 meter över havet (m.ö.h.). Alla bostadsbyggnader på området finns på nivå +2 m.ö.h. eller högre. De flesta be-fintliga ekonomibygnader står lägre i terrängen.

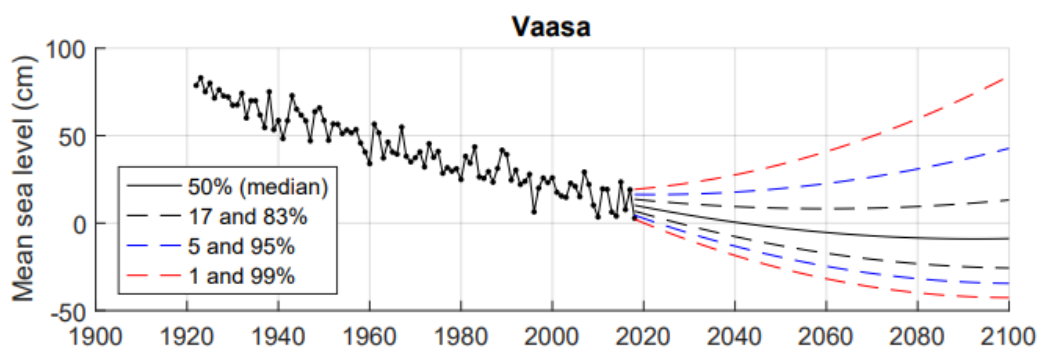
Landhöjning och höjning av havsvattenståndet

Landhöjningen som fenomen orsakas av den några kilometer tjocka inlandsisen som under den sista istiden täckte Bottniska viken och tryckte ner jordskorpan. Efter att ismassan hade smält började jordskorpan långsamt höja sig och det pågår fortfarande.

Snabbast är landhöjningen nära Kvarken, nästan en centimeter per år. Landhöjningen ändrar topografin på det huvudsakligen mycket låglänta och flacka strandområdet i Vasa. Till följd av landhöjningen blir vattnet vid stränderna grundare och stranden växer igen på vissa ställen. Dessutom blir strandlinjen allt bredare i takt med att ny mark kommer upp ur havet.

Spåren efter landhöjningen kan urskiljas tydligt på Månvikens villaområde, där de villor som i slutet av 1800-talet och i början av 1900-talet byggdes i närheten av stranden idag står långt borta från strandlinjen. Strandlinjen har flyttats och det har bildats tiotals meter ny mark över havet under de senaste 90 åren. Det bör beaktas att de äldsta flygfotona som står till förfogande som material för planarbetet härstammar från 1930-talet. Till följd av landhöjningen har markområdet mellan villorna och strandlinjen blivit längre, och de huvudbyggnader som tidigare har stått invid strandlinjen har i allt högre grad flyttats längre bort från havet. Landhöjningen påverkar på olika sätt på olika ställen inom villaområdet, och exempelvis Villa Roos och Villa Stenfors står fortfarande på ungefär samma ställe i förhållande till strandlinjen som för 90 år sedan, medan det mellan raden av bostadshus och strandlinjen har kommit tiotals meter ny mark upp ur havet.

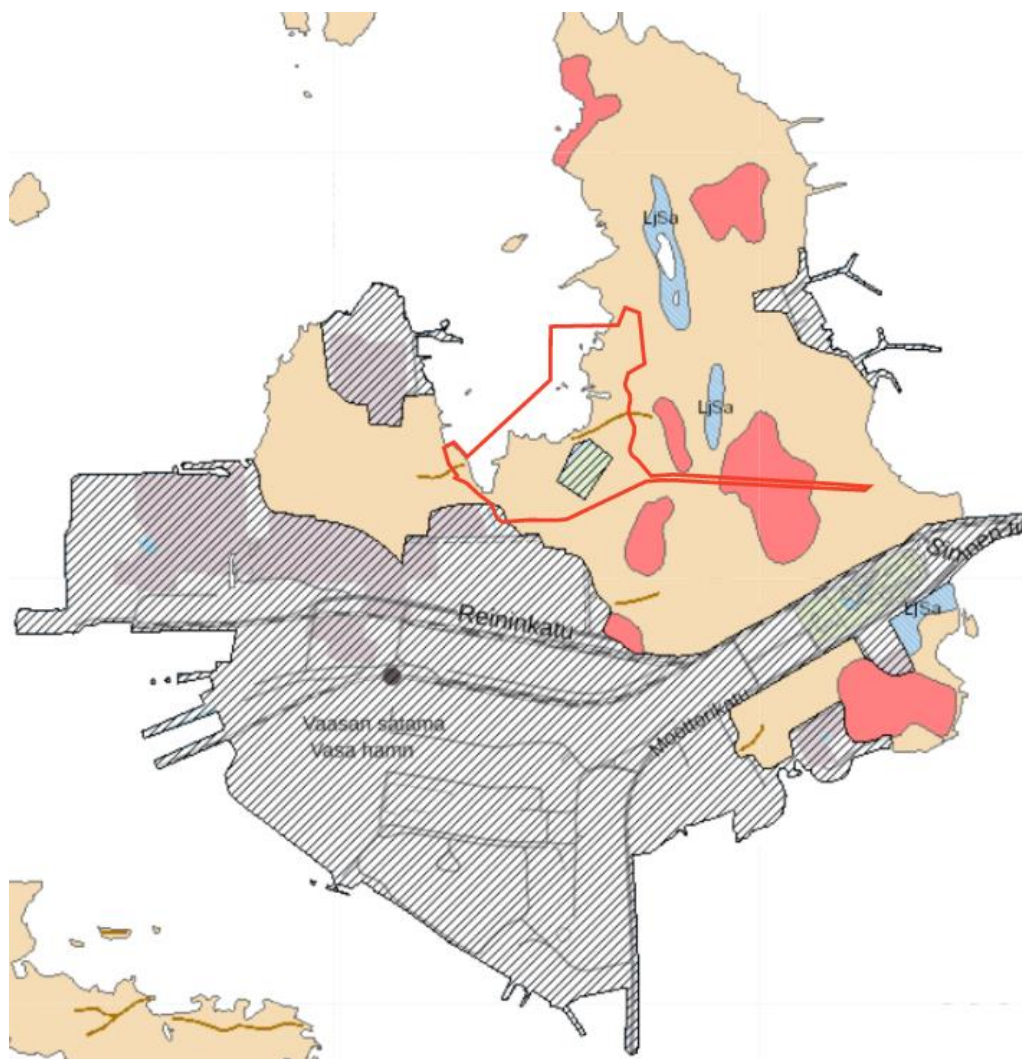
Ett motfenomen till landhöjningen är höjning av vattenståndet i oceanerna. Orsaken till det är värmeexpansionen i havsvattnet och att glaciärerna smälter i takt med att klimatet blir varmare. Fenomenets inverkan på Finlands kust har undersökts i samarbete mellan Aalto-universitetet och Meteorologiska institutet, som utifrån tre föreslagna scenarier för utsläpp gjorde upp kalkyler för havsvattenståndet i kuststäderna i Finland år 2100. Variationsintervallet för hur snabbt havet stiger är tämligen stort mellan de olika scenarierna. I Vasa är det enligt det mest sannolika scenariot inte att vänta att havsytan skulle sluta sjunka före år 2100 och börja stiga i stället. Därför kan man i fråga om byggnadshöjder tämligen tryggt stödja sig på de höjdnivåer som tillämpas idag.



Det observerade genomsnittliga havsvattenståndet per år och framtidsprognoser enligt scenariot för genomsnittliga utsläpp (Pellikka et al. 2023).

Jordmån

Nedan finns en karta över jordmånerna i Vasklot. Detaljplaneområdet avgränsas med en röd linje på kartan. På detaljplaneområdet består jordmånerna huvudsakligen av sandmorän (det gulbruna området), och på området kring fotbollsplanen av schaktmassor (snedraster). På norra sidan av fotbollsplanen mot nordost slingrar sig en moränformation som klassificerats som en liten randmorän (orange linje) och som har anhopats som en ås i riktning med inlandsens kant. I mellersta delen av huvudstråket för gång- och cykeltrafik består jordmånerna av bergmark (det röda området). Med bergmark avses håll med ett marktäcke på högst en meter alltefter plats, vilket i regel består av morän.



Jordmänskarta över Vasklot. Planområdet avgränsas med rött.

Tack vare användningshistorien antas marken på planområdet inte vara förorenad. Området har använts för boende sedan slutet av 1800-talet och enligt källmaterialet är det inte känt att det tidigare skulle ha använts för ändamål som förorenar jordmånen.

Sura sulfatjordar

Med sura sulfatjordar avses svavelhaltiga sediment, organiska material (såsom torv eller gyttja) samt morän som till följd av att sulfider frigörs frigör skadliga mängder väldigt sura och metallrika lakvatten och orsakar som värst att fiskar och mikroorganismer dör i vattendrag. Sura sulfatjordar är vanligen gyttjehaltiga och finkorniga jordarter. Grovkorniga jordarter med låg sulfidhalt, såsom morän och sand, kan på grund av deras dåliga buffertförmåga emellertid också orsaka surhet då de oxideras.

Geologiska forskningscentralen (GTK) upprätthåller en dataprodukt i kartformat över sulfatjordar, i vilken sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar beskrivs. Kartorna bygger på fältundersökningar, resultat av laboratorieanalyser och bland annat på tolkning av aerogeofysiskt material och jordmänskarter. Det har inte märkts ut några observationspunkter i Vasklot i dataprodukten eller beskrivits sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar på detta område.

Växtlighet

De med tanke på naturens mångfald viktigaste områdena i Vasklot finns i skogen i mellersta delen av ön samt på Månvikens strand, i synnerhet i dess mellersta del i naturtillstånd norr om Månviksgatans villor. De obebyggda delarna vid Månviken är också de strandområden i Vasklot som är mest i naturtillstånd.

På strandområdet mellan villorna och havet kommer successionen av växtligheten till följd av landhöjningen bra fram, när vasszonen vid strandlinjen stegvis omvandlas till trädbestånd. Det trädbestånd som anses bilda trädzonen på stranden utgör en relativt enhetlig zon i riktning med stranden och sträcker sig ungefär till mitten av området mellan huvudbyggnaderna och strandlinjen. Det växer träd även nära huvudbyggnaderna i de delar av gårdarna som finns mellan huvudbyggnaderna och i de delar som vetter mot gatan; både löv- och barrträd.



Strandvass utanför raden av bostadshus fotograferad hösten 2020.

Månvikens villaområde är beläget vid kanten av Vasklotskogen. Månviksgatan skiljer raden av bostadsbyggnader längs gatan från den enhetliga skogen. Vad gäller trädbestånd bildar omgivningen kring fotbollsplanen och de skogbevuxna gårdarna till de villor som står längre bort från Månviksgatan en del av skogsområdet. Det finns trädbestånd på gårdarna till bostadsbyggnaderna längs Månviksgatan, men det skiljer sig delvis från trädbeståndet i den egentliga Vasklotskogen både i fråga om trädarter och trädens ålder.

I de skogbevuxna delarna av detaljplaneområdet är skogstypen huvudsakligen frisk moskog. På Månviksgatans östra sida och därmed vid planområdets östra gräns börjar en tämligen torr moskog, när terrängen stiger mot åsens topp. På ett låglänt ställe söder om fotbollsplanens parkeringsplats finns en liten fläck lundskog.

Ändring av detaljplanen för Månviksgatan | ak1103
Beskrivning av detaljplaneutkastet, 4.12.2023



Kanten av Vasklotskogen fotograferad från Månviksgatan våren 2021.

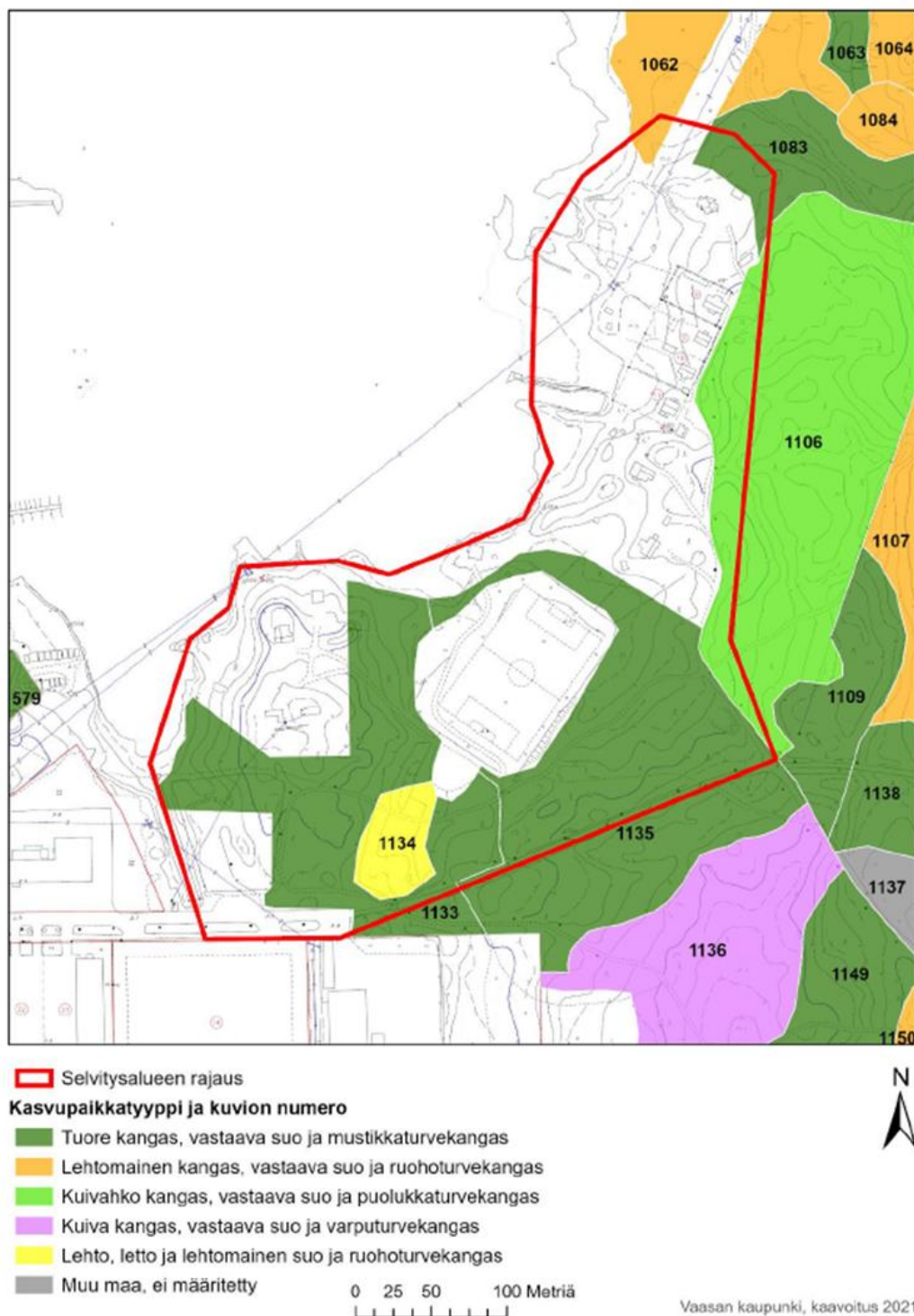


Skog med stigar norr om villaområdet fotograferad från motionsspåret hösten 2023.

Trädbeståndet på detaljplaneområdet kring fotbollsplanen består huvudsakligen av 120–160 år gammal skog. Den huvudsakliga trädarten öster om planen är vårtbjörk och på dess västra sida gran. Den vanligaste trädarten på den lilla lundfläcken söder om parkeringsplatsen är gråal. Trädbeståndet på fläcken är 80–120 år gammalt. Längs huvudstråket för gång- och cykeltrafik varierar trädbeståndet vad gäller både den huvudsakliga arten och trädens ålder. Det

Ändring av detaljplanen för Månviksgatan | ak1103
Beskrivning av detaljplaneutkastet, 4.12.2023

bör beaktas att planavgränsningen endast omfattar huvudstråket och inte skogsområdet. Utanför detaljplaneområdet är trädbeståndet varierande: öster om Månviksgatan finns 40–80 år gammal tallskog, på norra sidan 80–120 år gammal gran- och klubbalskog och på södra sidan 160–200 år gammal tallskog.



Ståndortsklasserna i skogsmarkerna på detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning.

Vad gäller skötselklassificering utgör trädbeståndet på detaljplaneområdet, med undantag av friluftsskogen och rekreationsskogen, en del av figuren med gråalskog söder om parkeringsområdet

och den klassificeras som skyddsområde. Skogen på planområdet har som helhet klassificerats som förnyelse mogen vad gäller utvecklingsklass. I skogen planeras höggallringar som också utfördes i början av 2020-talet.

Avverkningarna hör också ihop med vindskador. Skogens struktur på området har ändrats under den senaste tiden till följd av stormar som på vissa ställen har orsakat mycket vindfällen. Vindskadorna och de gjorda avverkningarna kan observeras tydligast på figur 1134 i klibbalskogen och i granskogen exempelvis på skogsfigur 1133 kring Karlavägen.

Villornas gårdar

Utredningsområdet i naturinventeringen omfattar inte villornas gårdar, eftersom de är invånarnas privata arrendeområden. En konsult har besökt gårdarna i samband med byggnadsinventeringen och tagit foton men fäst uppmärksamhet närmast vid byggnaderna. Representanter för Planläggningen har besökt några gårdar med villaägarens samtycke. Observationerna av växtligheten på gårdarna bygger på observationerna under fältbesöken samt på tolkningen av de fotografier som konsulten och beredarna av planen har tagit på gårdarna och på Månviksgatan.



Gårdar till bostadshusen som står i rad fotograferade från havet hösten 2020.

Trädbeståndet är en viktig del av miljöbilden i synnerhet på de gårdar där gammal växtlighet har bevarats. Mängden växtlighet, i synnerhet antalet träd, varierar från gård till gård. Gårdarna till villorna Haglund, Kurtén, Roos och Stenfors är mera skogbevuxna än gårdarna till bostadsbyggnaderna i rad längs Månviksgatan. Detta beror på att villornas gårdar har legat över havet längre och träden har haft mera tid på sig att växa. Landhöjningsmarken mot havet på gårdarna till villorna längs gatan har i stället kommit upp ur havet senare och ligger tidvis fortfarande under vattnet. Vid bostadsbyggnaderna längs gatan växer det därför träd främst innanför arrendearealerna längre bort från strandlinjen. På strandområdet växer mindre

strandväxtlighet. Även gårdarnas storlek torde inverka på antalet träd på respektive gård, eftersom det finns mindre utrymme för träden att växa i på gårdarna till bostadsbyggnaderna som står i rad än på villornas större gårdar som ligger långt från varandra. På gårdarna och i deras omgivning växer några ädla lövträd. De största ädelträden torde ursprungligen vara lämningar efter villaperioden, men yngre ädelträd har sedermera spridit sig naturligt. Till exempel växer det ekskott av olika ålder på olika håll på villaområdet.



Landskapsmässigt viktiga tallar på gårdarna till villorna Stenfors och Kurtén.

Allmänt taget är gårdarna tämligen skogbevuxna och domineras av naturväxtlighet. Tallarna hör till de viktigaste växterna. På de tomter som är belägna på de högsta punkterna i terrängen, såsom på gårdarna till villorna Roos, Kurtén och Stenfors, är tallarna stora och har en säregen form. På gårdarna växer även yngre björkar, granar och alar. Lövträdbeståndet består också av olika lager och är tämligen rikt på arter. Parklindar växer som enskilda gårdsträd samt längs allén som leder till Villa Stenfors. Mängden planterad kulturväxtlighet är relativt liten. Utöver parklindar kan av planterade arter nämnas exempelvis syren, aronia, funkia och vipplide. Det hur rikligt dessa förekommer varierar från gård till gård.

Vad gäller växtlighet är det på vissa ställen oklart var gränsen mellan naturområden och igenvuxna trädgårdar går, i och med att det område som invånarna använder har blivit större och större med decennier och i takt med landhöjningen.

I planen anvisas strandområdet som rekreationsområde och bildas tomter för villorna. Det orsakar behov av att samordna planeringen och underhållet av naturområdena och de mera välskötta gårdsområdena. Det är viktigt att de historiskt betydelsefulla villalandskapen upprätthålls även framöver. Så som det nu är, är problemet i fråga om gårdsväxtlighet att de gamla träden är på vissa ställen i allt sämre skick. Växtligheten blir allt frodigare och kan till slut täcka de värdefulla växterna och de öppna vyerna.



Infarten till Villa Stenfors och lindallén fotograferade hösten 2022.

Djurarter

Naturkartläggning på ön Vasklot 2016

Vid naturinventeringen som gjordes för delgeneralplanen för Vasklot år 2016 påträffades totalt 74 fågelarter på hela ön. Upp till 59 av dessa uppskattades häcka på området. Allmänt kan det konstateras att det finns mångsidigt med häckande fågelarter i Vasklot. Bland dem finns både vanliga skogsarter och mångsidigt med olika vatten- och strandfåglar. Skogsarter representeras på området av göktyta, trädpiplärka, järnsparv, rödhake, koltrast, björktrast, taltrast och rödvingetrast samt av ett flertal olika finkfåglar. Av vatten- och strandfåglar var knölsvanar, fiskmåsar och tärnor rikt representerade.

På utredningsområdet påträffades av de enligt bilaga I till EU:s fågeldirektiv (2009/147/EG) skyddade arterna svarthakedopping (*Podiceps auritus*), fisktärna (*Sterna hirundo*) och rödnäbbad tärna (*Sterna paradisaea*). Av de arter som ingår i den finländska klassificeringen av hotade arter påträffades totalt 21 arter, varav fem är starkt hotade (EN), tio sårbara (VU) och sju nära hotade (NT) arter.

På vissa ställen i Vasklot finns lämplig livsmiljö för flygekorrar. På området finns gamla grandominerade blandskogar där andelen aspar av trädbeståndet är liten. Det observerades inga flygekorrar vid terrängkartläggningarna år 2016. Enligt naturinventeringarna år 2016 och under tidigare år har arten hittills inte påträffats i Vasklot, vilket förmodligen har berott på det flera hundra meter breda området med öppet vatten som utgör ett hinder för spridningen.

Under kartläggningarna år 2016 påträffades totalt 111 fladdermöss, varav de flesta var nordiska fladdermöss. Antalet fladdermössobservationer på utredningsområdet kan anses vara högt. Observationer gjordes främst på bebyggda områden i närheten av vägar; framför allt vid Motorgatan och Gäddträskvägen samt i norra ändan av Uddnäsvegen.

Enligt tidigare utredningar och de terränginventeringar som gjordes sommaren 2016 kan Vasklot till sina naturförhållanden konstateras vara ett mångformigt och artrikt område.

Naturkartläggning på detaljplaneområdet 2021

Under terrängperioden 2021 inventerades naturmiljön på Månviksgatans planområde med undantag av villornas gårdar. Vid naturinventeringen upptäcktes inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper.

Det konstaterades att det på området häckar totalt 26 olika fågelarter. Ingen av dem hörde emellertid till dem som nämns i bilaga I till EU:s habitatdirektiv. Av de fågelarter som klassificerats som hotade observerades som häckande på området grönfink, som i bedömningen av hotade arter år 2019 klassificerades som starkt hotad (EN).

I samband med naturkartläggningen kartlades också förekomsten av tre arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv på området. Dessa arter, flygekorre, åkergroda och samtliga fladdermössarter i Finland, är fridlysta med stöd av 49 § i naturvårdslagen och därmed är det förbjudet att förstöra eller försämra platser där dessa arter förökar sig och rastar.

På området hittades inga platser där flygekorren förökar sig eller rastar, även om området för trädbeståndets del skulle kunna vara område där det förekommer flygekorrar. Det hittades inte heller några platser där fladdermöss förökar sig eller rastar, men under kartläggningarna påträffades 11 individer som rör sig på området. Arterna som påträffades var nordisk fladdermus och vattenfladdermus. Områdesmässigt gjordes det flest observationer på skogsfigurerna 1133 och 1135. Utifrån observationerna avgränsades det ett fladdermusområde i klass III i skogen söder om Villa Stenfors. I praktiken gör avgränsningen av fladdermusområdet att de närmaste byggnaderna ska kontrolleras för förekomsten av fladdermöss om det planeras att någon av byggnaderna ska rivas. Den tredje direktivarten, åkergrodan, påträffades inte på området. Det närmaste området där arten förökar sig och rastar ligger förmodligen inom våtmarken cirka 250 meter nordväst från planområdet.

På basis av inventeringarna och terrängobservationerna 2021 uppskattades att det inom utredningsområdet inte förekommer några andra däggdjurs- eller kräldjursarter som är upptagna i bilaga IV till Europeiska unionens habitatdirektiv.

Stor natebock

I Månvikens strandvatten på detaljplaneområdet förekommer en hotad art, stor natebock, som hör till arterna i bilaga II i EU:s habitatdirektiv och är Finlands internationella ansvarsart. I den senaste hotbedömningen från 2019 klassificerades arten som nära hotad (NT). I bedömningarna åren 2000 och 2010 klassificerades arten ännu som sårbar (VU). Stor natebock är fridlyst i hela landet (naturvårdsförordningen 160/1997), vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt döda eller fånga individer som hör till arten. Dessutom får man inte avsiktligt störa fridlysta djur.

Stor natebock förekommer i grunda brackvatten på Finlands kust, i regel i skyddade vikar. Utöver vid Finlands kust förekommer arten i de svenska territorialvattnen i Östersjön. Arten hotas av ändringar i vattenkvaliteten, vassbildning och å andra sidan också av muddringar och vattenbyggande, som splittrar dess livsmiljöer och isolerar delpopulationer från varandra.

Vad gäller biotiska (vattenväxter som näringsväxter) och abiotiska (bottenkvalitet, vattendjup) faktorer är Månviken ett vattenområde som tämligen bra uppfyller stor natebocks levnadsbetingelser. Månvikens botten består huvudsakligen av sandblandat grus men är nästan helt täckt av slam. Detta är ofördelaktigt för skalbaggsarten som rör sig på botten, eftersom det

innebär att den blir utsatt för vågor och strömningar. Ål- och borstnate, som hör till näringsväxterna för stor natebock, förekommer emellertid rikligt vid Månvikens södra och östra stränder, vilket torde förklara förekomsten av skalbaggsarten i viken.

Förekomsten av stor natebock i Månviken kartlades genom två utredningar åren 2015 och 2018. I utredningen från 2015 konstaterades att det i viken lever ett livskraftigt bestånd av stor natebock, i och med det under fältbesöket 24.7.2015 påträffades över 30 vuxna individer.

Kartläggningdagen år 2018 (3.7.2018) inföll förmodligen i början av stor natebocks adult stadium och därför blev det inte klart hur rikligt arten förekommer i viken. Antalet påträffade vuxna individer var betydligt lägre än vid utredningen år 2015. Arten påträffades på två näringsväxtfigurer på Månvikens södra och östra strand, men däremot inte på ett flertal av växtfigurerna år 2015. I slutsatserna i utredningen bedöms att stor natebock emellertid fortfarande är livskraftig i Månviken, eftersom observationerna av arten och bedömningarna av näringsväxtvegetationernas tillstånd i utredningarna från 2015 och 2018 tyder på det.

Förekomsten av stor natebock i Månviken har beaktats i delgeneralplanen för Vasklot som vann laga kraft 2022 och där vattenområdet anvisas med användningsändamålsbeteckningen W1, som förbjuder att det till vattenområdet leds dagvatten som innehåller skadliga kemiska ämnen. Därtill konstateras det att bearbetningen av livsmiljöerna inom Månvikens strandzon kräver ett tillstånd för miljöåtgärder.

3.2.5 Kommunala infrastrukturnätverk

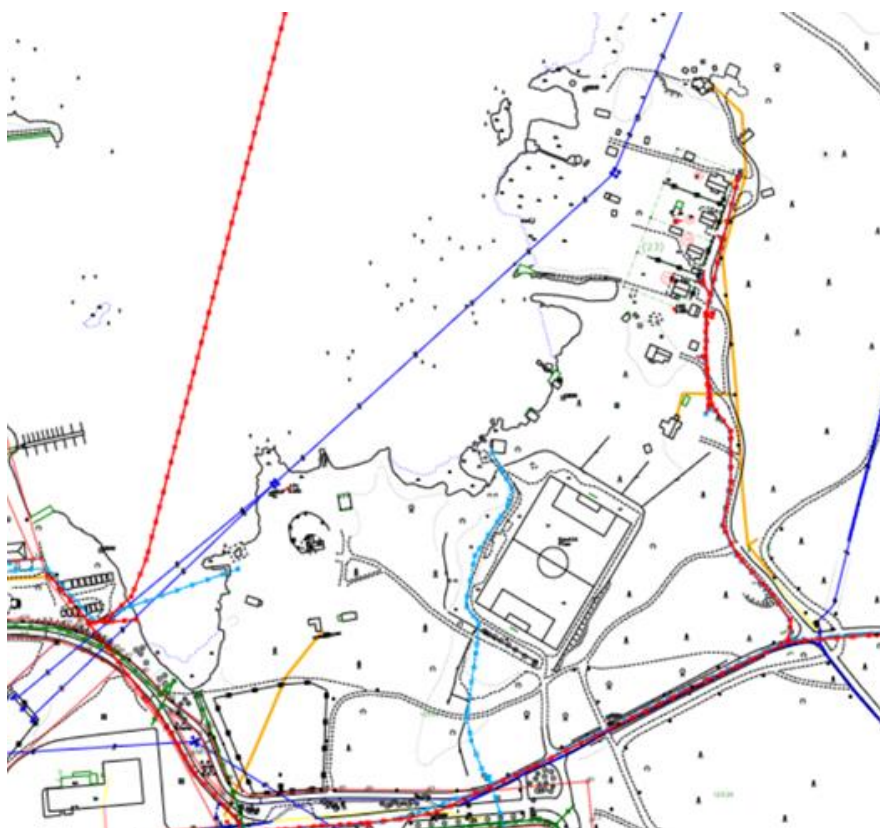
De kommunala infrastrukturnätverken varierar från huvudbyggnad till huvudbyggnad på villaområdet så att nätverket är mera omfattande vid Månviksgatan. På grund av att antalet invånare är så få finns det ingen fjärrvärme på området.

Villaområdet vid Månviksgatan har avlopp. Alla fastigheter har sina egna avloppsanslutningar och linjerna löper ungefär vid den befintliga gatan. Bruksvattenrören till respektive fastighet löper väster om gatudragningen.

Vad gäller infrastruktur utgör Villa Stenfors längst inne i Månviken ett undantag. Helheten saknar avlopp och dess bruksvattenledning har inte grävts ner under infarten utan den löper från Finska Sockers bostadsområde tvärs över Månviken. Enligt Vasa Vatten borde vattenledningen flyttas så att den löper under infarten till villan. Samtidigt kunde man planera en avloppslinje på samma ställe.

Det har redan planerats att luftledningarna till villorna vid Månviksgatan ska omvandlas till jordkablar. Avsikten är att också utnyttja samma dragning för elledningarna till Gäddträskvägen i norr. Vad gäller Villa Stenfors är avsikten att gräva ner luftledningen som jordkabel längs samma dragning som Vasa Vattens linjer.

*Infrastrukturnät-
verken på karta:
ljusblått bruks-
vatten; rött av-
loppsvatten;
grönt regnvat-
ten; mörkblått el
(luftledning).*



3.2.6 Trafik

Biltrafik

Infarten till villaområdet sker längs Månviksgatan. Så som det nu är bildar Månviksgatan ett enhetligt väglandskap där körvägen slingrar sig organiskt i kuperad terräng något högre jämfört med villornas gårdar.

Idag styrs fordonstrafiken till Månviksgatan via Karlavägen, eftersom körförbindelsen genom skogen från Reinsgatan är stängd. Från Karlavägen tar man av till en gårdsgata och därifrån till Månviksgatan. Målet för stängningen av körförbindelsen har varit att förbättra rekreativiteterna i Vasklatskogen och friluftsmotionärernas säkerhet. Månviksgatan som efter att huvudstråket för gång- och cykeltrafik har anlagts fortsätter från Reinsgatan skulle ha bildat en T-korsning med huvudstråket och medfört fara för korsande trafik i synnerhet med de höga hastigheter som cykelbanan möjliggör. Som en del av förbättringen av friluftsmotionärernas säkerhet har motionsspårens dragning ändrats genom att det har anlagts ett nytt avsnitt i riktning med gårdsgatan och Månviksgatan så att det finns så få korsningar som möjligt mellan fordon och friluftsmotionärer. Nätverket av friluftsleder har planerats samtidigt med överviktsplanen för Vasklatskogen.

Från Karlavägen viker man av till en gårdsgata, som först förgrenar sig till fotbollsplanens parkeringsplats och sedan till Månviksgatan. Med gårdsgata avses en gemensam gata för fotgängare och fordon, där fordon ska lämna fri passage för fotgängare. Den allmänna hastighetsbegränsningen på en gårdsgata är 20 km/h. Gårdsgatan upphör i korsningen av Månviksgatan och huvudstråket som fortsätter vidare mot centrum från korsningen är endast avsett för fotgängare och cyklister.



Vy från Månviksgatan mot raden av bostadshus fotograferad våren 2021. På fotot kan urskiljas infartens slingrande dragning som följer terrängens former.



Gårdsgatan mellan Karlavägen och Månviksgatan fotograferad hösten 2023.

Gårdsgatan som bildar en del av huvudstråket för fotgängar- och cykeltrafik genom Vasklot-skogen blev färdig 2020. Den nya trafikregleringen där infarten till bostadsområdet vid Mån-

viksgatan sker längs samma rutt med fotgängar- och cykeltrafiken har orsakat konflikter mellan bilister, fotgängare och cyklister. Enligt nationella enkäter är definitionen av gårdsgata oklar för många, vilket torde förklara en del av konfliktsituationerna. Utöver konflikter mellan människor som valt olika färdssätt har den ändrade trafikregleringen vad gäller infart till Månviksgatan också medfört navigeringsproblem. Man hittar inte nödvändigtvis till Månviksgatan, eftersom gårdsgatan som börjar från Karlavägen inte har något officiellt namn och den kallas olika i olika karttjänster. Dessutom behöver vägvisare på området utvecklas. En lösning på problemet är att i samband med denna planändring namnge gårdsgatan och huvudstråket för fotgängar- och cykeltrafik så att den går att uppfatta som en separat led både från Karlavägen och från motionsspåret.

I generalplan 2030 och delgeneralplanen för Vasklot 2040, som vunnit laga kraft därefter, anvisas det en snöskoterled tvärs genom ön från Borgarparken mot nordväst. Inom Månviksgatans detaljplaneområde löper den led som ska anges i planen väster om fotbollsplanen.

Kollektivtrafik

Just nu är Månviksgatans villaområde i hög grad beroende av privatbilism samt av fotgängar-, cykel- och mopedtrafik. Bussarna från centrum kör först längs Motorgatan. Vid Såggatan viker linjerna 3 och 6 av till Reinsgatan och vidare mot Industrigatan, medan linje 21 fortsätter längs Motorgatan mot Söderfjärden. Den närmaste busshållplatsen för dem som bor på Månviksgatan finns på Industrigatan, söder om Frilundsstigens korsning. Fågelvägen är det en halv kilometer till hållplatsen men längs gång- och cykellederna är avståndet över en kilometer. Bostäderna på Månviksgatan kan inte anses vara särskilt bra tillgängliga med kollektivtrafik i och med att avståndet till den närmaste hållplatsen är så långt.

Gång- och cykeltrafik

Till fots och med cykel kommer man till Månviksgatan från centrum längs huvudstråket för gång- och cykeltrafik. Från hamnen cyklar eller går man via Karlavägen till gårdsgatan. På samma sätt som gårdsgatan är även Månviksgatan gemensam för fotgängare, cyklister och motorfordon.



Huvudstråket för gång- och cykeltrafik fotograferat hösten 2023.

Huvudstråket erbjuder en snabb förbindelse till centrum och anläggandet av det gjorde Månviksgatan bättre tillgänglig till fots och med cykel jämfört med situationen före huvudstråket. Förbättringen av förhållandena för gång och cykling tack vare huvudstråket konkretiseras i synnerhet i form av bättre vinterunderhåll, eftersom huvudstråket hamnar högt i underhållsklassificeringen.

På södra sidan av fotbollsplanen löper en friluftsled som utgör en del av motionsspåret i Vasklatskogen.

Parkering

På Månviksgatans villaområde parkeras bilarna på gårdarna eftersom det inte finns någon allmän parkeringsplats på området. Utrymmet som finns tillgängligt för parkering varierar från gård till gård. På arrendearealerna för raden av hus nära Månviksgatan finns relativt lite utrymme, medan det på arrendearealen för Villa Stenfors ryms ett flertal bilar utan problem. Eftersom arrendearealerna är så trånga och man inte riktigt vet var deras gränser går, parkeras bilar även längs infarterna till arrendearealerna. Det finns plats för parkering av några bilar kring vändplatsen på Månviksgatan. På vändplatsen finns även ett garage som invånarna på Månviksgatan 4 har byggt.



Månviksgatan och vändplatsen i ändan av den, i anslutning till vilken det finns ett garage och utrymme för parkering längs gatan, fotograferade våren 2021.

Vad gäller fotbollsplanen på rekreationsområdet sker parkeringen på parkeringsområdet bredvid planen. Det rymmer ett tjugotal bilar och parkeringen sker fritt utan anvisade linjer på marken. Under fotbollsmatcher sommartid är parkeringsområdet ofta fullt och bilar parkeras längs infarten till fotbollsplanen.



Fotbollsplanen med parkeringsplats fotograferad från infarten hösten 2023.

3.2.7 Markägoförhållanden

Vasa stad äger marken på detaljplaneområdet med undantag av en privatägd tomt som används för boende. De övriga huvudbyggnaderna med gårdar står på arrendeområden. Även bastun som hyrs ut samt kraftledningen finns på arrendeområden.

3.3 Planeringssituation

3.3.1 Planer, utredningar och beslut som gäller planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen. Statsrådet beslutade om nya riksomfattande mål för områdesanvändningen 14.12.2017. Med beslutet har statsrådet ersatt det beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen som det fattade 2000 och justerade 2008. Utgångspunkten för målen är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt att förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är att anpassa sig till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

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

Enligt utgångsuppgifterna har Månvikens detaljplaneområde inga nationellt viktiga värden och denna detaljplan är inte av nationell betydelse. Med undantag av det sista målet är det möjligt att med planändringen förverkliga de riksomfattande målen för områdesanvändningen i liten skala.

Vid uppställningen av mål för ändringen av Månviksgatans detaljplan betonas i synnerhet det fjärde målet; en livskraftig natur- och kulturmiljö. Med planändringen ändras områdets användningsändamål så att det möjliggör boende året runt, vilket uppmuntrar till att upprätthålla byggnadsbeståndet och gårdarna på området. Med planändringen skyddas de mest värdefulla byggnaderna och konstruktionerna samt gårdarna på området och styrs till att bevara befintliga lämningar efter villaperioden. För att naturmiljön ska kunna bevaras styrs bevarandet av trädbeståndet och kvaliteten av åtgärderna för skogsvård med planbestämmelser. Därtill begränsas behandlingen av strandområdet med en bestämmelse som förbjuder muddringar som ändrar strandlinjen samt andra åtgärder som försämrar vattenkvaliteten. Med skyddsplanen siktas på att den byggda miljön och naturmiljöns viktigaste särdrag ska kunna bevaras.

Vasas strategi för åren 2022–2025

Detaljplaneändringen stöder följande mål i Vasa stads strategi som stadsfullmäktige godkände 14.2.2022:

Välmående, trygga och kompetenta Vasa

- Lyckliga invånare (trygghet, trivsel, barnvänlighet, främjande av välfärd, fritidsmöjligheter och kulturella möjligheter)

Attraktiva Vasa

- Befolkningsökning (havsnära boende, mångsidigt bostadsutbud)

Klimatneutrala Vasa

- Utveckling av hållbara färsätt, anpassning till klimatförändringen, ökad diversitet inom grönområdena och grönbyggandet

Ändringen av detaljplanen för Månviken är till sin natur en skyddsplan och har därmed som mål att möjliggöra att de viktigaste särdragen hos den på landskapsnivå eller lokalt värdefulla kulturmiljön, såsom det byggnadsbestånd som ska skyddas, bevaras. Med planändringen ändras beteckningen om villaområdets användningsändamål från park till en beteckning som möjliggör boende i den havsnära omgivningen. I planändringen har småskaligt kompletterande byggande på området undersökts och alltefter utkastalternativ anvisas det olika antal nya byggplatser för småhus på området. De utkastalternativ där det anvisas nya byggplatser i den havsnära miljön skulle i någon mån svara på stadens mål om att erbjuda tomter för egnahemshus.

Med planändringen stöds målet om lyckliga invånare. Planändringen gör det möjligt att bevara den befintliga fotbollsplanen och de befintliga friluftslederna, vilket stöder människornas välbefinnande och hälsa.

I planen anvisas en gång- och cykelled från Månviksgatan till det befintliga motionsspåret. Det finns två funktionella grunder för leden: Den fungerar som räddningsväg om befolkning måste kunna flyttas längre bort från området i händelse av en olycka på en produktionsanläggning som hanterar och lagrar farliga ämnen. Det att leden fungerar som räddningsväg i händelse av

olyckor har varit en av grunderna till att anlägga huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Vasklotskogen, något som planändringen möjliggör planmässigt. Den andra grunden för avsnittet som förenar Månviksgatan med motionsspåret är att erbjuda en alternativ friluftsled för fotgängare och cyklister via den charmiga Månviksgatan.

Det nya avsnitt för gång- och cykeltrafik och det redan anlagda huvudstråket för gång- och cykeltrafik som möjliggörs med planen är åtgärder med vilka hållbara färd sätt främjas och de genomför därmed stadens program för hållbar mobilitet 2030.

Landskapsplan

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040, som vann laga kraft 11.9.2020. I landskapsplanen anvisas området som rekreationsområde (V). Norra delen av området genomkorsas av en kraftledning i sydvästlig–nordöstlig riktning. Området för båtskul på stranden vid Finska Socker, som omfattas av planavgränsningen, anvisas som område för tätortsfunktioner (A). Norr om det finns sockerfabriken med bostadsområden som inventerats som en byggd kul-turmiljö av riksintresse (lila vertikala linjer).



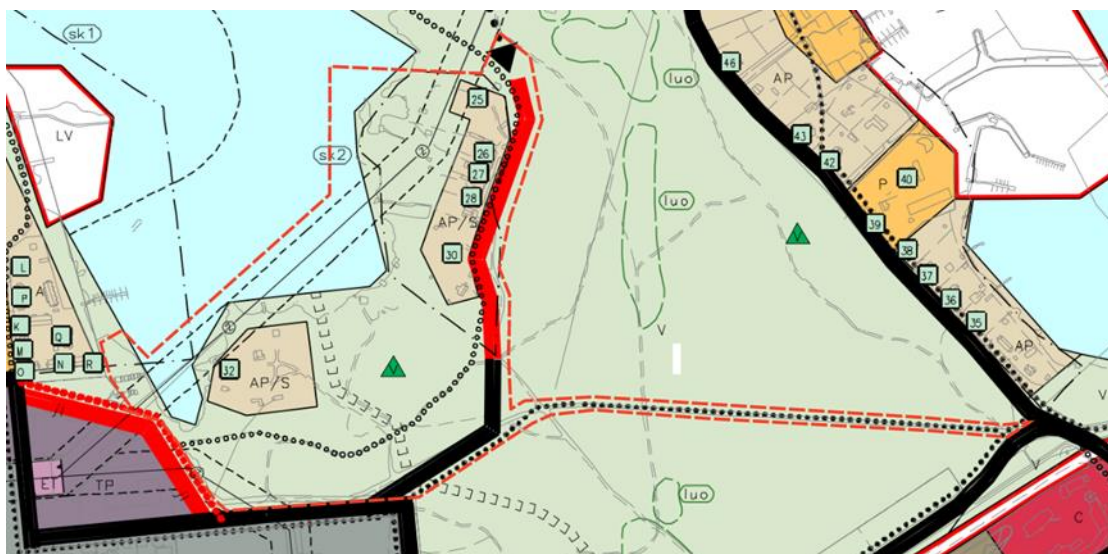
Området som detaljplaneändringen gäller i landskapsplan 2040.

Landskapsplan 2050

Österbottens förbund har övergått till rullande planläggning, och därför beslöt landskapsstyrelsen 28.9.2020 att inleda utarbetandet av landskapsplan 2050. Planen utarbetas så att den täcker hela landskapet och i den behandlas alla de delområden som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Delområden som främst ska uppdateras jämfört med gällande landskapsplan 2040 är enligt landskapsstyrelsens beslut emellertid energiförsörjning och marktäkt.

Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till landskapsplan 2050 var framlagt 2–31.3.2022 och planutkastet 27.4–31.5.2023. I planutkastet anvisas det samma beteckningar för planområdet som i landskapsplan 2040.

Delgeneralplan



Området som detaljplaneändringen gäller i delgeneralplanen för Vasklot 2040.

Delgeneralplanen för Vasklot 2040 vann laga kraft 25.11.2022. I delgeneralplanen anvisas följande användningsändamål för detaljplaneområdet:

- Småhusdominerat bostadsområde (AP/s): Området reserveras huvudsakligen för småhus.
- Rekreationsområde (V): Området reserveras för allmän rekreation och på området är byggande som betjänar den tillåtet.
- Vattenområde (W1).

Det småhusdominerade bostadsområdet omfattas av följande bestämmelse: *Vid planeringen av området ska den omgivande miljön och nybyggandets framtoning, höjd och stil sammanjämkas med områdets miljö. Områdesavgränsningarna i fråga om bostadsområdet gäller bygplatserna för de gamla huvudbyggnader som i delgeneralplanen skyddas med beteckningen /s, område där miljön bevaras. Området som ska bevaras omfattas av följande bestämmelse: När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man ta hänsyn till att områdets särskilda värden bevaras. Bosättningen längs Månviksgatan fastställs med beteckningen sk-2 som på landskapsnivå eller lokalt värdefull områdeshelhet. Beteckningen hör ihop med följande bestämmelse: Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets skala, karaktär, värdefulla stadsrum samt områdets arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. För områdets planer bör museimyndigheterna höras. Sex av villorna (numren 25–28, 30 och 32) anvisas med en byggnadsskydds-beteckning som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller andra objekt. Skydds-beteckningen hör ihop med följande bestämmelse: Objektets skyddsbehov samt -nivå fastställs i detaljplan eller genom lagen. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objekt bör användas och skötas så att deras värde bevaras.*

Den delen av Månvikens vattenområde som ingår i detaljplaneområdet anvisas med beteckningen W1 som vattenområde där stor natebock (*Macrolea pubipennis*), som är fridlyst enligt naturvårdslagen, har observerats. Beteckningen hör ihop med följande bestämmelse: *Dagvatten som innehåller skadliga kemiska ämnen får inte ledas ut i vattenområdet. Vattenskyddet kan främjas med naturenliga metoder för dagvattenhantering såsom genom infiltrering eller*

fördröjning. Reningen av dagvattnet kan ske med hjälp av sand- eller oljeavskiljningsbrunnar. För bearbetning av livsmiljöerna på Månvikens strandzon förutsätts tillstånd för miljöåtgärder.

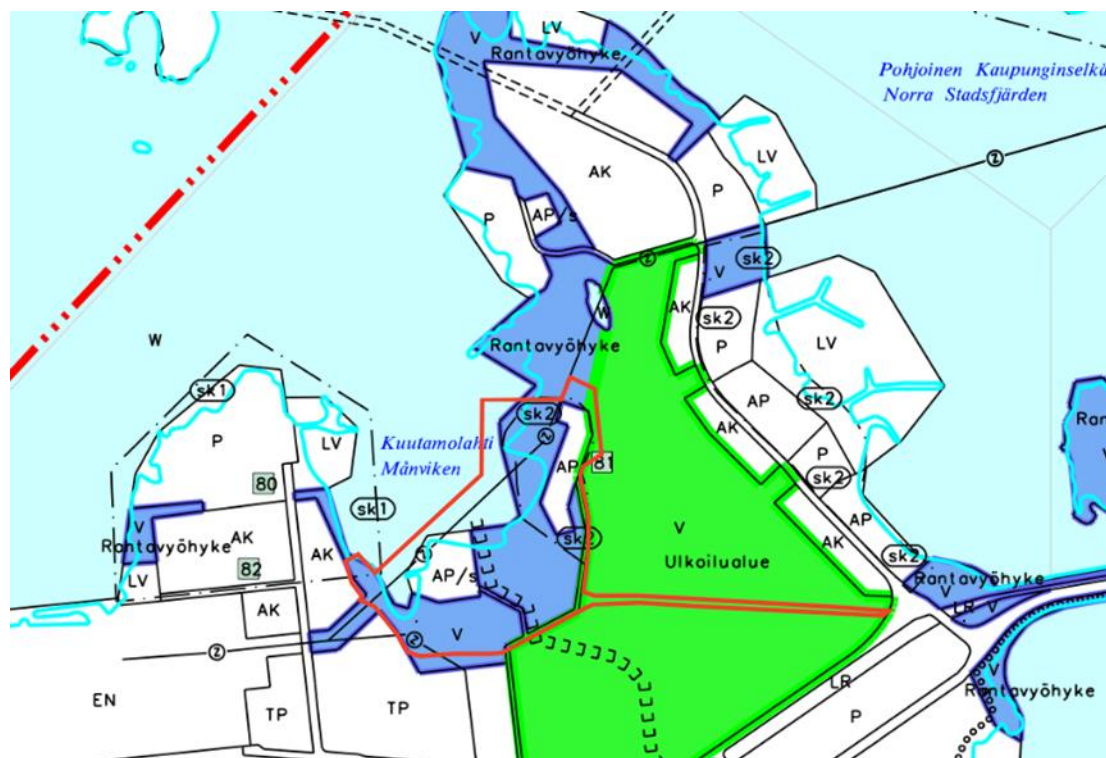
I delgeneralplanarbetet har de trafikmässiga utvecklingsbehoven på ön undersökts som helhet. Det nuvarande avsnittet av Månviksgatan fastställs i delgeneralplanen som *en ny gatuförbindelse eller en gatuförbindelse som märkbart ska förbättras*. Som förlängning av den nuvarande körförbindelsen anvisas ett förbindelsebehov för gång- och cykeltrafik mot norra delen av ön. Den ska lämpa sig som räddningsväg. Förbindelsen för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäs vägen genom Vasklotskogen anvisas som *gång- och cykelväg*. Början av leden mot Karlavägen anvisas som *matargata*.

Fotbollsplanen på rekreationsområdet anvisas som *rekreationsobjekt*. Från Karlavägen mot Månviken anvisas en snöskoterled i syd–nordlig riktning genom skogen och mellan Karlavägen och Månviksgatan slingrar sig en friluftsled i väst–östlig riktning.

Norra delen av planområdet genomkorsas av en kraftledning som löper i sydvästlig–nordöstlig riktning delvis på ett vattenområde.

Båtskjulen på Månvikens strand vid Finska Socker ligger inom ett rekreationsområde. Norr om dem hör en liten del av rekreationsområdet till Finska Sockers helhet som anvisas med beteckningen sk-1 som *en byggd kulturmiljö av riksintresse*. Den aktuella delen av rekreationsområdet anvisas som *område med särskilda utredningsbehov (SE)* med följande bestämmelse: *I samband med den mer detaljerade planeringen och byggandet ska möjligheterna till tilläggsbyggande, -bosättning och annan verksamhet utredas med beaktande av risken för storolyckor hos de funktioner som finns i närmiljön och de eventuella begränsningar som den medför.*

Grönområdesstrukturen i anslutning till generalplan 2030



Området som detaljplaneändringen gäller på kartan över grönområdesstrukturen i anslutning till Vasa generalplan 2030.

I Vasas grönområdesstruktur anvisas det en havstrandpark (blått) inom Månvikens strandzon. Den gränsar till Månviksgatan. Havsstrandparkerna bildar en centralpark i Vasas grönområdesstruktur. Månvikens villaområde är ett exempel på en mera bebyggd havsstrandspark.

Vasklotskogen öster om Månviksgatan anvisas som friluftsområde (grönt) och klassificeras som rekreationsområde på åsarna. Den genomför målet om friluftsområden i grönområdesstrukturen när den samtidigt fungerar både som grönområde och som en förbindelse till havsstranden.

När det gäller underhållszoner för grönområden ingår både Månvikens havsstrandpark och Vasklotskogen som kantar planområdet i mellanzonen som vårdas naturenligt.

Detaljplan



Området som detaljplaneändringen gäller i den gällande detaljplanen.

Planeringsområdet har planlagts i sin helhet. På området gäller detaljplan nr 497 som vann laga kraft 8.7.1978. I detaljplanen anvisas planområdet som parkområde som ska bevaras i naturtillstånd (PL), inklusive området för båtskjul på stranden vid Finska Socker. Användningsändamålsbeteckningen PL möjliggör inte boende. Fyra av bostadsbyggnaderna står på riktgivande byggnadsytor, men det anvisas inte byggrätt för någon av byggnaderna.

Passagerna på området är inte gatuområden i detaljplanen utan *till sitt läge riktgivande delar av kvarter eller områden som reserveras för allmän gångtrafik*. De riktgivande delarna av kvarter eller område i detaljplanen placeras ungefär på samma sätt som den nuvarande Månviksgatan och huvudstråket för gång- och cykeltrafik. I norra ändan av Månviksgatan går en riktgivande del av kvarter eller område enligt planen genom gården till den nordligaste av villorna, Villa Haglund. I delgeneralplanen för Vasklot och i planutkastet i anslutning till denna detaljplaneändring har gång- och cykelleden som fortsätter norrut från Månviksgatan dragits anorlunda.

Fotbollsplanen som också idag finns på detaljplaneområdet anvisas som en riktgivande bollplan i detaljplanen. Ledningsområdet anvisas som kraftöverföringsområde.

En del av detaljplaneområdet anvisas som vattenområde i den gällande detaljplanen, eftersom strandlinjen flyttas längre ut mot havet till följd av landhöjningen. I den nuvarande detaljplanen har strandlinjen fastställts enligt situationen vid den tidpunkt då planen utarbetades.

Stadens markpolitiska program

Vasa stadsfullmäktige godkände ett nytt markpolitiskt program för staden 9.12.2019. Enligt programmet borde man i första hand planlägga mark som staden äger och samtidigt säkerställa att priset på marken är rimligt och att markreserven räcker till. Vid markanskaffning och -överlåtelse är målet att säkerställa att tomtutbudet för bostadsproduktion är tillräckligt stort och att överlåta i genomsnitt 100 småhustomter per år.

Ett viktigt markpolitiskt mål är att göra samhällsstrukturen enhetlig. Det är inte någon önskvärd utveckling att stadsstrukturen breder ut sig och detaljplanerade markområden inte används fullt ut. Extra viktigt är det att de markområden som staden själv använder är i effektiv användning, eftersom det är möjligt att påverka det effektivare än i fråga om privat mark.

Ändringen av detaljplanen för Månviksgatan svarar på dessa mål i liten skala, när det befintliga boendet tryggas på området planmässigt och när det på mark som staden äger planläggs några nya tomter för småhus.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har reviderats och godkänts 31.5.2021. Den uppfyller kraven som ställs för detaljplanens baskarta. I fråga om Villa Kurtén har stenkonstruktioner och ett gränsstaket lagts till på baskartan utifrån en terrängmätning som gjordes efter att baskartan reviderades.

Byggförbud

På tomterna på Månviksgatan gäller byggförbud eftersom tomterna inte stämmer överens med den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen anvisas tomterna som parkområde.

Ledningsservitut

Uppgifter om kablar och ledningar på området har begärts av Vasa Vatten, Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Johtotieto Oy, Suomen Erillisverkot, JNT och Elisa. Vasa Vatten, Vasa Elnät och Telia lämnade in kartutdrag över sin infrastruktur på området.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Detaljplaneändringen inleddes på initiativ av Vasa stad. En del av invånarna på Månviksgatan har redan tidigare önskat att en planändring ska inledas, och år 2015 skickades det ett brev till Planläggningen där det uppmanades att utarbetandet av planen ska skyndas på.

Planändringen inleddes med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion i samband med att planläggningsöversikten för 2020 godkändes 10.12.2019. Beslutet om att inleda en planändring fattades då det blev aktuellt med planering och anläggande av huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsavägen. Infarten till Månvikens villaområde sker via gårdsgatan på avsnittet mot Karlavägen av huvudstråket för gång- och cykeltrafik och därför har huvudstråket tagits med i planavgränsningen. Med detaljplaneändringen möjliggörs det aktuella huvudstråket planmässigt och därför skulle planläggningsbeslutet fattas medan stråket anlades.

Processen för ändring av detaljplanen blev anhängig 10.1.2023 när planläggningsdirektören fattade ett tjänsteinnehavarbeslut om att programmet för deltagande och bedömning ska läggas fram. I samband med att programmet för deltagande och bedömning lades fram meddelades 17.1.2023 att planläggningen inleds. Delgeneralplanen för Vasklot utarbetades mellan planläggningsbeslutet och tidpunkten för anhängiggörande av detaljplaneprocessen. Delgeneralplanen styr detaljplanen, och därför har inledandet av ändringen av Månviksgatans detaljplan väntat på delgeneralplanen.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Vilka som är intressenter och vilka möjligheter de har att påverka framgång av programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Intressenter i planarbetet är:

- ägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheter samt alla som bor där
- övriga användare av planområdet
- stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Idrottsservicen, Vasa Vatten

- övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten, Regionförvaltningsverket, Österbottens förbund, polisinspektionen i Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vasa Elnät Ab, Vaskiluodon Voima Oy, Suomen Turvallisuusverkko Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oy, Invånarföreningen i centrala Vasa ICV rf.

4.2.2 Deltagande och växelverkansförfaranden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17–31.1.2023. I ett brev om att programmet läggs fram, som skickades till invånarna inom planområdet, uppmanades invånarna att kontakta beredarna av planen och komma överens om en tid för diskussion.

Utgångspunkten var ömsesidigt informationsutbyte om Månvikens villaområde, planprocessen och invånarnas önskemål i fråga om markanvändningen. Invånare på området eller deras anhöriga kom med både skriftliga och muntliga åsikter.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

4.2.3 Myndighetssamarbete

Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för de olika intressentgrupperna. Utlåtande om planändringen begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskedan. Vid behov hålls det ett lagstadgat myndighetssamråd efter det offentliga framläggandet.

Ett inledande möte om detaljplaneringen hölls 17.2.2022. I mötet deltog representanter för de av stadens resultatområden som har en nära anknytning till planeringen, nämligen Vasa Vatten, Vasa Elnät, Vasa Elektriskas Fjärrvärmeenhet, Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och Idrottsservicen.

Det har gjorts en byggnadsinventering för Månvikens villaområde i samarbete med Österbottens museum. Som en del av planändringen har det ordnats ett flertal värderingsmöten under åren 2022 och 2023. I samband med dessa har man besökt detaljplaneområdet och gårdarna till villorna Stenfors och Kurtén samt båtskjulen på stranden vid Finska Socker. Utgångspunkten i värderingen av byggnaderna och gårdarna i kulturmiljön har varit att ta reda på vad som är ursprungligt på området och bedöma de genomförda ändringarna gentemot den informationen.

4.3 Mål för detaljplaneändringen

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

Stadens mål

- Att uppdatera den föråldrade detaljplanen.
- Att identifiera och trygga värdena för ett kulturhistoriskt betydelsefullt område vad gäller både byggd miljö och naturmiljö.
- Att skydda de mest värdefulla byggnaderna, konstruktionerna och gårdarna.
- På tomten för en skyddad huvudbyggnad är det möjligt att vidta tillbyggnads-, utbyggnads- eller ändringsåtgärder som utvecklar fastigheten på ett sätt som gör det mera lönsamt att bevara än att riva den gamla byggnaden.
- Att bilda tomter för de befintliga huvudbyggnaderna ungefär i samma omfattning som de nuvarande arrendearealerna.
- Att tydligare avgränsa privata gårdar från det offentliga rekreationsområdet.
- Att planera och sköta villaområdet och skogen så att landskapets karaktär inte ändras väsentligt.
- Att undersöka möjligheten att komplettera villaområdet med några nya byggplatser.
- Att bevara gatumiljön på Månviksgatan oförändrad.

- Att planmässigt konstatera de leder som planeras i delgeneralplanen för Vasklot och i översiktsplanen för Vasklotskogen. Dessa är huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsavägen med gårdsgatuavsnitt samt förbindelsebehovet från Månviksgatan mot öns norra del.
- Att utveckla den närmaste omgivningen kring fotbollsplanen så att den allt bättre betjänar allmän rekreativ användning.
- Att skydda det område där en hotad skalbaggsart förekommer i Månviken.

Markägarnas och arrendatorernas mål

- Invånarna på villaområdet har haft måttliga mål för utvecklingen av området. Invånarna är nöjda med området och önskar inte några stora ändringar.
- Ett önskemål som invånarna utgår ifrån är att planen ska stödja att området också används för boende året runt.
- Invånarna anser att det nuvarande byggandet på villaområdet huvudsakligen lämpar sig bra på området och att området är lagom tätbebyggt. De önskar knappast något effektivare byggande på området men dömer inte heller ut kompletterande byggande i liten skala.
- Frågor som gäller byggande av gårdsbyggnader på stranden och bevarande av de befintliga byggnaderna har varit viktiga för invånarna. Invånarna i de fastigheter som idag har en bastubyggnad önskar att planen ska möjliggöra bevarandet av byggnaden.
- Invånarna har tagit upp frågan om gårdsbyggnadernas placering men funderat också på byggrätten som ska anvisas för byggnaderna i planen. En del invånare önskar att de ska få bygga en gårdsbyggnad exempelvis för inkvartering av gäster.
- Invånarna önskar så jämlikt bemötande som möjligt i fråga om exempelvis vilka byggnader planen gör det möjligt att bevara.
- Invånarna förhåller sig positivt till det centraliserade parkeringsområde som föreslås på vändplatsen på Månviksgatan. Det önskas att gatan ska bevaras så oförändrad som möjligt.

Mål som härleds ur förhållandena på området

Under planprocessen har arrangemang i anslutning till underhållet av det strandområde som i planen anvisas som område för närrecreation undersökts. Hittills har invånarna använt området mellan arrendearealerna och strandlinjen och samtidigt sett till underhållet av området, såsom slagit vass på stranden.

Ett framtida alternativ har blivit att det antingen är staden som i fortsättningen har hand om underhållet av rekreationsområdet på stranden eller så ingås det ett avtal för viss tid med invånarna om att de fortsatt har ansvaret för underhållet. Hur frågan om underhållsansvaret ska lösas avgörs i takt med att planarbetet framskrider.

4.3.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17–31.1.2023. Om programmet lämnades in åtta (8) förhandsutlåtanden.

För invånarna inom villaområdet ordnades diskussionsmöten med beredarna av planen och

med en representant för Fastighetssektorn. Under mötena gick man igenom planens utgångs-uppgifter och diskuterade de olika parternas önskemål gällande markanvändning. En del diskussioner har varit engångsartade och en del har fortsatt som processer.

Åsikterna och utlåtandena om programmet för deltagande och bedömning gällde huvudsakligen bevarande av befintliga byggnader och konstruktioner, ändringsbehov beträffande trafikregleringar och den övriga infrastrukturen på området samt arealen för de tomter som ska bildas med planen och priset som påverkar detta.

Nedan följer ett sammandrag av de förhandsutlåtanden som lämnades in om programmet för deltagande och bedömning med Planläggningens bemötanden:

NTM-centralen: Enligt utlåtandet borde man av Meteorologiska institutet begära ett utlåtande om den lägsta möjliga byggnadshöjden på strandområdena. Generella kartor över översvämningsområdena finns i Finlands miljöcentrals tjänst för översvämningskartor.

I utlåtandet konstaterats att det byggnadsbestånd som är värdefullt med tanke på kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen för Vasklot. Det anvisas inga egentliga skyddsbestämmelser i delgeneralplanen och därför ska man i samband med detaljplanen avgöra huruvida byggnaderna ska skyddas i detaljplan eller med stöd av en speciallag. Därtill vill NTM-centralen påminna om att alla planbestämmelser som gäller projektområdet i delgeneralplanen ska anges i planbeskrivningen.

I den kulturhistoriska utredningen för Vasklot från 2019 bedöms att byggnad nr 32 har byggnadshistoriska och bosättningshistoriska värden samt miljövärden, men i delgeneralplanen anvisas den inte med beteckningen sk-2 som *en på landskapsnivå eller lokalt värdefull områdes-helhet*. Behovet av att skydda byggnaden ska bedömas i samband med detaljplanen.

Det anvisas ingen byggrätt för villorna i den gällande detaljplanen. När en ny plan utarbetas ska nybyggnad och kompletterande byggande begränsas. Det att byggandet passar ihop med det gamla byggnadsbeståndet ska beaktas exempelvis i fråga om byggnadernas storlek och skepnad med planbeteckningar och -bestämmelser, såsom i delgeneralplanen med användningsändamålsbeteckningen AP/s. Det är skäl att i detaljplanen ange närmare bestämmelser för småhus. Även planområdets läge i närheten av det nationellt värdefulla Vasa Sockers fabriksområde ska beaktas i planarbetet.

Det gäller att undersöka rekreationsområdet på planområdet och möjligheten till småskaligt servicebyggande för dess behov med beaktande av bebyggelsen och miljön på området.

Vid beredningen av planen ska hantering av dagvatten och förekomsten av eventuella sura sulfatjordar beaktas.

Planläggningens bemötande:

Vasa stads byggnadsordning är ett dokument med rättsverkan som styr byggandet och som uppdateras vid behov. I den fastställs det lägsta möjliga höjdläget för konstruktioner som är känsliga för fukt. Den färskaste byggnadsordningen godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 och den uppdateras samtidigt med utkastskedet av Månviksgatans planändring. I byggnadsordningen konstateras att det vid byggande på översvämningsrisk-område ska begäras ett utlåtande av NTM-centralen om den lägsta rekommenderade bygghöjden. Enligt NTM-centralens utlåtande ska man däremot begära ett utlåtande av Meteorologiska institutet. När

byggnadsordningen uppdateras borde det dras upp en riktlinje gällande av vilken instans utlåtande ska begäras, så att det i samband med kommande planändringar är klart om utlåtande ska begäras av NTM-centralen eller av Meteorologiska institutet.

Enligt byggnadsordningen ska byggnader och anordningar placeras på minst 20 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet på strandområden. Konstruktioner som är känsliga för fukt ska vara minst två meter högre än medelvattenståndet eller byggnadens höjdläge vara så högt att konstruktioner som skadas om de blir våta finns ovanför en översvämningshöjd som kan antas förekomma en gång på hundra år och där konstruktionerna, när de blir våta, har möjlighet att torka och material användas som tål att eventuellt bli våta. I byggnadsordningen konstateras separat om bastubyggnader på högst 25 kvadratmeter att de ska byggas på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

Enligt byggnadsordningen har byggnadsytorna för nybyggnaderna i utkastskedet placerats på ett höjdläge på minst +2 meter NN. Byggnadsytan för gårdsbyggnaden på Månviksgatan 10 utgör ett undantag från detta, eftersom tomten är så låglänt att det ovanför höjdläget +2 meter NN utöver huvudbyggnaden inte finns plats för en byggnadsyta för en gårdsbyggnad. Orsaken till detta är att man, för att se till brandsäkerheten, vill an-visa byggnadsytorna för den befintliga huvudbyggnaden och en ny gårdsbyggnad på minst fyra meters avstånd från varandra. Eftersom ett av målen för planen är jämlikt bemötande vill man emellertid möjliggöra byggande av en ny gårdsbyggnad på samtliga tomter. I planbestämmelsen tillåts att gårdsbyggnadens byggnads-yta höjs samt styrs till att eventuella utfyllnader terrasseras på ett sätt som passar in i den värdefulla kulturmiljön.

Enligt en undersökning av Meteorologiska institutet och Aalto-universitetet (2023) som modellerar havsvattenståndet i framtiden motsvarar scenariot för den snabbaste höjningen av havsvattenståndet på Vasas kust ungefär landhöjningens hastighet. Därmed skulle havsvattenståndet förbli oförändrat. I genomsnitt prognostiseras i scenariona att havsvattenståndet sjunker med cirka 4 mm per år utanför Vasa. Enligt undersökningen kan man, vad gäller byggnadshöjder, tämligen tryggt stödja sig på de nuvarande höjdlägen som fastställs i byggnadsordningen.

Åtgärdsrekommendationerna i den kulturhistoriska utredningen från 2019 är inte helt sammanfallande med beteckningarna om skydd i delgeneralplanen för Vasklot. Villa Stenfors, som i den kulturhistoriska utredningen anges med nummer 32, anvisas med samma nummer som "en arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad eller annat objekt" i delgeneralplanen för Vasklot, även om den inte anvisas som "en på landskapsnivå eller lokalt värdefull områdeshelhet". Objekten nr 29 (Månviksgatan 10) och 31 (Villa Roos) i den kulturhistoriska utredningen anvisas inte som "arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader" i delgeneralplanen. Respektive byggnads skyddsstatus bedöms i samband med denna detaljplan av en utvärderingsarbetsgrupp där både staden och Österbottens museum är representerade.

Beskrivningen av planutkastet har kompletterats med alla de planbestämmelser i delgeneralplanen för Vasklot som gäller detaljplaneområdet och dess omedelbara omgivning. Därtill har man i utkastbeskrivningen uppdaterat informationen om hur Österbottens landskapsplan 2050 framskrider.

Erillisverket: I utlåtandet konstateras att detaljplanen inte påverkar Suomen Erillisverket Oy:s affärsverksamhet med nätoperatörstjänster.

Planläggningens bemötande: *Beaktas i förteckningen över intressenter och utlåtandebegäran i följande skeden av framläggandet.*

Museiverket: I utlåtandet konstateras att det är Österbottens museum som ansvarar för utlåtandena om denna detaljplan.

Planläggningens bemötande: *Beaktas i förteckningen över intressenter och utlåtandebegäran i följande skeden av framläggandet.*

Räddningsverket: Räddningsverket påminner i sitt utlåtande om att planområdet är beläget inom Tukes konsulteringszon och att det därför ska begäras ett utlåtande av Tukes. Därtill ska man i planarbetet beakta *utredningen om riskerna för en storolycka i Vasklot för planeringen av markanvändningen* av Gaia Consulting av 7.6.2019.

Planläggningens bemötande: *Planläggningen begär ett utlåtande av Tukes i alla skeden av framläggandet. Utredningen om riskerna för en storolycka i Vasklot beaktas som utgångsuppgifter för planen.*

Österbottens museum: Enligt utlåtandet har Österbottens museum och Museiverket kommit överens om att det är det lokala museet som ska ha hand om de myndighetsuppgifter som hänför sig till denna detaljplaneändring.

Museet har inget lägga till eller att anmärka på i fråga om programmet för deltagande och bedömning. Diskussionerna mellan museet och Planläggningen fortsätter som en del av planprocessen.

Planläggningens bemötande: *Samarbetet mellan Planläggningen och museet fortsätter.*

Telia: Enligt utlåtandet har Telia viktiga fiberkablar på detaljplaneområdet. När anläggande av gator planeras ska man kontakta Telia i god tid före det eventuella flyttnings- eller skyddsbehovet, senast 12 veckor i förväg. I regel utförs flyttningar och skydd på beställarens bekostnad.

Planläggningens bemötande: *Beaktas. Informationen vidarebefordras också till andra infrastrukturaktörer som har ändringsbehov på området. Ändringarna i infrastrukturen borde planeras och genomföras samordnat.*

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes: I utlåtandet konstateras att det, sett ur perspektivet för kemikaliesäkerhetslagen (390/2005), inte föreligger hinder för planläggningen av området på det sättet som beskrivs i programmet för deltagande och bedömning. Därtill konstateras det att detaljplanen stämmer överens med delgeneralplanen för Vasklot. I delgeneralplanen och detaljplanen har Tukes utlåtande om placering av bostadsområden iakttagits. Utifrån programmet för deltagande och bedömning uppskattas mängden boende inte öka på området.

Detaljplaneområdet är beläget inom konsulteringszonen för fyra produktionsanläggningar som Tukes övervakar och som i stor omfattning hanterar och upplagar farliga ämnen. Anläggningarna är en del av det dominoriskobjekt inom industri- och hamnområdet i Vasklot som Tukes fastställt och där konsekvenserna av en storolycka riskerar att sprida sig från anläggning till anläggning. Produktionsanläggningarna är följande:

- Wärtsilä Finland Oy. Konsulteringszonen är en kilometer bred och anläggningen är belägen cirka 300 meter från detaljplaneområdet. Enligt modelleringarna sträcker sig värme eller tryckinverkan eller giftiga gaser i händelse av de mest sannolika olycksfallen inte till planområdet.
- Oy Teboil Ab och North European Oil Trade Oy. Konsulteringszonen för båda anläggningarna är 500 meter bred och anläggningarna är belägna cirka 500 meter från detaljplaneområdet. De modellerade konsekvenserna av en eventuell olycka sträcker sig inte till planområdet förutom i form av eventuell spridning av rökgaser.
- Gasum LNG Ab. Konsulteringszonen är en kilometer bred och anläggningen är belägen cirka 800 meter från detaljplaneområdet. De modellerade konsekvenserna av en olycka sträcker sig inte till planområdet.

Tukes har i samband med att delgeneralplanen har utarbetats tagit upp behovet av att se till att det finns utrymnings- och räddningsvägar på området. Därför är det en bra lösning med den gång- och cykelled från Månviksgatan norrut som föreslås i programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplanen och som lämpar sig som räddningsväg.

Planläggningens bemötande: Efter framläggandet av programmet för deltagande och bedömning har man kommit fram till att undersöka möjligheten att placera några nya byggplatser på villaområdet. Utgångspunkten är att undersöka var nya byggplatser kan placeras så att nybyggnaderna påverkar landskapet och stadsbilden i den värdefulla kulturmiljön i så ringa utsträckning som möjligt. Bakom undersökningen av nya byggplatser finns behovet av att kompensera för de kostnader som genomförandet av planen medför staden. I det här skedet av planprocessen är det inte säkert om det med den färdiga planen som godkänns överhuvudtaget ska möjliggöras några nya tomter för småhus. Frågan avgörs utifrån den information som erhålls under planprocessen.

Vasa Vatten: I utlåtandet konstateras att Månviksgatan har fungerande vattentjänster och en pumpstation för avloppsvatten. Den befintliga infrastrukturen ska tryggas på servitutområdet om vattentjänstlinjerna inklusive pumpstationerna inte placeras på gatuområde i detaljplanen. För villabyggnaden längst inne i Månviken samt för ABC bastu ska det lämnas ett 10 meter brett servitutområde för vattentjänster som byggs i samband med att gator anläggs. Vasa Vatten motsätter sig i princip inte utvecklandet av planområdet.

Planläggningens bemötande: Servitutområdena beaktas i planlösningen. Tidtabellen för anläggandet av Månviksgatan och infarterna till tomterna samordnas mellan staden och nätverksleverantörerna.

4.4 Redogörelse för detaljplaneutkastet

4.4.1 Avgränsning av detaljplaneområdet

Vid huvudstråket för gång- och cykeltrafik i Vasklotskogen omfattar planavgränsningen utöver det asfalterade stråket och gräsmattorna som kantar det även en remsa av ett område som i den gällande detaljplanen anvisas som park. Orsaken till detta är ett plantekniskt ändringsbehov. Huvudstråket har anlagts på ett annat ställe än den riktgivande del av kvarter eller område som reserveras för allmän gångtrafik i den gällande detaljplanen. För att plankartan ska vara tydlig tas den riktgivande linjen bort och därför ska detta finnas inom planområdet i sin helhet.

I utkastskedet har planområdets gräns vid båtskjulen på stranden vid Finska Socker flyttats jämfört med avgränsningen i programmet för deltagande och bedömning så att samtliga båtskjul och passagen till dem får plats på planområdet. Därmed omfattar detaljplaneområdet även en liten remsa av detaljplanen ak1091, där området med ett par båtskjul anvisas som skyddsgrönområde där kulturmiljöns särdrag bevaras (EV).

En annan ändring är att planområdets gräns norr om huvudstråket för gång- och cykeltrafik har flyttats så att även transformatorerna finns inom planområdet. Eftersom plangränsen har flyttats finns det norr om huvud-stråket en smal skogsremsa med beteckningen område för närrekreation (VL) i plankartorna i utkastskedet och även transformatorernas byggnadsytor har märkts ut. Därmed påverkar planen inte användningen av området.

4.4.2 Utkastalternativ

I utkastskedet presenteras tre alternativ som inte märkvärdigt skiljer sig från varandra. Skillnaderna mellan utkasten gäller kvarterstrukturen; antalet tomter och deras gränser. Nedan beskrivs några av skillnaderna och likheterna mellan alternativen.

Grundstrukturen för alla tre alternativ är densamma, med andra ord placeras bostadsbyggnaderna och tomterna som bildas nära Månviksgatan med undantag av Villa Stenfors byggnadshelhet väster om fotbollsplanen. Strandzonen mellan tomterna och strandlinjen samt den nuvarande skogen inom området som avgränsas av Månviksgatan och gårdsgatan anvisas som område för närrekreation (VL). Öster om vändplatsen på Månviksgatan anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för invånarparkering. På LPA-området får byggas ett bilgarage per tomt och tomtnumret i planbeteckningen visar för vilka tomters bilar området reserveras. Månviksgatan, gårdsgatan mellan Karlavägen och Månviksgatan och huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäs väg anvisas som gatuområden. Fotbollsplanen ligger kvar på sin nuvarande plats (pk).

En viktig skillnad mellan alternativen är hur de förhåller sig till bastubyggnader utanför tomterna.

Det första alternativet möjliggör att endast de bastubyggnader som skyddas med områdesskydd och som därigenom fått en byggnadsyta bevaras utanför tomterna. Detta gäller tomterna på adresserna Månviksgatan 2, 11–12 och 13. I stället används det upp den byggrätt som anvisas för gårdsbyggnaderna på tomten om det byggs en bastu inom tomten. Om en bastubyggnad som står utanför tomten förstörs exempelvis i en brand, får det byggas en lika stor ny bastubyggnad som den förstörda inom tomten utan att byggrätten som anvisas för gårdsbyggnader på tomten används upp. Det får byggas en ny bastu på tomten utöver byggrätten för gårdsbyggnaderna. Någon ny bastu får inte byggas på byggnadsytan för en bastu som skyddas med områdesskydd.

Det andra alternativet möjliggör i likhet med det första endast bevarandet av de skyddade bastubyggnaderna utanför tomterna. I det andra alternativet anvisas det på området för närrekreation mot stranden ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där bastur får förläggas (AH). Med kvartersbeteckningen ges alla tomter möjlighet att använda strandbastun. Dessutom möjliggör beteckningen lv för vattenområdet att det anläggs en ordentlig brygga.

I det första och det andra utkastalternativet förhåller man sig på samma sätt till bastur utanför tomterna. På de tomter där bastun som står på rekreationsområdet saknar byggnadsyta och

där bastun inte skyddas som en del av områdeshelheten får det byggas en bastubyggnad på gårdsbyggnadernas byggnadsyta inom tomten eller i AH- kvartersområde. En befintlig bastu får flyttas till tomten. Alternativt ska den rivas. Byggnadstillsynen verkar som tillsynsmyndighet vid rivning och flyttning av byggnader.

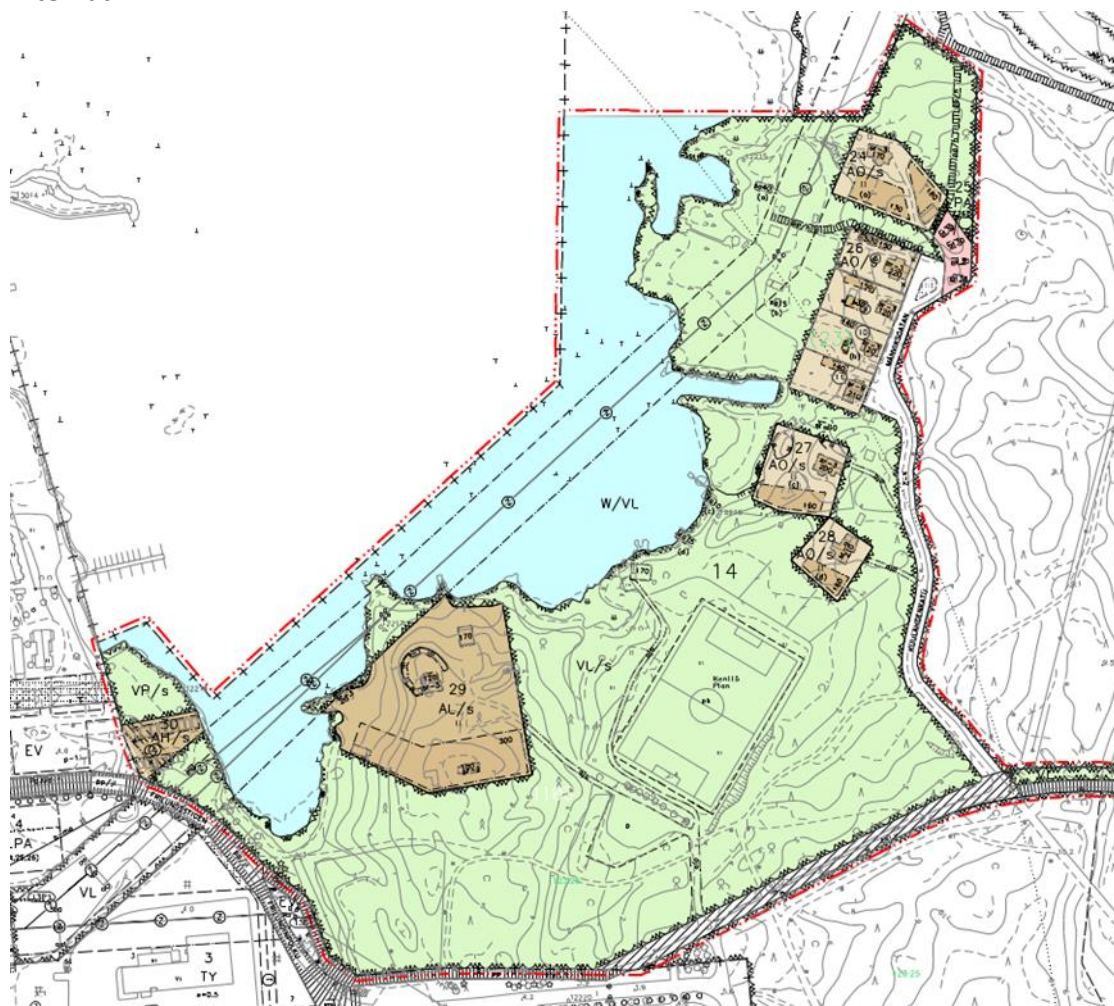
I det tredje alternativet anvisas det för respektive tomt byggrätt för en bastubyggnad på rekreationsområdet så att de skyddade basturna ska bevaras och övriga fastigheter får bygga en bastubyggnad på byggnadsytan på plankartan.

En annan skillnad mellan utkastalternativen är mängden gatuområden, eftersom infarterna till tomterna alltefter utkastalternativ anvisas antingen som gator eller körförbindelser genom rekreationsområdet. Infarten till fotbollsplanens parkeringsområde är antingen gata eller körförbindelse beroende på utkastalternativ. Dessutom varierar planbeteckningen för parkeringsområdet, eftersom det alltefter alternativ är antingen riktgivande parkeringsplats (p) eller område för allmän parkering (LP).

Gränserna för de tomter som bildas med planen varierar från utkastalternativ till utkastalternativ. I en del alternativ har tomternas gränser ändrats så att byggnaderna som står nära arrendarealens gräns nu står innanför tomten. Dessutom varierar även antalet tomter mellan utkastalternativen. Alternativet skiljer sig från varandra i synnerhet i fråga om Villa Stenfors, eftersom det på villans gård bildas från ett till fyra nya tomter.

Utkastalternativen beskrivs nedan:

Alternativ 1



- Minimalalternativ där de kulturhistoriskt mest värdefulla byggnaderna och konstruktionerna skyddas, tomterna bildas enligt de nuvarande arrendearealerna och inga nya byggplatser anvisas.
- Med undantag av Villa Stenfors anvisas tomterna för samtliga huvudbyggnader med användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s).
- Det anvisas byggnadsytor för de bastur och gårdsbyggnader utanför tomterna som bevaras med stöd av områdesskydd.
- Det anvisas ingen byggrätt för andra byggnader utanför tomterna. Dessa byggnader ska antingen rivas eller flyttas till tomten. På tomterna anvisas byggrätt för flyttning av byggnaderna.
- På de tomter där det inte finns någon bastu som ska bevaras anvisas en byggnadsyta samt byggrätt för en bastubyggnad innanför tomten.
- Öster om vändplatsen på Månviksgatan anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för invånarparkering. I det här alternativet får tomterna på Månviksgatan 4–10 bygga ett bilgarage på parkeringsområdet.
- Villa Stenfors anvisas som kvarter vars användningsändamål är kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader där miljön bevaras (AL/s). Till sin grundform liknar tomten som bildas den nuvarande arrendearealen, men dess gränser har gjorts enklare och rakare.
- Strand- och skogsområdena anvisas som områden för närrekreation där miljön bevaras (VL/s).
- Byggplatsen för båtskjul på stranden vid Finska Socker anvisas som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag ska bevaras (AH/s). Norr om det finns en park (VP).
- Månviksgatan, gårdsgatan och huvudstråket för gång- och cykeltrafik anvisas som gator.
- Gång- och cykelleden från Månviksgatan som går samman med motionsspåret anvisas som en riktgivande del av område som reserveras för gång och cykling som ska lämpa sig som räddningsväg.
- Infarterna till tomterna och till fotbollsplanen anvisas som riktgivande körförbindelser. Fotbollsplanens parkeringsplats anvisas som en riktgivande parkeringsplats.

Alternativ 2

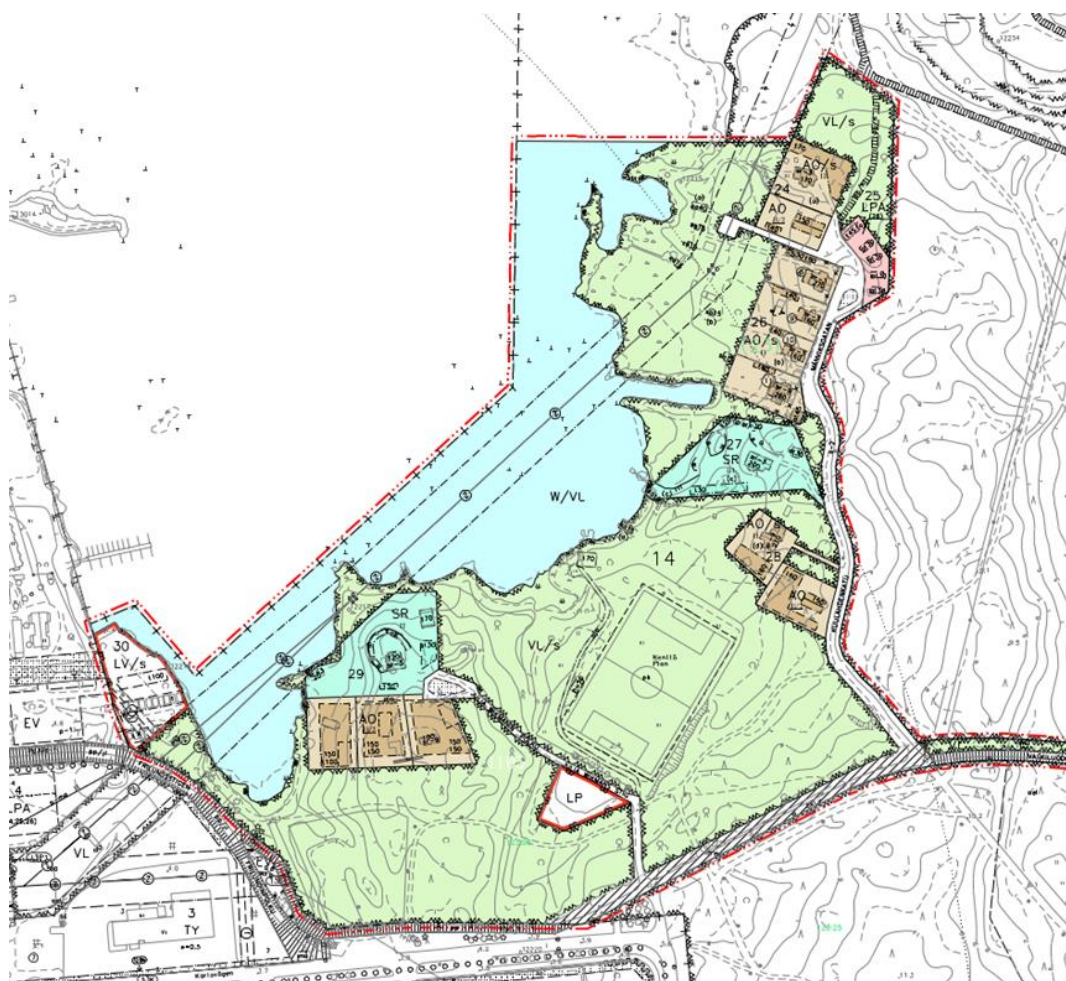


- Tomterna för samtliga huvudbyggnader anvisas med användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s).
- Tomterna bildas så att byggnader som står nära de nuvarande arrendearealernas gränser flyttas till de nya tomterna till följd av gränsändringar. Detta gäller tomterna på Månviksgatan 2, 10 respektive 11–12.
- Det anvisas byggnadsytor för de bastur och gårdsbyggnader utanför tomterna som bevaras med stöd av områdesskydd.
- Det anvisas ingen byggrätt för andra byggnader utanför tomterna. Dessa byggnader ska antingen rivas eller flyttas till tomten. På tomterna anvisas byggrätt för flyttning av byggnaderna.
- På stranden anvisas ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH) och där bastubyggnader och spänger som leder till bryggorna får byggas.
- I Månviken anvisas ett vattenområde där invånarna får bygga gemensamma båt- och badbryggor.
- Det anvisas två nya byggplatser: öster om Villa Stenfors och sydost om Villa Roos.
- Öster om vändplatsen på Månviksgatan anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för invånarparkering. I det här alternativet får tomterna på Månviksgatan 4–8 bygga ett bilgarage på parkeringsområdet.
- Helheten Villa Stenfors delas in i två tomter som båda anvisas med användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s).
- Strand- och skogsområdena anvisas som områden för närrекреation där miljön bevaras (VL/s).

Ändring av detaljplanen för Månviksgatan | ak1103
Beskrivning av detaljplaneutkastet, 4.12.2023

- Den närmaste omgivningen kring båtskjulen på stranden vid Finska Socker anvisas som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag ska bevaras (AH/s).
- Månviksgatan, gårdsgatan och huvudstråket för gång- och cykeltrafik samt infarten till helheten Villa Stenfors anvisas som gator.
- Gång- och cykelleden från Månviksgatan som går samman med motionsspåret anvisas som en riktgivande del av område som reserveras för gång och cykling som ska lämpa sig som räddningsväg.
- Infarterna till tomterna anvisas som riktgivande körförbindelser med undantag av den som leder till helheten Villa Stenfors. Infarten till fotbollsplanen anvisas som gata och dess parkeringsplats som en riktgivande parkeringsplats.

Alternativ 3



- Den nordligaste tomten i helheten Villa Stenfors och tomten för Villa Kurtén anvisas som kvartersområden för skyddade byggnader (SR). Tomterna för de övriga nuvarande huvudbyggnaderna anvisas med användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s).
- Tomterna bildas så att de byggnader som står nära de nuvarande arrenderealernas gränser flyttas till de nya tomterna till följd av gränsändringar. Detta gäller tomterna på Månviksgatan 2, 10 respektive 11–13.
- Det anvisas fem nya byggplatser: tre tomter söder om Villa Stenfors, en tomt sydost om Villa Roos och en tomt mellan Månviksgatan 4 och Villa Haglund.

- Öster om vändplatsen på Månviksgatan anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för invånarparkering. I det här alternativet får tomterna på Månviksgatan 4–8 samt den nya byggplats som föreslås i alternativet bygga ett bilgarage på parkeringsområdet.
- Med undantag av Villa Stenfors och Villa Kurtén anvisas det en byggnadsyta och byggrätt för en liten bastubyggnad på rekreationsområdet mot stranden för samtliga tomter. Byggnadsytan för de bastubyggnader som bevaras med stöd av områdesskydd placeras i enlighet med byggplatsen för den nuvarande byggnaden och byggnadsytan för nya bastur i enlighet med anvisningarna för strandbyggande i stadens byggnadsordning.
- Strand- och skogsområdena anvisas som områden för närrekreation där miljön bevaras (VL/s).
- Den närmaste omgivningen kring båtskjulen på stranden vid Finska Socker anvisas som småbåtshamn/småbåtsp plats där kulturmiljöns särdrag bevaras (LV/s).
- Månviksgatan, gårdsgatan och huvudstråket för gång- och cykeltrafik anvisas som gator.
- Gång- och cykelleden från Månviksgatan som går samman med motionsspåret anvisas som en riktgivande del av område som reserveras för gång och cykling som ska lämpa sig som räddningsväg.
- Infarterna till tomterna anvisas som gator. Infarten till fotbollsplanen anvisas som gata och dess parkeringsområde som område för allmän parkering (LP).

4.4.3 Kvartersområden

I detaljplaneutkastet anvisas följande användningsändamål för området:

Tomterna för bostadsbyggnader:

För tomterna för bostadsbyggnader anvisas i de olika utkastalternativen totalt fyra olika användningsändamålsbeteckningar: I alternativen 2 och 3 är användningsändamålsbeteckningen för de nya tomter som anvisas *kvartersområde för fristående småhus (AO)*. De blivande tomterna för de nuvarande huvudbyggnaderna anvisas med följande användningsändamålsbeteckningar alltefter alternativ:

A1

Villa Stenfors: AL/s Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader där miljön bevaras
De övriga huvudbyggnaderna: AO/s Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras

A2

Alla huvudbyggnader: AO/s Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras

A3

Villa Stenfors och Villa Kurtén: SR Kvartersområde för byggnader som ska skyddas
De övriga huvudbyggnaderna: AO/s Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras

På tomterna för bostadsbyggnader anvisas byggrätt för en huvudbyggnad och gårdsbyggnader. Vid fastställandet av byggrätten på tomterna har önskemålet om en så jämlig byggrätt som möjligt följts, men det förekommer ändå tomtspecifika skillnader. Utgångsläget för tomterna och byggnaderna varierar, exempelvis är antalet skyddade byggnader och deras storlek olika på olika tomter. På tomterna anvisas byggrätten per byggnad i kvadratmeter våningsyta med tio kvadratmeters noggrannhet. Nedan anges byggrätterna per tomt enligt de olika utkastalternativen:

Villa Haglund

A1 Huvudbyggnaden 170 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 150 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 170 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 195 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 170 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 155 m² vy

Månviksgatan 4

A1 Huvudbyggnaden 220 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 80 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 220 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 90 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 270 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 80 m² vy

Månviksgatan 6

A1 Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 80 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 90 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 160 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 40 m² vy

Månviksgatan 8

A1 Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 85 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 95 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 160 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 55 m² vy

Månviksgatan 10

A1 Huvudbyggnaden 210 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 40 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 210 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 85 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 260 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 85 m² vy

Villa Kurtén

A1 Huvudbyggnaden 200 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 70 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 200 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 100 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 200 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 100 m² vy

Villa Roos

A1 Huvudbyggnaden 210 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 75 m² vy

A2 Huvudbyggnaden 210 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 75 m² vy

A3 Huvudbyggnaden 210 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 75 m² vy

Villa Stenfors

A1 Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 390 m² vy (inkl. utbyggnaden av villan från Terijoki)

A2 Norra tomten: Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 120 m² vy
Södra tomten: Huvudbyggnaden 150 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 260 m² vy (inkl. utbyggnaden av villan från Terijoki)

Ny tomt: Huvudbyggnaden 150 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 60 m² vy
A3 SR-tomten: Huvudbyggnaden 120 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 150 m² vy
Nya tomter: Huvudbyggnaden 150 m² vy, gårdsbyggnaderna totalt 50–150 m² vy

De värdefulla huvudbyggnaderna och gårdsbyggnaderna på tomterna anvisas med beteckningar om objekts- respektive områdesskydd. Av dessa framgår byggnadernas värde och betydelse för området historia och stadsbilden samt de åtgärder som tillåts och som siktar på att bevara byggnadernas särdrag.

I de planbestämmelser som gäller byggande och arrangemang på gården på tomterna för de befintliga huvudbyggnaderna och nya bostadsbyggnader betonas villaområdets värde som en på landskapsnivå eller lokalt värdefull områdeshelhet. I detaljplanebestämmelserna utfärdas för kvartersområdena följande bestämmelser som påverkar kvaliteten:

Byggnader som ska uppföras

Ändringar och reparationer i de byggnader som ska bevaras styrs med följande bestämmelse:

Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbeten ska anpassas till den värdefulla områdeshelheten och stärka området stadsbildsmässiga särprägel i fråga om byggnadernas skala, takform, material, färger och fönsteröppningar.

Alla nybyggnader omfattas av följande bestämmelser:

Nybyggnaderna ska ha ett smalt stomdjup och stommens grundform ska vara rektangulär. Stomdjupet får i nya bostadsbyggnader vara högst åtta meter och i nya gårdsbyggnader fem meter. Nybyggandet ska lösas med moderna arkitektoniska metoder. Lösningar som imiterar historisk stil är inte tillåtna. Fasaderna ska i fråga om strukturering vara tydliga och enfärgade, med täckmålad bräda som material.

Huvudbyggnaden ska ha sadeltak eller mansardtak. Sadeltaket ska vara symmetriskt, takåsens massa ligga parallellt med den längre sidan och takvinkeln ska vara minst 27 grader. Taket ska vara av maskinfalsad plåt eller tegel eller ett motsvarande låsfogat plåttak.

Gårdsbyggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak. Takmaterialet kan utöver de ovan nämnda också vara filt.

Färgen på huvud- och gårdsbyggnadernas takmaterial ska vara grön, röd eller svart.

Behandling av gårdar

Till bevarandet av topografin på området styrs med följande bestämmelse:

Områdets topografi som sluttar mot stranden ska bevaras. Grunderna till nya gårdsbyggnader ska planeras så att terrängen jämnas ut och bearbetas i så liten utsträckning som möjligt. Utfyllnader och terrasseringar ska göras på ett sätt som passar in i den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen.

På gårdarna har en mängd stenkonstruktioner bevarats. Bevarandet och reparationen av dem styrs med följande bestämmelse:

Strukturer och konstruktioner, såsom stenfötter, -trappor, -terrasseringar och murar, som påminner om den gamla villakulturen ska bevaras. När stenkonstruktioner repareras eller byggs om ska samma material som i den ursprungliga konstruktionen användas.

Det styrs till att förverkliga konstruktionerna, belysningen och planteringarna på gårdarna på ett sätt som passar ihop med områdets karaktär. För hantering av dagvatten styrs beläggningsmaterialen och mängden växtlighet på gårdarna med följande bestämmelser:

Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggningsmaterial som släpper genom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager. Asfalt får inte användas som beläggning. Det dagvatten som uppkommer ska i första hand hanteras eller fördröjas tomterna, till exempel genom att det styrs till växtligheten.

De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara växtbeklädda. De ska hållas i naturtillstånd eller planteras främst med traditionella växter som passar ihop med kulturhistorien på platsen.

Finska Sockers båtskjul:

AH/s Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag bevaras
VL/s Småbåtshamn/småbåtsplats där kulturmiljöns särdrag bevaras

I utkastalternativen anvisas olika användningsändamålsbeteckningar för båtskjulen på stranden vid Finska Socker och dess omedelbara närhet:

A1

Området för båtskjulen anvisas med beteckningen AH/s som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag bevaras. Norr om det finns en park (VP).

A2

Området för båtskjulen och parken norr om dem anvisas med beteckningen AH/s som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag bevaras.

A3

Området för båtskjulen och parken norr om dem anvisas med beteckningen LV/s som småbåtshamn/småbåtsplats där kulturmiljöns särdrag bevaras

Användningsändamålsbeteckningarna AH/s och LV/s hör ihop med samma planbestämelse:

På området får lagerbyggnader av typen båtskjul som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet placeras. Det primära är att de befintliga båtskjulen bevaras. Skjul/byggnader får ersättas med nya bara de i fråga om skala, dimensionering av massor, byggnadsmaterial, färger och takform passar in i de gamla byggnadernas formspråk. De obebyggda områden som inte används för trafik ska planteras och iordningsställas så att de blir parkliknande. I planteringarna gynnas för området typiska växtarter. Med tanke på landskapet eller stadsbilden viktiga träd ska bevaras. Om användningen av området avtalas genom separata avtal.

I alternativ 1 omfattas parken norr om kvarteret AH/s av slutdelen av bestämmelsen ovan som styr användningen av obebyggda områden samt planteringar och bevarande av träd inom dessa områden.

Med beteckningen LV anvisas områden som reserveras för småbåtshamnar eller -platser och anknytande konstruktioner. På ett område som anvisas med beteckningen AH kan exempelvis samservice för bostadsområdet eller ett visst husbolags egna behov placeras, såsom lager eller hobbyutrymmen.

Båda användningsändamålsbeteckningarna beskriver den nuvarande användningen av området. I de byggnader på området som ursprungligen byggts som båtskjul förvaras i dag även andra saker och båtar förvaras på gräsmattan i närheten av skjulen. Därtill finns det en båtbygga i det norra hörnet av planavgränsningen. Området har inte arrenderats ut till invånare på det intilliggande Finska Sockers bostadsområde, men invånarna på området är de som aktivast använder båtskjulen. Båtbryggan har hyrts ut klubben till Kuulahden Laiturikerho.

Den sista meningen i planbestämmelsen, *att det om användningen av området avtalas genom separata avtal*, tyder på att staden som markägare och användarna kan vid behov komma överens om användningen av området.

4.4.4 Gatuområden och riktgivande leder

I alla planutkast sker infarten med bil till Månvikens villaområde från Karlavägen via gårdsgatan till Månviksgatan. Till fots och med cykel är området tillgängligt från centrum via huvudstråket för gång- och cykeltrafik som löper tvärs genom Vasklotskogen.

I den gällande detaljplanen anvisas lederna som löper ungefär vid Månviksgatan och huvudstråket genom Vasklotskogen som *riktgivande del av kvarter eller område som reserveras för allmän gångtrafik*. I planutkastet anvisas bådadera som gatuområden. Avsnittet mellan Karlavägen och Månviksgatan anvisas som *gårdsgata* och avsnittet mellan Månviksgatan och Uddnäs vägen som *gata som reserveras för gång och cykling*.

Som en del av planprocessen har det gjorts upp en översiktsplan för Månviksgatan. Vändplatsen i ändan av Månviksgatan dimensioneras enligt underhållets och avfallstransportmaterielens krav. Enligt planen dimensioneras det mera utrymme för ett gatuområde i planutkastet i förhållande till körförbindelsens nuvarande riktgivande bredd, eftersom det gatuområde som anvisas i planen också ska rymma dikessänkor och gatubelysning. Den i planutkastet som gatuområde anvisade bredden gör det möjligt att körförbindelsen görs bredare längs hela gatan så att den blir 4,5 meter bred. Alternativt bevaras den nuvarande bredden men det läggs till mötesplatser längs gatan. Planutkastet möjliggör båda lösningarna, men slutligen avgörs det i den egentliga gatuplanen om det endast ska anläggas mötesplatser eller om hela gatan ska göras bredare.

Enligt utkastalternativet anvisas infarterna till fotbollsplanen och tomterna antingen som gator eller som riktgivande körförbindelser på ett rekreationsområde.

4.4.5 Parkering

I utkastskedet används som dimensionering för antalet parkeringsplatser Vasa stads parkeringspolitik, som stadsfullmäktige godkände 19.3.2018, till de delar som dimensioneringen fastställs enligt användningsändamålet:

Minimiantal bilplatser (bp) och cykelplatser (cp)

Bostad: 1 bp / 85 m² bostadsvåningsyta och 1 cp/30 m² vy

Egnahemshus: 2 bp/tomt och 1 cp/30 m² vy

Skyddade byggnader: 1 bp/100 m² vy och 1 cp/50 m² vy

Affärs- och kontorslokaler: 1 bp/50 m² vy och 1 cp/50 m² vy

Parkering på Månviksgatans vändplats:

LPA Kvartersområde för bilplatser

Bredvid vändplatsen i ändan av Månviksgatan anvisas i alla utkastalternativ ett kvartersområde för bilplatser med beteckningen LPA för invånarparkering. På LPA-området får ett bilgarage byggas och antalet bilgarage och deras skepnad styrs med planbestämmelser. På området får ett bilgarage för en bil, det vill säga ett garage eller en täckt bilparkering byggas. De bilgarage som byggs ska ha sadeltak och träbeklädning. De tomter som får bygga ett bilgarage på parkeringsområdet anvisas med tomtnummer i parentes på plankartan. Det innebär olika tomter alltefter utkastalternativ. Enligt grundprincipen ska de tomter som ligger längre bort bygga sina bilgarage på tomten och bilgarage för tomterna för raden av bostadsbyggnader anvisas på LPA-området.

Enligt utkastalternativen får olika tomter bygga bilgarage på kvartersområdet för bilplatser:

A1

Kvartersområdet för bilplatser reserveras för tomterna på Månviksgatan 4–10.

A2

Kvartersområdet för bilplatser reserveras för tomterna på Månviksgatan 4–8.

A3

Kvartersområdet för bilplatser reserveras i dag för tomterna på Månviksgatan 4–8 samt för tomten för en nybyggnad mellan Villa Haglund och Månviksgatan 4.

I alternativen 2 och 3 styrs det med bestämmelsen som gäller kvartersområdet LPA till att bevara den av Villa Haglunds gårdsbyggnader för vilken det anvisas en byggnadsyta på området. Gårdsbyggnaden skyddas som en del av områdeshelheten.

Antalet bilgarage som kan byggas på kvartersområdet för bilplatser och byggnadernas skepnad styrs med planbestämmelser enligt följande: På området får byggas ett bilgarage för en bil, det vill säga ett garage eller en täck bilparkering per villa. Bilgaraget ska ha sadeltak och träbeklädning.

Fotbollsplanens parkeringsplats:

LP Område för allmän parkering
p Riktgivande parkeringsplats

Det grusbelagda parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen anvisas alltefter planutkast aningen med beteckningen p som en riktgivande parkeringsplats eller med beteckningen LP som område för allmän parkering.

4.4.6 Övriga områden

Skog- och strandområden:

VL/s Område för närrekreation där miljön bevaras.

Att bevara naturmiljön och de landskapsmässiga värdena är ett viktigt mål för planändringen, och därför styrs det med följande planbestämmelse till att bevara områdets värdefulla särdrag samt lämningar efter villabebyggelse:

Områdets landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag samt de strukturer och konstruktioner som anknyter till den gamla villabebyggelsen, såsom stenfötter, stödmurar, terrasseringar och motsvarande konstruktioner, ska bevaras.

Rekreationsområdet utanför bostadstomterna på planområdet förblir kvar i sin nuvarande användning. En av utgångspunkterna för planen är att de blivande tomterna för de privatägda huvudbyggnaderna fastställs tydligare som skilda från det offentliga rekreationsområdet där omkring än vad de nuvarande arrendearealerna gör.

Området ska skötas enligt dess naturtyp. Skogsvårdsmässiga avverkningar på rekreationsområdet styrs med följande planbestämmelse:

Området ska underhållas med beaktande av natur-, landskaps- och kulturvärdena så att miljöbilden bevaras. Det befintliga trädbeståndet ska bevaras så att endast de åtgärder som är behövliga/nödvändiga för naturvården tillåts.

Med bestämmelsen styrs till att det på rekreationsområdet inom planområdet inte ska utföras några egentliga och omfattande avverkningar. Bestämmelsen tillåter småskaliga åtgärder som hänför sig till landskapet och säkerheten, såsom att avlägsna träd som är farliga eller i dåligt skick, att upprätthålla leder samt att avlägsna små träd för att öppna upp landskapet.

Månvikens vattenområde:

W/VL-1 Vattenområde som, när det omvandlas till mark, är rekreationsområde

Strandlinjen vid den grunda Månviken flyttas till följd av landhöjningen. I planutkastet har strandlinjen ritats enligt tidpunkten för utarbetandet av planen. Det är utmanande att i dessa föränderliga förhållanden exakt fastställa var strandlinjen går och det är inte heller ändamålsenligt eftersom den strandlinje som anvisas i planen ändras på några årtionden. Planbeteckningen W/VL-1 som anvisas för vattenområdet fastställer att användningsändamålet för mark som bildas är rekreationsområde.

Vattenområdet omfattas av en planbestämmelse som förbjuder att förstöra eller försämra livsmiljön för en fridlyst skalbaggsart:

På området har stor natebock, som är fridlyst enligt naturvårdslagen, påträffats. Strandlinjen ska bevaras i naturtillstånd, och därför är omfattande muddringar i vattnet samt andra åtgärder som försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Vid bedömning av muddringens omfattning bör den övervakande miljömyndigheten kontaktas.

4.4.7 Detaljplanebestämmelser

Detaljplanebestämmelserna framgår i sin helhet av plankartan.

4.4.7.1 Styrning av byggsätt

Byggandet styrs i stor utsträckning i planen för att nya byggnader i fråga om sitt läge, sin massa och skala, sina färger och material samt till sin fasadstruktur ska anpassas till gården och gatabilden och stödja områdeshelhetens kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och landskapsmässiga värden. På grund av detta mål som siktar på bevarande av miljöbilden som helhet styrs byggandet så som framgår av texten under följande underrubriker.

Byggnadsytor och byggnadsrätt

Byggnadsytorna för de gamla byggnader som ska skyddas har fastställts enligt de nuvarande byggnadernas yttre dimensioner. Byggrätten har fastställts enligt den bebyggda våningsytan och avrundats till närmaste tiotal. I utkastskedet möjliggör alternativ 3 att huvudbyggnaderna i raden av hus från 1920-talet byggs ut. Utbyggnad möjliggörs för de aktuella byggnaderna, eftersom deras byggnadsmassa anses vara det naturligaste att byggas ut.

Den viktigaste faktorn vid anvisande av byggnadsytor för nybyggnader är byggnadsytans höjd i förhållande till det genomsnittliga vattenståndet, eftersom detaljplaneområdet är beläget på ett låglänt ställe vid havet. Byggnadsytorna har placerats så att de ligger ovanför höjdnivån +2 meter över havet. En annan faktor som påverkar byggnadsytornas placering är byggnadernas brandsäkerhet. Byggnadsytorna har placerats på minst fyra meters avstånd från andra byggnader och på två meters avstånd från tomtens gränser. För det tredje har man vid placeringen av byggnadsytorna i mån av möjlighet bedömt värdefulla särdrag i kulturmiljön, riktning av fönstren samt vyerna över gårdarna, stranden och Månviksgatan.

Vid fastställandet av tomternas byggrätter har målet om en så jämlig byggrätt som möjligt följts, men det förekommer ändå tomtspecifika skillnader. Utgångsläget för tomterna med byggnader är olika, eftersom exempelvis antalet byggnader som ska skyddas och deras storlek varierar från tomt till tomt.

Gårdsbyggnader

Principen för ekonomibyggnade på tomterna beaktar de befintliga gårdsbyggnaderna och möjliggör byggande av nya. De skyddade gårdsbyggnaderna ska bevaras. Sådana gamla ekonomibyggnader som inte skyddas får emellertid inte bevaras på tomten.

På detaljplanekartan anges endast byggnadsytorna och användningsändamålen (t) för de skyddade ekonomibyggnaderna (sr-5 eller angivelse i samband med beteckningen om områdesskydd [/s]) samt för de ekonomibyggnader som tillåtits med bygglov. De övriga byggnaders och konstruktioners byggnadsytor som saknar bygglov anges inte på plankartan. I gårdsbyggnaderna får förråd och lager, tekniska utrymmen, bastur och badrum, bilgarage, boendeyrymmen eller motsvarande placeras.

De byggnader och konstruktioner utanför tomterna som saknar byggrätt ska flyttas till tomten eller rivas. Byggnadstillsynen övervakar situationen som tillsynsmyndighet.

Nybyggnader

Nybyggnaderna ska noggrant anpassas till kulturmiljön. När bygglov söks ska det hur respektive nybyggnad passar in i kulturmiljön bevisas genom att i fasadritningen mot gatan åtminstone ange byggnaderna på de intilliggande tomterna. Det hur byggnaden ska passas in i terrängen och hur den kommer att påverka vyerna från de intilliggande tomterna och från gatan ska visas med en sektionsritning och vid behov med annat illustrationsmaterial. Denna anvisning gäller även utbyggnader av och fasadändringar i de nuvarande byggnaderna.

I samband med nybyggnad bedömer byggnadstillsynen gårdarna som helheter. Vilka byggnader som inte passar in i miljön fastställs av byggnadstillsynen som också övervakar att de rivs.

Bastur som nybyggnader

I utkastalternativen 2 och 3 möjliggörs byggande av bastubyggnader utanför bostadsbyggnadernas tomter. Basturna ligger lågt på strandområdet, vilket ska beaktas vid byggnadsplaneringen. Nedan finns exempelbilder på gårdsbyggnader med plintgrund:



<https://hirsihuvila.blog/2022/08/31/runko-vesikatto-ikkunat-ja-ovi/>



4.4.7.2 Styrning till att bevara gårdarna

Det är karakteristiskt för Månvikens villaområde att det finns omväxlande byggnader och natur. Kompletterande byggande på området har en stor inverkan på både fjärr- och närlandskapet, om det befintliga trädbeståndet fälls på de tomter som kompletteras och de nya tomter som anvisas i planutkastet. Målet för planen är att minimera konsekvenserna av att området eventuellt görs tätare, och därför styrs det med planbeteckningar och -bestämmelser i planutkastet till att bevara det befintliga trädbeståndet eller till att plantera nytt.

Det att landskapet består omväxlande av byggnader och växtlighet bevaras i mån av möjlighet genom att byggnadsytorna på tomterna för de befintliga villorna avgränsas enligt de befintliga byggnaderna, genom att det anvisas byggnadsytor för nybyggnader och genom att de viktigaste gårdarna skyddas. Det är emellertid osäkert huruvida gårdsväxtligheten kommer att bevaras då det byggs nya byggnader på tomterna.

4.4.8 Motiveringar till detaljplaneutkastet

När planutkastet utarbetades undersöktes alternativ i fråga om behandling av tomter som bildas och byggnadsytor. De undersökta alternativen utgick från olika sätt att avgränsa byggnadsytor och byggrätter för det nuvarande och framtida byggandet. Utgångspunkten var att anpassa kompletterande byggande i liten skala till den kulturhistoriskt värdefulla villabebyggelsen. Antalet nya byggplatser och deras placering övervägdes som en del av granskningen i fråga om nybyggande.

Målet för detaljplaneändringen är att styra byggandet så att det passar in i områdets struktur. I utkastskedet kom man fram till att lägga fram tre alternativ som skilde sig från varandra i fråga om tomtränser och antal tomter. Utgångspunkten är att komma med tillräckligt olika sätt att utveckla området.

4.4.9 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet har varit framlagt under perioden xx.xx–xx.xx.2023. X utlåtanden och x åsikter om utkastet lämnades in.

Nedan följer en sammanfattning av de inlämnade utlåtandena och åsikterna om planutkastet med Planläggningens bemötanden.

4.4.10 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från de inkomna utlåtandena och åsikterna. Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt: xxxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

5.1.1 Dimensionering

5.1.2 Kvartersområden

5.1.3 Övriga områden

5.1.4 Trafik och parkering

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplanen ska enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö. Å andra sidan, enligt samma paragraf, ska den byggda miljön och naturmiljön värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.

Detaljplanen genomför de ovan nämnda målen. Ett viktigt mål för detaljplaneändringen har varit att bevara kulturmiljön på området och anpassa nybyggandet till miljön på området på ett sätt som skapar mervärde. Detaljplaneändringen ger medel för att styra ändringar i de skyddade byggnaderna samt nybyggandet. Planmässiga metoder är de bestämmelser som gäller byggnadsytor, våningstal och byggnadssätt. Planen förutsätter att det begärs ett utlåtande av en museimyndighet vid nybyggande samt i fråga om ändrings- och reparationsåtgärder. Växtligheten kring byggnaderna utgör en del av miljön på villaområdet. Det hur byggnaderna ska placeras och gårdarna behandlas styrs så att gårdarnas med växtlighet strukturerade karaktär och trädgårdarnas särdrag bevaras. Det bör beaktas att det både på privata tomter och inom stadens rekreationsområde är ägaren som får avgöra om växtligheten bevaras eller inte.

Väsentligt med tanke på uppnående av de uppställda målen är informationsutbyte och samarbete. Myndigheterna (Byggnadstillsynen, Österbottens landskapsmuseum, Grönområdesenheten) borde ha en sammanfallande åsikt om hur detaljplanens innehåll påverkar tillståndsprocesserna och landskapsvärden/behandlingen av rekreationsområden samt tillräckligt med resurser för respektive aktuell tillståndsprocess.

5.3 Planens konsekvenser

Planändringen är till sin karaktär en skyddsplan som bevarar kulturmiljöns värden och har ringa konsekvenser. Planändringen har inga betydelsefulla konsekvenser för samhällsstrukturen, trafiknätet eller servicen och det byggande som planen möjliggör orsakar inga miljöolägenheter.

5.3.1 Planprocessens konsekvenser

Ändring av detaljplanen för Månviksgatans villaområde har varit en tämligen lång och utmanande process. Både staden och invånarna har upplevt den som arbetskrävande. Staden har satsat på växelverkan men har tyvärr inte lyckats med det till alla delar.

Några invånare har fruktat att planändringen kommer att drabba fastigheternas värde om planen inte möjliggör bevarande av alla befintliga byggnader. Det går inte att helt sammanjämka skillnaderna i perspektiv när det gäller området som en på landskapsnivå eller lokalt värdefull områdeshelhet och samtidigt som ett bostadsområde som består av privata tomter. En del invånare har upplevt att byggnadsskyddet försätter invånarna i en ojämlig ställning när byggnader som upplevts vara i dåligt skick har skyddats. Detta förpliktar till men gör det också möjligt att bevara byggnaderna. En särskilt problematisk fråga har varit huruvida bastubyggnader som byggts utan bygglov utanför tomterna kan bevaras eller inte.

Trots allt förhåller sig invånarna på villaområdet överlag tämligen positivt till planens allmänna mål om att bevara de kulturhistoriska särdragen. Planen tryggar de bevarade dragen i kulturmiljön och förebygger stora ändringar i boendemiljön.

5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Med planändringen säkerställs att den nuvarande användningen av området för boende fortsätter genom att villornas gårdar anvisas som kvartersområden för fristående småhus i stället för som parkområden som ska bevaras i naturtillstånd enligt den gällande detaljplanen.

Tyngdpunkten i planläggningen av på landskapsnivå eller lokalt värdefulla områdeshelheter ligger på att bevara den befintliga miljön. Dessutom möjliggörs det bara ett begränsat antal nybyggnader. Planen möjliggör ringa förtätning av området. Alltefter utkastalternativ möjliggörs kompletterande byggande på området antingen endast med nya gårdsbyggnader på de befintliga huvudbyggnadernas gårdar eller också på tomterna för nya bostadsbyggnader. I utkastskedet föreslås i alternativ 2 två nya tomter och att arrendearealen för Villa Stenfors ska delas in i två skilda tomter. I alternativ 3 föreslås fem nya tomter. På respektive nya tomt anvisas byggrätt för en eller två gårdsbyggnader alltefter bostadsbyggnad och tomt. Planen strävar efter att genom att styra byggsättet förenhetliga villaområdets småskaliga och traditionella struktur och bevara särdragen i stadsbilden. Trots de nya tomter som eventuellt anvisas med planen påverkar planlösningen inte tyngdpunkten mellan nytt och gammalt byggnadsbestånd.

Med skyddsbestämmelserna i detaljplanen säkerställs att värdena för den byggda miljön på villaområdet bevaras. Med bestämmelserna skyddas de viktigaste byggnaderna, konstruktionerna och stenkonstruktionerna som anknyter till villakulturen. Dessutom förpliktar skyddsbestämmelserna i planen till att bevara byggnadernas särdrag vid reparationer och ändringar. Planändringen förutsätter underhåll och att reparationerna utförs så att de skyddade byggnaderna kan bevaras.

I planändringen rekommenderas återställande reparationer om det i byggnaden tidigare har vidtagits åtgärder som minskar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Det finns många olika sätt och nivåer när det gäller reparationer, allt från grundläggande istandsättning till omfattande ombyggnader och förnyelser. Det kan anhållas om understöd för reparationer i skyddade byggnader av den lokala NTM-centralen. Då kan en detaljplan sänka understödströskeln. Därtill har man även de nationella hushållsavdragen till sitt förfogande. Med dessa subventioner kan oftast endast täckas en tämligen liten del av reparationskostnaderna, men de uppmuntrar åtminstone till små underhållande reparationer.

Nybyggande styrs med bestämmelserna så att villaområdets värdefulla och enhetliga skepnad ska bevaras. Kompletterande byggande av de befintliga gårdarna med nya gårdsbyggnader skulle inte ändra gatuvyerna i någon betydlig grad. I synnerhet när det gäller raden av hus från 1920-talet på Månviksgatan finns gårdsbyggnadernas byggnadsytor bakom bostadsbyggnaden från gatan sett. Villorna står längre bort från gatan på tomter som omges av träd, och därmed skulle kompletterande byggande på dessa gårdar inte ha någon direkt inverkan på gatuvyn. Bevarandet av det befintliga trädbeståndet minskar nya byggnaders inverkan på gatuvyn. Dessutom är det viktigt att det i nybyggnaderna följs det gamla byggsättet och skalan i den närmaste omgivningen så noggrant det går.

Markens bebyggbarhet

Jordmånen på detaljplaneområdet består huvudsakligen av sandmorän som det är bra att bygga på. Utifrån användningshistorien antas det att jordmånen på detaljplaneområdet inte är förorenad. Därmed lämpar sig området i fråga om jordmånen bra för måttligt kompletterande byggande.

Bearbetning av marken på tomterna styrs med planbestämmelser för att deras topografiska grundstruktur ska kunna bevaras oförändrad och även i fortsättningen vara låglänt och bli lägre mot havet. Höjdskillnaderna till följd av utfyllnader för höjning av byggnadsytorna för eventuella gårdsbyggnader ska åtgärdas med terrasseringsar i sten i likhet med de befintliga terrasseringsarna.

5.3.3 Konsekvenser för samhällsekonomin

På området finns redan ett kommunaltekniskt nätverk till vilket det ringa tilläggsbyggande som två av utkastalternativen möjliggör kan anslutas. Det behöver emellertid göras ändringar i infrastrukturen, eftersom avsikten är att anlägga nya linjer för bruks- och avloppsvatten till Villa Stenfors och omvandla luftledningarna till villorna längs Månviksgatan till jordkabler.

De samhällsekonomiska konsekvenserna bedöms närmare i detaljplanens förslagsskede. Genomförandet av detaljplaneändringen har uppskattats medföra totalt cirka xx euro i kostnader. Kostnaderna fördelas enligt följande:

- Kostnader för anläggande av Månviksgatan som gata
- Kostnader för andra gator, körförbindelser och leder för gång- och cykeltrafik
- Kostnader för förflyttning av kommunalteknik
- En eventuell utbyggnad av parkeringsplatsen bredvid fotbollsplanen.

5.3.4 Konsekvenser för trafik och parkering

Planen har ringa konsekvenser för trafikmängderna eftersom den bara möjliggör ringa tilläggsbyggande. Villaområdet kommer att användas för boende också framöver och det kommer att

anvisas sådana funktioner på området som ökar mängden trafik eller parkeringsbehovet i betydlig grad.

För fristående småhus används den i parkeringspolitiken nämnda kalkylmässiga dimensioneringen två bilplatser per småhus. Därmed skulle det som i utkastskedet föreslogs om högst fem nya byggplatser kalkylmässigt innebära tio nya bilplatser.

Parkeringen på villaområdet genomförs så att det bredvid vändplatsen på Månviksgatan placeras ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för invånarparkering. På kvartersområdet får byggas ett garage eller en täckt bilparkering för en bil och en andra bilplats kan placeras på respektive tomt. Tomtnumren i beteckningen om ett LPA-område visar för vilka tomters bilar området reserveras. I praktiken reserveras LPA-området för bilgaragen för tomterna i raden av hus, eftersom det på dessa mindre tomter inte finns utrymme för de två bilplatser som anges i parkeringspolitiken. Dessutom ligger de tämligen nära. För villorna Haglund, Kurtén, Roos och Stenfors sker parkeringen på tomterna. På de nya tomter som i utkastalternativen 2 och 3 föreslås nära villorna Stenfors och Roos finns också plats för parkering av bilar.

Planändringen möjliggör en utbyggnad och organisering av parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen.

Det redan anlagda huvudstråket för gång- och cykeltrafik som anvisas planmässigt med planändringen har förbättrat de tvärgående förbindelserna mellan centrumet och Finska Socker för fotgängare och cyklister. Förbindelsen för gång- och cykeltrafik från Månviksgatan till det befintliga motionsspåret är en trivsam alternativ rutt för motionärer.

5.3.5 Konsekvenser för sociala förhållanden

Med planändringen uppdateras användningsändamålsbeteckningen för huvudbyggnaderna och deras gårdar så att den möjliggör boende. Utöver användningsändamålsbeteckningen som möjliggör boende anvisas det med planändringen också byggnadsytor och byggrätter för byggnaderna. På så sätt uppdateras den planmässiga situationen så att den motsvarar det faktiska byggandet och det görs upp en tomtindelning för området. Tack vare tomtindelningen stämmer de tomter som bildas överens med detaljplanen och området är inte längre belagt med byggförbud. Detta underlättar i sin tur tillståndsprocessen för de reparations- och ändringsarbeten som planeras på området när man inte längre behöver ansöka om undantag från detaljplanen utan det räcker med bygglov och åtgärdstillstånd.

Med detaljplanen anvisas i utkastskedet högst fem nya tomter. Kalkylmässigt kunde högst 20 nya invånare flytta till området om det uppskattade invånarantalet är fyra personer per småhus. Det bör emellertid beaktas att antalet nya invånare kan avvika från denna uppskattning till och med mycket. Därmed ökar planändringen inte antalet invånare på området i någon betydlig grad.

I det tredje utkastalternativet möjliggörs att användningsändamålet för gården till Villa Stenfors utvidgas från enbart privat boende till affärsverksamhet som till sina miljökonsekvenser kan jämföras med boende, såsom in kvarterings- eller kulturverksamhet. Småskalig affärsverksamhet kan sysselsätta enskilda människor men medför inte något betydligt antal arbetsplatser till området.

Planändringen ändrar inte bullernivån på området i någon betydlig grad och ökar inte heller mängden annan verksamhet som stör boende. Beroende på hurdan affärsverksamhet det

eventuellt blir i Villa Stenfors kan den tidvis orsaka buller, om byggnaderna exempelvis används som festlokaler. Villa Stenfors har inga rågrannar och de närmaste grannarna finns på motsatta sidan av Månviken. Vatten bär dock ljud. Å andra sidan orsakar produktionsprocesserna i industriföretagen på andra sidan Månviken bullerolägenheter mera regelbundet än enstaka fester. Dessutom orsakar även hyresbastun och fotbollsplanen med matcher tidvis buller på detaljplaneområdet sommartid.

Gatumiljön kring Månviksgatan är trivsamt, lummigt och lugnt till sin karaktär. Därför erbjuder den förbindelse för gång- och cykeltrafik som fortsätter från gatan och går ihop med friluftsleden en alternativ rutt i en mera bebyggd miljö.

5.3.6 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Planändringens mål som siktar på bevarande gäller förutom byggd miljö även naturmiljön. Målet är att bevara för Månviksområdet typisk kulturväxtlighet till de delar som den finns kvar samt skogsmiljö utanför gårdarna.

Strandlinjen anvisas i planen som vattenområde i naturtillstånd som ska bevaras på grund av att det förekommer en fridlyst skalbaggsart i Månviken. Med en planbestämmelse förbjuds omfattande muddringar vid stranden och i vattnet och även andra åtgärder som försämrar vattenkvaliteten. Spåren efter tidigare muddringar kan på vissa ställen ses tydligt i strandlinjens form och därför är det en viktig bevarande åtgärd att förbjuda muddringarna i framtiden.

Vid underhållet av strandzonen och skogsområdet, som i utkastskedet anvisas som områden för närrekreation, ska natur-, landskaps- och kulturvärdena beaktas. Trädbestånd ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för natur- eller landskapsvården tillåts. Planbestämelsen om en strandzon som ska bevaras skogbevuxen bevarar landskapet sett från havet och förbättrar möjligheterna att anpassa nybyggandet till landskapet jämfört med en situation där det inte finns några träd eller annan växtlighet mellan strandlinjen och byggnaderna.

Vad gäller de nya byggplatser som anvisas i två av utkastalternativen styrs det med en planbestämmelse till att spara dessa så skogbevuxna som möjligt även om man är tvungen att i byggnadsskedet fälla träd för nya byggnader.

För gårdarnas del är det emellertid osäkert huruvida växtligheten bevaras, eftersom det ligger på invånarnas ansvar. Det styrs emellertid till att bevara gårdarna sådana som de är idag för att deras med växtlighet strukturerade karaktär och trädgårdarnas särdrag ska kunna bevaras.

Som helhet har planändringen en positiv inverkan på landskapet på villaområdet i och med att den skyddar värdefulla drag i kulturlandskapet och främjar att de också bevaras i framtiden.

5.3.7 Konsekvenserna av klimatförändringen och med tanke på andra risker

Allmänt taget är det ekologiskt sett effektivare att bevara gamla byggnader och göra ringa reparationer i dem, såsom det föreskrivs i planen, än att bygga nytt. Dessutom är det småskaliga kompletterande byggande som i utkastskedet möjliggörs på området i anslutning till den nuvarande samhällsstrukturen och infrastrukturen mera ekologiskt än till exempel glesbebyggelse.

Åtgärderna i planen har ingen betydande inverkan på mängden trädbestånd på området, men på enskilda tomter får ägaren själv överväga om hen vill bevara trädbeståndet eller inte. Det att träden bevaras är viktigt förutom för landskapsbilden och biodiversiteten också med tanke

på anpassning till klimatförändringen. Skogar binder koldioxid och fungerar som kollager samt jämnar ut temperaturskillnader och konsekvenser av häftiga regn.

Planområdet, med undantag av belagda gator och byggnader, fungerar som infiltrationsområde för dagvatten. Bevarandet av ytor som släpper igenom vatten styrs med planbestämmelser på områden med översvämningsrisk.

5.3.8 Störande faktorer i miljön

Störande faktorer i miljön på detaljplaneområdet hänför sig huvudsakligen till det buller som orsakas av byggandet av teknologisentret Smart Technology Hub och dess produktionsprocess. Teknologisentret orsakar bullerolägenheter, som det med denna planändring är omöjligt att påverka.

Genomförandet av detaljplanen förorsakar inga betydande störande faktorer för miljön.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanens planbeteckningar och -bestämmelser anges i sin helhet på detaljplanekartan (se bilaga 1).

5.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Detaljplaneförslaget var framlagt xx.xx- –xx.xx.2023. Det lämnades in X utlåtanden och X anmärkningar om det.

5.6 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har på basis av de inlämnade utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och reviderats på följande sätt:

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har reviderats på följande sätt: - xxx

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt: - xxxx

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Utöver detaljplanekartan och detaljplanebeskrivningen styrs genomförandet av Finlands byggbestämmelsesamling och Vasa stads byggnadsordning.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan före utgången av år 2024. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på planläggningens webbplats. www.vaasa.fi/kaa-voitus/ak1103.

Bygglövsprocessen kan inledas efter att detaljplanen och tomtindelningen som godkänts i samband med den har vunnit laga kraft. Detaljplaneområdet är redan nu huvudsakligen bebyggt. Det eventuella tilläggsbyggande som föreslås i utkastskedet kommer att genomföras stegvis.

Anläggandet av leder för gång- och cykeltrafik ligger på Vasa stads ansvar. Kommuntekniken tidsplanerar anläggandet av lederna utifrån sin budget.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp i samband med bygglovsförfarandet. Då bygglov beviljas ska man även säkerställa att planerna följer målen för detaljplaneändringen i synnerhet vad gäller följande:

- Bevarande av områdets kulturmiljövärden och att nybyggnaderna anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön
- Uppföljning av byggnadernas livscykel och skick

BILAGOR

BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbestämmelser.

BILAGA 2. Illustrationsmaterial.

BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning.

BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett.

BILAGA 5. Karta över skötselklassificering för grönområdena.

BILAGA 6. Karta över tomtindelningen.