Vasa stad, Planläggningen
2025

DETALJPLAN ak1101

Hemstrand och Gustavsro

Detaljplaneändring



DETALJPLANEBESKRIVNING

VASA.

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Kommun: 905 Vasa stad

Planområde: Stadsdel 21,

kvarteren 3, 4, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57

och stadsdel 22,

kvarter 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34

samt gatu-, grön- och vattenområden

Planeringstyp: Detaljplaneändring

Planens namn: Hemstrand och Gustavsro

Planens nummer: 1101

Uppgjord av: Vasa stads planläggning,

planläggningsarkitekt Anna Myllymäki

planläggningsarkitekt Anne Majaneva

Behandling:	Stadsmiljönämnden	1.3.2020
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	17.11.2023
	Stadsmiljönämnden	XX.XX.XXXX
	Stadsstyrelsen	XX.XX.XXXX
	Stadsfullmäktige	XX.XX.XXXX
Framläggande:	Programmet för deltagande och bedömning	29.11 – 14.12.2023
	Planutkast	XX.XX.XXXX
	Planförslag	XX.XX.XXXX

1.2. PLANOMRÅDETS LÄGE

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

Planområdet gränsar i nordost till Skogsbergets bostadsområde och Hemstrandsparken, i sydost till Stenhagavägen, i sydväst till Gustavsrovägen samt i nordväst till Bockska hörnets och Infjärdens område. Området är en gammal havsviksstrand, som under 1920-talet började bebyggas till ett småhusområde. I området finns en handfull tjänster samt Borgaregatans skola. Planeringsområdet är kulturhistoriskt betydelsefullt, och där finns flera historiskt värdefulla byggnader. Planändringsområdets storlek är 86,3 hektar.



Läget på området för detaljplaneändringen angivet på guidekartan.

1.3. PLANENS NAMN OCH SYFTE

Detaljplaneändringsområdet finns enligt de officiella statistikområdena i stadsdelarna Hemstrand och Gustavsro, men många av dem som bor speciellt i den norra delen av planändringsområdet eller i dess närhet uppfattar området som Dragnäsbäck. Till exempel utifrån gamla tidningsurklipp nämndes systematiskt att de byggnader som fanns på området mellan Kronansvägen och Eisnäsgatan fanns i Dragnäsbäck. Namnet Gustavsro härstammar från ägaren till Villa Gustavsro, Gustaf Lundén.

Avsikten med detaljplaneändringen är att uppdatera de föråldrade detaljplanerna för området så att de får en mera lättläst och modern form samt att förenhetliga de mångskiftande planbestämmelserna. I planarbetet kartläggs också de kulturmiljövärden och skyddsbehov som det ska värnas om i området. Samtidigt undersöks platser och skala för kompletterande byggande som är lämpligt i området.

1.4. BESKRIVNINGENS INNEHÅLL

1. Bas- och identifikationsuppgifter 2
1.1. IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 2
1.2. Planområdets läge 3
1.3. Planens namn och syfte 3
1.4. Beskrivningens innehåll 4
1.5. Förteckning över bilagorna till beskrivningen 6
1.6. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 6
2. Sammandrag 7
2.1. Planprocessens olika skeden 7
2.2. Detaljplanen 8
2.3. Genomförande av detaljplanen 8
3. Utgångspunkter 9
3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet 9
3.1.1. Allmän beskrivning av området 9
3.1.2. Naturmiljön 10
3.1.3. Byggd miljö 15
3.1.4. Markägoförhållanden 16
3.1.5. Trafik 17
3.2. *Planeringssituation* 21
3.2.1. Landskapsplan 21
3.2.2. Generalplan 22
3.2.3. Detaljplan 23
3.2.4. Stadens markpolitiska riktlinjer 24
3.2.5. Andra planer och utredningar som gäller området 24
3.2.6. Planläggningssituation och planer för närmiljön 28
3.2.7. Byggförbud 31

4. Olika skeden i utarbetandet av detaljplanen 32
4.1. INLEDNING 32
4.2. Deltagande och samarbete 32
4.2.1. Intressenter 32
4.2.2. Anhängiggörande 32
4.2.3. Deltagande och växelverkan 32
4.2.4. Myndighetssamarbete 33
4.3. Detaljplanens mål 33
4.3.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen 33
4.3.2. Av staden uppställda mål 34
4.3.3. Mål härledda ur förhållandena på området och områdets egenskaper 34
4.3.4. Mål som uppkommit under planläggningsprocessen, precisering av målen 35
4.3.5. Responsen på programmet för deltagande och bedömning och beaktande av den i planarbetet 35
4.3.6. Växelverkansmöte, 1.2.2024 37
4.4. Planläggning 38
4.4.1. Detaljplaneutkast 40
4.4.2. Konsekvensbedömning och konsekvensernas betydelse 48
4.4.3. Respons på utkastskedet (kompletteras) 49
4.4.4. Övervägande efter utkastskedet (kompletteras) 49
4.4.5. Detaljplaneförslaget (kompletteras) 49
4.4.6. Respons på förslagsskedet (kompletteras) 49
4.4.7. Övervägande efter förslagsskedet (kompletteras) 49
5. Redogörelse för detaljplanen 50
5.1. Detaljplan 50
5.1.1. Kvartersområden 50
5.1.2. Övriga områden 50
5.1.3. Bestämmelser 50
5.1.4. Namn 50
5.2. Planens konsekvenser 50
5.2.1. Samhällsekonomiska konsekvenser 50

5.2.2. Konsekvenser för trafiken 50
5.2.3. Konsekvenser för människors levnadsförhållanden, miljö och rekreationsmöjligheter 50
5.2.4. Konsekvenser för sociala förhållanden 50
5.2.5. Konsekvenser för naturmiljön 50
5.2.6. Förverkligande av koldioxidsnålt byggande/cirkulär ekonomi 50
5.2.7. Konsekvenser för den byggda miljön 50
5.2.8. Tillgänglighetskonsekvenser 50
6. Genomförande av detaljplanen 51
6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet 51
6.2. Tidtabellen för och uppföljningen av genomförandet 51

1.5. FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

BILAGA 1. Detaljplanekarta och -bestämmelser

BILAGA 2. Program för deltagande och bedömning

BILAGA 3. Illustrationsmaterial

1.6. FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

Naturkartläggning (2020)

Kulturmiljöutredning (2022)

Byggnadsinventering (2001)

Byggnadsinventering (2023)

AK1101 KOTIRANTA-KUSTAALA - SUOJELUESITYS ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHEESSA (2025)

ONKILAHDEN – PUKINJÄRVEN LAAKSO. Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma. Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu, Viheraluesuunnittelu (2007)

Asuntomarkkinakatsaus 2023. Erikoisteema: Vaasan seudun asuntoselvitys, jossa arvioitu Giga-Vaasa-investointien vaikutuksia Vaasan seudun väestönkehitykseen ja asumiseen. JONAS NYLÉN, Kiinteistötoimi/asumispalvelut (2023)

2. SAMMANDRAG

Uppdatering av föråldrade detaljplaner till nutid är en av planläggningens grundläggande uppgifter. I Hemstrand och Gustavsro har oenhetliga detaljplanebestämmelser lett till en stor mängd ansökningar om undantag från detaljplanen. Det här trycket som inriktas på förnyandet av området förutsätter också att de kulturhistoriska värdena utreds. Målet är att detaljplaneändringen skapar enhetliga detaljplanebestämmelser som behandlar markägarna jämbördigt på området. Värdefulla byggnader och byggda miljöer identifieras och skyddas enligt behov och specialvillkor ges för kompletteringsbyggande som är lämpligt för området så att det också blir utrymme för biologisk mångfald, behandling av dagvatten och stadsgrönska.

Saker som ska granskas i planarbetet:

- Strukturen på de områden som byggts under olika tider och stadsbildsmässiga specialdrag som ska bevaras.
- Kartläggning av och byggnadsskydd för historiskt värdefulla byggnader.
- Möjliggörande av ett förtätande av staden genom att skapa platser för kompletteringsbyggande.
- Områdets grönstruktur och dess inverkan på djurlivet, landskapet, behandlingen av dagvatten och den biologiska mångfalden:

2.1. PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN

Anhängiggörande av detaljplanen

Planprocessen inleddes på stadens eget initiativ. Ändringen av detaljplanen blev anhängig genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut om framläggande av programmet för deltagande och bedömning 17.11.2023.

Program för deltagande och bedömning

Planprojektets PDB har godkänts för framläggande med planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut § 49/2023. PDB har varit framlagt **29.11–14.12.2023** och om det gavs under den utsatta tiden 12 utlåtanden och en åsikt, vilka har specificerats i punkt 4.4.2 *Respons om programmet för deltagande och bedömning.* En elektronisk begäran om utlåtande har sänts om projektet till de berörda myndigheterna och brev till markägarna och arrendatorerna av fastigheterna och grannfastigheterna på det planområde som är föremål för ändringen. Framläggandet av PDB har meddelats i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) samt i stadens officiella meddelande- och kommunikationskanaler samt på Planläggningens webbplats www.vasa.fi/planlaggning.

Hörande i beredningsskedet (planutkast)

Planutkastet samt ett uppdaterat program för deltagande och bedömning framlades med planläggningsdirektörens beslut (xx.xx.xxxx) under tiden xx.xx–xx.xx.xxxx. Detta kungjordes i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), samt i stadens officiella

meddelande- och kommunikationskanaler samt på Planläggningens webbplats www.vasa.fi/planlaggning. Materialet hölls framlagt på Planläggningens anslagstavla och Planläggningens webbplats. Planutkastet sändes per brev eller e-post till planområdets markägare och övriga intressenter. X åsikter och x förhandsutlåtanden om detaljplaneutkastet och det xxx.x.xxxx daterade programmet för deltagande och bedömning lämnades in.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag)

Detaljplaneförslaget och det uppdaterade Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har framlagts offentligt med stadsmiljönämndens beslut xx.xx.xxxx–xx.xx.xxxx Om planförslaget och det xx.xx.xxxx uppdaterade programmet för deltagande och bedömning inlämnades x anmärkningar och x utlåtanden.

Lagakraftvunnen detaljplan

Stadsfullmäktige i Vasa fastställde detaljplaneändringen på sitt sammanträde xx.xx.xxxx. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft. Före det godkändes planen av stadsstyrelsen xx.xx.xxxx.

2.2. DETALJPLANEN

Planprocessen har som syfte att en detaljplan upprättas för området. Avsikten är att områdets föråldrade planbestämmelser ska moderniseras och förenhetligas så att också områdets kulturvärden beaktas i detaljplanen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bevarande av områdets historiska struktur och byggnadsbestånd och också att förtäta området genom nybyggande. Nybyggnaden ska anpassas till de befintliga byggnaderna. På områden som byggts under olika tidsperioder styrs byggandet med olika planbestämmelser.

Med detaljplaneändringen stöds målen i Vasa stads strategi om lyckliga och välmående invånare, när det gäller förtätande av stadsstrukturen i anslutning till beredskap för befolkningstillväxt och klimatneutralitet. Dessutom förverkligar detaljplaneändringen de mål som framförts i landskaps- och generalplanerna om förtätande av befintliga bostadsområden och byggande invid goda förbindelser.

Med detaljplaneändringen anvisas byggrätter och byggnadsytor för de byggnader som ska uppföras på tomterna och anges andra bestämmelser som styr byggandets kvalitet samt fastställs parkeringen för tomterna.

2.3. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanläggningen startade i anslutning till godkännande av planläggningsöversikten år 2020 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2025. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/ak1101.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringsområdet avgränsas av servicekoncentrationen i Stenhaga, huvudleden Förbindelsevägen som löper genom Vasa stad, service- och småindustriområdet i Bockska hörnet samt Skogsbergets bostadsområde. Området har i huvudsak bebyggts mellan 1900-talets början och 1980-talet. De äldsta byggnaderna finns invid Gustavsrovägen och Kronansvägen samt på dess sidogator. På området finns till stor del gammal växtlighet och gatuvyn är lummig. Växtligheten varierar från lundartat trädbestånd i Hemstrand och på dess västra sida till en torrare växtlighet av motyp med mäktiga tallar.

Längs Gustavsrovägen finns en handfull affärsfastigheter och några serviceformer (a). På västra sidan om Gustavsrovägen Hemstrands servicehus (1), på östra sidan Gustavsro daghem och vårdhemmet Hopearanta (2). I hörnet av Borgaregatan och Kummelgatan finns den svenskspråkiga Borgaregatans skola (3) med årsklasserna 7–9. Till övriga delar är det område som planläggs småhusdominerat. En grönområdeskedja som börjar från Gustavsroparken leder ända till Västerängens och Infjärdens skogsområden, Långvikens våtmarksområde förbinder igen stadsdelen med Metvikens friluftsområden. På området finns flera lekparker (b), och på Långvikens dalområde finns också Andvägens fotbollsplan (4). I sydöstra ändan av Ainogatan finns ett odlingslottsområde (5) som upprätthålls av staden.



Bild 1 Schema över verksamheten på området och i närmiljön. Planändringsområdet med rött.

3.1.2. Naturmiljön

Planeringsområdet är nästan i sin helhet byggd miljö. Till planeringsområdet hör Gustavsroparkens nordvästra del och de skogbevuxna områdena i Borgaregatans skolas omgivningar. I Lärkgatans och Bryggerivägens hörn finns en parkliknande lekplats (1). Vid en naturkartläggning som gjorts år 2020 karaktäriseras detaljplaneområdet på följande sätt:

Hemstrands och Gustavsros planeringsområde finns huvudsakligen på ett redan byggt egnahemshusområde. I byggnadsbeståndet finns småvåningshus, egnahemshus, radhus samt Borgaregatans skola. På det byggda området finns inga områden i naturtillstånd, utan trädbeståndet och buskarna är till största delen planterade en gång i tiden i anslutning till byggandet.

De små naturområdena på utredningsområdet finns i Borgaregatans skolas omgivningar (2) och invid det huvuddike (3) som finns i mitten av området. Grönområdena är delvis parkmässigt skötta och invid huvuddiket har en led för gång-, cykel- och mopedtrafik anlagts.



Bild 2 Schema över de grönområden som finns på planeringsområdet.

Enligt den databas som miljöförvaltningen upprätthåller finns på planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet inte några betydelsefulla förekomstområden för hotade arter eller arter som kräver särskilt skydd. Dessutom finns det inte i närheten av utredningsområdet några nationella naturskyddsområden eller lokala objekt enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen. (syke.fi/avoindata).

Naturkartläggningen refereras mer omfattande i stycke 3.2.5 *Andra planer och utredningar som berör området.*

Landskapsstruktur

Planområdets ytformer styr avrinningsvattnet i enlighet med bilden nedan längs det gröna dal-område som märkts ut på bilden mot Metvikens inre del.

Planeringsområdet är till sin ytstruktur mycket omväxlande. I Hemstrand har den äldsta bebyg-gelsen byggts på de mest gynnsamma byggplatserna på sluttningarna till stenmoränkullarna in-vid Gustavsrovägen. Terrängen vetter långsluttande mot nordost och sydost. I Gustavsro finns den högsta punkten i hörnet av Kalevagatan och Eisnäsgatan.

Enligt översvämningskarttjänsten är planeringsområdet inte på ett influensområde för havsöver-svämningar med ett upprepningsintervall på hundra år (1/100a). Någon översvämningskarta för översvämningar i vattendrag har inte gjorts för området.

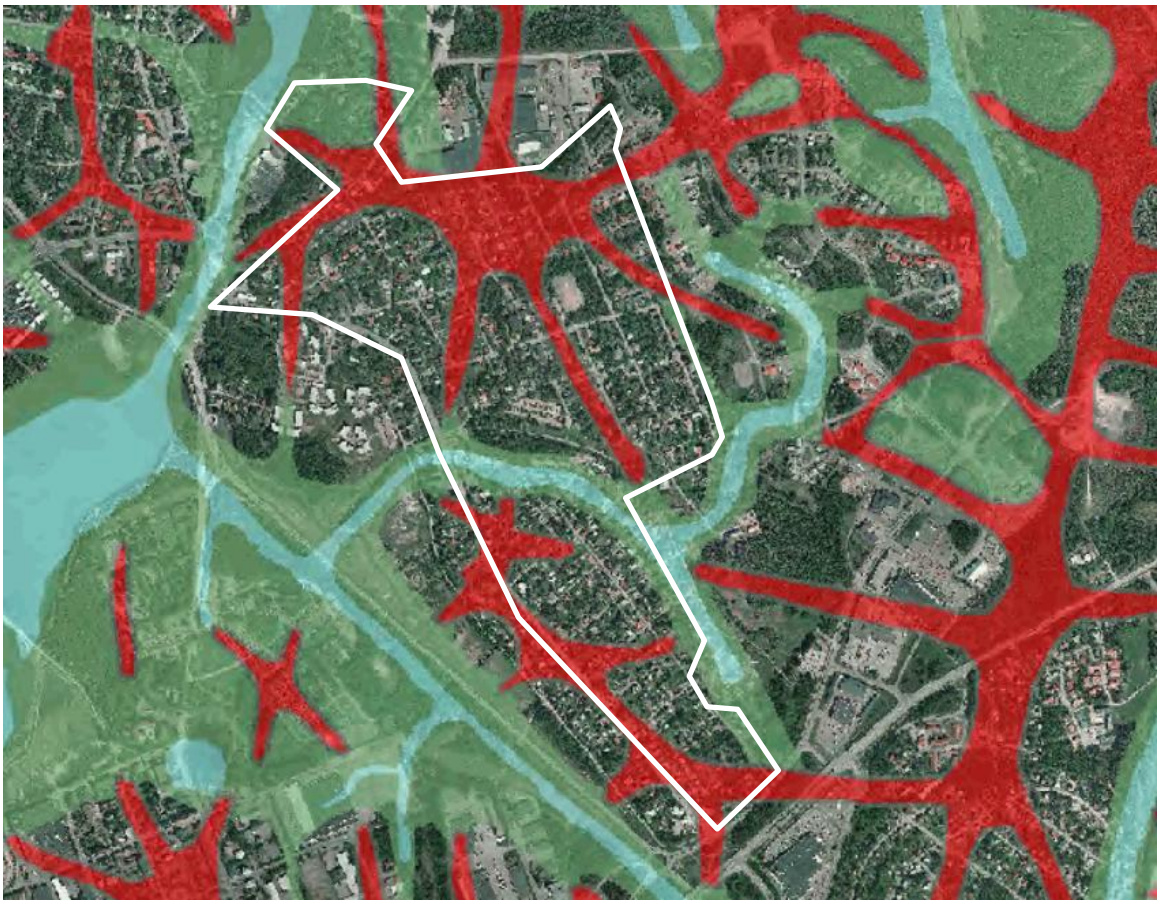
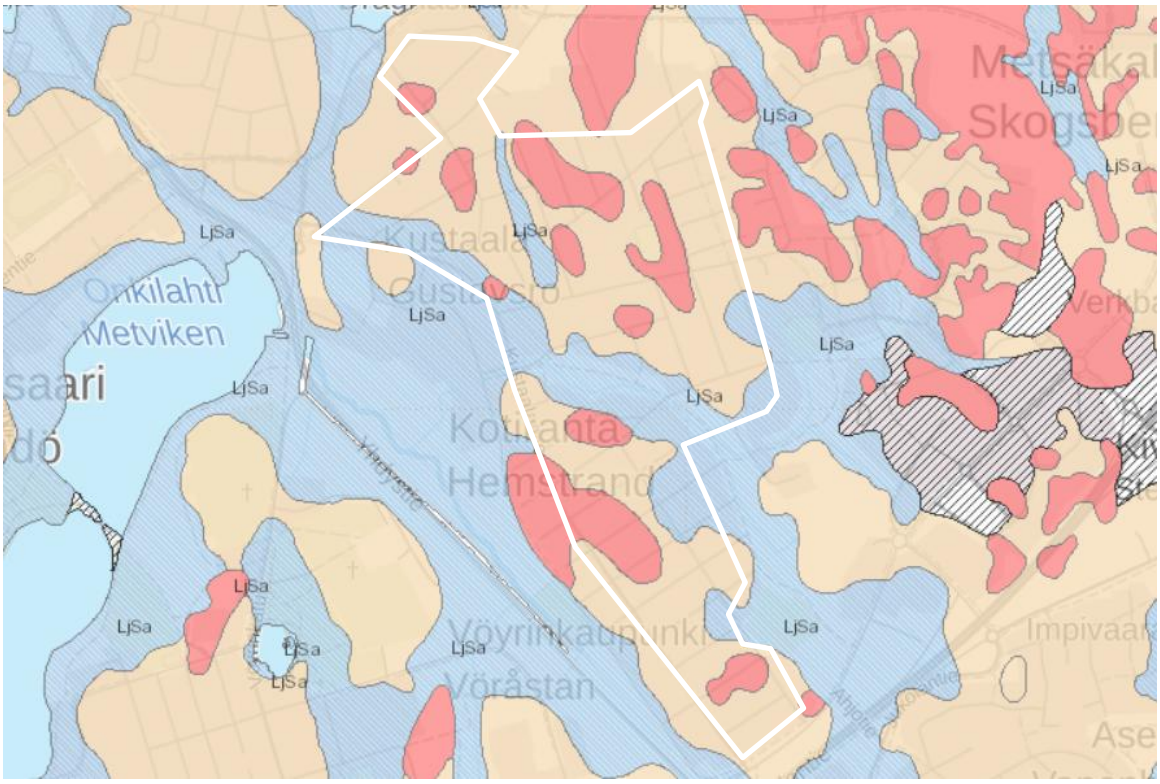


Bild 3 Landskapsstrukturens grundstomme enligt den naturinventering som gjorts i anslutning till Vasa generalplan 2030. Åsområden har märkts ut med rött, dalområden med grönt. Planområdet har avgränsats med vitt.

Jordmån

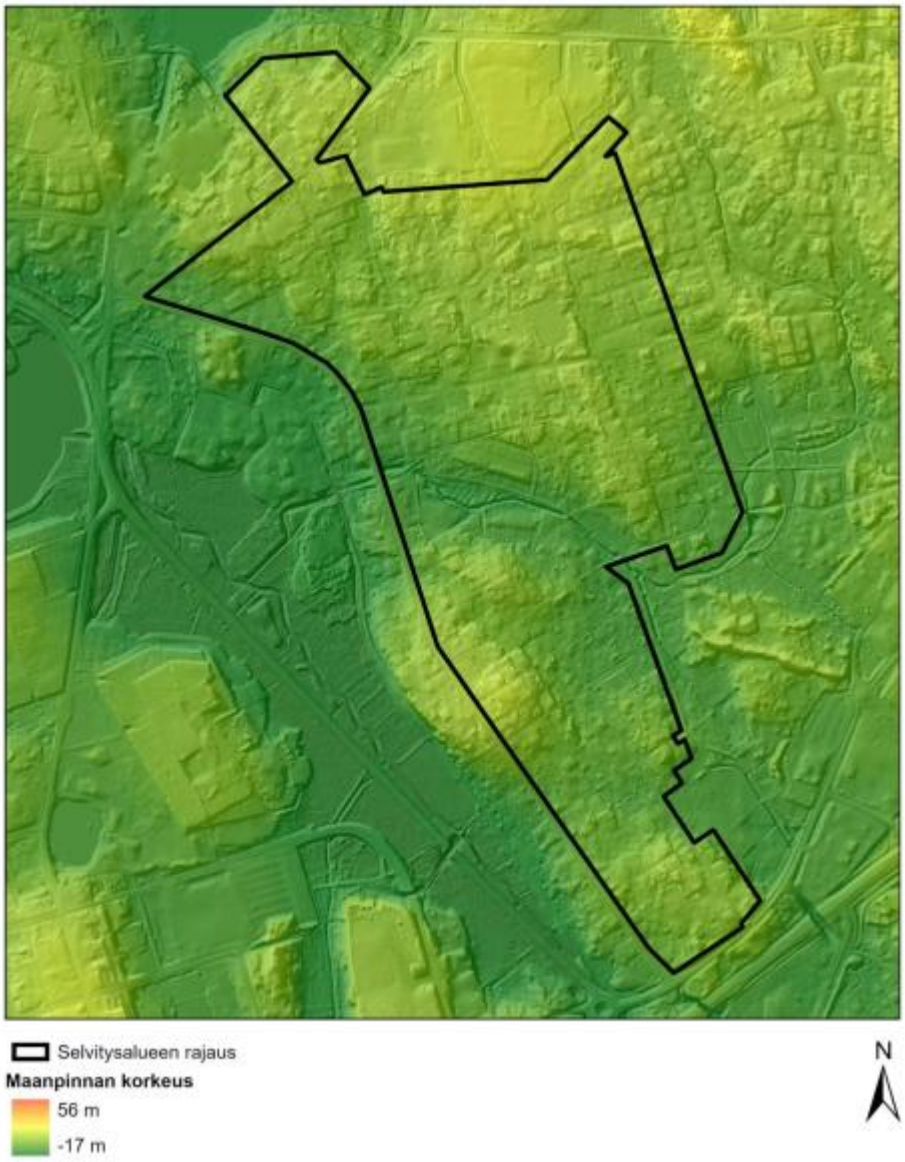
Området delas av en gyttjelerdal som är typisk för gamla havsvikar och påminner om områdets historia. Stadsdelarna Hemstrand och Gustavsro har byggts i sluttningarna av gamla bergsmoränkullar.



Jordmånskarta. Det ljusgula är sandmorän, det röda berg, och det blå är gyttjelera som är typiskt för dal-områden. Avgränsningen av planområdet med vitt.

Dagvatten

Planeringsområdets dagvatten följer delvis med som ytavrinning längs öppna diken och Långviksdiket på utredningsområdets västra sida till Metviken. Växtligheten vid de öppna dikena gör att vattnet rör sig långsammare. På östra sidan på utredningsområdet finns en bassäng för avrinningsvatten, vilken jämnar ut vattnets rörelse. På området finns dessutom stadens dagvattennätverk, med vilket dräneringen på de byggda områdena har skötts. Laserskanningsmaterialet för området har presenterats på kartan nedan.


Selvitysalueen rajaus
Maanpinnan korkeus
56 m
-17 m
N

3.1.3. Byggd miljö

Byggnader och bebyggande

Planändringsområdet är till största delen ett småhusområde som byggts under olika tidsperioder. Längs Gustavsrovägen började man bygga bostadshus från 1920-talet. Då avstyckade Hemstrandsområdets markägare Lindeman tomter och började sälja dem till egnahemsbyggare. Bostäderna fungerade bland annat som hem för de som var anställda i närområdets fabriker. På samma sätt som i Hemstrand fortsatte byggandet i Gustavsro i jämn takt på 1930- och 1940-talen. Under efterkrigstidens återuppbyggnadsperiod byggdes i Gustavsro ett enhetligt frontmannahusområde i kvarteren på östra sidan om Ilmarinengatan. Områdets nyaste småhusområden blev färdiga på 1980-talet.

Av det arbetarhus som byggdes i Hemstrand år 1946 bildades ett centrum för föreningsverksamhet. Stadens svenskspråkiga grundskolnät förstärktes genom att Borgaregatans skola byggdes år 1977. Områdets byggnadsbestånd har delvis ersatts med nyare byggnader.

Den byggda kulturmiljöns värden

Villa Gustafsro hörde till de första byggnaderna i området och Gustavsro har också fått sitt namn enligt gården. På platsen fanns från början ett tegelbruk (Bruket) som grundats av Gustaf Lundén, och efter det en handelsträdgård som hans son Ossian Lundén grundade år 1892 och en trädgårdsskola.

Av andra betydande byggnader kan nämnas Riegatan 34 (Nya Bryggeriet, om vilket också användes namnet Wasa Ölbryggeribolag), Orregatan 28 (Bryggmästarens hus), Hemstrands daghem och Solhemsgatan 6 (Läderskofabriken J. Söderberg Ab: grundarens hem). På området finns också flera villor som flyttats från Terijoki. Bebyggandet av området och byggnadsbeståndet har presenterats omfattande i en kulturmiljöutredning (Vasa stad, planläggningen, 2022).

År 1918 grundades i Hemstrand en avdelning som lydde under Vasa skyddskår. Skyddskårens lokaler fanns i ändan av den nuvarande Gardesgatan, och vägens namn var tidigare Skyddskårsgatan. På området fanns en skjutbana och ett skyddskårshus med gårdsbyggnader. Skyddskårhusets byggnader finns inte längre kvar, men på deras plats i slutet av Gardesgatan har det blivit kvar en remsa som inte har planlagts till tomter. I skogsområdet bredvid odlingslotterna finns tre skjutvallar, en del av skjutbanans granhäck och en sten som fungerat som råmärke invid en stig. Skjutvallarna och råstenen har skyddats i detaljplan ak919 år 2006.

Befolknings- och samhällsstrukturens utveckling

I Vasaregionens bostadsutredning (2023) har fyra befolkningsutvecklingsscenarier upprättats för regionen som sträcker sig till år 2050. Av de fyra scenarierna baserar sig tre på att GigaVaasaområdet förverkligas, och av dem är de positivaste prognoserna att regionen växer med 11 500–17 500 nya invånare. Av regionens befolkningstillväxt kommer en mycket stor andel helt naturligt att inriktas på kommunerna Vasa och Korsholm, och tillväxten kommer att utgöras till stora delar av unga och människor i arbetsför ålder, och därför kommer sannolikt den största tillväxten att i Vasa koncentreras till det utvidgade centrumområdet (ca 7000–9000 nya invånare).

Det näst största tillväxtområdet prognostiseras bli Gerby och Hemstrand (ca +1700–2500 nya invånare). I Hemstrand begränsas tillväxten av bristen på planlagda områden för nybyggnad.

Största delen av de nya bostadshushållen kommer att vara bostadshushåll med en eller två personer. Mängden bostadshushåll som är större än det här prognostiseras öka bara i måttlig mängd. På 2020-talet minskar antalet barn i grundskoleåldern (7–12-åringar) kraftigt på grund av att nativiteten sjunkit på 2010-talet och början av 2020-talet. Inte ens scenarierna med kraftig tillväxt kan vända den här utvecklingen så att den blir positiv. Emellertid syns den förutspådda kraftiga inflyttningen på ett positivt sätt också i fråga om antalet barn och unga. Alla scenarier har som gemensam faktor att Vasas befolkning åldras kraftigt under prognosperioden.

Bostadshushållens medelstorlek på planeringsområdet är nuförtiden 2,2 personer per bostad. Familjebostäder (mer än 2 boende) finns i Hemstrands södra spets, i Borgaregatans skolas omgivningar och på det område som avgränsas av Bryggerivägen och Kronansvägen. Mest barnfamiljer bor i Borgaregatans skolas omgivningar. På de här områdena finns också största delen av de småhus som byggts efter 2000-talet. Speciellt i frontmannahuskvarteren är det typiskt att invånarna fortsättningsvis är byggnadens första ägare; på de äldre och överraskande nog också på de nyare områdena (de som byggts från 1960-talet till 2000-talet) har ägandet bytts.

3.1.4. Markägoförhållanden

Planområdet är till största delen i privat ägo. Mer omfattande mark i stadens ägo finns i nordöstra delen av Gustavsro och invid Gustavsroparken.

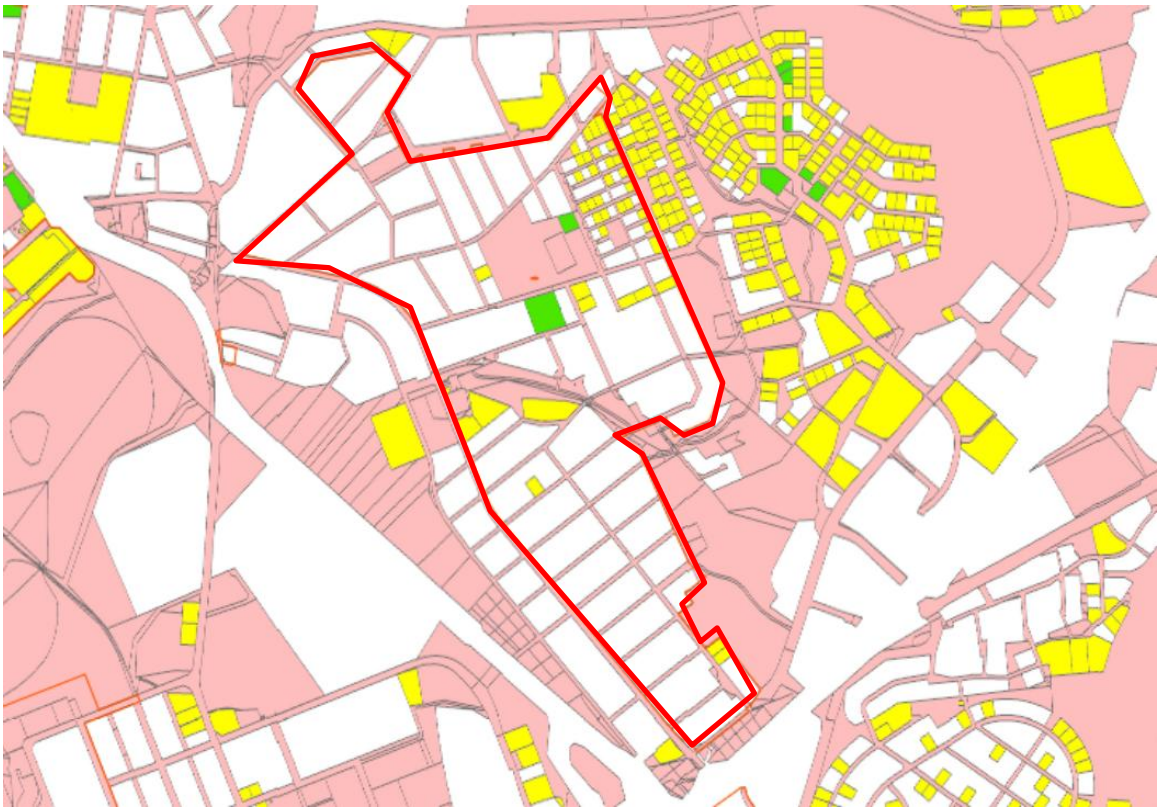


Bild 4 Stadens markägande har utmärkts på kartan som ljusröda områden. Det gula området är markområden som staden har arrenderat ut, de genomskinliga områdena utan färgraster är i privat ägo. Planområdet är avgränsat med ett rött streck.

3.1.5. Trafik

Områdets viktigaste matargata är den tvåfiliga Gustavsrovägen, som matar trafiken till tomtgatorna som går i ost-västlig riktning. Tomtgatorna är ungefär sex meter breda. Områdets gatunät baserar sig i stor omfattning på rutplanen, som möjliggör genomfart nästan genom hela området.

Gustavsrovägen var tidigare huvudleden för trafiken i syd-nordlig riktning förbi centrum, men efter att Förbindelsevägen blev färdig har trafiken minskat betydligt. Nuförtiden tjänar leden som matargata till områdets tomtgator. På kartan nedan presenteras områdets genomsnittliga vardagsmedeldygnstrafik per år (vardagsdygn =må-to) (KAVL) samt deras mätningstidpunkter.

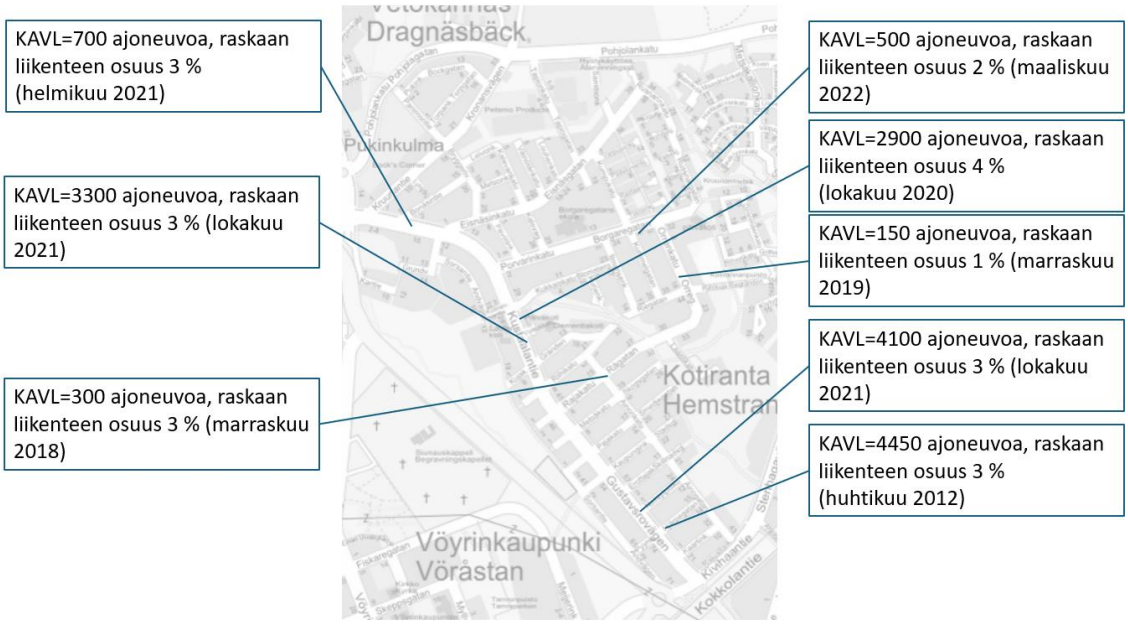


Bild 5 Trafikmängden i Hemstrand och Gustavsro. KAVL = vardagsmedeldygnstrafik under ett år (vardagsdygn = må-to)

Genomfarten och mängden tung trafik på Kronansvägen var ett stort problem på området, eftersom det tidigare var huvudförbindelse från fabriksområdet till Bockska hörnet. En ny förbindelse vid Pohjolavägen blev klar under åren 2018–2019, vilket lugnade ner trafiken på Kronansvägen märkbart. Andelen tung trafik har år 2020 halverats från det som uppmättes i augusti 2015 och den totala fordonstrafikmängden har under samma tid gått ner till en femtedel. Även om den totala trafikmängden har sjunkit betydligt, har andelen tung trafik igen börjat öka efter år 2019.

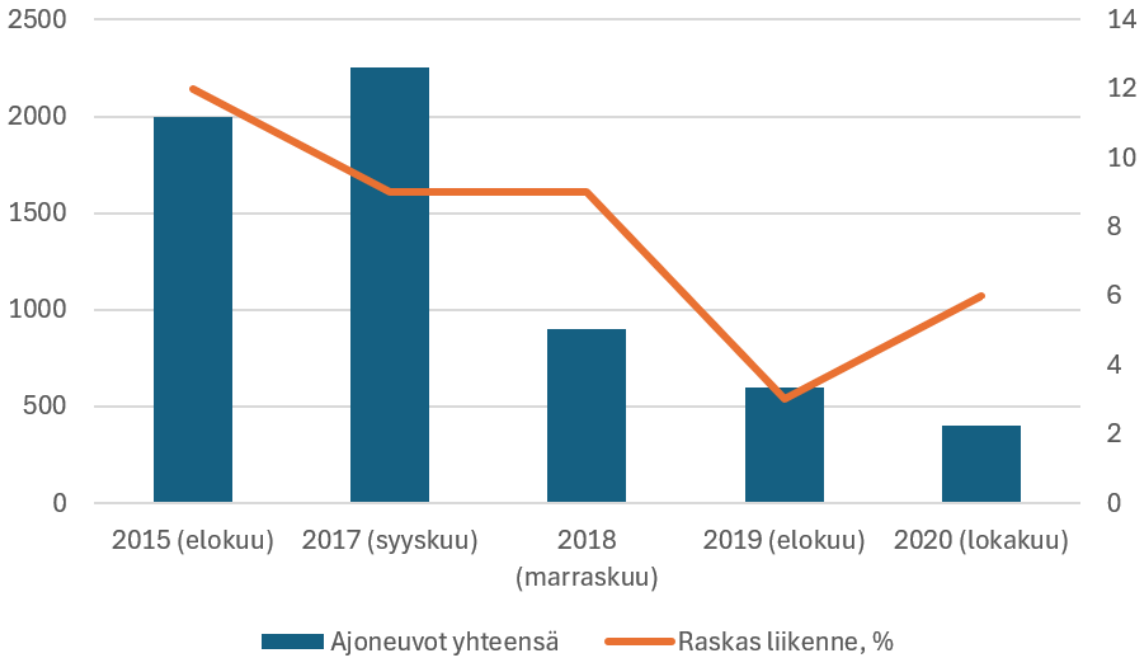


Bild 6 Fordonstrafikmängden på Kronansvägen. De blå staplarna beskriver fordonens totala mängd (KAVL), den röda kurvan igen mängden tung trafik som procentandel av den totala trafikmängden.

Cykling och gång

Från planeringsområdet är det speciellt goda gång- och cykelförbindelser i syd-nordlig riktning till affärsområdet i Stenhaga och serviceområdet i Bockska hörnet; Gångbanan som löper på östra sidan om Gustavsrovägen är en av stadens huvudleder för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning. Hindereffekten av Förbindelsevägen gör det i någon mån svårare att röra sig i riktning mot stadens centrum. Det enda stället där man kan passera under vägen är via leden för gång-, cykel- och mopedtrafik som är en förlängning av Stadsgatan. I annat fall måste fotgängaren styra stegen mot områdets södra eller norra del. Bron vid Metvikens gång- och cykeltrafikled som går över Förbindelsevägen gör det smidigare att röra sig via Metviken till stadens centrum. Staden har åren 2022 och 2023 fokuserat på att förbättra Metvikens cykelväg som en del av stadens huvudcykelvägsnät. I söder ska fotgängaren korsa både den livligt trafikerade Stenhagavägen och Förbindelsevägen. Situationen hjälps upp i samband med projektet med att förbättra Förbindelsevägen. Om det här berättas mera i stycke 3.2.6 *Planläggningssituation och planer för närmiljön*

Kollektivtrafik

På området trafikerar år 2024 på hösten linje 8 (Infjärden – Centrum – Sandviken) och linje 10 (Västervik – Gerby – Borgaregatans skola). Linje 8 trafikerar en gång per timme från måndag till fredag, på lördag enligt en mer inskränkt tidtabell. Linje 10 trafikerar bara skoldagar, två gånger per dag.

I områdets östra del betjänar också linje 12 (Västerängen – Centrum). Längs Förbindelsevägen kan man hoppa på linje 7 K (Västerängen – Centrum – Liselund) eller linje 6 (Smedsby (Botnia-hallen) – Centrum – Vasklot). På den bifogade kartan har kollektivtrafiklinjernas och hållplatsernas läge på kartan presenterats. Med en blå cirkel beskrivs det maximiavstånd på fyrahundra meter som allmänt används vid stadsplanering för hållplats inom kollektivtrafiken. Såsom framgår av kartan är en stor del av områdena Hemstrand, Gustavsro och Dragnäsbäck svåra att nå med kollektivtrafik. I Borgaregatans skolas närmiljö finns flera hållplatser, där det emellertid inte är någon trafik.

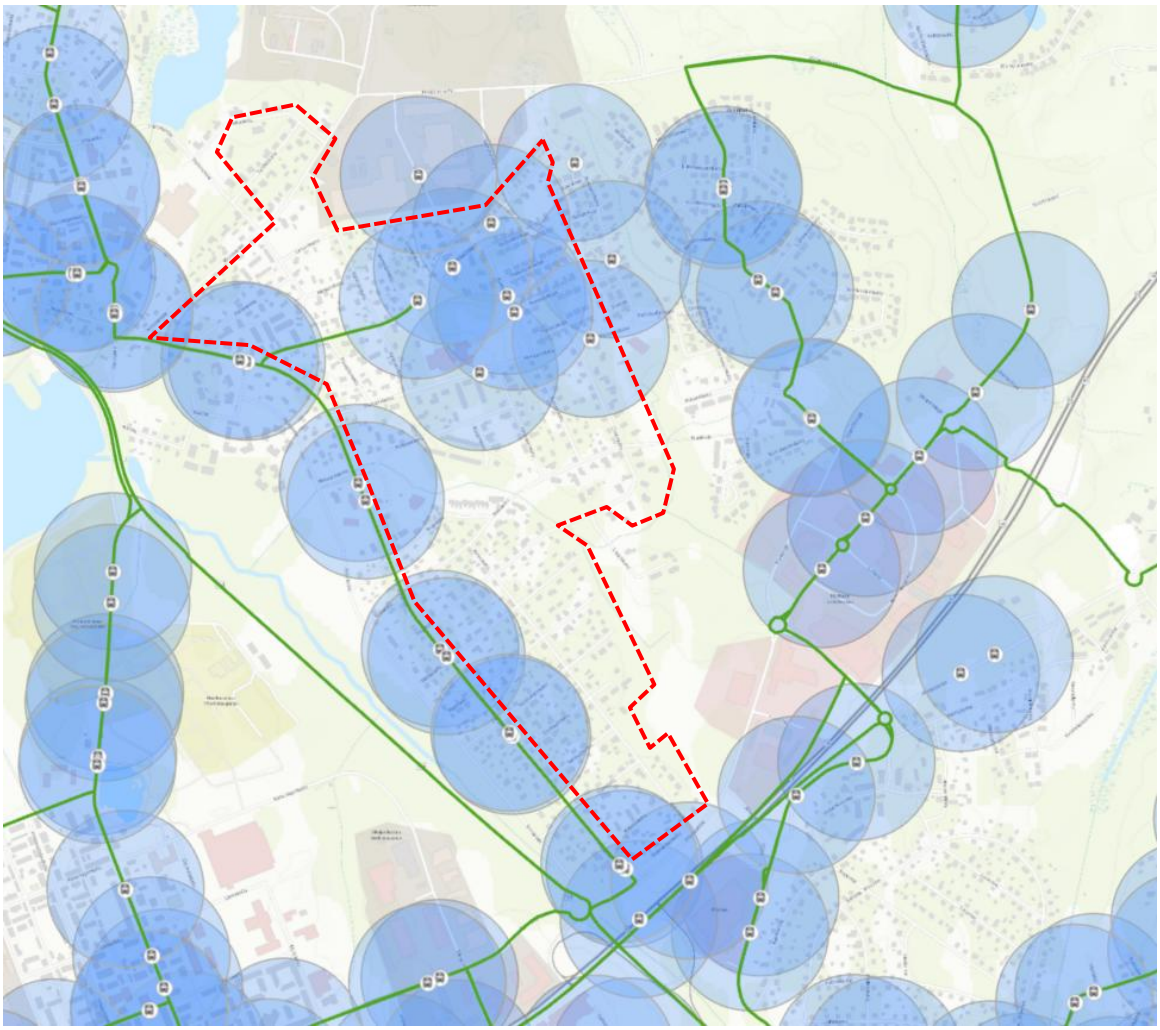
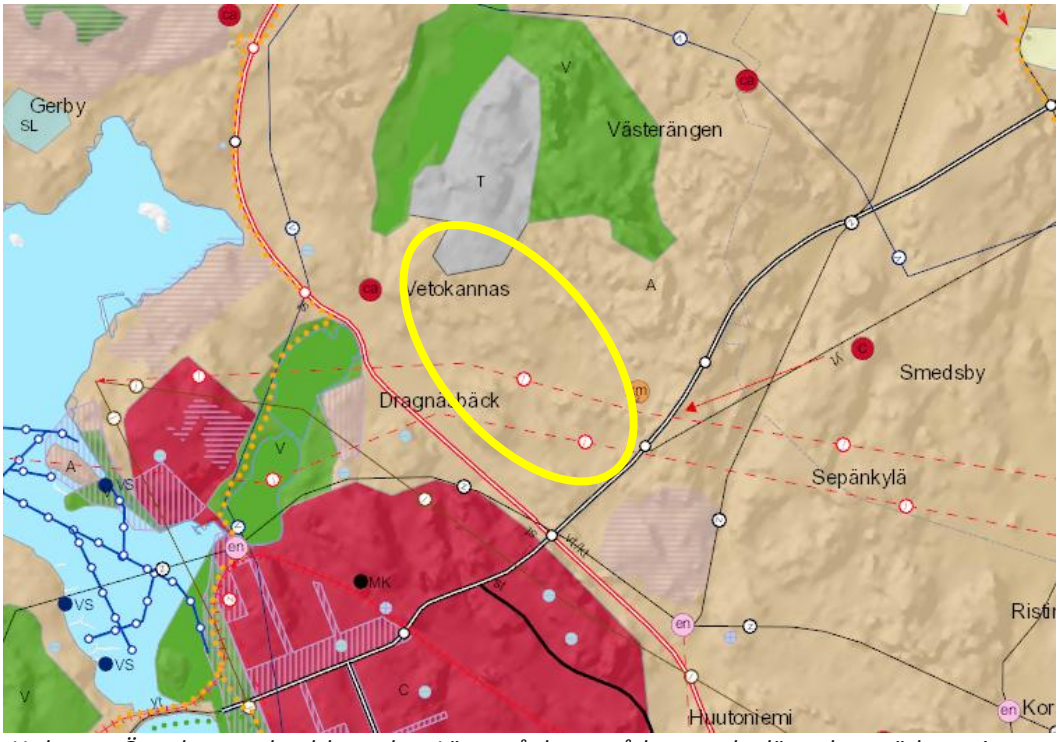


Bild 7 Kollektivtrafiklinjer (med grönt) och hållplatser och deras influensområden på 400 meter (med blått) på planeringsområdet och i dess närhet.

3.2. *PLANERINGSSITUATION*

3.2.1. Landskapsplan



Utdrag ur Österbottens landskapsplan. Läget på det område som planläggs har märkts ut i grova drag på kartan med en gul ring.

På planområdet har Österbottens landskapsplan 2040 trätt i kraft 11.9.2020. I Österbottens landskapsplan 2040 har planeringsområdet märkts ut som område för tätortsfunktioner (A). För området har anvisats behov av två överföringsavloppsförbindelser (röd streckad linje). I planområdets omedelbara närhet finns Bockska hörnet som har märkts ut som närservicecentrum (ca). I Stenhaga har en affärskoncentration med objektbeteckningen för stor handelsenhet (km) anvisats. Dessutom ligger planeringsområdet i en hinderfri zon för flygtrafik (sv).

Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände vid sitt möte den 7.4.2025 Österbottens landskapsplan 2050. Fullmäktiges beslut kan överklagas genom ett besvär till Vasa förvaltningsdomstol fram till 30.5.2025. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Objekt som ska uppdateras i första hand är energiförsörjning och stenmaterialförsörjning.

Landskapsplanens mål är att Österbotten år 2050 ska vara en ledande region för hållbar utveckling, med bra livsmiljö, invånarna i centrum och ett blomstrande näringsliv. Målet är en godkänd landskapsplan i slutet av år 2024.

3.2.2. Generalplan

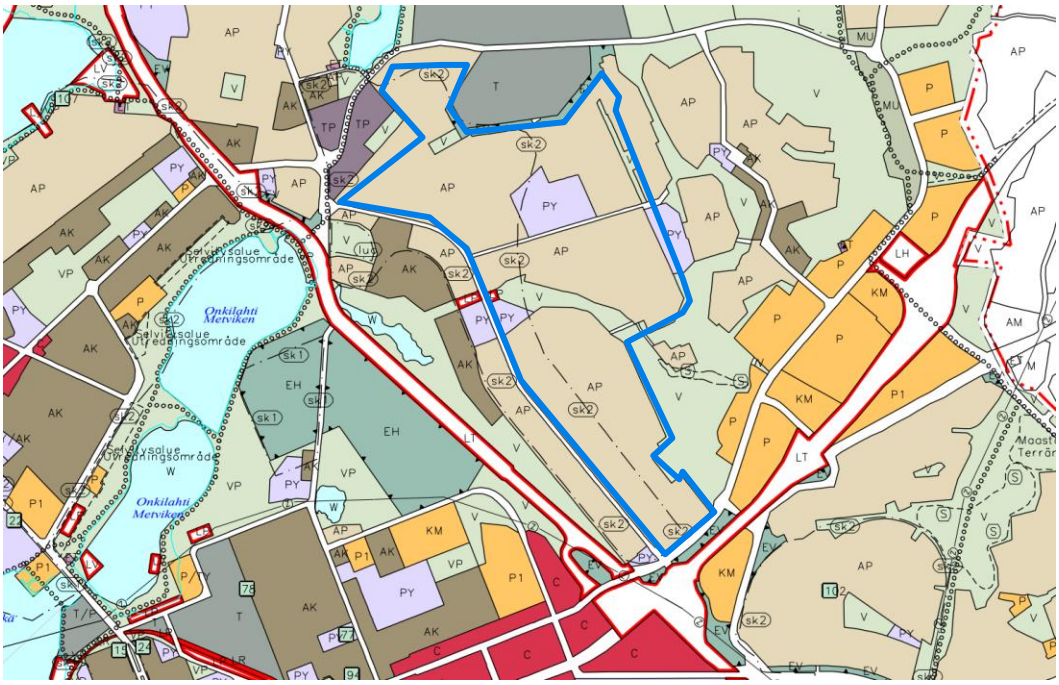


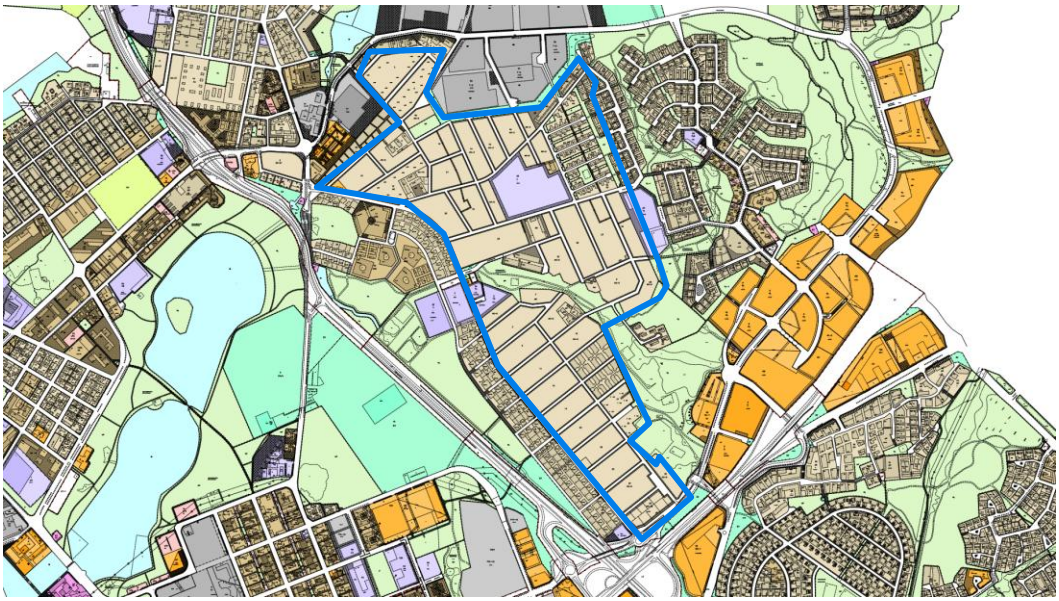
Bild 8Utdrag ur delgeneralplanen för centrum. På bilden har detaljplanens avgränsning märkts ut med blått.

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

- Gustavsrovägens kant har märkts ut som ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde (sk-2). Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.
- Bostadsområde dominerat av småhus (AP). Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
- Borgaregatans skolas och Hemstrands daghems område har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY). Området reserveras i huvudsak för kommunal, statlig och annan offentlig samfundsverksamhet. På området får i viss mån även andra arbetsplatser och bostäder placeras.

Den centralpark som går genom området och Lärkgatans lekplats har på generalplanenivå reserverats som rekreationsområde (V). Vidare har på området anvisats ett allmänt parkeringsområde (LP).

3.2.3. Detaljplan



Utdrag ur detaljplanesammanställningen

På detaljplaneområdet gäller 27 detaljplaner som är av olika storlek och har blivit klara under olika tider (inom parentes det datum då planen vunnit laga kraft eller godkänts): ak86 (11.10.1943), ak139 (17.1.1950), ak158 (2.1.1951), ak162 (3.12.1951), ak167a (3.12.1951), ak185 (5.10.1953), ak212 (27.5.1957), ak242 (16.4.1958), ak257 (24.11.1958), ak272 (10.8.1959), ak276 (3.6.1960), ak312 (15.6.1962), ak337 (20.11.1964), ak340 (6.2.1964), ak345 (30.9.1964), ak388 (2.2.1968), ak390 (20.4.1967), ak392 (15.1.1969), ak404 (14.4.1969), ak443 (28.2.1973), ak474 (20.4.1976), ak506 (29.3.1979), ak591 (13.1.1983), ak746 (12.2.1993), ak780 (7.3.1994), ak787 (2.8.1995), ak919 (10.8.2006).

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

Byggandet styrs på varierande sätt. Det tillåtna våningstalet varierar mellan ett och två. Av arealen på en tomt för bostadsfastigheter får i typiska fall byggas 10–20 procent, byggandet i kvarter med offentlig service styrs av exploateringstalet. I äldre detaljplaner styrs placeringen av byggnaderna på tomten inte just alls, i typiska fall bestäms i detaljplanen endast att vid gränsen mot gatan ska en 4 meter bred planteringszon lämnas. Ett undantag till detta kan detaljplan ak390

anses vara. Där styrs byggandet till att bilda en serie av gator och grönområden som upprepas fullständigt likadana.

Trots det stora historiska byggnadsbeståndet på området finns där endast en byggnad som har skyddats med detaljplan, det gamla bryggeriet på Riegatan (sr-3). Sådana byggnader har fastställts som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas utan hinder av vad som bestämts i detaljplanen om byggrätt.

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

3.2.4. Stadens markpolitiska riktlinjer

Stadens markanvändning har som huvuduppgift att se till att utbudet av bostads- och företagstomter är tillräckligt. Vid skapandet av stadsrummet och värnandet om det iakttas en hållbar utveckling på ett konkurrenskraftigt och kostnadseffektivt sätt. Målet är en enhetlig samhällsstruktur som beaktar målen i stadens energi- och klimatprogram och där staden och privata aktörer kan tillhandahålla sådan fungerande, högklassig och kostnadseffektiv service som invånarna och företagen behöver. Med den här detaljplanen stöds följande delområdens mål och uppgifter i Vasa stads markpolitiska program:

- Främjande av en förtätning av samhällsstrukturen och hindrande av att den detaljplanerade marken inte används fullt ut: förtätning av stadsstrukturen möjliggörs inom den befintliga strukturen
- Säkerställande av att markägarnas behandlas jämlikt: föråldrade detaljplaner uppdateras så att de blir i en lättläst och enhetlig form. Identifiering och dokumentering av byggnadsskyddsbehoven i detaljplanen.

3.2.5. Andra planer och utredningar som gäller området

Naturkartläggning (2020)

Naturkartläggningen har upprättats som grundinformationsmaterial till detaljplanen som ett arbete i egen regi under terrängsäsongen 2020. Terrängbesök gjordes till planeringsområdet totalt 11 gånger 16.3–1.9.2020. I terrängen kartlades områdets naturtyper, häckande fåglar och platser där flygekorrar och fladdermöss förökar sig och vilar söktes. I samband med terrängarbetet uppskattades därtill förekomsten av i Europeiska Unionens habitatdirektiv IV (a) angivna dägg-, kräl- och groddjur på området.

Vid naturinventeringarna på området upptäcktes inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper. På planeringsområdet påträffades inte heller några häckande arter enligt bilaga I till Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/EEG). Av fågelarter som klassificeras som hotade i Finland observerades de starkt hotade turkduva, tornseglare, sparv och grönfink.

Av arter som är nära hotade häckade sädesärla och skata. Vid terrängkartläggningen hittades inga tecken på flygekorrevir eller platser där flygekorren förökar sig och rastar enligt 49 § i naturvårdslagen.

Vid fladdermuskartläggningen gjordes totalt 24 observationer av fladdermus. Utifrån observationerna äter fladdermössen i närheten av utredningsområdet i huvudsak ovanför gatuområdena. Det är sannolikt att en del av fladdermössen kan använda områdets byggnader som gömställen under dagen sommartid. Den fortsatta planeringen av området kan göras utan att fladdermössens födoområden eller förflyttningsstråk drabbas. I anslutning till rivning av eventuella befintliga byggnader skulle det vara bra att undersöka vinds- och källarlokalerna för att kartlägga fladdermössens gömställen under dagtid.

Om områdets diken iståndsätts maskinellt, ska det i samband med inledandet av arbetena uppskattas om det finns behov av kartläggning av åkergroda. Utredningen ska göras under april-maj.

Vasas grönområdesstruktur 2030

Grönområdesstrukturen utgör en del av Vasa generalplan 2030, vilken har fastställts 4.9.2014. Till grönområdesstrukturen hör olika grönområden, rekreationsområden, parker och friluftsleder.

Grönområdesstrukturen baserar sig på landskapsstrukturen och annan naturgrund: den grundläggande stommen bildar de landskapselement som lämnas utanför byggandet, såsom åsarnas högsta delar, dalbottnar, branta och steniga sluttningar samt källor och våtmarker som utgår från dem. Utanför byggandet lämnas även de i naturvårds-, skogs- och vattenlagen angivna naturtyperna samt kärnområdena i de strikt skyddade djurarternas revir.

Genom planering av grönområdesstrukturen strävar man efter att bevara naturen så att den är mångformig, hälsosam och produktiv. Samtidigt ger grönområdesstrukturen också staden en viss struktur och erbjuder invånarna platser för rekreation och upplevelser. Gustavsroparken samt grönområdet som finns i hörnet av Bryggerivägen och Lärkgatan har i den här planen definierats som närpark.

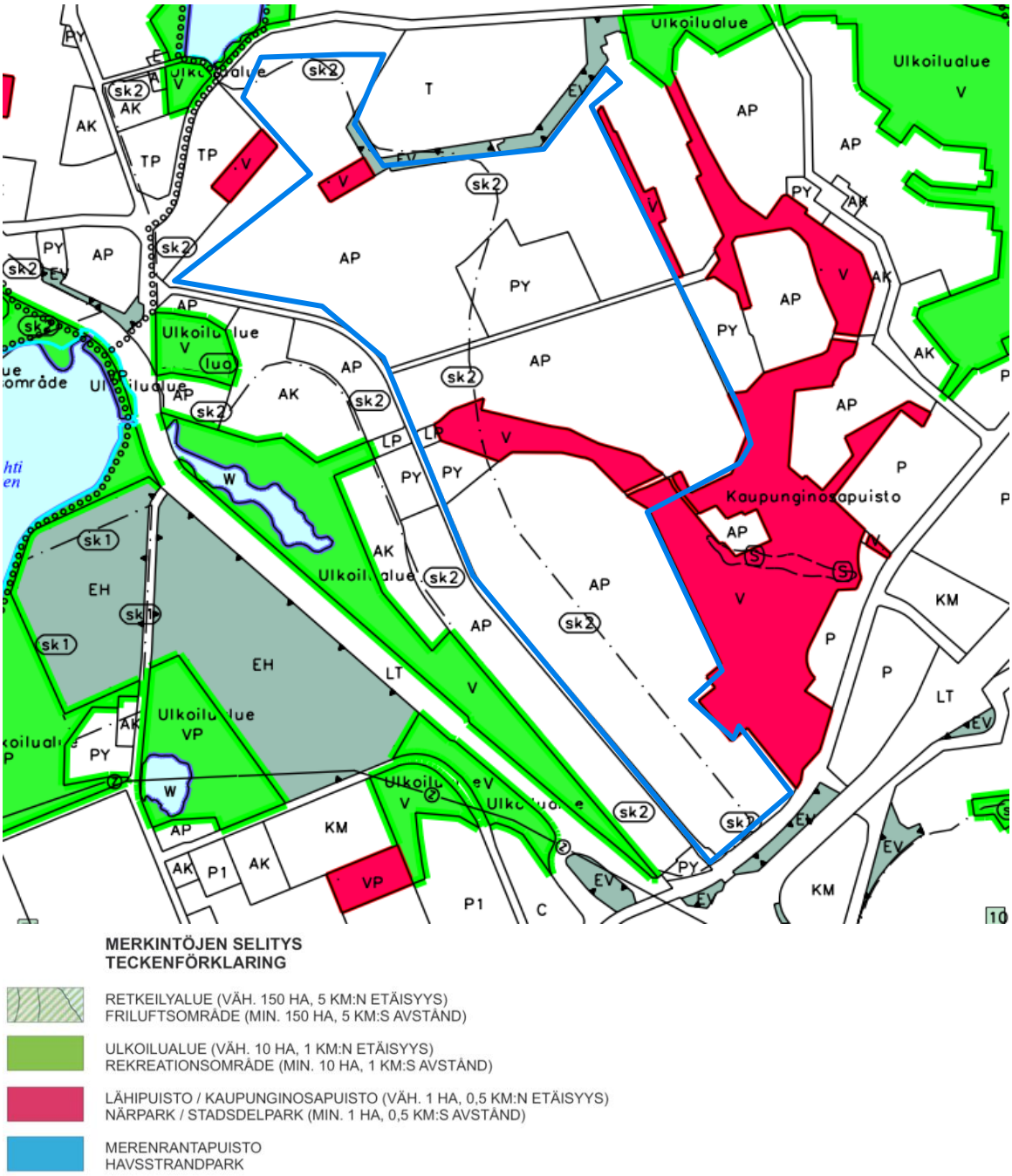


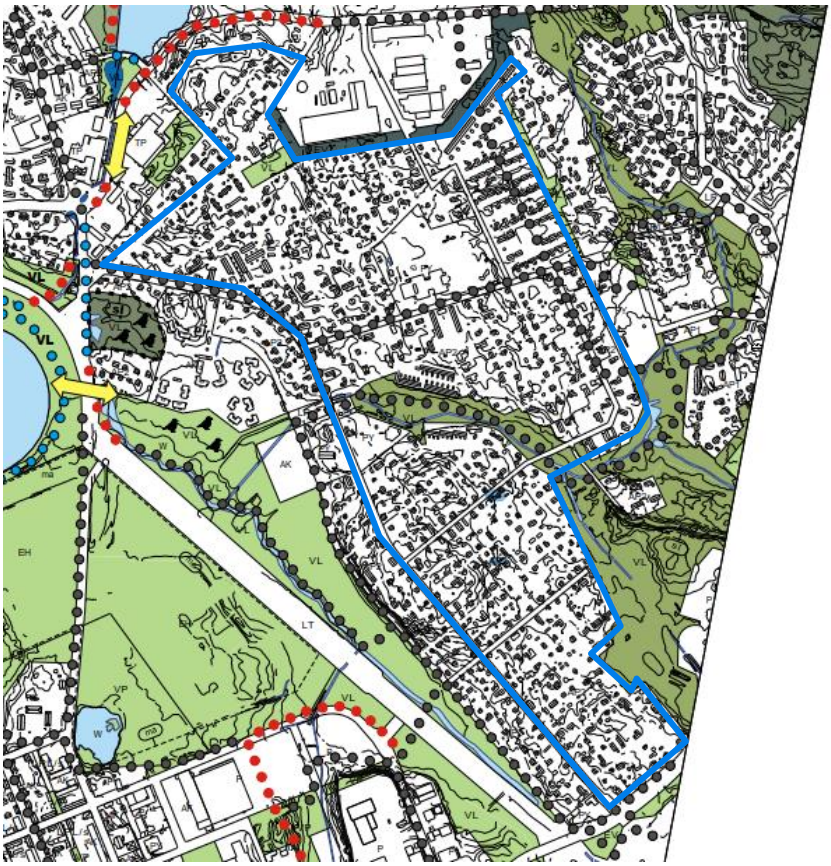
Bild 9 Planeringsområdets läge i Vasas grönområdesstruktur 2030.

Metvikens-Infjärdens ådal, landskapsutredning och friluftsområdesplan 2007

Planeringsområdet är länkat till Metvikens-Infjärdens ådalsområde. Enligt Anna-Kaisa Aaltos landskapsutredning och friluftsområdesplan från 2007 kommer Metvikens-Infjärdens ådal att vara ett av stadens centrala grönområden. På planeringsområdet har följande grönområdestyper anvisats:

Hemstrandsparken har märkts ut som ”närskog”. *Närskog är ett trädbevuxet grönområde som finns i omedelbar närhet till ett bostadsområde. Dess karaktär är mellan offentligt och halvoffentligt: de som bor i närheten använder området aktivt för dagligt friluftsliv och rekreation under alla årstider, men området lockar inte nödvändigtvis besökare från andra bostadsområden. Områdets framtoning är naturenlig men skött, det klarar omfattande slitage. Växtligheten upprätthålls mångsidigt och livskraftigt. Speciell uppmärksamhet fästs på säkerhet, snygghet och lättframkomlighet.*

Det lilla grönområdet i hörnet av Lärkgatan och Bryggerivägen har märkts ut som ”parkliknande område” *Ett parkliknande område är ett relativt litet grönområde som omges av tät stadsstruktur, vilket används för dagligt friluftsliv och rekreation året runt. Området kan till sin framtoning vara öppet eller stängt, byggt eller naturenligt, men det ska klara av slitage bra och vara stadsbildsmässigt på motsvarande estetiska nivå som sin omgivning. Grönområden av den här typen innehåller ofta områden som kräver specialskötsel, till exempel lek- eller hundparker, eller konstruktioner som ska hållas i skick, såsom parkpaviljonger, estrader och offentliga konstverk. Ett särdrag för områdets arter är park- och trädgårdsväxtlighet som kräver intensiv skötsel. Ju större område desto mångsidigare borde det beakta olika användargrupper. Speciell uppmärksamhet ska fästas på grönområdets snygghet, säkerhet och tillgänglighet. Också områdenas ekologiska betydelse som en del av stadsnaturen är det viktigt att vara medveten om*.


VL
VL
VL

Programmet för främjande av gång- och cykling 2021



Bild 11 På bilden har tidtabellen för utvecklande av huvudcykelvägarna åskådliggjorts. För utvecklandet av huvudcykelvägarna svarar kommuntekniken.

I programmet för främjande av gång- och cykling 2021 har på planområdet en ny huvudcykelvägsförbindelse märkts ut. I programmet för utvecklande av huvudcykelvägarna nämns följande åtgärder: breddande av cykelvägarna till tre meter, förnyande av beläggningen, utvecklande av korsningsregleringarna samt åtskiljande av färdsätten med vägmarkeringar. De leder som presenterats på kartan beskriver förbindelsebehov; cykelvägarnas slutliga sträckning är inte ännu i kännedom.

3.2.6. Planläggningssituation och planer för närmiljön

Det område som omger planeringsområdet har detaljplanerats i sin helhet. Detaljplanerna för näromgivningen har upprättats från och med 1990-talet. I planområdets omedelbara närhet finns Skogsberget, som är ett av vår stads nyaste bostadsområden. I den detaljplan som färdigställdes år 2000 anvisades för området mest småhustomter, och några radhus- och flervåningshuskvarter samt två kvartersområden för offentlig närservice. På den ena av dessa har daghemmet Metsäkallion päiväkoti byggts.

Planområdet tangerar i sydost Stenhaga affärsområde, vilket har utvecklats till Vasas östra kommersiella centrum. På området finns flera stora detaljhandelsenheter, bilaffärer, olika butiker och verksamhetslokaler för företag.

I närheten av planområdet löper Förbindelsevägen, som är en av Vasas huvudtrafikleder i syd-nordlig riktning. Trafikledsverket har informerat om planer på att förbättra vägförbindelsen med arbetsnamnet ”Rv 8 och lv 724 Vasa förbindelseväg, Vasa”. Förbindelsevägen breddas så att den blir en väg med 2+2 filer och mitträcke och de nuvarande plankorsningarna ändras till planskilda korsningar. Den befintliga planskilda korsningen vid Hemstrand förbättras. Inom projektet förbättras också förbindelserna för gång och cykling genom att underfarter och rakare förbindelser för gång-, cykel- och mopedtrafiken byggs. Från Stenhaga och Hemstrand möjliggörs i framtiden en rakare förbindelse till Vöråstan. Bullerolägenheter strävar man efter att minska med bullerstaket och -räcken. Kollektivtrafikförbindelserna görs smidigare med nya hållplatsarrangemang.



Bild 12 Förbättring av Förbindelsevägen. Bild Trafikledsverket

En ny planskild korsning och regleringarna inom gång-, cykel- och mopedtrafiken har ritats in i detaljplan ak0991, vilken vann laga kraft 8.10.2013.

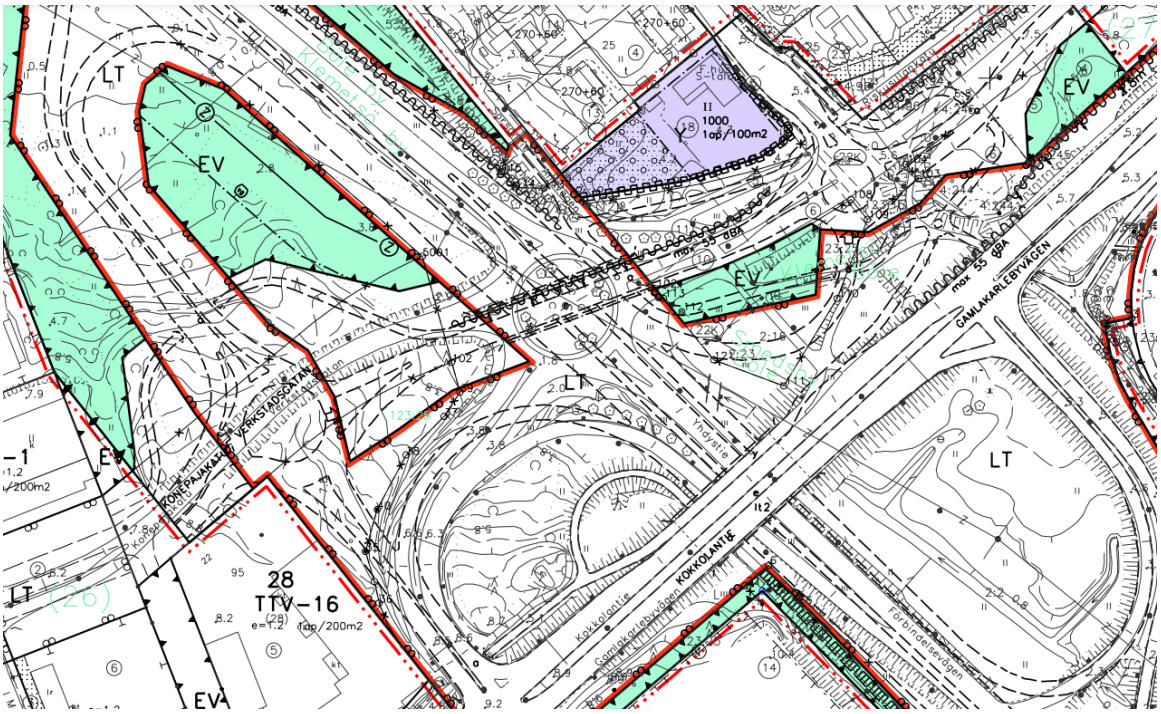


Bild 13 Utdrag ur detaljplan ak0991, dit Förbindelsevägens nya regleringar med planskilda korsningar har ritats in.

I närheten av planområdet finns också Bockska hörnets affärsområde (1), där det finns olika produktionslokaler, affärslokaler och serviceformer. Lokomotiv för utvecklingen på området har varit bryggerirestaurangen Bock's, vilken anknyter starkt också till Gustavsroområdets historia. På Wasa Innovation Center som finns på området ordnas olika evenemang såsom Wasa Future Festival, som fokuserar på Vasaregionens framtid och innovationer.

På den sydvästra sidan av Gustavsrovägen finns småhusbyggande av samma typ och ålder som på detaljplaneändringsområdet. I områdets norra del finns ett modernare flervåningshusområde i större skala. Detaljplanen i de här kvarteren har uppdaterats år 1993 med beteckningen ak757, och där har platserna för bostads- och ekonomibyggnader fastställts med iakttagande av den historiska strukturen. Inga byggnader som ska skyddas har märkts ut i planen. Områdets mest betydelsefulla byggnad är Villa Gustavsro som finns halvvägs på Gustavsrovägen och vars öde har diskuterats redan länge. Runt Villa Gustavsro har det uppkommit en koncentration av institutions- och serviceboende (2), som sträcker sig också till planländringsområdet på östra sidan om Gustavsrovägen.

Utanför planändringsområdet, i nordöstra delen av Gustavsro finns ett område för industri- och lagerbyggnader (3), där det finns olika företag som fokuserar på tillverkning av metall- och plastprodukter samt Stormossens återvinningsstation.

Kemira-området (4) som finns norrut från planändringsområdet har haft industriverksamhet från slutet av 1800-talet, ursprungligen tillverkades öl på området. Kemira hade verksamhet på området åren 1945–2013. Från början av 1940-talet tillverkades på området bland annat olika

bekämpningsmedel, skyddsutrustning och träimpregneringsmedel. I områdets jordmån och Infjärdens bottensediment finns som en följd av fabriksverksamheten olika föroreningar och därför iståndsätts området som bäst av Kemira för ny användning. Det är meningen att iståndsättningsåtgärderna ska inledas med rivning av de byggnader som finns på Kemiras fabriksområde hösten 2020. Numera har områdets märkts ut som industriområde i sin helhet. I Vasa generalplan 2040, som är under beredning, övervägs det kommande huvudsakliga användningsändamålet för området. Under generalplanearbetet bedöms hurdant och hur många olika användningsändamål som kan placeras på området och hurdana konsekvenser de olika alternativen har.

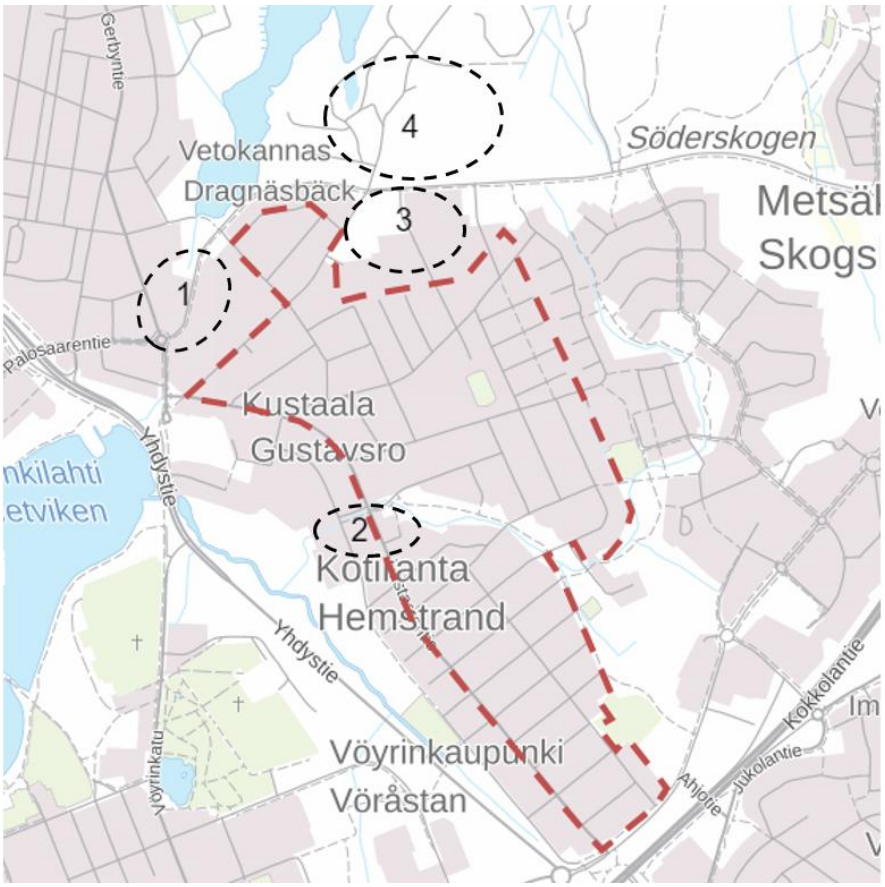


Bild 14 Schema över närmiljöns funktioner. Planändringsområdet med rött.

3.2.7. Byggförbud

På området gäller inga byggförbud.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. INLEDNING

Planläggningen av området inleddes när stadsmiljönämnden godkände projektet vid planläggningsöversikten år 2022. Denna detaljplaneändring är en del av det grundläggande planläggningsarbetet i staden och till det hör att detaljplanerna regelbundet uppdateras. Dessutom har det på området identifierats ett tryck på förnyande, till vilket det väsentligt ansluter sig rivning av befintliga byggnader. Viktigt är att de historiskt värdefulla byggnaderna skyddas med detaljplan med tanke på både bevarande av Vasas kulturhistoria och ett likvärdigt bemötande av fastighetsägarna. Ett likvärdigt bemötande av markägarna på området förbättras också av att de olika planbeteckningarna förenhetligas och förtydligas. Samtidigt skapar man möjligheter att svara på dagens utmaningar bland annat i fråga om förtätning av staden.

4.2. DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.2.1. Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- markägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheterna samt alla som bor där
- stadens sakkunnigmyndigheter:

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

- övriga myndigheter och samarbetspartner:

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

4.2.2. Anhängiggörande

Planläggningsprocessen anhängiggjordes 29.11.2023, när programmet för deltagande och bedömning lades fram med planläggningsdirektörens beslut.

4.2.3. Deltagande och växelverkan

Framläggande av programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning godkändes 29.11.2023 och var framlagt under perioden 29.11 –14.12.2023. Om det gavs under den utsatta tiden 12 utlåtanden och en åsikt, vilka har specificerats i punkt *4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning.* Under tiden programmet varit framlagt har intressenter hörts om utgångspunkterna och

utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Information om detaljplanläggningens framskridande sker med kungörelse, brev och på stadens webbplats.

Hörande i beredningsskedet

Detaljplaneutkastet och ett uppdaterat program för deltagande och bedömning var framlagda under perioden xx.xx.xxxx–xx.xx.xxxx. Förhandsutlåtanden om detaljplanen har begärts av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt av samarbetsparter.

Offentligt framläggande

Planförslaget är offentligt framlagt under perioden xx.x.xxxx–xx.x.xxxx. Av stadens sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt av samarbetsparter begärs utlåtanden om detaljplanen.

4.2.4. Myndighetssamarbete

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

4.3. DETALJPLANENS MÅL

4.3.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet beslutade om nya riksomfattande mål för områdesanvändningen 14.12.2017. Målen för områdesanvändningen finns för att säkerställa att riksomfattande och internationella lagar, mål och avtal beaktas i planläggningen av landskapen och kommunerna samt i statliga myndigheters verksamhet. Markanvändnings- och bygglagen innehåller bestämmelser om beaktande och uppnående av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Målen för områdesanvändningen och hur de beaktas i detaljplaneändringen har specificerats i tabellen nedan:

Riksomfattande mål för områdesanvändningen	**Målen med planändringen**
3.1 Fungerande samhällen och hållbara färdsätt	Att stödja förtätningen av stadsstrukturen inom den befintliga strukturen, intill goda promenad-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser. Att skapa förutsättningar för en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
3.2 Ett effektivt trafiksystem	Att möjliggöra en effektiv användning av trafiksystemet genom att skapa platser för kompletterande byggande intill de befintliga trafikförbindelserna.

3.3 En sund och trygg livsmiljö	Att möjliggöra kompletterande byggande på de befintliga, gynnsamma byggplatserna. Att se till att det finns tillräckligt med grön- och rekreationsområden samt att trygga en tillräcklig stadsgrönska även på de områden som ska förtätas.
3.4 En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar	Att möjliggöra förtätningen av stadsstrukturen på det sättet att de värdefulla kulturmiljöernas och naturmiljöernas värden inte försämras. Att se till att de områden och ekologiska förbindelser bevaras som är viktiga med tanke på naturens mångfald. Att se till att det finns tillräckligt med områden som är lämpliga för rekreationsanvändningen och att grönområdesnätet är kontinuerligt. Att skapa förutsättningarna för bioekonomin och den cirkulära ekonomin samt att främja ett hållbart utnyttjande av naturtillgångar.
3.5 Energiförsörjning med förmåga att vara förnybar	Att skapa möjligheter och incitament för ett energieffektivt byggande och en fastighetsvis användning av förnybar energi.

4.3.2. Av staden uppställda mål

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

Ett välmående, tryggt och kompetent Vasa

• Lyckliga och välmående invånare: staden görs mera levande och trivsam genom att gamla bostadsområdens identitet förstärks och värnas. Delaktigheten och jämlikheten förstärks genom att öka invånarnas möjligheter att påverka den egna livsmiljön.

Attraktiva Vasa

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

Klimatneutrala Vasa

• Att minska CO2-utsläppen och åstadkomma klimatneutral energiförbrukning: att förtäta stadsstrukturen och bygga i befintliga stadsmiljöer intill goda förbindelser.

4.3.3. Mål härledda ur förhållandena på området och områdets egenskaper

En betydande del av planeringsområdet har identifierats som en värdefull kulturmiljö. Målet med planändringen är att möjliggöra bevarandet av dessa områden men också utveckla dem genom att värna om kulturmiljöns värden.

Den för gamla bostadsområden typiska grönskan är inte endast en viktig del av Hemstrands och Gustavsros identitet, utan den har också en viktig roll i att infiltrera dagvatten och att möjliggöra naturens mångfald.

De av områdets detaljplaner som är föråldrade och svårtolkade behöver uppdateras för att de ska vara tydliga, enhetliga och med tanke på fastighetsägarna likvärdiga att tolka. På området finns ett visst tryck på nybyggande och kompletterande byggande: med planändringen strävar man efter att möjliggöra en sådan utveckling av området som beaktar kulturmiljöns och grönmiljöns värden.

4.3.4. Mål som uppkommit under planläggningsprocessen, precisering av målen

I responsen från invånarna på området och i diskussionerna förda med dem har följande mål lyfts fram:

- Största delen av de invånare som har tagit kontakt vill i nuläget inte ha några ändringar på sin tomt. De värdesätter sina stora, trädgårdsliknande tomter, men å andra sidan funderar en del på hurdana möjligheter tomten skulle ha i framtiden, till exempel i anslutning till försäljning (tillbyggnad eller styckning av tomten).
- Säkerhetsfrågor gör invånarna betänksamma. Det föreslogs att ett allmänt befolkningsskydd ska byggas intill Borgaregatans skola.
- Man förhåller sig avvaktande till byggnadsskyddet. Man anser att skyddet försämrar användnings- och försäljningsmöjligheterna för fastigheten.

4.3.5. Responsen på programmet för deltagande och bedömning och beaktande av den i planarbetet

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 29.11–14.12.2023. Under den tid som programmet var framlagt gavs 9 utlåtanden. Inga skriftliga åsikter lämnades om programmet för deltagande och bedömning.

Nedan följer ett sammandrag av de utlåtanden som myndigheterna har lämnat in om programmet för deltagande och bedömning:

Telia Finland Oyj, 29.11.2023

Telia använder en del av infrastrukturen på området. Om byggande i anslutning till detaljplanen orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dem minst 12 veckor före flyttningsbehovet. Kostnaderna faller i princip på den som beställer flyttningarna.

Bemötande: *Beaktas.*

Vasa Elnät, 30.11.2023

Inget att anmärka.

Fingrid, 4.12.2023

Fingrid har inget att yttra om detaljplanen. Fingrid har inga kraftledningar eller andra funktioner på detaljplaneområdet.

TUKES, 5.12.2023

Inget att yttra.

Vasa Vatten, 7.12.2023

För att säkerställa vattenförsörjningen på området behöver nya servitutsområden anläggas i detaljplanen. Likaså ska underhållet och saneringen av de redan byggda vattentjänstlinjerna möjliggöras. Tomter och områden avsedda för kompletterande byggande ska planläggas så att man kan utnyttja den anlagda vattenförsörjningen och eventuellt anlägga nytt.

Bemötande: *Beaktas.*

Österbottens förbund, 11.12.2023

Inget att yttra.

Österbottens handelskammare, 13.12.2023

Även om det inte egentligen finns någon industri på planområdet, gränsar det till ett industriområde och inom planområdet finns det också företag. Österbottens handelskammare önskar att konsekvensbedömningen också sträcker sig till verksamhetsförutsättningarna för företagen och industrin.

Bemötande: *Beaktas.*

Österbottens museum, 14.12.2023

Museet anser att det är en bra sak att modernisera de föråldrade detaljplanerna för området med hänsyn till skyddsvärdena på det kulturhistoriskt värdefulla området. I det här skedet har museet inget att tillägga till PDB:et för detaljplanen.

NTM-centralen, 14.12.2023

I den fortsatta beredningen ska man beakta behandlingen av dagvatten per tomt och område samt bedöma förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och vid behov ge bestämmelser om dem. NTM-centralen konstaterar att en del av ändringsområdet i detaljplanen avser nyttoområdet för Lindroosdikets dikningssammanslutning (förrättning 3389va1). Sammanslutningen har i uppgift att hålla fårorna inom dikningssammanslutningens område i planenligt skick.

I detaljplaneändringen ska man också fästa uppmärksamhet vid att naturens och bostadsmiljöns mångfald främjas och att värdefulla naturobjekt och ekologiska förbindelser tryggas i tillräcklig mån, och i fråga om dessa ska man i beskrivningen bedöma hur tidsenlig den naturutredning som har gjorts för området är.

I det här skedet har NTM-centralen inte något annat att anmärka om projektet.

Bemötande: *Beaktas.*

4.3.6. Växelverkansmöte, 1.2.2024

För dem som var intresserade av bakgrunden och målen för detaljplanen ordnades ett växelverkansmöte 1.2.2024. Vid mötet gicks följande igenom: områdets historia, utgångspunkter för detaljplaneändringen, gjorda utredningar samt exempel på andra likartade områden för en detaljplaneändring. I slutet av mötet hade tid reserverats också för frågor och diskussion. Nedan finns ett sammandrag enligt tema av de frågor som invånarna tog upp samt Planläggningens svar på dem:

Grön- och rekreationsområden:

- I samband med andra planer för området presenterades kartbilden ”Tidtabellen för utvecklandet av huvudcykelvägarna” som finns på sida 41 i ”Programmet för främjande av gång och cykling 2021”. Bilden väckte frågor om linjedragningen för cykelvägen i Hemstrand. Invånarna önskade att huvudcykelvägen inte skulle splittra grönområdena mer än vad den gör nu. Parken i Hemstrand är ett viktigt grön- och rekreationsområde för invånarna.
- Invånarna påpekade att på bostadstomterna finns förutom de värdefulla byggnaderna också landskapsmässigt värdefullt trädbestånd.

Byggande:

- Invånarna funderar på om detaljplaneändringen kan påverka situationen för de befintliga husen, tomterna, gatorna och grönområdena. Avsikten med detaljplaneändringen är att identifiera och fastställa nuläget och inte egentligen skapa något nytt.
- Är området på väg att bli för tätt, dvs. små tomter och byggnaderna vägg mot vägg? Staden har som mål att förtäta inom den befintliga strukturen, och mindre tomter blir vanligare, men kompletterande byggande på tomterna beror på vad fastighetsägarna vill.
- Bibehålls möjligheten att bygga gårdsbastu? Den nya bygglagen (§ 42) möjliggör byggandet av gårdsbastu utan bygglov, bara byggandet följer detaljplanen. På tomterna reserveras i mån av möjlighet plats för ekonomibyggnader med tanke på lagändringen.

Trafiken:

- Förmodligen leder detaljplaneändringen till att gamla hus rivs och nya byggs. Antalet invånare ökar sannolikt. Hur säkerställer man trafiksäkerheten t.ex. på Rågatan, där det finns mycket genomfart? De trafikmässiga frågorna avgörs i samband med planeringen av detaljplanen, och beslut fattas med trafiksakkunniga vid Kommuntekniken. Den tillbyggnad som planändringen möjliggör är inte så betydande att den skulle ha stor betydelse för trafiken.

Namn:

- Namnen på områden förorsakar förvirring. Enligt en invånare har korsningen av Gustavsrovägen och Blomstergatan en skylt med ”Dragnäsbäck”, vilket har förorsakat

förvirring bland både invånare och besökare. Detta har delgivits Kommuntekniken som ansvarar för skyltarna.

Utveckling av de omgivande områdena:

- Läget för Kemira-området väckte intresse. Det kommande användningsändamålet för området avgörs som en del av generalplanen 2040 och hör inte till detta planändrings-område.

4.4. PLANLÄGGNING

Planen har planerats utgående från den befintliga strukturen. Olika typer av områden och deras särdrag identifierades i en kulturmiljöutredning (2022). På basis av dessa typer planerades principerna för detaljplanen, och med bestämmelser om dem försöker man stärka områdets identifierbara särdrag.

Principerna för detaljplanen grundar sig på tre olika utredningar:

1. Placering av byggnaderna på tomten
2. En grov indelning av byggnaderna enligt byggnadens stil eller tidsperioden för byggandet
3. Byggnadsinventering.

Dessa tre utredningar ger olika villkor för utarbetandet av detaljplanen. I det följande gås igenom hur de olika utredningarna har påverkat utarbetandet av detaljplaneutkastet.

Rytmisering eller placering av byggnaderna på tomten

På området identifierades tre typer av grundstrukturer: bostadshus längs vägen, ekonomibyggnad längs vägen och byggnader längst inne på gården. Dessa tre typer är starkt anknutna till när respektive område är byggt och hurdana ideal det fanns den tiden: från början av 1900-talet till 1960-talet behövde man plats för jordbruk och kreatursuppfödning, och det fanns knappt något behov av till exempel garage. Däremot började man under senare hälften av århundradet värdesätta fritid, privatliv och olika bekvämligheter, och tomterna byggdes i enlighet med dessa ideal.

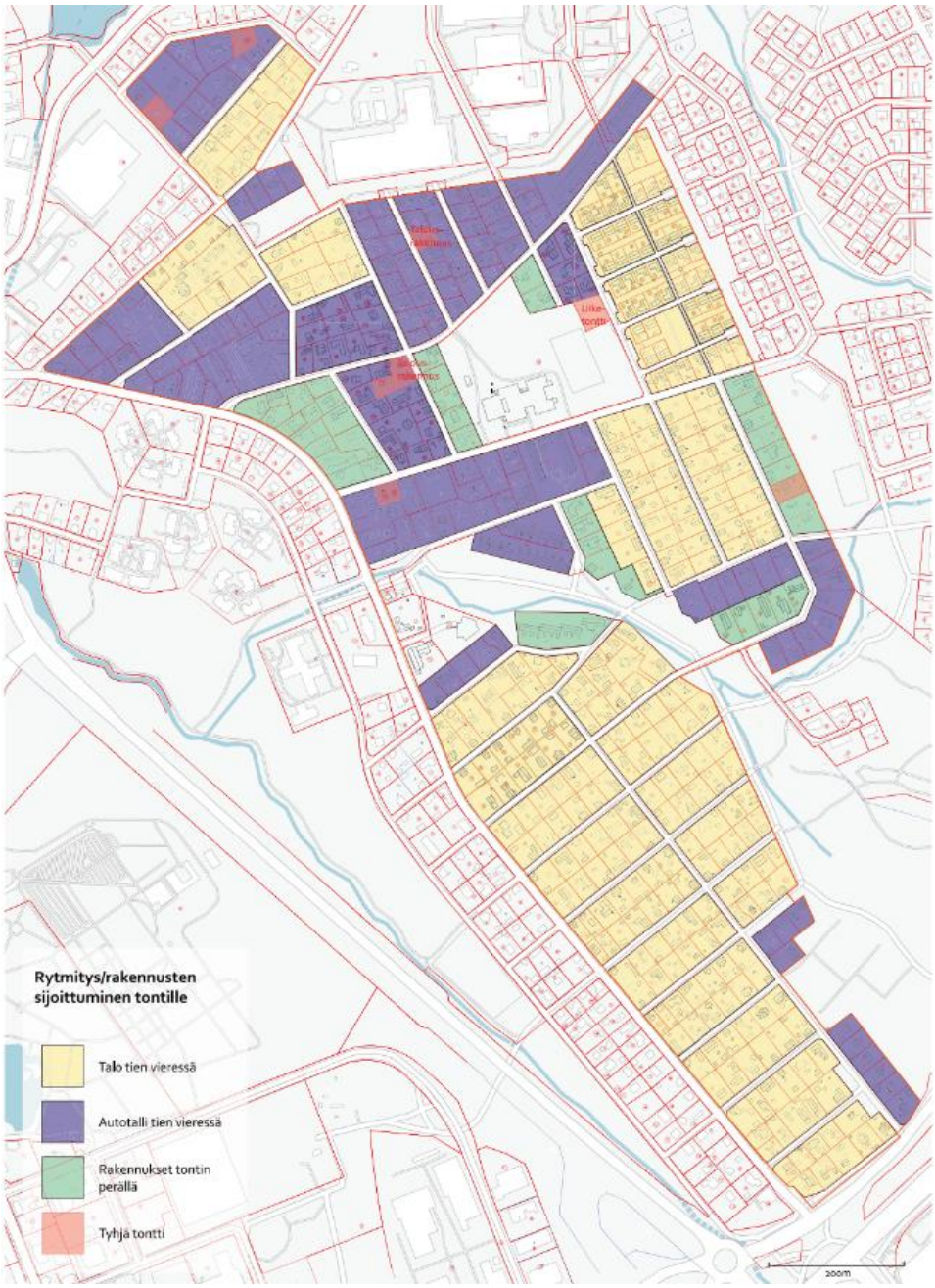


Bild 14 Placering av byggnaderna på tomten.

En grov indelning av byggnaderna enligt byggnadens stil eller tidsperioden för byggandet

De närmare bestämmelserna för detaljplanen baserar sig däremot på de stilar som är typiska för kvarteren och de tidsperioder som kvarteren är byggda under. På basis av dessa kvarterstyper ges vid behov bestämmelser om till exempel massor, färger och byggmaterial.

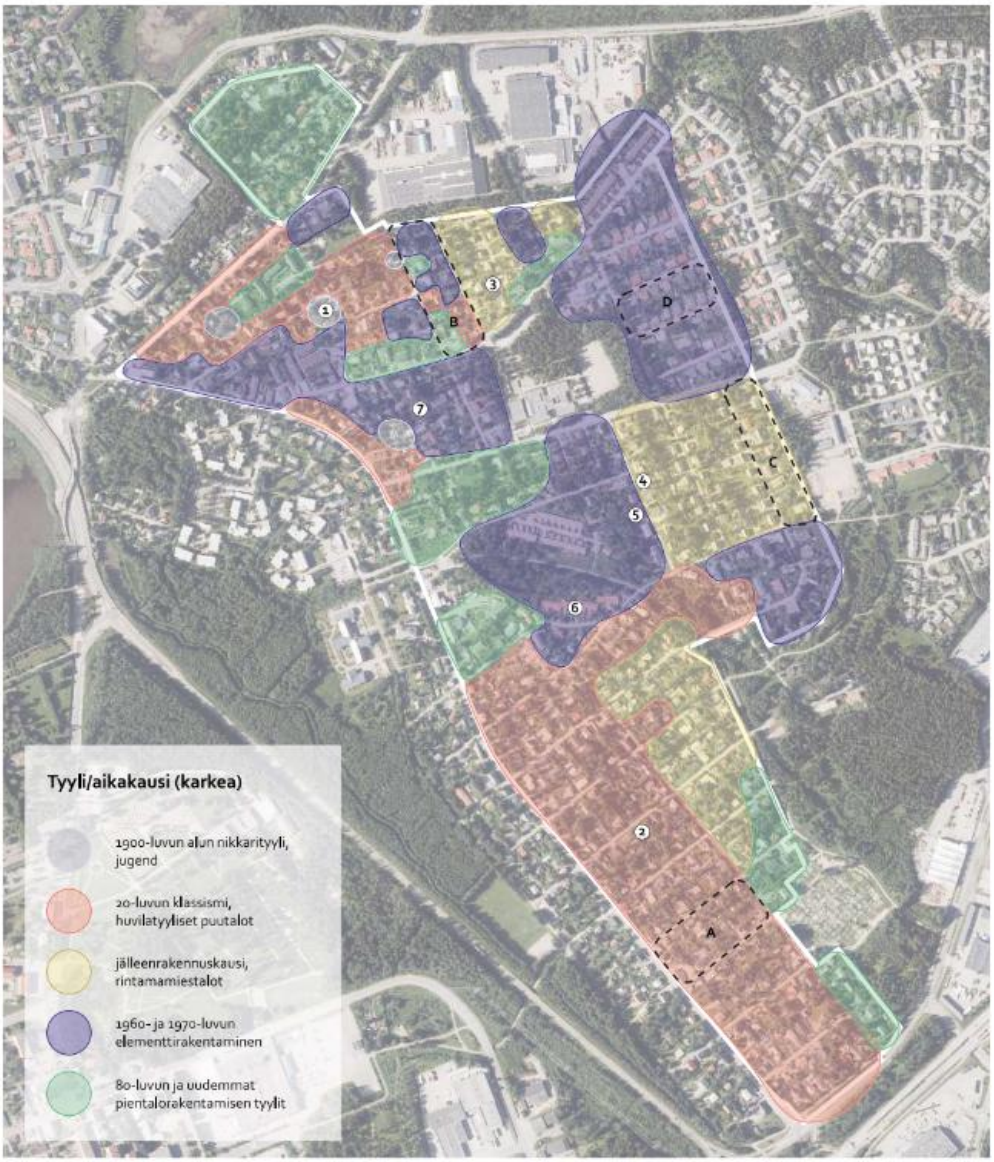


Bild 15 Placering av byggnader av olika stilar och från olika tidsperioder på området. Källa: Kulturmiljöutredning, 2022.

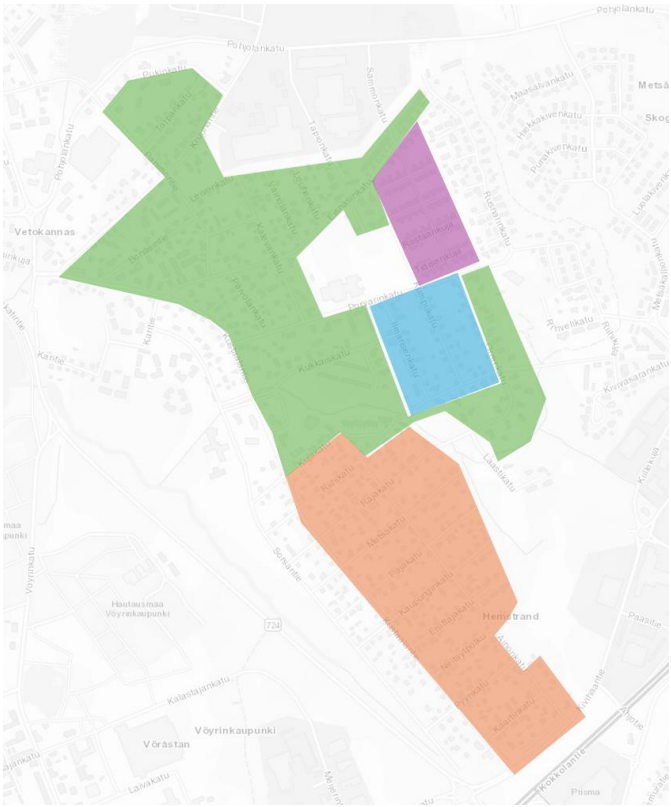
Byggnadsinventering

Syftet med byggnadsinventering är att identifiera de byggnader som bör skyddas med detaljplanen. Skyddsbeteckningen påverkar också användningen av tomten eftersom den begränsar möjligheterna till utvidgning och tillbyggnad.

4.4.1. Detaljplaneutkast

Principerna och strukturen för planen

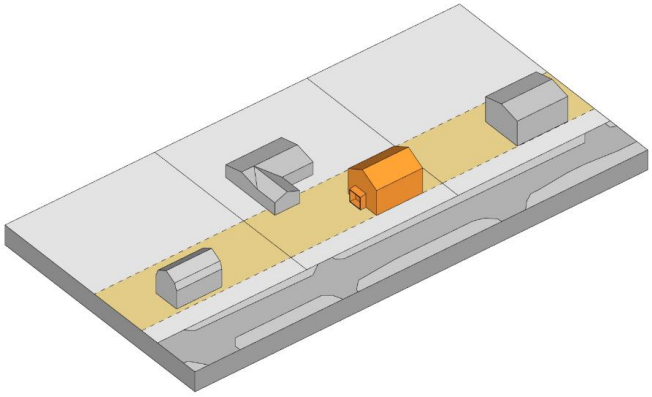
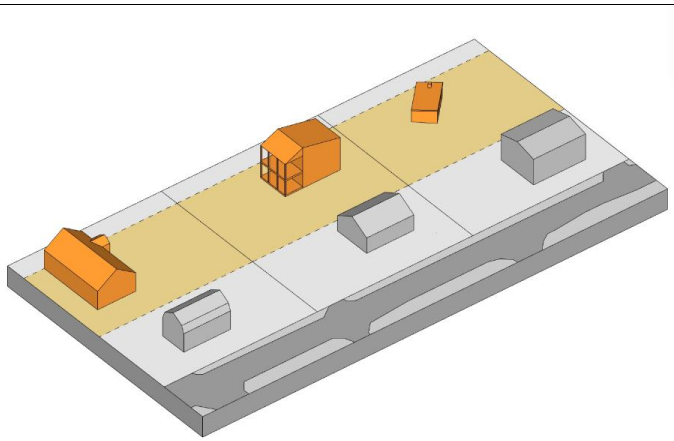
Principen för planen är att värna om och stärka den stadsstruktur och den stadsbild som är typiska för området. Kvarteren på området kan indelas i olika helheter utgående från deras typiska struktur:

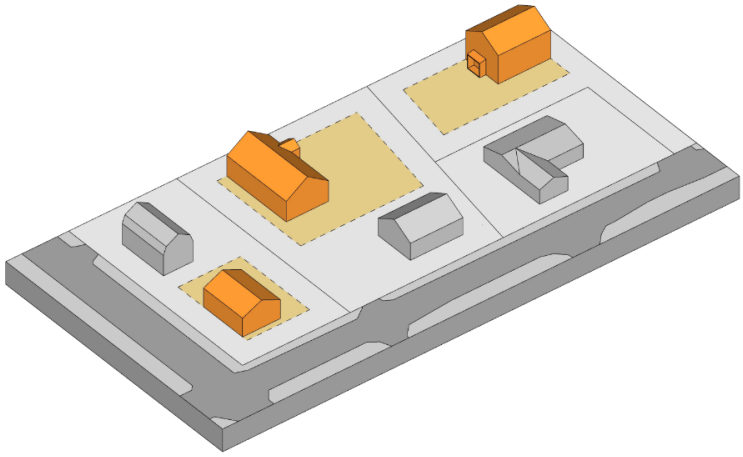


Hemstrands rutplaneområde	Byggts under förra hälften av 1900-talet. Byggnaderna mer eller mindre intill gatan. Ekonomibyggnaderna längst bak på tomten. Ett område som har bevarats rätt så enhetligt. Några nyare byggnader. Byggandet styrs så att tomtens huvudbyggnad ska byggas invid gatan. I tomtens bakre del får en till bostadsbyggnad eller en ekonomibyggnad byggas.
Kvarteren från återuppbyggnadsperioden	Byggts efter krigen, ett typiskt frontmannahusområde. Ett område som har bevarats mycket enhetligt. Helt ursprungligt. En relativt fri byggnadsyta, men byggnaden ska byggas fast vid den sida av tomten som vetter mot gatan.
Småhusområde planerat av G. Bergman	Byggts på 1960–1970-talen. En serie av hus som upprepas likadana. Ett område som har bevarats mycket enhetligt. Helt ursprungligt. Byggandet styrs med bindande byggnadsytor. Det är möjligt med mindre tillbyggnader i tomtens bakre del.
Blandade strukturer	Diverse byggnadsbestånd, delvis de äldsta, delvis de nyaste på området. Små klungor med välbevarade byggnader/kvarter. Även moderna byggnader har värden. En relativt fri byggnadsyta, men byggnaden ska byggas fast vid den sida av tomten som vetter mot gatan.

I detaljplanebestämmelserna har områdets bevarandegrad beaktats. På de områden som bättre har bevarat sin typiska struktur är det ändamålsenligt att styra nybyggnaden och det kompletterande byggandet på det sättet att stadsbilden förblir enhetlig. Om områdets ursprungliga eller enhetliga typiska struktur däremot inte längre är synlig, är detaljplanen inte lika styrande.

I exempelbilderna nedan specificeras hur det kompletterande byggande som detaljplanen möjliggör påverkar stadsbilden.

Den splittrade stadsbilden förenhetligas: till exempel kan den tomt på kvarteret från början på 1900-talet som har byggts i 1960-talets stil kompletteras eller förnyas på det sättet att nybyggnaden lämpar sig för den ursprungliga kvarterstrukturen. Det här är situationen inom rutplaneområdet i Hemstrand.	
Den ursprungliga stadsbilden har bevarats bra: det kompletterande byggandet styrs till gårdarnas bakre del, varvid det har ringa konsekvenser för stadsbilden. Det här är situationen exempelvis inom rutplaneområdet i Hemstrand och i kvarteren från återuppbyggnadsperioden.	

Kvarterstrukturen är osammanhängande eller den ursprungliga kvarterstrukturen är svår att se: mindre behov av att styra med planen. Platser för det kompletterande byggandet kan anvisas någorlunda fritt. Det här är situationen i kvarteren med blandade konstruktioner.	

Dimensionering

Låghus och radhus hör till de ursprungliga bostadstyperna i området och är nära förknippade med områdets byggnadshistoria. Syftet med planutkastet har också varit att göra det möjligt att bevara och utveckla dessa boendeformer på området. Beteckningen Kvartersområde för bostadshus (A) har använts inom sådana områden där det inte har varit nödvändigt att begränsa typen av bostadsbyggnader. Då kan exempelvis de nuvarande låghusen utvecklas antingen som flervåningshus eller som enfamiljsbostäder. De nuvarande radhustomterna anvisas med beteckningen Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). I så kallade Kummelbyn har avsikten varit att styra byggandet mer i detalj. Som kvartersbeteckning har valts Kvartersområde för fristående småhus (AO), vilken begränsar antalet bostäder till högst två.

För samtliga tomter inom planområdet föreslås en minst tre meter bred zon som ska planteras på den sida av tomten som vetter mot gatan. Denna zon baserar sig på de ursprungliga detaljplanerna för området där en planteringszon anvisas. Tack vare detta har området bevarat sin karakteristiska, lummiga gatubild. Det föreslås en fyra meter bred zon som ska planteras även på de övriga sidorna av tomten. På så sätt säkerställs att nya byggnader på olika tomter inte uppförs närmare än åtta meter från varandra. Med undantag av dessa zoner som ska planteras kan byggnader placeras relativt fritt på tomterna.

För rutplaneområdet i Hemstrand har Bostadsbyggnadens byggnadsyta (as) fastställts. Den 12 meter djupa byggnadsytan invid gatan följer områdets ursprungliga struktur. Huvudbyggnaden på tomten ska placeras på denna byggnadsyta. Längst bak på tomten anvisas byggnadsytan as,t, vilket gör det möjligt att även i den bakre delen av tomten placera antingen en bostads- eller en ekonomibyggnad. Om det bara finns en bostadsbyggnad på tomten får den emellertid inte placeras på byggnadsytan i tomtens bakre del. Med denna bestämmelse vill man värna om den för Hemstrands rutplaneområde karakteristiska strukturen där bostadsbyggnaderna som är placerade invid gatan skapar en särskild gatubild och stämning för området.

Tomtexploateringen har fastställts till e=0,3 på samtliga A-tomter. Då motsvarar den totala byggrätten på tomten 30 procent av tomtens areal, vilket möjliggör tillbyggande på många tomter inom området. En dylik tomtexploatering motsvarar den i ett tättbebyggt småhusområde. Om uppdelningen av byggnadsytan har en tilläggsbestämmelse utfärdats. Enligt den får 20 procent av tomtens areal bebyggas. Siffran omfattar också skyddstak och andra lätta konstruktioner. Om hela byggrätten ska utnyttjas, bör det byggas i två våningar. Detaljplanen förpliktar emellertid inte till detta.

I Kummelbyn baserar sig byggrätten på de befintliga byggnaderna i området. Därtill möjliggör byggrätten i planen en tillbyggnad på cirka 30 kvadratmeter i tomtens bakre del. Målet är att bevara områdets enhetliga framtoning.

För AR-tomterna har byggrätten skräddarsytts från fall till fall. Alternativt har tomtexploateringen e=0.3–0.4 använts.

För kvartersområdena för allmänna byggnader (YL, YO, YS) har det fastställts riktgivande områden som ska planteras. Inom ramen för dessa områden får byggnader placeras fritt på tomterna, alltefter användningsändamål. Tomtexploateringen för Borgaregatans skola är e=0.4, i kvarteren på Smörblommegränden e=0.5. Kvartersområdet för bilplatser (LPA) vid Blomstergatan ska betjäna både parkeringsbehovet för det nuvarande daghemmet i Hemstrand i kvarter 34 och den intilliggande grillkioskens kunder inom kvartersområdet för närservicebyggander (PL). Den byggrätt som anvisas för det aktuella kvartersområdet gör det möjligt att bygga en liten kiosk eller annan närservicebyggnad.

Det finns fyra olika typer av grönområden inom detaljplaneområdet: lekparker (VK), parker (VP) och områden för närrekreation (VL) samt skyddsgrönområden (EV). Grönområdena skiljer sig från varandra i fråga om skötselklass. Den grönområdestyp som sköts mest är lekpark, medan de som är mest i naturtillstånd är skyddsgrönområde och område för närrekreation. Skötselklassen fastställer vilka skötselåtgärder som gäller för området och exempelvis vilken sorts växtlighet som ska planteras där.

Byggnadsskydd

20 § i grundlagen förpliktar alla att skydda kulturarvet och 54 § i lagen om områdesanvändning kommunerna att värna om byggda miljöer vid detaljplanläggning.

Det så kallade gamla egnahemshusområdet i Hemstrand-Gustavsro anvisas i generalplanen som ett för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde (sk-2). Beteckningen grundar sig på Österbottens museums inventering från 2002 och på de utlåtanden som getts om generalplanen.

Planläggningen har på 2020-talet också inventerat det nyare byggnadsbeståndet på området fram till år 1980. I kulturmiljöutredningen (2022) och byggnadsinventeringen (2022–2024) trädde några byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt eller med tanke på miljön värdefulla byggnader fram såväl i det gamla som i det något nyare byggnadsbeståndet samt även enhetliga

områden som är historiskt eller stadsbildsmässigt viktiga. Vad gäller det nyare byggnadsarvet har området som helhet dock inte identifierats som någon viktig kulturmiljö i utredningarna.

Den lokala betydelsen av Hemstrand–Gustavsro som kulturmiljö baserar sig alltså främst på den äldre miljön som byggts före år 1940. Därmed är det motiverat att även i samband med att detaljplanen förnyas betona skyddet av i synnerhet det äldsta byggnadsbeståndet. Olika skikt, det vill säga miljön som bebyggts under olika tidsperioder, utgör i alla fall en del av områdets värde. Därför är det skäl att med eftertanke även bevara delar av det nyare byggnadsarvet. Även nya skikt tillåts, under förutsättning att områdets historia och värden beaktas.

Vid bedömning av skyddet av byggnadsarvet från tiden efter år 1940 ska det, med hänsyn till det ovan nämnda, vara fråga om något mer än tidsperiodens typiska byggnadsarv för att det ska kunna anses som skyddsvärt. Grunden för skyddet kan vara exempelvis att objektet har planerats särskilt väl i förhållande till sin omgivning, att det har bevarats särskilt bra eller att det representerar tidens planeringsideal på ett exceptionellt sätt. När det gäller skyddets omfattning och planeringsbestämmelser bör det beaktas att det ofta är svårare att reparera konstruktioner och material i det nyare byggnadsarvet än i det äldre. Ursprungliga konstruktioner eller material finns inte nödvändigtvis tillgängliga eller så bidrar användningen av dem inte till att byggnaden förblir sund. Det nyare byggnadsarvets värden ligger i bland i så diskreta detaljer att det kan vara utmanande att bevara dem med dagens material eller byggnadssätt. Privata hem bör också skyddas med eftertanke, eftersom de ekonomiska förutsättningarna varierar stort och skyddet alltid ska vara skäligt för ägaren (57 § i lagen om områdesanvändning).

I byggnadsinventeringen samlades det in information om alla de byggnader på området som uppförts före år 1980. Antalet inventerade objekt var totalt 317. Information samlades in från fastighetsregistret, byggnadstillsynens arkiv, kulturmiljöinventeringen och andra skriftliga och digitala källor. Då planändringsprocessen inleddes sändes det ett brev med en blankett till samtliga fastighetsägare. På blanketten kunde de lämna mer information om byggnaderna på tomten och deras olika skeden. På så sätt erhölls några svar. I samband med inventeringen gjordes även terrängbesök under vilka byggnaderna fotograferades från gatan och andra allmänna områden.

Byggnaderna värderades av en samarbetsgrupp med representanter för Planläggningen, Österbottens museum och NTM-centralen. Värdena klassificerades i byggnadshistoriska eller arkitektoniska värden (R), historiska värden (H) och miljövärden (M). I lagen om skyddande av byggnadsarvet ingår en förteckning över de grunder på vilka byggnadernas betydelse kan bedömas. Dessa har använts vid värderingen av Hemstrand-Gustavsro. Grunderna är:

1) byggnaden är sällsynt eller unik (raritet);

2) byggnaden i historiskt avseende är typisk för området (typisk karaktär);

3) byggnaden har typiska drag som avspeglar ett visst område eller en viss tid (representativitet);

4) byggnadens ursprungliga eller därmed jämförbara användning, byggnadssätt, arkitektur eller stil framträder och fortbestår (autenticitet);

5) byggnaden är av betydelse som vittnesbörd om en historisk händelse eller företeelse eller som ett sådant exempel som beskriver och ökar kunskapen om händelsen eller företeelsen (historiskt bevisvärde); eller

6) olika konstruktioner, material och stilar som avspeglar den historia och kontinuitet som hänför sig till byggandet, byggnadsvården och byggnadens användning är synliga på byggnaden (historiska skikt).

I detaljplanens utkastskede föreslår Planläggningen att 26 byggnader ska skyddas med skyddsbeteckningar av olika grad. Förslaget baserar sig på de ovan nämnda utredningarna samt på den värdering som gjorts i samarbete med museet och NTM-centralen i Södra Österbotten. I beteckningarna används trestegsindelningen sr-3/sr-4/sr-5, som är etablerad i Vasa. Av dessa innebär sr-3 ett steg striktare skydd än sr-4 och sr-5.

Därutöver föreslås det att 13 + 6 byggnader beaktas med beteckningen kr, en med tanke på stadsbilden viktig byggnad, vilken inte är någon egentlig skyddsbeteckning. En sådan här byggnad får inte rivas innan bygglov för en ersättande nybyggnad har beviljats. På så sätt säkerställs att områdets historiska och karakteristiska särdrag bevaras även när byggnadsbeståndet ersätts med nya byggnader.

På området har identifierats sex särskilt enhetliga områden eller områden som är viktiga med tanke på Hemstrands och Gustavsros historia. För dessa föreslås områdesskyddsbeteckningen /s, område där miljön bevaras. I bestämmelsen preciseras för varje områdesskyddsbeteckning vilka karaktärsdrag på området som är värdefulla och bör värnas. Byggnaderna på området är inte skyddade, men ersättningen av dem med nybyggnader bör planeras på ett sätt som tar hänsyn till områdets särdrag. Två undantag bekräftar regeln, men andra ord anvisas två byggnader som omfattas av områdesskyddet även med en skyddsbeteckning.

Beteckning	**Bestämmelse**
sr-3 (1 st.)	Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen.
sr-4 (8 st.)	Byggnad som ska skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt och med tanke på miljön värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre stildrag och karaktär bevaras.

sr-5 (17 st.)	Byggnad som ska skyddas. En byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt och med tanke på miljön värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre stildrag och karaktär bevaras.
kr (13 st.) (+ 6 st. gårdsbyggnader i anslutning till sr-byggnader)	En med tanke på stadsbilden och miljön viktig byggnad. Byggnaden får inte rivas innan bygglov har beviljats för en ersättande nybyggnad. Byggnaden ska repareras med respekt för dess särdrag genom att använda ursprungliga eller motsvarande material och färger eller också ersättas med en byggnad som till sin skala och stildrag passar in i helheten och som placeras på motsvarande plats.
/s-1	Område där miljön bevaras. Bonäsvägen 12 och 14 samt Bryggerivägen 17 och 19 bildar en tidsmässigt enhetlig helhet som har bebyggts då Gustavsros bostadsområde blev till på 1920-talet. Byggnadernas förhållande till gaturummet ska bevaras. Byggnaderna ska repareras med respekt för deras stildrag genom att använda ursprungliga eller motsvarande material och färger eller också ersättas med byggnader i motsvarande skala och med stildrag som passar in i helheten, och som placeras på motsvarande platser. På gårdsområdet föredras växtlighet som är typisk för tidsperioden.
/s-2	Område där miljön bevaras. Ilmarinengatan 8, 10 och 12 bildar en enhetlig helhet vars förhållande till gaturummet ska bevaras. Låghusen återspeglar tidsperiodens byggnadssätt och har delvis bevarats i sin ursprungliga skepnad. Byggnaderna ska repareras med respekt för deras stildrag genom att använda ursprungliga eller motsvarande material och färger eller också ersättas med byggnader i motsvarande skala och med stildrag som passar in i helheten, och som placeras på motsvarande platser. På gårdsområdet föredras växtlighet som är typisk för tidsperioden.
/s-3	Område där miljön bevaras. S.k. Kummelbyn är ett enhetligt planlagt och bebyggt område vars struktur och skala ska bevaras. Byggnaderna på området och områdets struktur står för 1960- och 1970-talets designideal och byggnadssätt och har bevarats bra. När byggnaderna repareras ska material och färger som motsvarar de ursprungliga användas. Nybyggnadernas och de ersättande byggnadernas skala och färger ska anpassas till omgivningen. På gårdsområdet föredras växtlighet som är typisk för tidsperioden.

/s-4	Område där miljön bevaras. Helheten som består av två kvarter vid Ilmarinengatan, Orregatan och Kummelgatan är ett område från återuppbyggnadsperioden som har bebyggts relativt enhetligt. Bostadsbyggnaderna i en eller en och en halv våning har placerats invid gatan och gårdarna och ekonomibyggnaderna finns längst bak på tomterna. Byggnaderna ska repareras med respekt för deras stildrag genom att använda ursprungliga eller motsvarande material och färger eller också ersättas med byggnader i motsvarande skala och med stildrag som passar in i helheten, och som placeras på motsvarande platser. På gårdsområdet föredras växtlighet som är typisk för tidsperioden.
/s-5	Område där miljön bevaras. Risbrogatan 5, 7 och 9 samt Gardesgatan 10 bildar en tidsmässigt enhetlig helhet som har bebyggts då Hemstrands bostadsområde blev till på 1920-talet. Byggnaderna ska repareras med respekt för deras särdrag genom att använda ursprungliga eller motsvarande material och färger eller också ersättas med byggnader av motsvarande storlek som till sina stildrag passar in i helheten och som placeras på motsvarande platser. På gårdsområdet föredras växtlighet som är typisk för tidsperioden.
/s-6	Område där miljön bevaras. Kalevagatan 22, 23, 25 och 27 bildar en tidsmässigt enhetlig helhet som har bebyggts i början av 1960-talet. Småhusen med träkonstruktion i en våning återspeglar tidsperiodens byggnadssätt och har delvis bevarats i sin ursprungliga skepnad. Byggnadernas förhållande till gaturummet ska bevaras. Byggnaderna ska repareras med respekt för deras stildrag genom att använda ursprungliga eller motsvarande material och färger eller också ersättas med byggnader i motsvarande skala och med stildrag som passar in i helheten, och som placeras på motsvarande platser. På gårdsområdet föredras växtlighet som är typisk för tidsperioden.

En sammanställning av byggnadsskyddsförslaget finns som backgrundsutredning ak1101 Kotiranta-Kustaala - Suojeluesitys asemakaavan luonnosvaiheessa (2025).

4.4.2. Konsekvensbedömning och konsekvensernas betydelse

Planens konsekvenser bedöms i sektorövergripande samarbete mellan olika sakkunniga, och bedömningen kompletteras och justeras kontinuerligt när planläggningen framskrider. Konsekvenserna bedöms ur följande synvinklar:

- samhällsekonomin
- trafiken
- människors levnadsförhållanden, miljö och rekreationsmöjligheter
- sociala förhållanden

- naturmiljön
- koldioxidsnålt byggande/förverkligande av cirkulär ekonomi
- byggd miljö
- tillgänglighet.

Utöver av Planläggningen bedöms konsekvenserna av Kommuntekniken, Fastighetssektorn, sakkunniga i natur- och landskapsplanering samt museet. Som en del av konsekvensbedömningen föreslås också åtgärder med vilka de eventuella skadeverkningarna kan mildras.

Konsekvenserna har bedömts på planområdet och i dess närmiljö. Eftersom detaljplaneändringen riktar sig på ett redan planlagt område och är i huvudsak konstaterande, är dess konsekvenser ringa. Genom detaljplaneändringen får delen av tomterna något högre byggrätt, men ökningen är liten och påverkar inte områdets struktur eller täthet i högre grad. Genom detaljplanändringen strävar man efter att styra nybyggande så att byggnaderna anpassas till stadsbilden enligt läget och formen för att bevara områdets kul-turhistoriska värden. De viktigaste objekten skyddas genom detaljplanen.

Detaljplaneändringen medför inga konsekvenser för områdets natur eller naturmiljö.

4.4.3. Respons på utkastskedet (kompletteras)

4.4.4. Övervägande efter utkastskedet (kompletteras)

4.4.5. Detaljplaneförslaget (kompletteras)

4.4.6. Respons på förslagsskedet (kompletteras)

4.4.7. Övervägande efter förslagsskedet (kompletteras)

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. DETALJPLAN

5.1.1. Kvartersområden

5.1.2. Övriga områden

5.1.3. Bestämmelser

5.1.4. Namn

5.2. PLANENS KONSEKVENSER

5.2.1. Samhällsekonomiska konsekvenser

5.2.2. Konsekvenser för trafiken

5.2.3. Konsekvenser för människors levnadsförhållanden, miljö och rekreationsmöjligheter

5.2.4. Konsekvenser för sociala förhållanden

5.2.5. Konsekvenser för naturmiljön

5.2.6. Förverkligande av koldioxidsnålt byggande/cirkulär ekonomi

5.2.7. Konsekvenser för den byggda miljön

5.2.8. Tillgänglighetskonsekvenser

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

6.2. TIDTABELLEN FÖR OCH UPPFÖLJNINGEN AV GENOMFÖRANDET

Detaljplan nr 1101

Hemstrand och Gustavsro

DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

Program för deltagande och bedömning

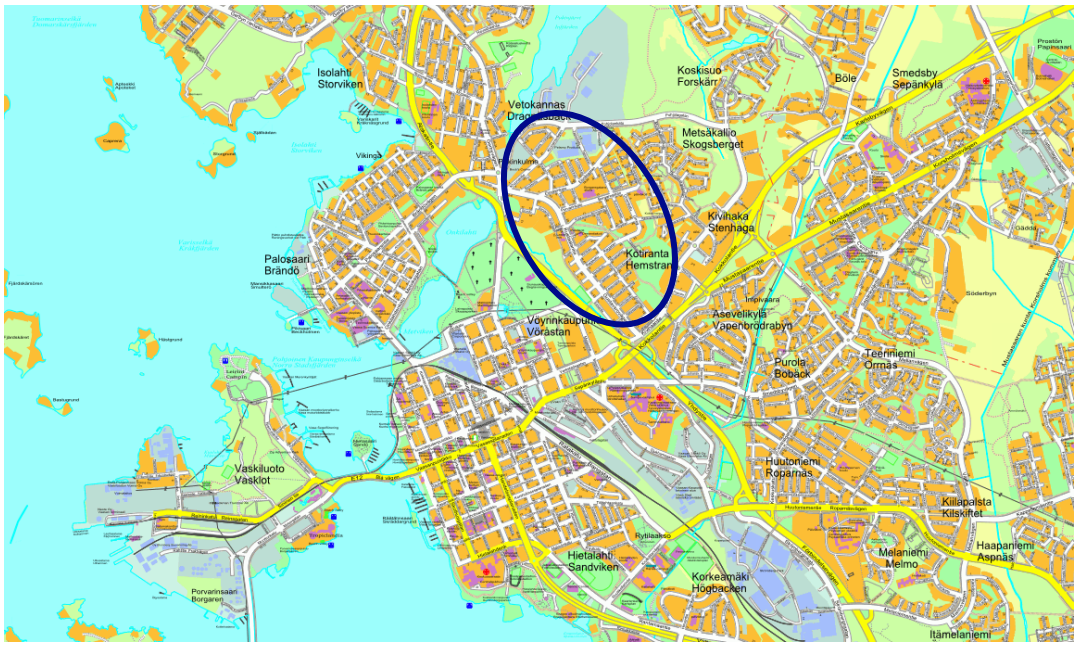
17.11.2023

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

Planeringsobjekt

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

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



Planområdets läge

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

Mål för planeringen

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



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

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

Välmående, trygga och kompetenta Vasa

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

Attraktiva Vasa

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

Klimatneutrala Vasa

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

Anhängiggörande

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

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

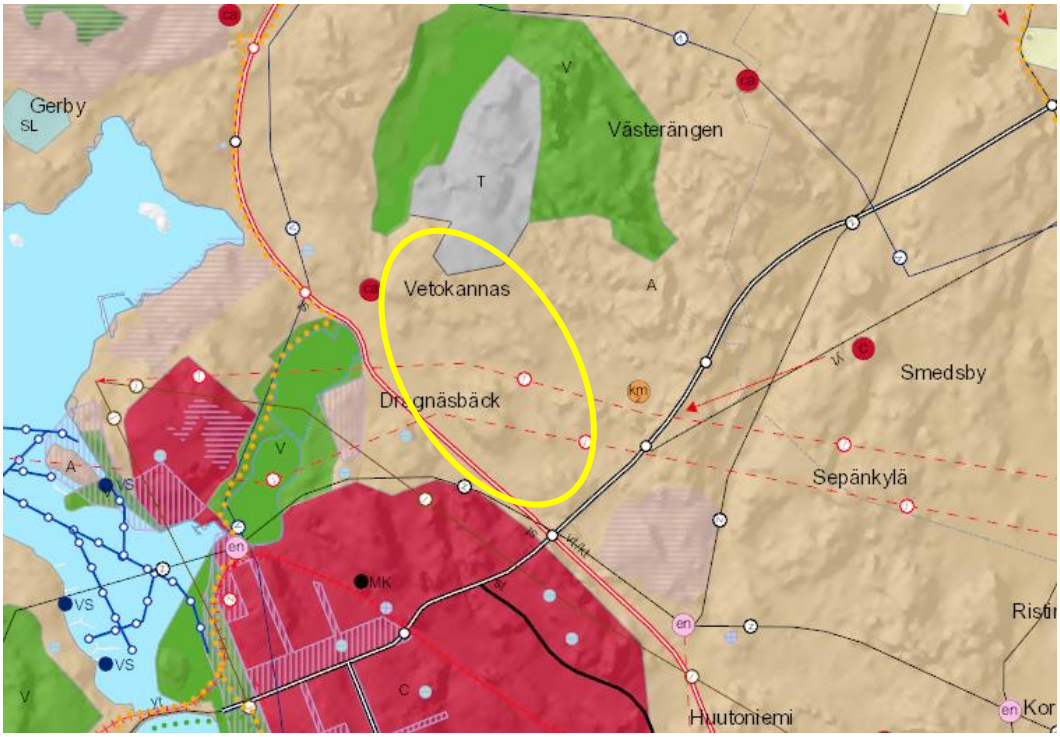
Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN

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

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

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



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

GENERALPLAN

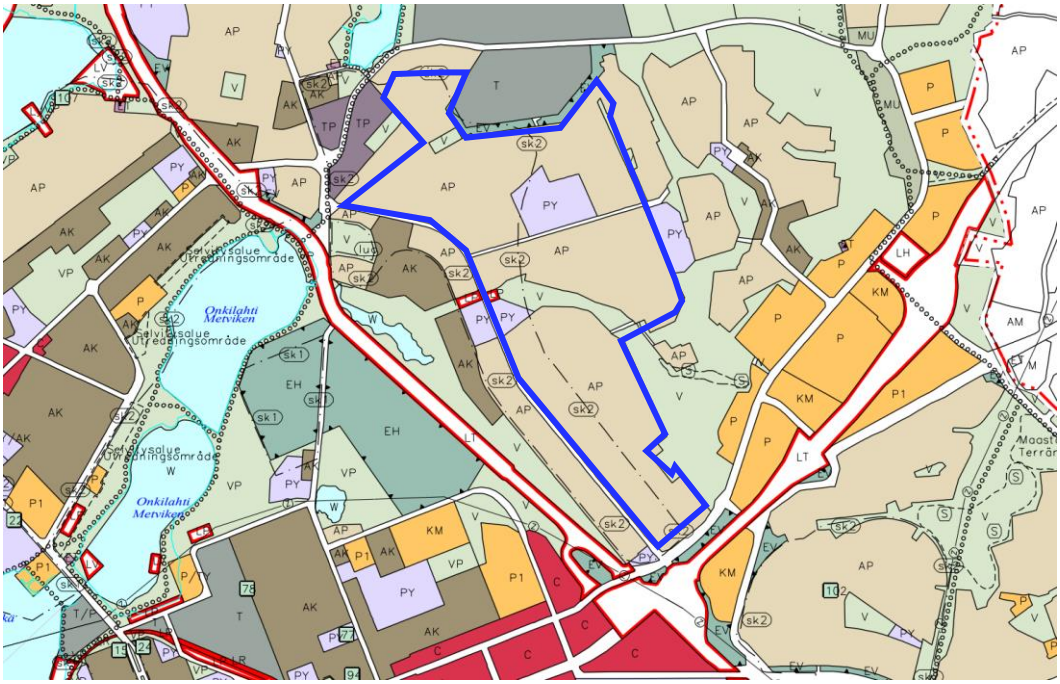
I Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014, har för detaljplaneområdet anvisats följande användningsändamål:

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

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

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

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



Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

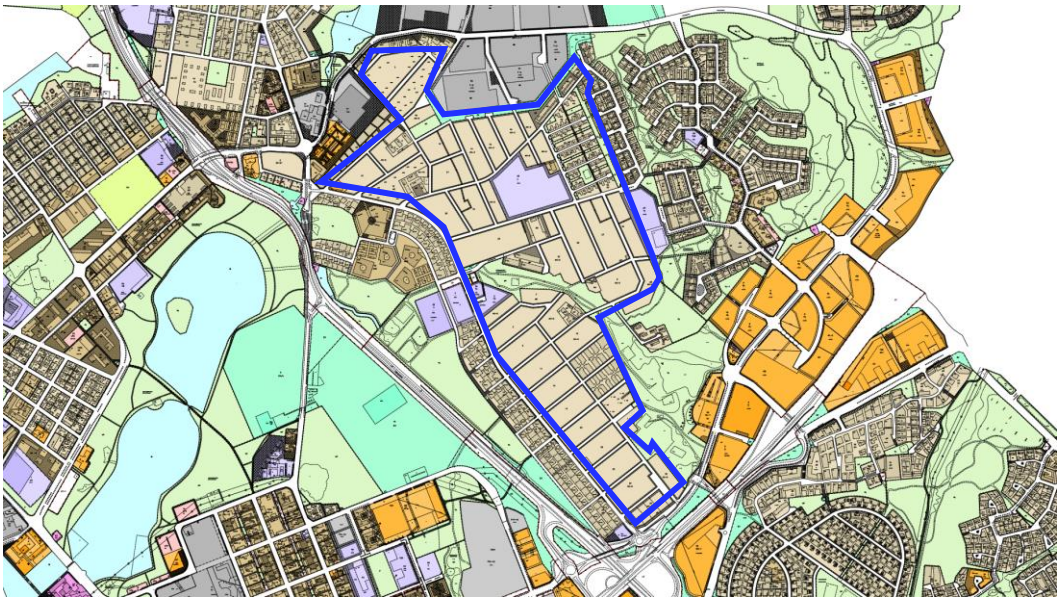
DETALJPLAN

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

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

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

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



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

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

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

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

Utredningar

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

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

Tilläggsutredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden

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

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

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

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

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:

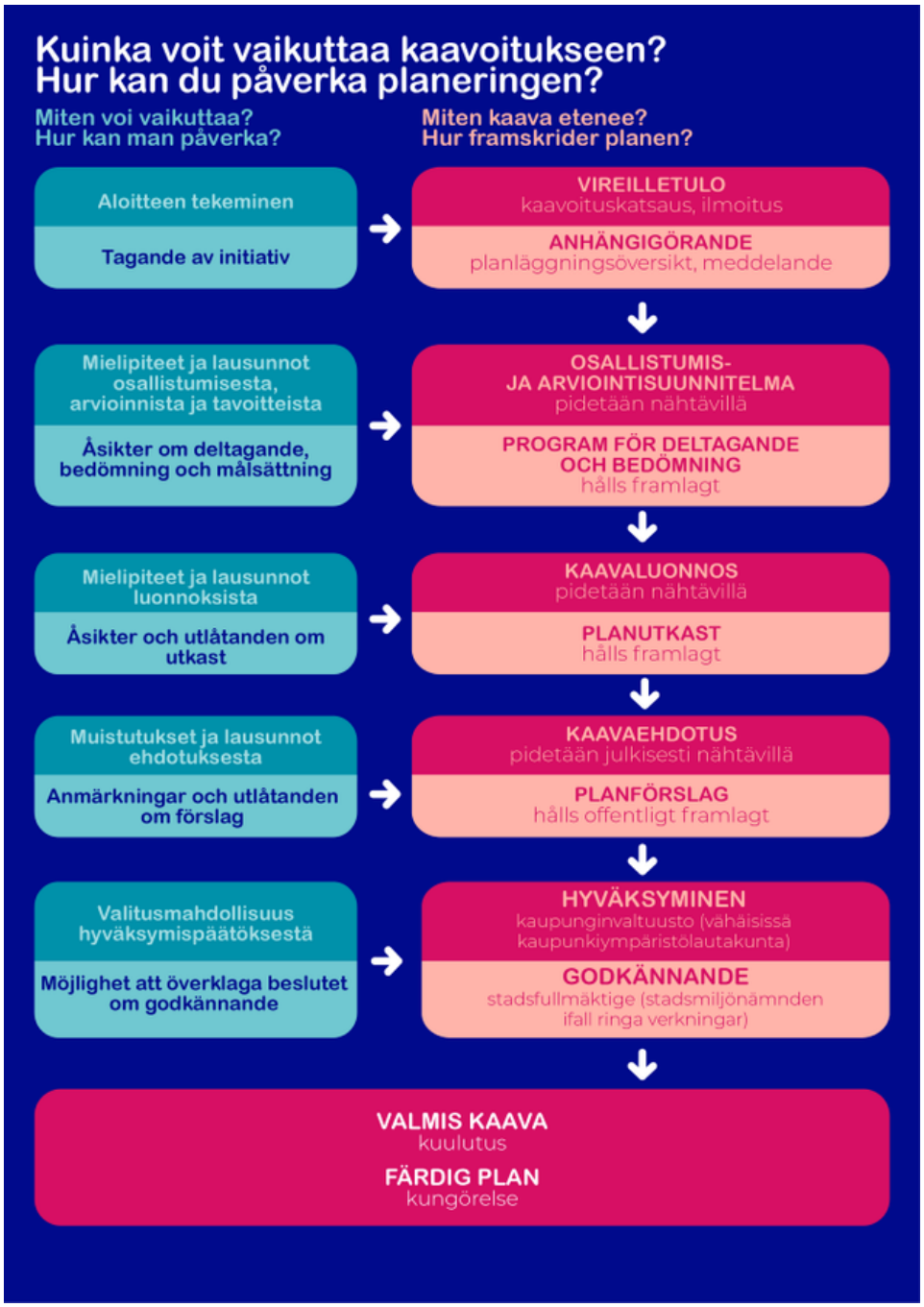
NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens polisinrättning, Österbottens förbund, österbottens museum, Vasa Vatten, Vasa Elektriska Ab Fjärrvärmeenheten, Vasa Elektriska Ab Elnätsenheten, TUKES, Österbottens handelskammare, Österottens företagarförening rf, Vasa Företagare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

Ordnande av deltagande och växelverkan

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

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

Hur planläggningen framskrider:



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

1. START: Program för deltagande och bedömning

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

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

Programmet för deltagande och bedömning revideras och kompletteras vid behov.

2. PLANUTKAST (hörande i beredningsskedet)

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

3. PLANFÖRSLAG

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

4. GODKÄNNANDE AV DETALJPLANEN (MarkByggL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på framställning av stadsstyrelsen.

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

Konsekvensbedömning

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

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

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighetssamarbete

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

Avtal

Staden förhandlar fram de avtal som behövs.

Tidtabell

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

Kontaktuppgifter

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

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

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

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26 A, andra våningen, 65100 Vasa

Underskrift

Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §

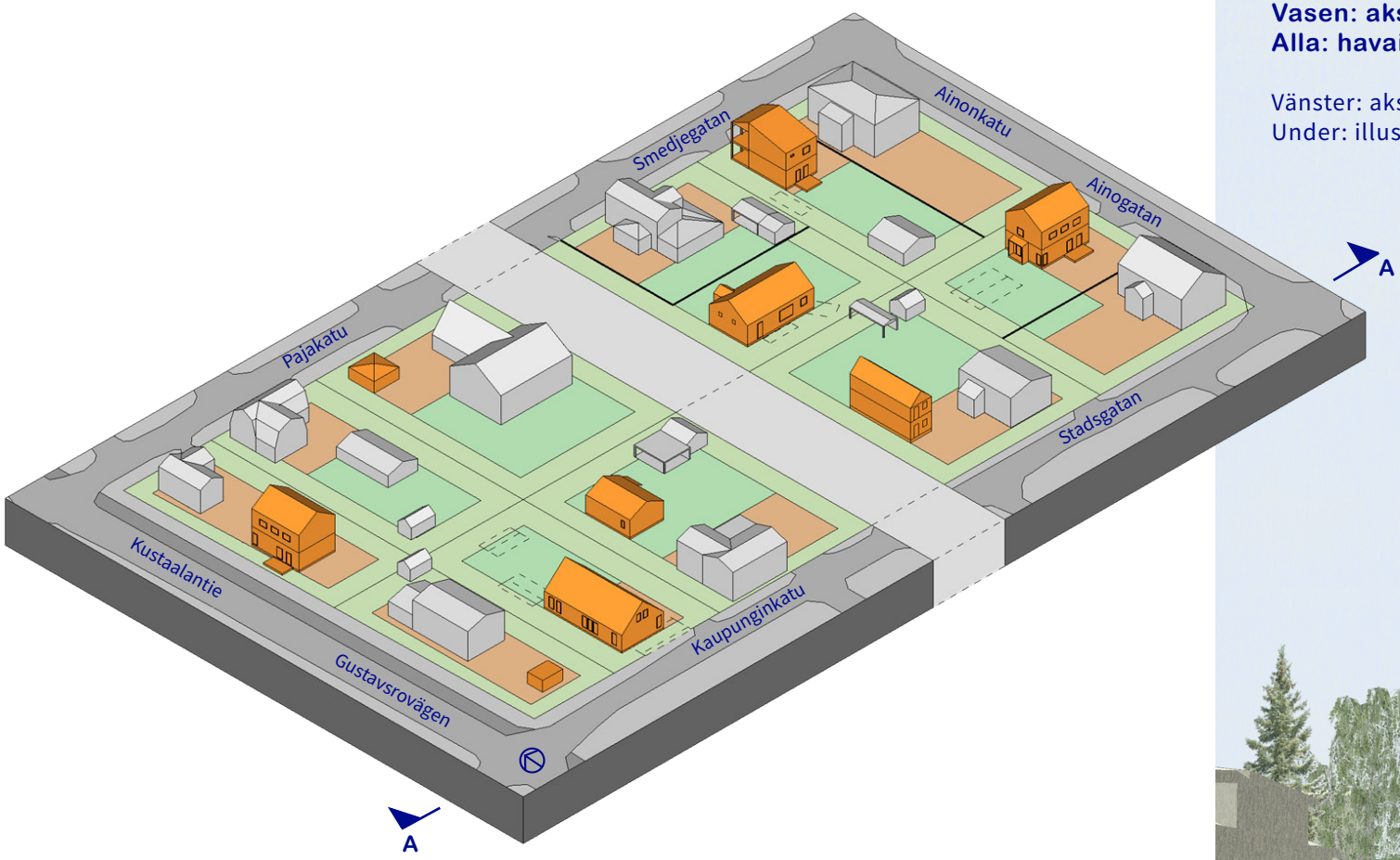
Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

AK1101 Kotirannan ja Kustaalan alue
Asemakaavan havainnekuvat

Området Hemstrand och Gustavsro
Illustrationsbilder av detaljplan



VAASA.
VASA.



Vasen: aksonometria Kotirannan korttelista 17
Alla: havainnekuva Kustaalantieltä pohjoiseen

Vänster: aksonometria om Hemstrands kvarter 17
Under: illustrationsbild från Gustavsrovägen





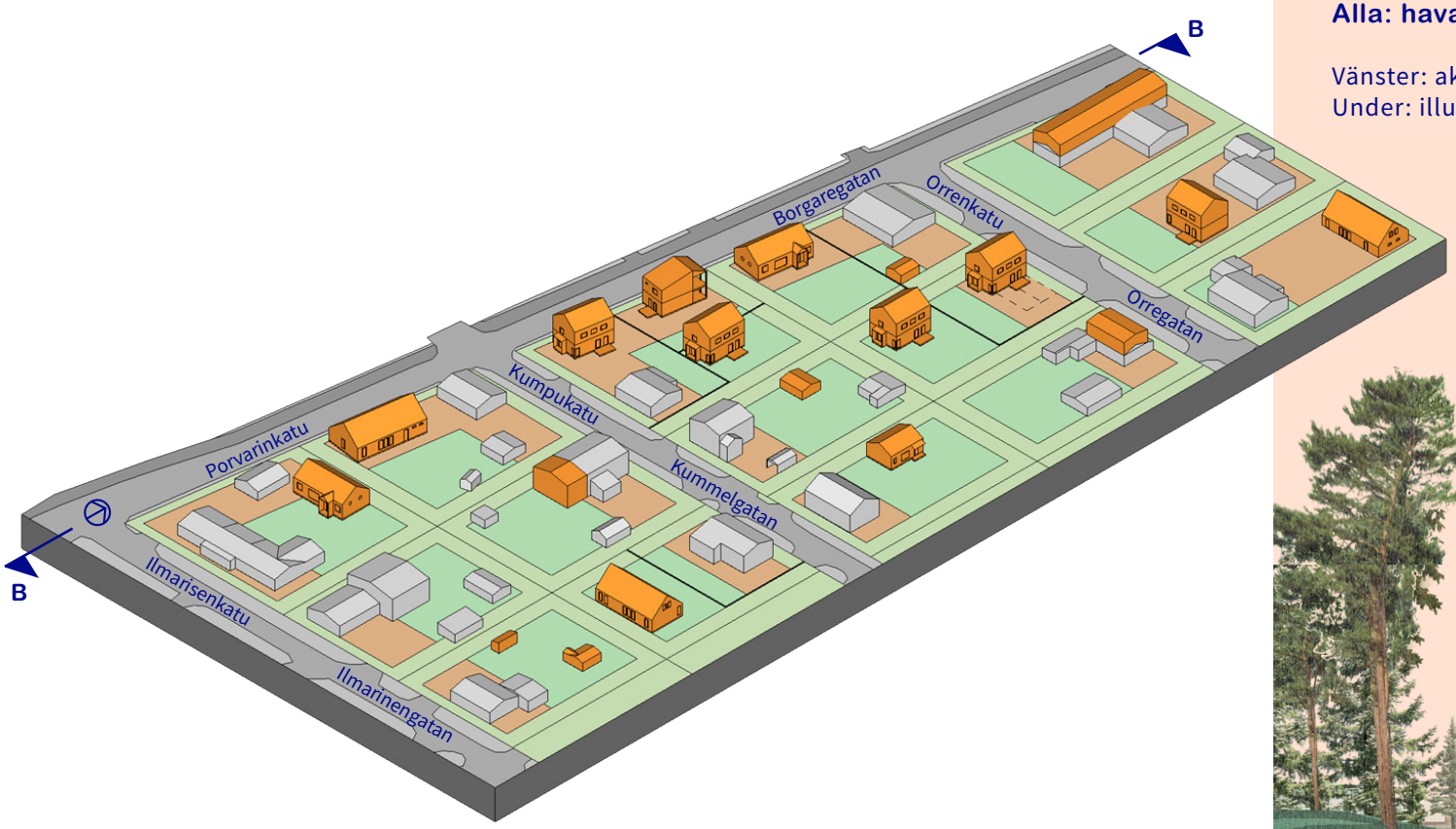
Alueleikkaus A-A
Sektion genom området A-A
1:1000

AK1101 Kotirannan ja Kustaalan alue Området Hemstrand och Gustavsro
Asemakaavan havainnekuvat Illustrationsbilder av detaljplan

VAASA.
VASA.

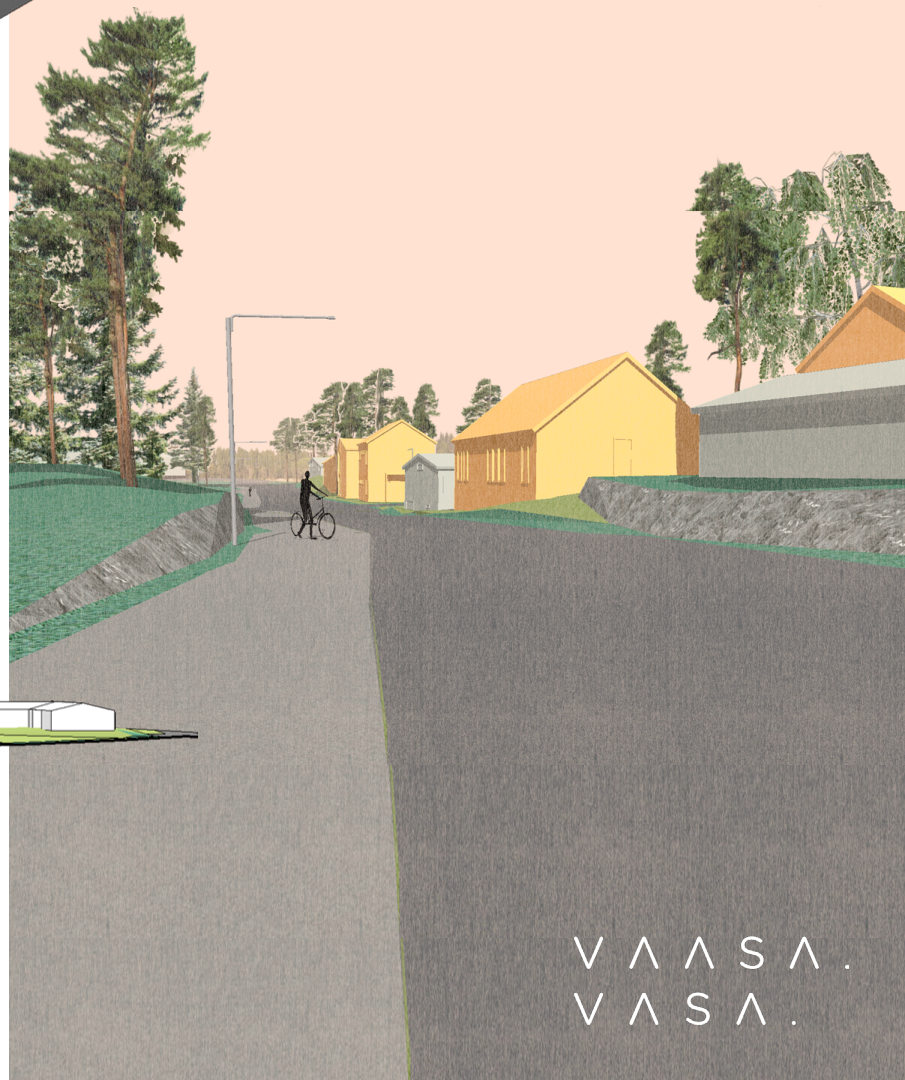
Vasen: aksonometria Porvarinkadun itäpäädyn kortteleista
Alla: havainnekuva Porvarinkatua itään

Vänster: aksonometria om Borgaregatans östkvarter
Under: illustrationsbild från Borgaregatan



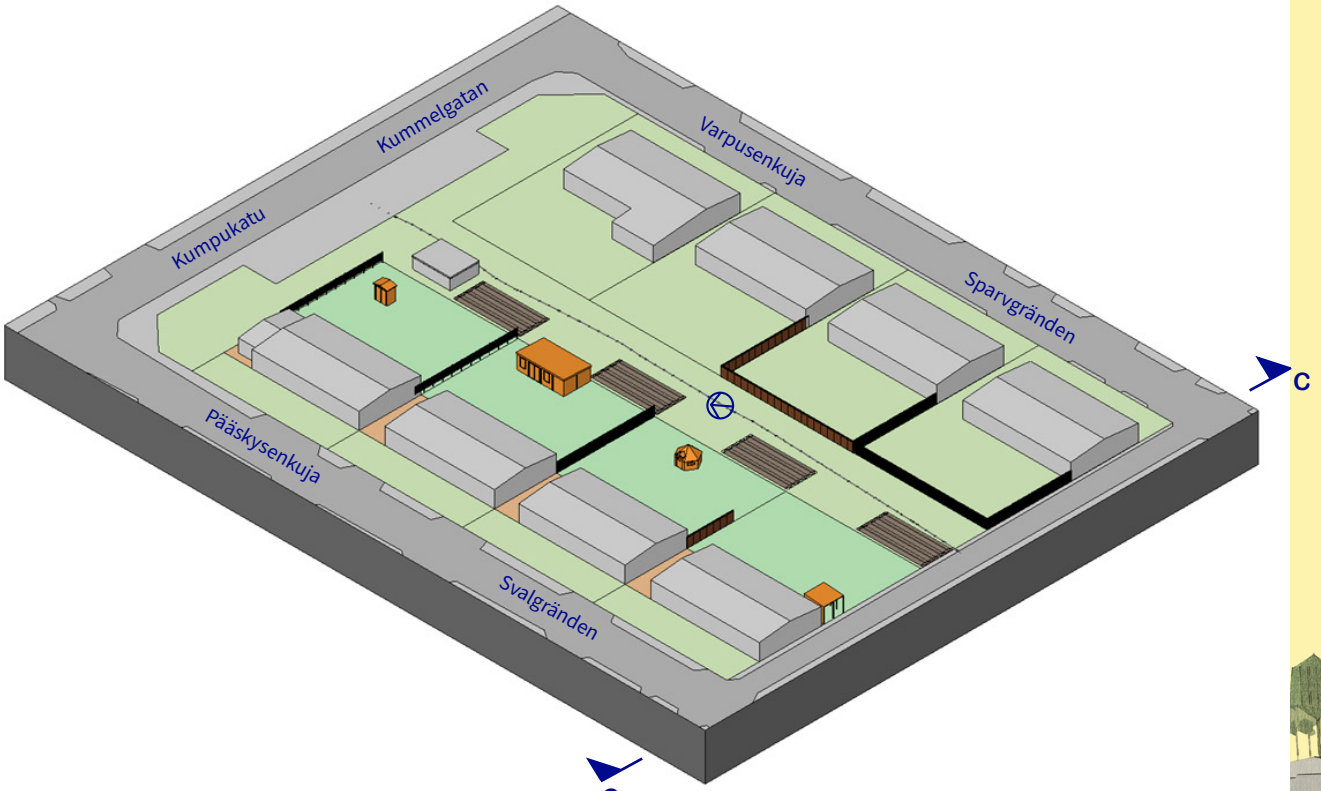


Alueleikkaus B-B
Sektion genom området B-B
1:1000



VAASA.
VASA.

AK1101 Kotirannan ja Kustaalan alue Området Hemstrand och Gustavsro
Asemakaavan havainnekuvat Illustrationsbilder av detaljplan

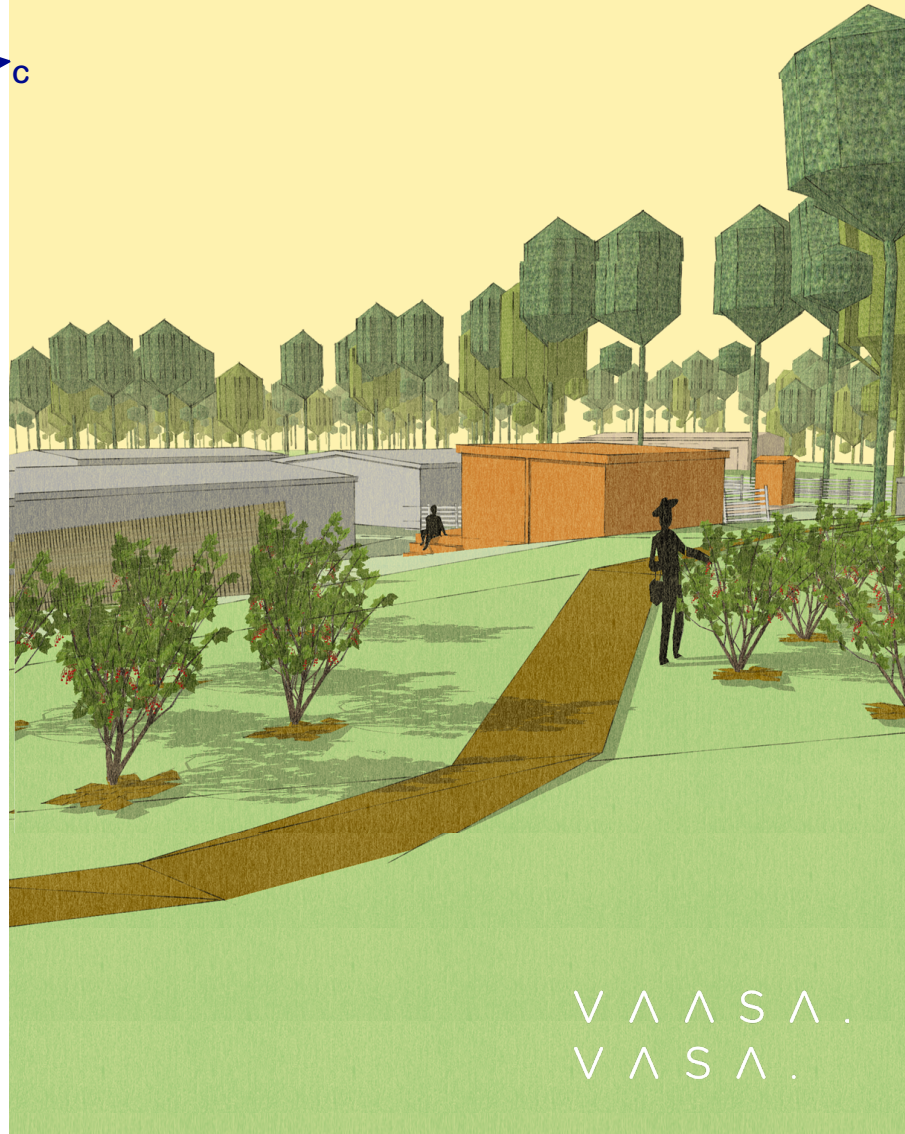


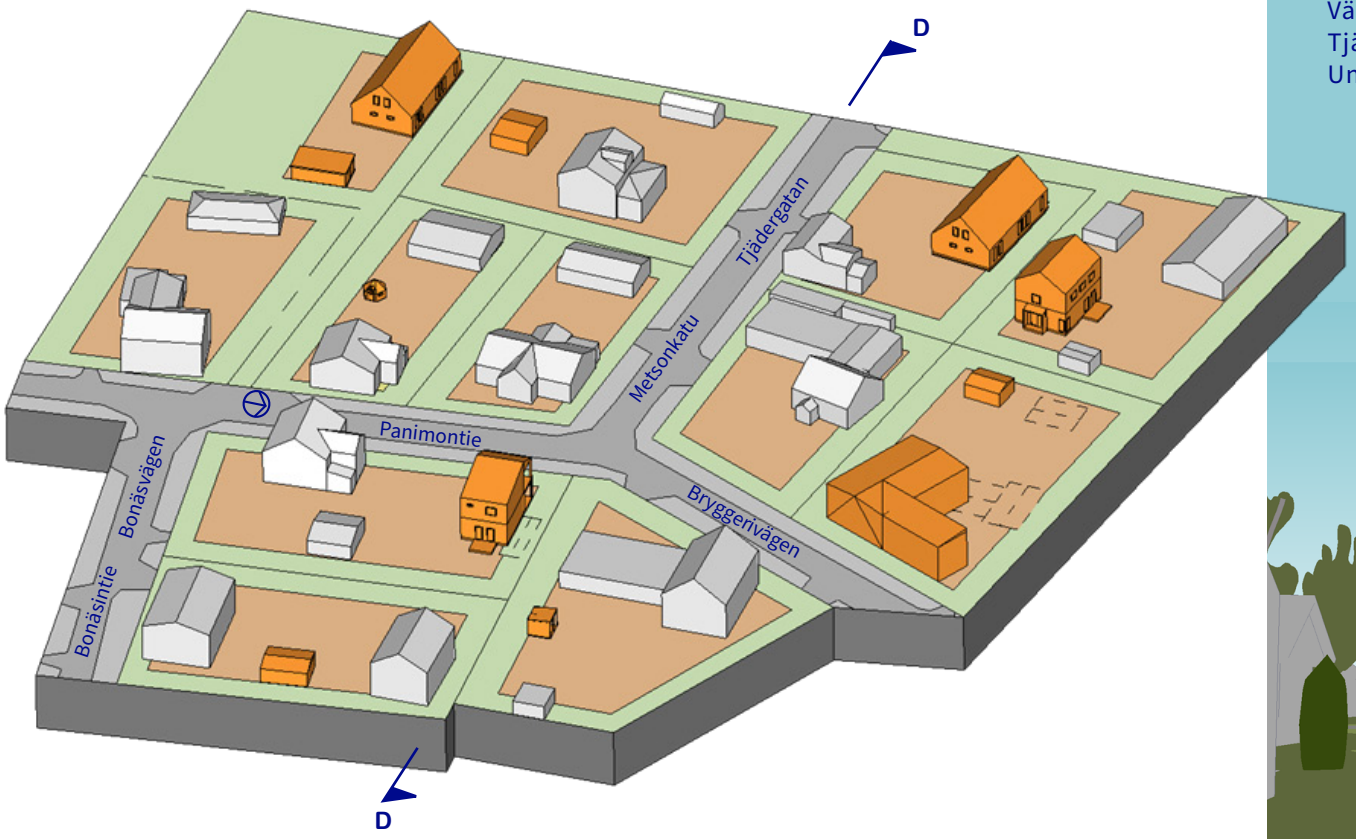


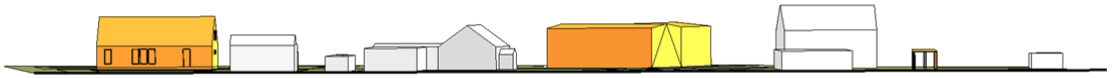
Alueleikkaus C-C
Sektion genom området C-C
1:1000

Vasen: aksonometria Varpusenkujan ja Pääskysenkujan välistä
Alla: havainnekuva tontin takaosasta

Vänster: aksonometria om området mellan Sparvgränden och Svalgränden
Under: illustrationsbild från tomtens bakgård







Alueleikkaus D-D
Sektion genom området D-D
1:1000

Vasen: aksonometria Panimontien ja Metsonkadun risteyksestä
Alla: havainnekuva Panimonkatua etelään

Vänster: aksonometria om korsningen av Bryggerivägen och Tjädergatan
Under: illustrationsbild från Bryggerivägen

