



Detaljplaneändring ak1114 Villa Gerby

# **BILAGOR TILL DETALJPLANEBSKRIVNINGEN**

Vasa Stad, Planläggningen 30.9.2023

LIITE 1. Plankarta med detaljplanebestämmelser

LIITE 2. Respons- och bemötanderapport för utkastskedet

LIITE 3. Respons- och bemötanderapport för förslagsskedet

LIITE 4. Illustrationsbilder

LIITE 5. Blankett för uppföljning av detaljplanen

LIITE 6. Skötselklassificering av grönområden

LIITE 7. Tomtindelning

LIITE 8. Blankett för konsekvensbedömning



Merkintä

Selitys

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa yhden asunnon erillispientaloja. Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa korkeintaan 80 prosenttia rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Tontille sallitusta kerrosalasta korkeintaan 30 prosenttia saadaan käyttää asumiseen verrattavaksi työ- tai liiketilaksi. Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla uudisrakennukset korttelialueelle niin, että huvilarakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, materiaali saumapeltikatto. Muualla kuin oleskelupihan puolella kuistit, terassit, erkkerit ym. muut vähäiset rakennelmat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten tulee olla harjakattoisia. Taloyhtiön jätepiesti tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Kvartersområde för småhus, där man kan bygga fristående småhus med en bostad. I en nybyggnads första våning får man placera högst 80 procent av byggplatsens byggrätt. Av den på tomten tillåtna byggnadsrätten högst 30 procent får användas för arbets- eller affärsutrymme, som motsvarar bostadsändamål. Placeringen ska beaktas vid planeringen genom att nybyggnaderna placeras i kvartersområdet så att villabyggnaden förblir dominant byggnad i sin närmiljö. Nybyggnaderna bör ha sadeltak av falsat plåttak. Någon annanstans än mot utevistelseområden får kvistar, terrasser, burspråk m.m. mindre konstruktioner byggas utanför byggnadsytan. Ekonomibygnaderna bör ha sadeltak. Husbolagets avfallspunkt ska placeras i ekonomibygnaden.

P

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

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

VL

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

LP

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



Venesatama/venealkama.  
Småbåtshamn/Småbåtspåts.



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



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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.  
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

31

Kaupunginosan numero.  
Stadsdelsnummer.

103

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

TERVALEPPÄSUONTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.  
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.  
Riktgivande byggnadsyta.



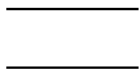
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.  
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



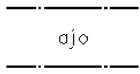
Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.  
Höjdläget för den högsta punkten på byggnadens vattentak.



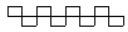
Istutettava puurivi.  
Trädrad som bör planteras.



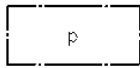
Katu.  
Gata.



Ajoyhteys.  
Körförbindelse.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.  
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Pysäköimispaikka.  
Parkeringsplats.

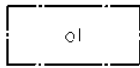
ju-pit-17

Merkintä osoittaa kunkin rakennusalalle rakennettavan rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituuden metreinä. Julkisivun yhtäjaksoista enimmäispituutta ei voi ylittää julkisivuja porrastamalla, vaan suurikokoisia rakennusmassoja tulee rikkoa esimerkiksi kääntämällä rakennuksen massa ja harjasuunta.

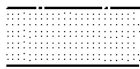
Beteckningen visar maximilängden i meter för en enhetlig fasad på en byggnad som ska uppföras på byggnadsytan. Den enhetliga maximilängden på fasaden kan inte överskridas genom indragningar i fasaden, utan stora byggnadsmassor ska brytas av till exempel genom att vända byggnadens massa och åsiktning.

3rak

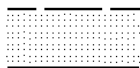
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten lukumäärän.  
Det understreckade talet anger det antal byggnader som ovillkorligen ska iakttas.



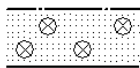
Ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa. Pihoja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.  
Del av område som anges som område för utevistelse. Gårdarna får inte inhägnas så att det medför olägenheter för den gemensamma användningen av det här området.



Istutettava alueen osa.  
Områdesdel som ska planteras.

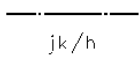


Ohjeellinen istutettava alueen osa.  
Riktgivande del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolla alueen kulttuurihistorian kannalta tärkeä kasvillisuus on säilytettävä.  
Täydennys- ja hoitoistutuksien kasvillisuusvalinnoissa ja tyylissä tulee huomioida alueen kulttuurihistoria.

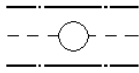
Del av område där viktig växtlighet med tanke på kulturhistorien ska bevaras. Vid växtlighetsvalet och -stilen för kompletterande och vårdande planteringar ska områdets kulturhistoria beaktas.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.  
För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



Ohjeellinen ulkoilureitti.  
Riktgivande friluftsled.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa  
v=vesi  
För underjordisk ledning reserverad del av område.  
v=vatten

sr - 3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutosten tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska och/eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, bör man i samband med reparationer sträva efter att byggnaden renoveras på ett sätt som passar ihop med stilen. Ändringarna ska basera sig på tillräckliga utredningar.

#### YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Uudisrakennukset tulee toteuttaa niin, että ne sijainnin, muodon, mittakaavan, materiaalien ja värityksen osalta sopivat alueen kulttuuriympäristöön. Pihapiirin alkuperäiset suojelurakennukset tulee kuitenkin olla selvästi erotettavissa omaksi kokonaisuudekseen esimerkiksi uudisrakennuksista poikkeavan värityksen tai julkisivumateriaalin avulla.

Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus yksikerroksisena vähintään 39 astetta ja I 1/2 -, I 2/3- tai II -kerroksisena 27-33 astetta. Autotalli- ja talousrakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa. Rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon.

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty -tontin rakennusosalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusosalaksi.

-asuntojen lukumäärästä

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

AP-tontti: Pyöräpaikkojen määrä 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> + saman verran säältä suojattua säilytystilaa.

Autopaikkojen määrä 1,5 ap / asunto.

P-tontti: Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä: 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup> sekä 1 pp / 25 k-m<sup>2</sup>.

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä tai viivyttaa tontilla. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa suosien paikan kulttuurihistoriaan soveltuvia perinnekasveja.

Tontin kulkuväyliä tai pysäköintipaikkoja ei saa asfaloita, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä, kuten saumoiltaan läpäisevää kivetystä.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Nybyggnader ska uppföras så att de till läget, formen, skalan, materialet och färgsättningen passar in i områdetets kulturmiljö. De ursprungliga skyddade byggnaderna på gårdsområdet ska

emellertid klart kunna avskiljas som en egen helhet, till exempel med hjälp av en färgsättning som avviker från nybyggnaderna eller fasadmaterialet.

Nybyggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutning med I våning är minst 39 grader och med I 1/2 - , I 2/3- eller II våningar 27–33 grader. Garage- och ekonomibygnadernas taklutning kan vara mer långsluttande.

Markytans höjd får inte ändras i onödan. Byggnaderna ska anpassas på ett naturligt sätt till den befintliga terrängen.

Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan denna plan har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen

-om tomtens byggnadsyta, i de fall då en befintlig byggnad finns utanför det område som har märkts ut som byggnadsyta i planen.

-om bostädernas antal

Minimiantal för bil- och cykelplatser:

AP- tomt: Antal cykelplatser  $1/30 \text{ m}^2 \text{ vy}$  + lika mycket mot väder och vind skyddat förvaringsutrymme. Antal bilplatser 1,5 bp/ bostad.

P-tomt: Antalet bil- och cykelplatser: 1 bp/25  $\text{m}^2 \text{ vy}$  samt 1 cp/25  $\text{m}^2 \text{ vy}$ .

Dagvattnet ska i mån av möjlighet behandlas eller fördröjas på tomten. Gårdarna och utevistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen.

De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar, där traditionella växter som passar in i ställets kulturhistoria gynnas.

Vägarna och parkeringsplatserna på tomten får inte asfalteras utan på dem ska användas beläggning som släpper genom vatten, såsom stenläggning med fogar som släpper genom vatten.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras

## Detaljplan ak1114 Villa Gerby

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

Vasa stad, Planläggning 23.3.2023

#### Innehåll

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



## 1 UTLÅTANDEN

### 1.1 Gerby-Västervik skärgårdsförening rf, 3.1.2023

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

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

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

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

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

### 1.2 Vasa Elnät Ab, 19.12.2022

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

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

### 1.3 Vasa Vatten, 22.12.2022

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

Vasa Vatten opponerar sig inte mot utvecklingen av området.

**Bemötande:** Observeras.

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

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

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

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

#### 1.5 Österbottens förbund, 5.1.2023

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

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

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

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

**Bemötande:** Beaktas.

## 1.6 Österbottens museum, 5.1.2023

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

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

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

*Bemötande: Beaktas.*

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

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

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

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

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

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

*Bemötande: Beaktas.*

## 2 ÅSIKTER

### 2.1 Närområdets invånare, 4.1.2023

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

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

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

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

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

## Detaljplan ak1114 Villa Gerby

# BILAGA 2. Responser i förslagsskedet med Planläggningens bemötanden

Vasa stad, Planläggningen 31.8.2023

## Innehåll

1	UTLÅTANDEN.....	2
1.1	Elisa Abp, 30.5.2023 .....	2
1.2	Närings-, trafik- och miljöcentralen, 26.6.2023.....	2
1.3	NTM-centralens kompletterande tillägg, 30.8.2023: .....	2
1.4	Erillisverkot Oy, 20.6.2023.....	3
1.5	Gerby skifteslag, 25.6.2023 .....	3
1.6	Österbottens förbund, 21.6.2023.....	3
1.7	Österbottens museum, 26.6.2023.....	3
1.8	Vasa Elnät, 31.5.2023 .....	4
1.9	Vasa Vatten, 30.5.2023.....	4

## 1 UTLÅTANDEN

### 1.1 Elisa Abp, 30.5.2023

På området finns Elisa Abp:s datakommunikationskablar, vilkas existens aktörerna på området bör vara medvetna om och dessutom se till ett tillräckligt skydd av kablarna.

**Bemötande:** Beaktas.

### 1.2 Närings-, trafik- och miljöcentralen, 26.6.2023

*Kulturmiljö och byggnadsskydd*

NTM-centralen anser att för att de byggnadshistoriska värdena ska kunna tryggas bör byggnadsytan för en täckt bilparkering placeras längre bort från de byggnader som ska skyddas. Den kulturmiljöutredning som Vasa stads Planläggning gjorde år 2023 saknas bland bilagorna.

*Översvämningsskydd och dränering*

Utifrån planbeskrivningen bör detaljplanebestämmelserna utökas med en allmän bestämmelse om att konstruktioner som är känsliga för fukt bör placeras minst på en höjdnivå av +2,0 (N2000), om områdets läge inte på grund av reservationen för vågsvall kräver ett högre höjdläge (se Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla [Översvämningsskydd vid byggande – guide i hur man fastställer lägsta byggnadshöjd på strandområden]). Vid behov kan en rekommendation om den lägsta byggnadshöjden begäras av Meteorologiska institutet.

*Områdesanvändning*

Programmet för deltagande och bedömning samt planbeskrivningen bör kompletteras till den delen de hänger ihop med Österbottens landskapsplan 2050, som är under beredning, och vid behov bör de markanvändningsmål som anges i landskapsplanen beaktas. Till övriga delar anser NTM-centralen att det som NTM-centralen tidigare har tagit upp har beaktats. Därmed har den i detta skede inte längre något att anmärka på projektet.

### 1.3 NTM-centralens kompletterande tillägg, 30.8.2023:

NTM-centralen påpekar att vågor eller is som tränger upp på land inte har beaktats i höjdläget N2000 +2,00 m.

**Bemötande:** Byggnadsytan för en täckt bilparkering har av trafikmässiga och funktionella orsaker placerats i områdets sydöstra hörn. Byggandet styrs med detaljplanebestämmelser. Med dem säkerställs att den täckta bilparkeringen som byggs på området inte blir alltför massiv eller dominerande i förhållande till omgivningen. Österbottens museum anser i sitt utlåtande av 26.6.2023 att kompletterande byggande enligt detaljpanelösningen inte minskar områdets kulturhistoriska värden.

*Kulturmiljöutredningen ingår inte som bilaga till detaljplanen. Den refereras i detaljplanebeskrivningen men det är också möjligt att få tillgång till utredningen på begäran.*

Vasa stads byggnadsordning är ett dokument med rättsverkan som styr byggandet. Det är dessutom det dokumentet som uppdateras oftast. I det fastställs också det lägsta möjliga höjdläget för konstruktioner som är känsliga för fukt: "Konstruktioner som är känsliga för fukt ska vara minst två meter högre än

*medelvattenståndet eller byggnadens höjdläge vara så högt att konstruktioner som skadas när 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 används som tål att eventuellt bli våta". Därmed behöver höjdläget inte anges separat i detaljplanen. Klimatförändringens inverkan på havsvattenståndet kan inte förutses. De lägsta höjdlägen som anges i detaljplanen kan vara föråldrade om tio år.*

*Utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 har delvis varit framlagt samtidigt med detaljplaneförslaget. Därför har det inte gått att beakta målen i utkastet i detaljplanematerialet. I detaljplanebeskrivningen läggs till en anmärkning om utkastet till landskapsplan.*

#### 1.4 Erillisverkot Oy, 20.6.2023

Projektet påverkar inte Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet med nätoperatörstjänster.

#### 1.5 Gerby skifteslag, 25.6.2023

Gerby skifteslag har tagit del av det till påseende framlagda förslaget till detaljplaneändring gällande Villa Gerbys område. Gerby skifteslag finner att det föreliggande förslaget inte äventyrar eller gör intrång på Gerby skifteslags område eller verksamheten i Gerby skifteslags småbåtshamn. Förslaget har behandlats av Gerby skifteslags sysslomän 14.6.2023.

#### 1.6 Österbottens förbund, 21.6.2023

Detaljplanen finns inom området för Österbottens landskapsplan 2040, som trädde i kraft 11.9.2020. Som bäst pågår utarbetandet av Österbottens landskapsplan 2050 och ett planutkast hölls framlagt 27.4–31.5.2023. Energiförsörjning och stenmaterialförsörjning är de teman som i första hand uppdateras. Målsättningen är att landskapsfullmäktige godkänner landskapsplanen i slutet av år 2024.

För området gäller Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014. Österbottens förbund har tidigare gett utlåtande om utkastet till detaljplan, vilket har beaktats i planprocessen. Österbottens förbund har inget att anmärka om förslaget till detaljplan.

**Bemötande:** *Utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 har delvis varit framlagt samtidigt med planförslaget. Därmed läggs det i planbeskrivningen till en anmärkning om att landskapsplanen uppdateras.*

#### 1.7 Österbottens museum, 26.6.2023

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

Utifrån en kulturmiljöutredning som gjordes 2023 konstaterade bedömningsgruppen att Villa Gerby, som daterats till början av villakulturen i slutet av 1800-talet, är ett kulturhistoriskt betydelsefullt objekt med en

rik historia som anknyter till lokala och nationella framstående personer och viktiga händelser. Villan är av lokal betydelse tack vare dess närhistoria. De olika skikten i byggnaden återspeglar bra den ändring som skett i villakulturen och hela samhället från slutet av 1800-talet fram till våra dagar. Huvudbyggnadens förändrade yttre har delvis försvagat dess beviskraft, och därför är det önskvärt med återställande reparationer. Dessa bör emellertid basera sig på tillräckliga utredningar. Den lilla stugan har bevarat sin ursprungliga skepnad bättre än huvudbyggnaden.

Museet anser att detaljplaneförslaget uppfyller museets ovan nämnda målsättningar och museet har därmed inget att anmärka på detaljplaneförslaget.

### 1.8 Vasa Elnät, 31.5.2023

Vasa Elnät har inget att anmärka.

### 1.9 Vasa Vatten, 30.5.2023

När området planläggs bör den redan befintliga vattentjänstinfrastrukturen på området beaktas och dess förekomst tryggas genom servitutsområden. När tomtindelningen görs ska det beaktas att det ska vara möjligt att anlägga vattentjänsterna från Klibbalkärrsvägen. Likaså ska det vara möjligt att inom kvartersområdet för servicebyggnader anlägga vattentjänster som ska tryggas genom ett servitutsområde som bildas.

**Bemötande:** Beaktas.



V A S A .

V A S A .



ak1114 Villa Gerby  
Asemakaavan havainnekuvat  
Illustrationsbilder av detaljplan



**Toteutus esimerkki 1**  
Exempel på förverkligande 1



Näkymä kaakosta  
Vy från sydost

V A A S A .  
V A S A .

**Toteutus esimerkki 2**  
Exempel på förverkligande 2



Näkymä kaakosta  
Vy från sydost

**Toteutusimerkki 1**  
Exempel på förverkligande 1



**Toteutusimerkki 2**  
Exempel på förverkligande 2

V A A S A .  
V A S A .



Alueleikkaus A-A  
Sektion genom området A-A

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	08.12.2023
Planens namn	Villa Gerby	Förslagsdatum	26.04.2023
Datum för godkännande	23.10.2023	Dat. för meddel. om anh.gör.	19.08.2021
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Kommunens plankod	1114
Godkänd enligt paragraf	72	Ny detaljplaneareal [ha]	
Genererad plankod	905V231023A72	Detaljplaneändringens areal [ha]	1,5820
Planområdets areal [ha]	1,5820		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]			

### Stranddetaljplan

### Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Med egen strand

Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal]

Med egen strand

Utan egen strand

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

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

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

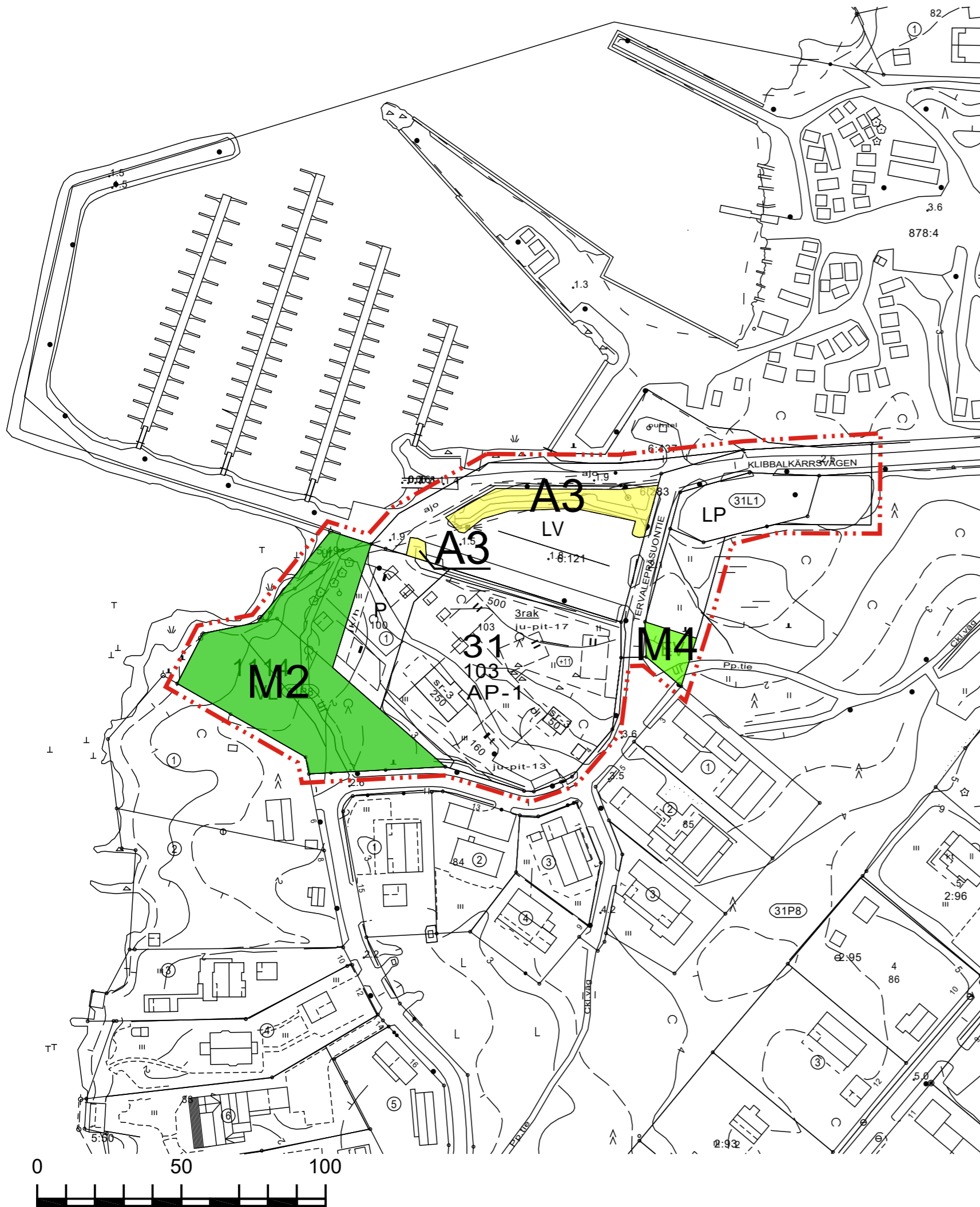
## Underbeteckningar

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

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

# Villa Gerby

## HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



**A3**

Maisemaniitty.  
Landskapsäng.

PINTA-ALAT  
AREALER

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

Kokonaispinta-ala  
Totalareal

654 m<sup>2</sup>

**M2**

Lähimetsä.  
Närskog.

PINTA-ALAT  
AREALER

3296 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala  
Totalareal

3296 m<sup>2</sup>

**M4**

Suojametsä.  
Skyddskog.

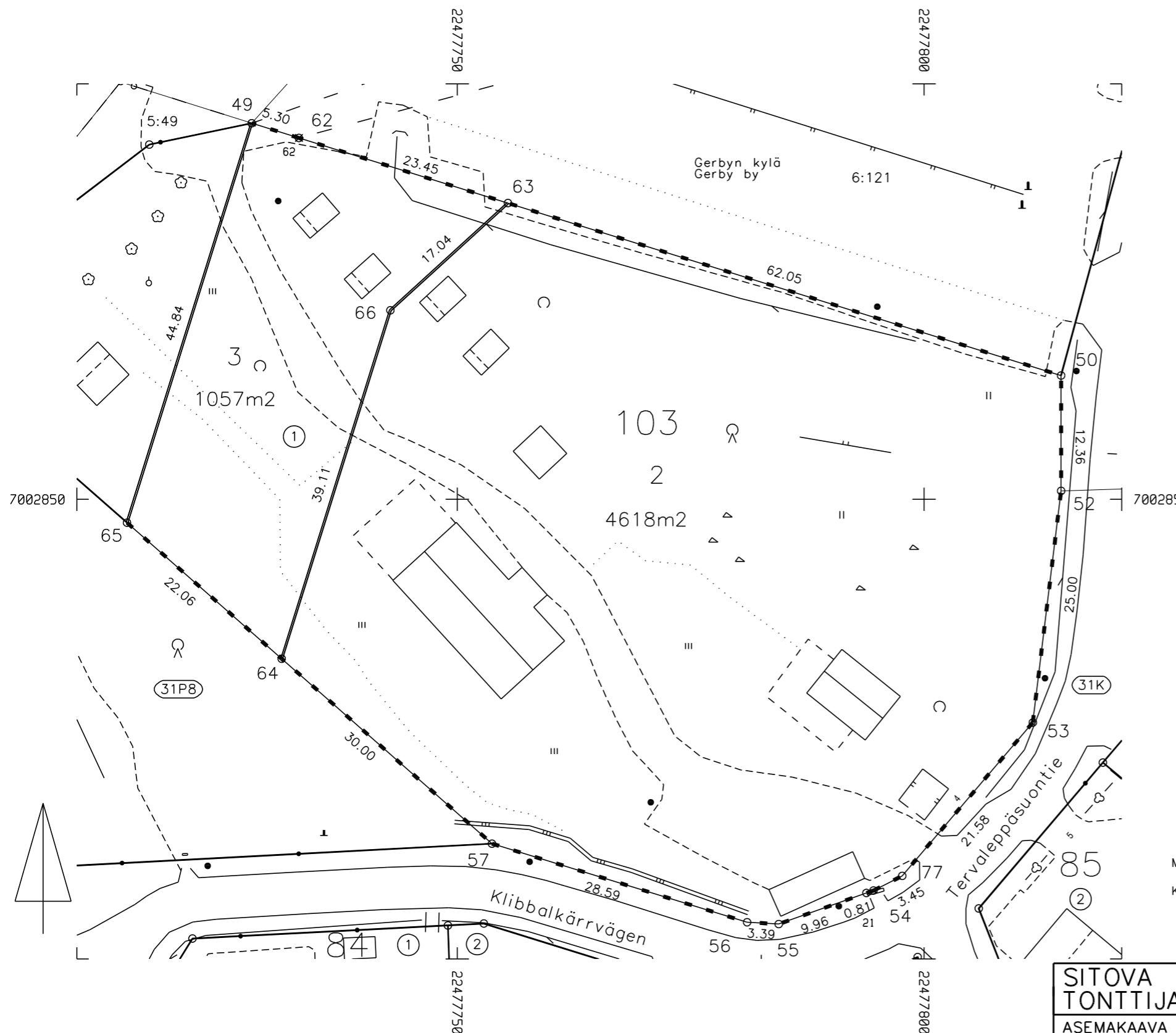
PINTA-ALAT  
AREALER

234 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala  
Totalareal

234 m<sup>2</sup>





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

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

MUODOSTUMINEN

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

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

## BLANKETT FÖR KONSEKVENSBEDÖMNING

Planens namn och planeringsområde: ak1114 Villa Gerby

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

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

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

Särskilda utredningar som behövs: Naturutredning, kulturhistorisk utredning

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

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

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

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

## BLANKETT FÖR KONSEKVENSBEDÖMNING

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

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

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

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

+ + betydande positiv konsekvens                      - - betydande skadlig konsekvens

+ positiv konsekvens    - skadlig konsekvens

? oklar konsekvens

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

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

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