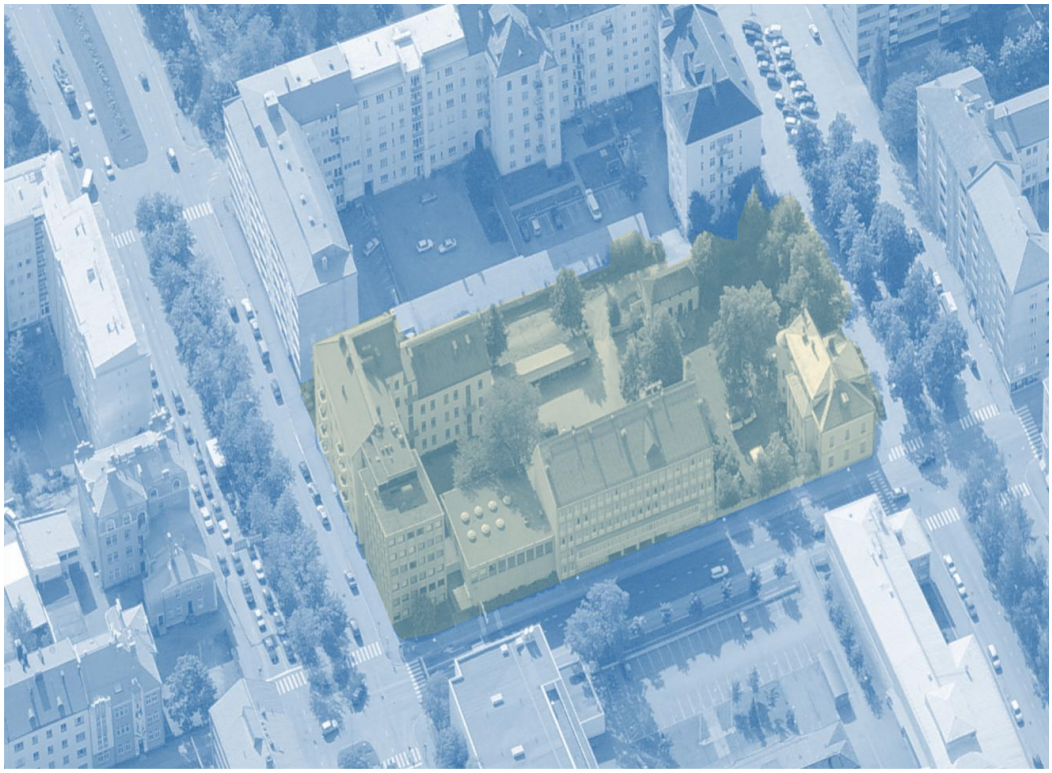
VAASA.
VASA.



Församlingscentret i centrum

Detaljplan nr 1124

DETALJPLANEBESKRIVNING

VASA STADS PLANLÄGGNING

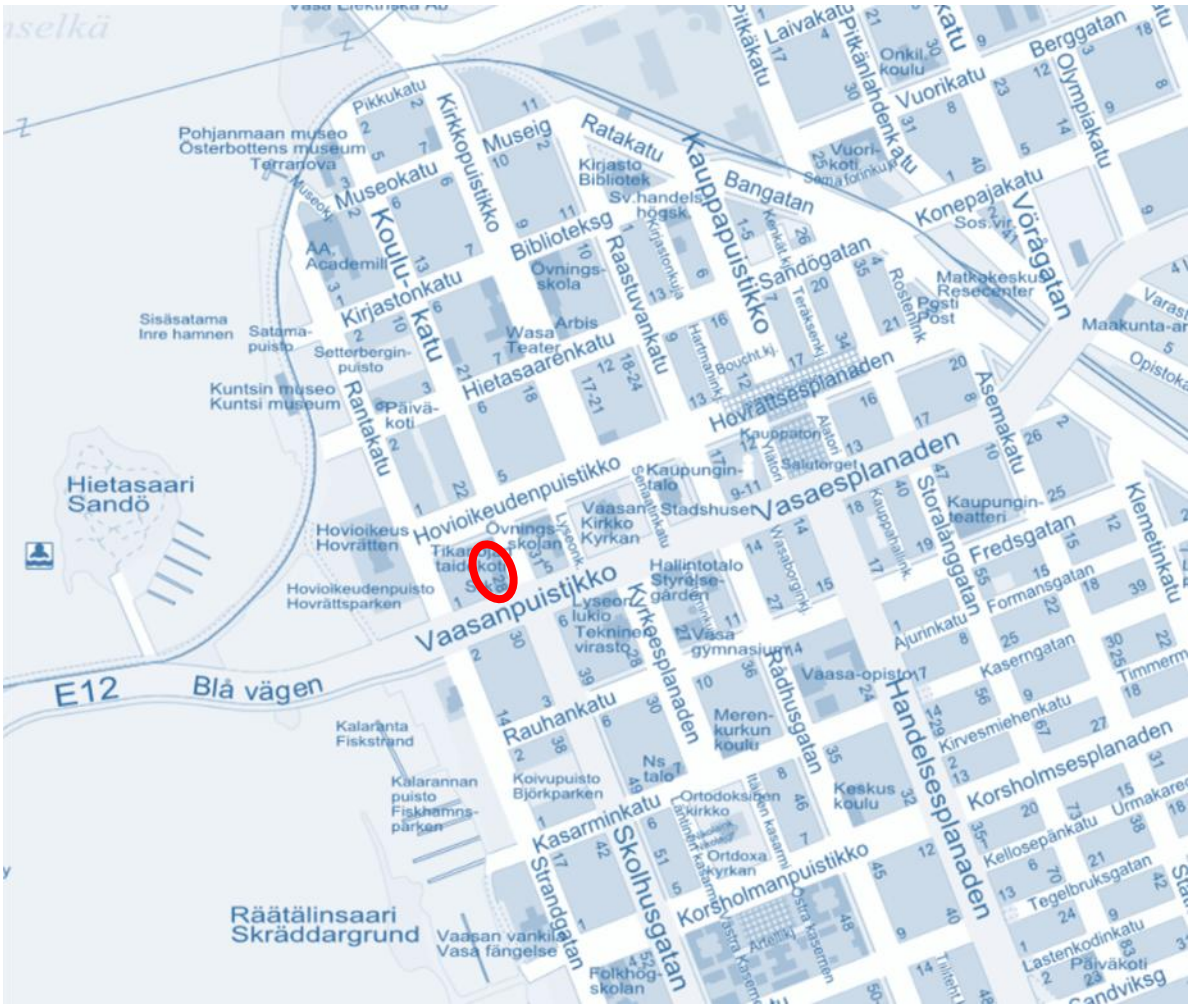
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa
Stadsdel:	1
Fastigheter:	905-1-2001-6, 905-1-2001-1003 samt brandgatans parkeringskvartersområden och park 905-1-9906-1, 905-1-9903-4 samt 905-1-9906-4.
Planeringstyp:	Ändring av detaljplanen och tomtindelningen
Planens namn:	Församlingscentret i centrum
Planens nummer:	1124
Utarbetad av	Vasa stad, Planläggningen planläggningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges planläggningsingenjör Heidi Kangasluoma planassistent Birgitta Vilen Kyrkoesplanaden 26 A, 2 våningen PB 3, 65101 VASA fornamn.efternamn@vasa.fi 040 188 4187
Behandling:	Anhängiggörandet av detaljplaneändringen har godkänts av planeringssektionen i samband med att planläggningsöversikten 2021 godkändes. Planen har anhängiggjorts med planläggningsdirektörens beslut och programmet för deltagande och bedömning har lagts fram 24.5 – 7.6.2023. Planläggningschefen godkände att detaljplaneutkastet framläggs med sitt beslut 15.4.2024 Stadsmiljönämnden godkänner att detaljplaneförslaget framläggs uppskattningsvis sommaren 2025 Detaljplaneförslaget godkänns för behandling i stadsfullmäktige uppskattningsvis hösten 2025 Stadsfullmäktige godkänner att detaljplanen vinner laga kraft i hösten 2025

1.2. Planområdets läge

Planområdet finns i Vasa centrum på en halv kilometers avstånd från torget mot sydväst. Detaljplaneringen gäller kvarteren på adressen Skolhusgatan 26–28 (Församlingscentret), Vasaesplanaden 3 (bostadsaktiebolag), Hovrättsesplanaden 4 (Tikanojas konsthem) samt brandgatan (Konstnärsgränden) bredvid ovan nämnda kvarter.



Området som detaljplaneändringen gäller angivet på guidekartan

1.3. Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är Församlingscentret i centrum, Detaljplan nr 1124. Planens utgångspunkt är utvecklande av kvartersområdet för det så kallade Församlingscentret i Vasa till en högklassig och mer mångsidig helhet än för närvarande bland annat i enlighet med stadens strategiska mål. Syftet är att möjliggöra kontorslokaler, boende, affärslokaler och serviceverksamhet i kvarteret. Dessutom granskas i detaljplanen arrangemangen och skyddsbehovet i kvarteret med flervåningshus vid Vasaesplanaden 3 A, omfattningen, byggsättet och skyddsbestämmelserna för tilläggsbyggande vid Tikanojas konsthem, och brandgatans karaktär säkerställs. Planområdets areal är cirka 0,8 ha.



Preliminär detaljplaneavgränsning angiven på ortofotot.

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 5
   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. Detaljplan 7
   2.3. Genomförande av detaljplanen 7
3. UTGÅNGSPUNKTER 7
   3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet 7
      3.1.1. Allmän beskrivning av området 7
      3.1.2. Naturmiljön 8
      3.1.3. Den byggda miljön 8
      3.1.4. Markägoförhållanden 9
   3.2. Planeringssituation 9
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN 12
   4.1. Detaljplanens planeringsbehov 12
   4.2. Planeringsstart och beslut som gäller den 12
   4.3. Deltagande och samarbete 12
      4.3.1. Intressenter 12
      4.3.2. Deltagande och växelverkansförfaranden 12
      4.3.3. Myndighetssamarbete 13
   4.4. Mål för detaljplanen 13
      4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet 13
      4.4.2. Responsen av programmet för deltagande och bedömning 16
   4.5. Detaljplanelösningsalternativ och deras konsekvenser 17
      4.5.1. Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen 17

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN, DETALJPLANEUTKAST 28
5.1. Detaljplanens struktur 28
5.1.1. Dimensionering 28
5.2. Uppnående av målen för miljöns kvalitet 29
5.3. Områdesreserveringar 32
5.3.1. Kvartersområden 32
5.3.2. Övriga områden 32
5.4. Planens konsekvenser 33
5.4.1. Konsekvenser för den byggda miljön 33
5.4.2. Konsekvenser för naturen och naturmiljön 33
5.4.3. Övriga konsekvenser 33
5.5. Plankarta, -beteckningar och -bestämmelser 34
5.6. Namn 34
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 34
6.1. Genomförande och tidtabell 34

1.4. Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Detaljplanekarta
Planbeteckningar och -bestämmelser
Program för deltagande och bedömning
Uppföljningsblankett för detaljplanen
Illustrationer av detaljplanen
Växelverkansdokument för detaljplaneprocessen

1.4.1. Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Vasas grönområdesstruktur 2030. Planläggningen
- En kulturhistorisk utredning, Bostads Ab Wasaesplanaden 3 A. 2022. Planläggningen
- Konditionsbedömning, Skolhusgatan 26–28. 2021. Investigo Ab

- En byggnadshistorisk utredning om Vasas församlingsgård. 2021. NAC arkkitehdit
- En värdering av Vasas församlingsgård. 2021. NAC arkkitehdit.
- En byggnads- och kulturhistorisk utredning, Tikanojas konsthem, 2024, Planläggningen (under arbete)

- dagvattenutredning (under arbete)
- Naturkartläggning, 2023, Vasa stad
- Skötselklassificering för grönområden, 2024, Vasa stad, planläggningen
- Utredning över kvartersexploateringen, 2024, Vasa stad, planläggningen

2. SAMMANDRAG

2.1. Planprocessens olika skeden

Anhängiggörande av detaljplanen 24.5.2023

Programmet för deltagande och bedömning har godkänts av planläggningsdirektören 12.5.2023 (26/2023 §)

Detaljplanens program för deltagande och bedömning har varit framlagt under perioden 24.5–7.6.2023.

Detaljplaneutkastet finns framlagt 23.4 – 23.5.2024

2.2. Detaljplan

Planens utgångspunkt är utvecklande av kvartersområdet för det så kallade Församlingscentret i Vasa till en högklassig och mer mångsidig helhet än i nuläget bland annat i enlighet med stadens strategiska mål. Syftet är att möjliggöra kontorslokaler, boende, affärslokaler och serviceverksamhet i kvarteret. Dessutom granskas i detaljplanen arrangemangen och skyddsbehovet för kvarteret med flervåningshus på Vasaesplanaden 3 A, omfattningen och sättet för tilläggsbyggande vid Tikanojas konsthem och brandgatans kvalitetsfaktorer.

2.3. Genomförande av detaljplanen

I detaljplanen möjliggörs en ny församlingscenterhelhet, byggande av flervåningshusbostäder och affärslokaler på tomt 905-1-2001-6, när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektet har beviljats bygglov. Detaljplanen möjliggör också ett måttligt tilläggsbyggande på tomterna till Vasaesplanaden 3 och Tikanojas konsthem och ett högklassigt genomförande av brandgatan.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Planområdet finns i Vasa centrum på en halv kilometers avstånd från torget mot sydväst. Detaljplaneringen gäller kvarteren på adressen Skolhusgatan 26–28 (Församlingscentret), Vasaesplanaden 3 (bostadsaktiebolag) samt Hovrättsesplanaden 4 (Tikanojas konsthem). Inom detaljplanens gränser finns också brandgatan som leder från Vasaesplanaden till Hovrättsesplanaden (Konstnärsgränden).

Området som ska planläggas hör till Vasas täta och kulturhistoriskt värdefulla rutplanecentrumsstruktur.

3.1.2. Naturmiljön

För utredningsområdet har en naturkartläggning gjorts under terrängsäsongen 2023. Till området gjordes totalt nio terrängbesök 2.5–11.9.2023. I terrängen kartlades områdets allmänna drag, häckande fåglar, och platser där fladdermöss förökar sig och rastar söktes. Under terrängbesöken bedömdes också förekomstpotentialen för andra direktivarter på området.

Utifrån terrängkartläggningen kan följande observationer framföras om områdets naturförhållanden:

- Vid naturinventeringen påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer.
- Till de häckande fåglarna hörde totalt fem fågelarter. Av starkt hotade häckande arter observerades tornseglare (EN) och grönfink (EN). De arter som räknas till häckande fåglar har anpassat sig bra till att häcka i stadsmiljöer med människan som granne.
- I ruttkartläggningen observerades under två besöksgånger en nordisk fladdermus vid bägge. Utifrån resultaten av kartläggningen bedöms att det på området inte finns förönings- och rastplatser för fladdermöss (78 § i naturvårdslagen) och inte heller för fladdermöss viktiga födoområden för över tio individer.
- På utredningsområdet finns inte lämplig livsmiljö som förönings- eller rastplatser för direktivarter såsom flygekorre eller åkergroda.

Utredningsområdets naturförhållanden inventerades som basuppgift för detaljplanläggningen. Objektet finns på ett tätt bebyggt stadsområde, där det inte finns betydande naturvärden.

Mer information i bilagan: *Vaasan kaupunki | Vaasan seurakuntakeskuksen ak 1124 luontokartoitus 2023*

3.1.3. Den byggda miljön

På planområdet finns byggnadsbestånd från olika tidsperioder. Byggnadsbeståndets byggnads- och kulturhistoriska värden har utretts och värderats i separata utredningar i anslutning till det här detaljplanearbetet (se bilagor). Ett utredningsarbete för byggnaderna på Tikanojas konsthems tomt pågår. Byggnadernas skick har utretts vad gäller tomten Skolhusgatan 26–28. Då det gäller Vasaesplanaden 3 och Tikanojas tomt har en konditionsgranskning inte ansetts vara nödvändig. Skicket för byggnaden på Vasaesplanaden 3 och Tikanojas konsthems byggnader är bra och används enligt det som detaljplanen fastställer. Byggnaden på Vasaesplanaden 3 har konstaterats vara byggnads- och kulturhistoriskt värdefull. Av byggnaderna på Skolhusgatan 26–28 sågs byggnads- och kulturhistoriska värden särskilt i byggnaden från 1950-talet, men även vissa värden i 1970-talsbyggnaden. Allvarliga problem med byggnadens skick sågs däremot på tomtens byggnadsdel från 1970-talet. Också i skicket på byggnaden från 1950-talet finns utmaningar. Tikanojas konsthems byggnader har i en preliminär undersökning konstaterats vara byggnadshistoriskt värdefulla.

3.1.4. Markägoförhållanden

Området som ska planläggas ägs av Vasa kyrkliga samfällighet, Bostads Ab Vasaesplanaden 3 och i fråga om brandgatan och Tikanojas konsthem Vasa stad.

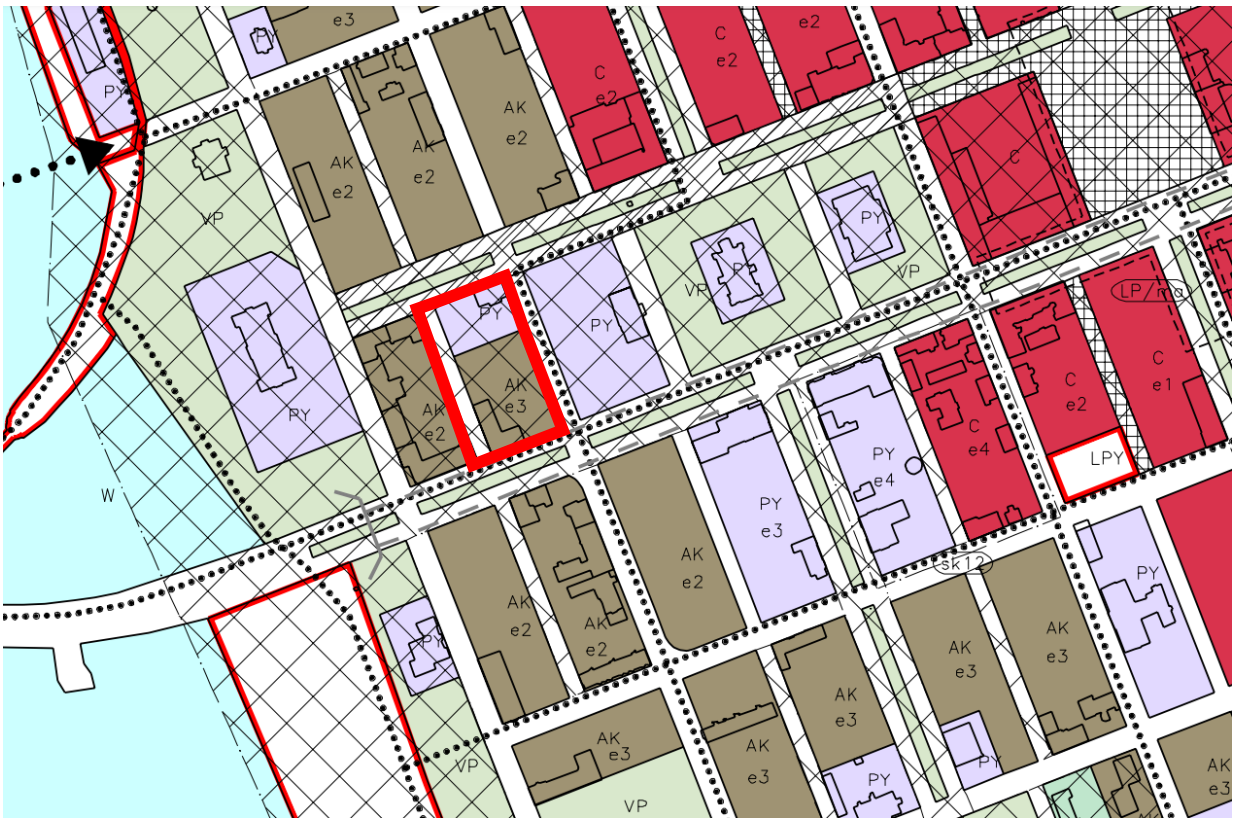
3.2. Planeringssituation

Österbottens landskapsplan 2040 har godkänts av landskapsfullmäktige 15.6.2020. I den gällande landskapsplanen har planeringsområdet definierats som en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå och delvis som rekreationsområde. Österbottens landskapsplan 2050, som godkändes av landskapsfullmäktige den 7 april 2025, skiljer sig inte från landskapsplan 2024 vad gäller planeringsområdet.

I Vasa centrum gäller Delgeneralplanen för centrum 2040, som godkänts av stadsfullmäktige 10.6.2019. I planen har följande användningsändamål anvisats för det område som planändringen gäller:

- Nationellt värdefull byggd kulturmiljö: Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets skala, karaktär, värdefulla stadsrum (esplanader, brandgator, parker och torg) samt områdets arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man ta hänsyn till att områdets särskilda värden bevaras. Områdets kulturhistoriska värde bör framhävas genom kvalitetsmässig och funktionell utveckling av brandgatu-, esplanad- och torgmiljöerna. För områdets planer bör museimyndigheterna höras.

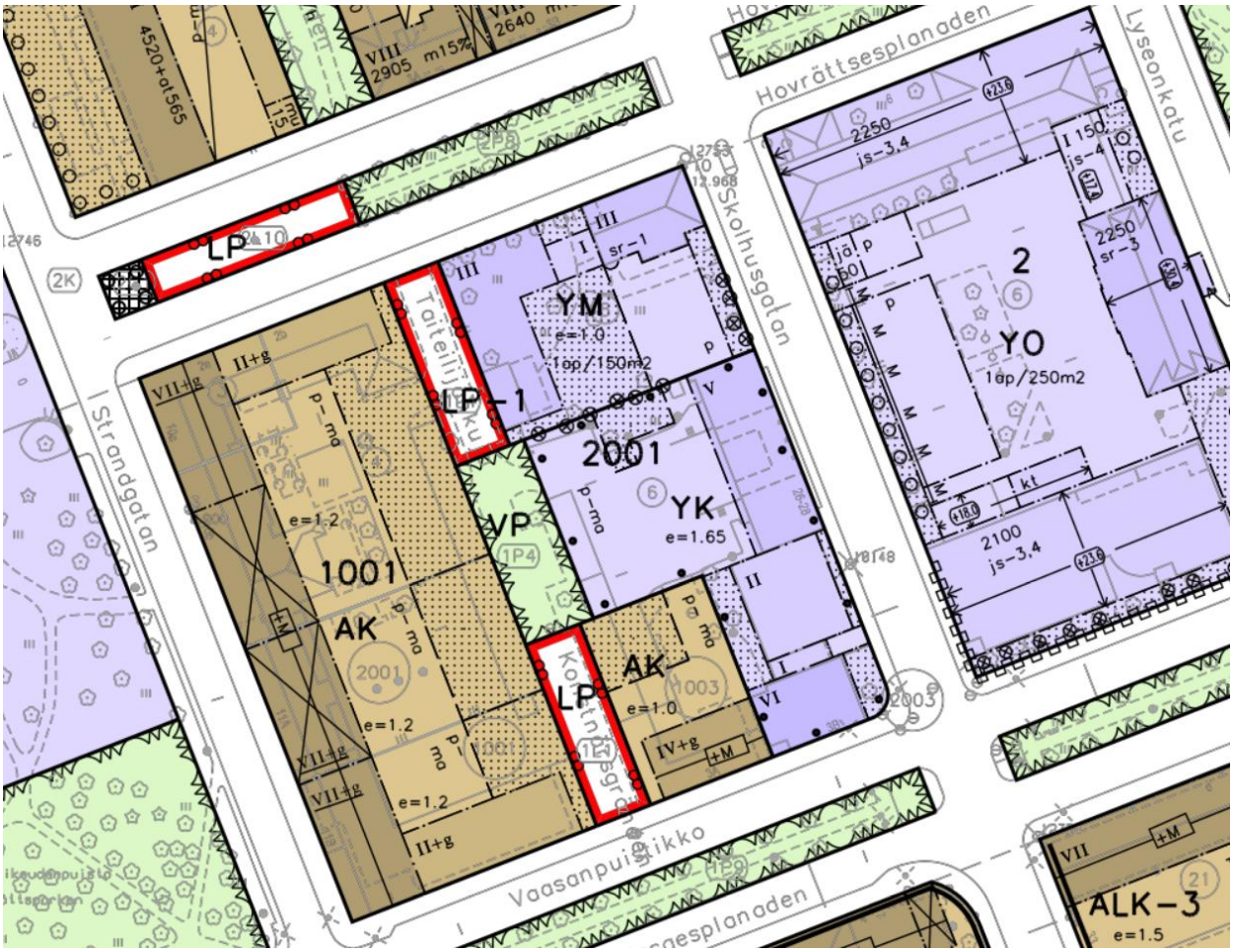
- Område för bostadsvåningshus (AK): Området reserveras främst för våningshus och annat urbant boende. På området kan även funktioner som stöder boendet, såsom handel, arbetsplatser och service placeras.



Utdrag ur delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 Planeringsområdet har avgränsats med rött.

I delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 fastställs för det kvarter som detaljplanen gäller ett högsta exploateringstal på e=1,6. Fastställandet av exploateringstalet har i detaljplanearbetet baserat sig på en analys av den befintliga byggda situationen. Målet med delgeneralplanen för centrum har inte varit att sätta ett exploateringstal så att byggandet ska minskas från det nuvarande, utan dess syfte är att möjliggöra en ökning av exploateringen måttligt till exempel för genomförande av vindsbyggande. Syftet har också varit att ge en möjlighet för annat måttligt byggande i kvarteret, vilket främjar centrumstrukturens livskraft och bl.a. möjligheterna att bevara områdets kulturvärden såsom befintligt byggnadsbestånd.

I de byggrättsuppgifter i fastighetssystemet som använts vid beredningen av delgeneralplanearbetet för centrum har det funnits fel och brister och en del av uppgifterna i systemet har blivit obeaktade. På tomterna på det här detaljplaneområdet är det en klart större total våningsyta som byggts än vad byggrätten är. Eftersom det i delgeneralplanen för centrum som basuppgift har använts närmast tomternas byggrätt, har det uppstått en situation där den maximibyggrätt som har fastställts i förhållande till helhetsmålen för delgeneralplanen för centrum har blivit för liten. Varje kvarter borde kunna vidareutvecklas utifrån den nuvarande byggda situationen åtminstone i någon mån. Med tanke på utvecklandet av kvarteren är det oskäligt att kräva att den totala byggrätten sänks från det nuvarande. Tvärtom och så som ovan konstaterats ska utvecklandet av kvarteren i centrum möjliggöra en måttlig ökning av byggnadsexploateringen, om den både verksamhetsmässigt och stadsbildsmässigt är möjlig och kvalitetsmässigt kan motsvara områdets mål. I det här fallet är området en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, som sätter höga mål för byggandet, vilket ovillkorligen ska beaktas vid planeringen.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Planområdet är i sin helhet detaljplanerat område.

På planområdet gäller följande tre detaljplaner:

- 29.11.1967 fastställd ak 378
- 26.1.1977 godkänd ak 488
- 26.5.1987 godkänd ak 691

I detaljplanerna har följande användningsändamål anvisats för de områden som planändringen gäller:

- Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK)
- Kvartersområde för flervåningshus (AK)
- Brandgatan som går från Vasaesplanaden till Hovrättsesplanaden i detaljplaneområdets västra kant anges med beteckningarna park (VP) samt område för allmän parkering (LP).
- Kvartersområde för museibyggnader (YM)

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1. Detaljplanens planeringsbehov

Vasa kyrkliga samfällighet har behov av att bygga lokaler på tomten som betjänar verksamhetens nuvarande behov och är bra i skick. De befintliga lokalerna betjänar inte behovet i dagsläget och byggnaderna betjänar inte sitt syfte i sitt nuvarande skick och i sin nuvarande form. Enligt kyrkliga samfällighetens utredningar behöver de nya församlingslokaler och en grundlig renovering av byggnaden från 1950-talet. Kyrkliga samfälligheten vill utveckla tomten till en mångsidig helhet, där det uppstår också nytt högklassigt boende och bl.a. en affärslokal på gatunivå.

Vasa stad önskar att det av detaljplaneområdet, dvs. församlingens tomt, Vasaesplanaden 3, Tikanojas konsthems tomt samt brandgatan utvecklas en högklassig, mångsidig helhet enligt Vasas strategi.

4.2. Planeringsstart och beslut som gäller den

Vasa kyrkliga samfällighet har ansökt om planläggning av sin tomt 2022. Vasa stads fastighetssektor och Vasa kyrkliga samfällighet har ingått ett avtal om inledande av planläggning, vilket godkänts av stadsstyrelsen 21.2.2022. Vasa stad har ansett att det är nödvändigt att utöka detaljplaneområdet så att det omfattar också Vasaesplanaden 3 och kvarterets brandgata. Efter att programmet för deltagande och bedömning var framlagt har Vasa stads planläggning ansett att det är nödvändigt att utöka detaljplaneområdet så att det omfattar också Tikanojas konsthems tomt.

4.3. Deltagande och samarbete

4.3.1. Intressenter

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, företag och invånare
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
  Planläggningen, Fastighetssektorn, Byggnadstillsynen, Kommuntekniken, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens landskapsmuseum, Hussektorn
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
  Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten/Miljöansvarsområdet, Polisinrättningen i Österbotten, Logistikregementet, Österbottens förbund, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Invånarföreningen i centrala Vasa rf

4.3.2. Deltagande och växelverkansförfaranden

Om anhängiggörandet av detaljplaneändringen samt om framläggandet meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på anslagstavlan i Tekniska verket samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. Till planområdets markägare och markinnehavare har ett brev sänts. Därtill kommer det vid behov att ordnas växelverkansmöten där intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen. Av myndigheterna begärs utlåtanden separat. Övriga intressenter kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

1. INLEDANDE: Program för deltagande och bedömning (MarkByggL 63 §, MarkByggF 30 §)
Deltagande med en muntlig eller skriftlig åsikt under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt om ordnandet av växelverkan. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.
Programmet för deltagande och bedömning revideras och kompletteras vid behov, varvid det finns en uppdaterad version av programmet på detaljplaneprojektets webbplats: www.vaasa.fi/ak1124

2. PLANUTKAST: hörande i beredningsskedet (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)
Deltagande med en muntlig eller skriftlig åsikt under den tid planutkastet är framlagt (14/30 dagar). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet. Åsikterna tillställs Vasa stads planläggning.

3. PLANFÖRSLAG: offentligt framläggande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)
Deltagande med en skriftlig anmärkning under den tid planförslaget är framlagt (30 dagar). 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. Ändring i stadsfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen får sökas genom besvär hos Vasa förvaltningsdomstol (MarkByggL 188 §).

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

4.3.3. Myndighetssamarbete

Om detaljplaneområdet kommer det vid behov att föras en arbetsförhandling med NTM-centralen innan detaljplanens förslagsskede.

4.4. Mål för detaljplanen

4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet

Vasa kyrkliga samfällighets mål

Vasa kyrkliga samfällighets mål är att på tomten bygga lokaler som betjänar dess verksamhet enligt de nuvarande behoven och är bra i skick. De befintliga lokalerna betjänar inte behovet i nuläget då det gäller funktionen eller skicket. Enligt kyrkliga samfällighetens utredningar behöver den nya församlingslokaler och en grundlig renovering av byggnaden från 1950-talet. Kyrkliga samfälligheten vill utveckla tomten till en mångsidig helhet, där det uppstår också nytt högklassigt boende och bl.a. en affärslokal på gatunivå.

Församlingen har om detaljplanen och det planerade projektet gett följande utlåtande:

”Vi har granskat nuläget för den s.k. hörnbyggnaden på Skolhusgatan 28 och ändringen av lokalerna till den av byggherren önskade användningen som bostads- och affärslokaler. Konstruktionsmässigt borde det år 1978 byggda objektet saneras så att de fuktskadade sandwich-fasadelementen och alla ytmaterial avlägsnas och ersätts med nya lösningar. Det här skulle helt enkelt innebära att det av byggnaden blir kvar bara en stomkonstruktion i betong. Den nuvarande stommen lämpar sig inte för den tilltänkta bostads-/affärslokalsanvändningen av följande skäl:

– *ingången till hörnbyggnaden sker från Vasaesplanaden och golvytan är rejält mycket lägre än på Skolhusgatan. Lokalerna i första våningen har i tiden planerats så att lokalerna i andra våningen kommer på samma höjdnivå som 50-talsbyggnaden på Skolhusgatan 26. Det här har lett till att lokalerna delvis finns under markytan, vilket inte fungerar för affärslokaler.*

– *Stadens krav på att första våningen, dvs. våningen på markplanet, reserveras för affärslokaler lyckas inte heller med den nuvarande stommen vad gäller våningshöjden, eftersom teknikreserveringarna för affärslokaler förutsätter högre våningshöjd än normalt, och de nuvarande lokalerna är ännu delvis under marken.*

– *I nuläget finns hörnbyggnadens trapphus och hisschakt i byggnadens västra ända, vilket med tanke på en kommande bostadsanvändning skulle leda till en lösning där det i våningarnas bottenlösningar skulle finnas en lång gång inne i byggnadsmassan. Samtidigt skulle möjligheten till att placera bostäder i den västra ändan och havsutsikten i de översta våningarna gå förlorad*.

– *Pelarfördelningen i den nuvarande betongstommen begränsar bostadsplaneringen utöver det att lokalernas golvnivå är på fel höjd.*

– *Den nuvarande stomlösningen möjliggör inte placering av bilplatser i källaren delvis inne i byggnadsstommen.*

Församlingssalsdelen mellan den befintliga hörnbyggnaden och 50-talsbyggnaden är svår att nå med tanke på tillgänglighetskraven, eftersom den finns delvis under markytan. Rumshöjden som krävs i den stora salen har lett till att den finns under markytan, vilket har medfört ovan nämnda praktiska problem och svårigheter att förena salsrummen med de bredvidliggande lokalerna. Ändring av församlingssalsdelen till affärslokals-/bostadsbruk är av ovan nämnda orsaker väldigt svårt och ekonomiskt olönsamt.

Markplansvåningen på Skolhusgatan 28 har räknats till en G-våning, dvs. den har inte räknats med i våningsytan i bygglovet. Om de här lokalerna skulle räknas med i våningsytan utöver lokalerna enligt huvudanvändningsändamålet i källaren, skulle den kalkylerade exploateringen vara 2, när planen har tillåtit bara 1,65. Allt det ovan nämnda visar klart att det inte heller ur en ekonomisk synvinkel är realistiskt att bevara ens stommen av hörnbyggnaden.

Planläggningen av tomten allmänt

För att den ekonomiska ekvationen ska fås att fungera för hela tomten, borde exploateringstalet vara ca 2,7 eller större. Nulägets planläggning på 2,5 är absolut i nedre gränsen:

– *med de här talen får man bilplatsskyldigheten placerad under jorden i ett plan, förutsatt att hörnbyggnaden rivs, så att man får parkeringen under den byggnaden. Byggande av en parkeringskällare i två plan med så här små exploateringstal är inte realistiskt i ekonomiskt hänseende.*

– *detaljplanen ska vara flexibel både vad gäller våningstalet och byggnadsytan.*

– *våningstalet i nybyggnaden mot brandgatan helst 3, så att det blir spelrum för planeringen. Exploateringstalet 2,5 begränsar planeringslösningen tillräckligt. Kyrkliga samfälligheten kan behöva spelrum invid brandgatan, varför hörnbyggnaden minskar på motsvarande sätt.*

– *när det gäller Skolhusgatan 26 ska ändring av vindslokalerna till bostadsbruk möjliggöras. Optionen ska beaktas vid fastställandet av våningstalet.*

– *Det ska vara möjligt att sätta tak på terrasserna på de översta bostadsvåningarna.*

Mål för Vasaesplanaden 3

Vasaesplanaden 3 vill säkerställa att de saker som inverkar på boendekvaliteten beaktas i tillräcklig grad i detaljplanearbetet. Det här innebär säkerställande av att den nuvarande funktionen, dvs. boende, och byggnaden bevaras och t.ex. säkerställande av gårdsarrangemangen och gårdens estetiskt höga kvalitet.

Vasa stads mål

Stadens mål är att utveckla kvarteret mot en mångformig lösning som i huvudsak baserar sig på den traditionella rutplanestadsidén och stöder stadens utvecklingsmål om en förtätad och livskraftig centrumstruktur där stadsmiljöns värdefulla särdrag samtidigt beaktas.

En funktionell mångsidighet önskas i kvarteret. Utöver församlingens lokaler innebär det här bl.a. boende, affärslokal och kulturfunktioner. I detaljplanen kommer man att fästa speciell uppmärksamhet på ett trivsamt boende och metoder för att säkerställa en mångsidig och livskraftig stadsgrönska i täta stadsbyggnadslösningar.

I anslutning till detaljplanen som är under arbete fastställs de byggnads- och kulturhistoriska värdena och byggnadsskyddsfrågorna för församlingscentrets tomt, tomten på Vasaesplanaden 3 och Tikanojas konsthems tomt.

Vasa stads syfte är att planera så att kvarterets brandgator blir både lummiga och med tanke på parkering och körning till tomterna så välfungerande och trygga miljöer som möjligt.

4.4.2. Responsen på programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning lades fram med planläggningsdirektörens beslut 12.5.2023. Under framläggningstiden 24.5 – 7.6.2023 inkom 8 utlåtanden och en åsikt. Utlåtanden inlämnade *NTM-centralen, Fingrid, Österbottens förbund, Österbottens museum, Suomen Erillisverkot, Telia Finland Oyj, Tukes, Vasa Vatten och Vasa Elektriska. En åsikt om projektet gav Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa.* Nedan följer sammandrag av utlåtandena och åsikten samt Planläggningens bemötanden av dem: De ursprungliga utlåtandena har samlats i ett separat växelverkansdokument.

NTM-centralen i Södra Österbotten:
NTM-centralen påminner om att Vasaesplanaden hör till målnätet för stora specialtransporter. Vid beredningen av planen ska RKY-området, parkområdena och objektet som skyddats med statens förordning beaktas. NTM-centralen konstaterar följande i sitt utlåtande: *”Tryggandet av de nationella värdena ska ombesörjas och planeringen får inte stå i strid med den säregna karaktären och särdragen för byggda kulturmiljöer av riksintresse. Illustrationer ska göras över kvartersområdet, där man kan klarlägga kvartersområdets stadsbildsmässiga framtoning.” ”I samband med den fortsatta beredningen av planen ska hanteringen av dagvatten och förekomsten av eventuella sura sulfatjordar beaktas vid planeringen.*”
”*För ett eventuellt utlåtande i utkast-/förslagsskedena bör man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider. Gamla utredningar kan användas i tillämpliga delar.”*

Österbottens förbund:
Österbottens förbund konstaterar att planområdet hör till Österbottens landskapsplan 2040 och för Vasa centrumområde gäller delgeneralplan 2040. Området gäller en värdefull byggd kulturmiljö, vilket har beskrivits bra i PDB. Österbottens förbund förutsätter att byggnadsskyddsfrågorna beaktas i detaljplanen.

Österbottens museum:
Österbottens museum konstaterar att motsvarande församlingscenter i stadscentrumstrukturen är ovanliga i Österbotten och att då det gäller församlingscentret ska utredningen av byggnadshistorien kompletteras bl.a. i fråga om hur väl inomhusutrymmena och andra värden har bevarats, så att byggnadens eventuella skyddsvärden bättre kan fastställas.

Vasa Vatten:
Vasa Vatten föreslår att tomtindelningen ska hållas enhetlig för att säkerställa vattentjänstinfrastrukturen. Brandgatans vattentjänstinfrastruktur (Konstnärsgränden) ska beaktas vid planeringen av området, och behövliga ändringar i vattentjänsterna görs på bekostnad av fastighetens ”förädlare”.

Vasa Elektriska:
Vasa Elektriska för fram att fastigheterna på planområdet har anslutits till fjärrvärmenätet, vilket ska beaktas vid planeringen.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes:

Tukes meddelar att det inte har någonting att yttra i ärendet ur kemikaliesäkerhetssynvinkel.

Suomen Erillisverkot:
Suomen Erillisverkot meddelar att projektet inte påverkar Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet med nätoperatörstjänster.

Fingrid:
Fingrid meddelar att bolaget inte har någonting att yttra om detaljplanen.

Telia Finland Oyj
Telia Finland Oyj meddelar att bolaget inte har någonting att yttra om detaljplanen.

Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa framför i sin åsikt att detaljplanen borde omfatta hela storkvarterets område och att utgångspunkten för detaljplanen entydigt ska vara Vasa stads 10.4.2019 godkända delgeneralplan för Vasa centrum 2040 med bindande beteckningar och bestämmelser.

4.5. Detaljplanelösningens alternativ, grunder och bedömning (detaljplaneutkast)

4.5.1. Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

Kyrkliga samfälligheten och Vasa stads planläggning har undersökt markanvändningslösningar som uppfyller kyrkliga samfällighetens behov och Vasa stads mål för projektet, vilka har presenterats också i avtalet för inledande av planläggningen.

Med stöd av alternativa planer som baserar sig på undersökta och utförda utredningar har man kommit fram till en planlösning, vilken ger tillräckliga utvecklingsmöjligheter för samfällighetens tomt, motsvarar helhetens funktionella och estetiska krav och är enligt målen i delgeneralplanen för Vasa centrum 2040.

Exploateringstalet enligt delgeneralplanen för Vasa centrum är e=1,6 i kvarteret. Det nu använda exploateringstalet för kvarteret och byggandet som möjliggörs i detaljplanen (Tikanojas tomt) är emellertid i nuläget ca e=1,77. Vid en helhetsgranskning av kvarteret har man kommit fram till en bedömning, enligt vilken det inte är rimligt att kräva en lösning, där den nu byggda helheten måste minskas. Det är i enlighet med målen i Vasa stads strategi och delgeneralplanen för Vasa centrum att kunna utveckla den byggda miljön genom att möjliggöra åtminstone ett litet/måttligt tilläggsbyggande. Utvecklande av församlingens tomt med exploateringstalet e=2,6 har undersökts noggrant (se detaljplanekartan och illustrationerna i detaljplaneutkastet) och skapar en högklassig stadsmiljö som respekterar sin miljö.

Som grund för övervägandet av byggrätten har i anslutning till det här detaljplaneprojektet gjorts en utredning av exploateringstalen i centrum på generalplanenivå. Av utredningen framgår de utmaningar och brister i anslutning till riktlinjerna för exploateringstalet som gjorts i anslutning till delgeneralplanearbetet som presenterats i punkt 3.2.

Utifrån det ovan framförda och granskningarna av alternativ har man kommit fram till en lösning, där det möjliggörs byggande på tomten i den omfattning som den nuvarande byggda byggrätten är och utöver det byggrätt som omfattar byggande som behövs för s.k. vindsbyggande/byggande av en tilläggsvåning och byggande av en gårdsbyggnad. Den här byggexploateringen anses vara enligt målen i delgeneralplanen för Vasa centrum och stadens strategi. Det byggande som presenterats i detaljplanen kan genomföras antingen genom att den nuvarande på 1980-talet uppförda byggnaden i korsningen av Skolhusgatan och Vasaesplanaden ersätts eller genom att den iståndsätts och byggs ut.

I de preliminära planerna var exploateringsmålet för församlingens byggande som högst till och med 10 119 m^2 vy. Exploateringen har sänkts märkbart från de här skisserna till ca 7 900 m^2 vy enligt utkastet. Bakom sänkningen av exploateringstalet finns både stadsbildsmässiga orsaker och bland annat en bedömning av hur väl den stämmer överens med Vasas delgeneralplan och ändamålsenligheten. Även i preliminära granskningar som ansluter sig till byggnadsskydd har man undersökt olika alternativ. I församlingens första alternativ hade också byggnaden från 1950-talet ersatts i sin helhet med en ny byggnad. Utifrån ett närmare utredningsarbete och värdeprövning har lösningen utvecklats vidare. I planen enligt utkastet renoveras byggnaden från 1950-talet grundligt och den föreslås bli skyddad.

4.5.2 Detaljplaneutkastets innehåll

Presentation av detaljplaneutkastet områdesvis:

Detaljplanen möjliggör ett byggande enligt den nuvarande byggexploateringen på området, utöver vilket det i kvarteren 905-1-2001-6, 905-1-2001-1003 möjliggörs tilläggsbyggande som motsvarar vindsbyggande/tilläggsvåningsbyggande enligt målet i Vasas strategi och målen i delgeneralplanen för Vasa centrum.

På tomt 905-1-2001-6 (nuvarande församlingscentret + en del av brandgatan) har en exploatering på e=2,6 möjliggjorts, vilket innebär ca 7 900 m^2 vy. Den nuvarande byggda våningsytan på tomten är 6 270 m^2 vy. Föreslagen ytterligare byggrätt möjliggör både bevarande av nuvarande byggnader och ett måttligt utbyggande (s.k. vindsbyggande/byggande av en tilläggsvåning och bl.a. en något större gårdsbyggnad än den nuvarande) samt en nybyggnad som funktionellt och stadsbildsmässigt ska anpassas naturligt till tomten.

På tomt 905-1-2001-1003 (Vasaesplanaden 3) har byggande med exploateringstal 3,0 möjliggjorts, vilket innebär byggande på 3 219 m^2 vy. Det nuvarande byggda exploateringstalet för tomten är ca e=2,55. Höjningen av exploateringen från den nuvarande byggda situationen baserar sig på behovet av att också på den här tomten möjliggöra vindsbyggande/byggande av en tilläggsvåning. Vindsbyggandet vill man främja strategiskt och det ger tomtens ägare en möjlighet att utveckla den värdefulla byggnad som i detaljplanen föreslagits bli skyddad på tomten bl.a. genom att genomförandet ekonomiskt

och funktionellt av nödvändiga grundliga renoveringsarbeten med tanke på skyddandet av byggnaden underlättas.

Från Tikanojas konsthems tomt minskas byggrätt på 650 m^2 vy, eftersom genomförandet av tilläggsbyggande i den gällande detaljplanens omfattning anses stå i strid med Tikanojas konsthems kultur- och naturvärden.

Dimensioneringen av kvarterets brandgata ändras i detaljplanen så att den har samma bredd i hela sin längd. Brandgatan utvecklas så att plantering av stora träd i dess parkkvartersdel möjliggörs. På brandgatan möjliggörs i dess parkeringskvartersdelar parkering och passage till tomterna.

4.5.3 Val av detaljplanelösning och dess grunder (detaljplaneförslagets grunder)

4.5.3.1 Utlåtanden och åsikter om detaljplaneutkastet

Planläggningschefen godkände att detaljplaneutkastet framläggs med sitt beslut 15.4.2024. Under framläggningstiden 23.4 – 23.5.2024 inkom 9 utlåtanden och 8 åsikter. Utlåtanden inlämnades av Telia Finland Oyj, Suomen Erillisverkot, Tukes, Vasa Vatten, Vasa Elnät, NTM-centralen, Österbottens museum, Österbottens räddningsverk och Vasa byggnadstillsyn. Åsikter om projektet inlämnades av Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf, As Oy Merilintu Rantakatu, Bost Ab Vasaesplanaden 3A, privatperson A, privatperson B, Invånarföreningen i centrala Vasa och Vasa kyrkliga samfällighet.

Utlåtanden om detaljplaneutkastet:
Telia Finland Oy konstaterar att bolaget inte har några kommentarer till detaljplaneändringen enligt rubriken.

Suomen Erillisverkot konstaterar i sitt utlåtande att projektet inte har någon betydelse för Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet inom nätoperatörstjänster.

Tukes har inga kommentarer till ärendet
med tanke på lagstiftningen om kemikaliesäkerhet (390/2005)

Vasa Vatten konstaterar i sitt utlåtande att tomtindelningen ska hållas enhetlig för att säkerställa att vattentjänstinfrastrukturen fungerar. På Konstnärsgränden finns Vasa Vattens vattentjänstinfrastruktur, vilken ska beaktas i planerna. De ändringar som görs i vattentjänsterna görs på uppdrag av fastighetsförädlaren eller Vasa stad. Konstnärsgrändens avloppsvattensystem har sanerats 2007 och 2023.

Vasa Elnät har inga anmärkningar vad gäller begäran om
utlåtande.

Österbottens räddningsverk konstaterar att planläggaren ska beakta att räddningsfordon vid behov ska ha hinderfri tillgång till byggnadens utgångar och reservutgångar. En reservutgång kan vara av en ändamålsenligt placerad balkong eller fönsteröppningar, genom vilka det är möjligt att rädda sig antingen med hjälp av räddningsverkets skyliftbil eller längs

fasta stegar/trappor eller genom användning av andra lämpliga byggnadsdelar för att komma till markytan eller någon annan plats där det är tryggt vid en brand.

Planläggningens bemötande av Österbottens räddningsverks utlåtande:

Detaljplanen gör det möjligt att planera kvarteret så att räddningsfordon och t.ex. skyliftbilar har tillträde till utgångar, reservutgångar och områden, där det är meningen att räddning ska ske med skyliftbil. Kvarteretet kan också utformas så att en skyliftbil inte behöver tas in på kvarterets innergård.

Sammandrag av **NTM-centralens** utlåtande:

Trafikmiljö: Vad gäller trafikmiljön finns det inget att anmärka på i fråga om planläggningsprojektet.
Kulturmiljö och byggnadsskydd: I planen har områdets betydelse som byggd kulturmiljö av riksintresse beaktats. Före en rivning av byggnaden från år 1978 är det viktigt att dess ekonomiska, kulturella och sociala värden uppskattas från ett cirkulärekonomiskt perspektiv genom att utnyttja till exempel checklistan för klimathållbar planläggning (KILVA).
Områdesanvändning: Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplanbeskrivning bör kompletteras med beaktande av Österbottens landskapsplan 2050, som är under beredning. NTM-centralen väntar på dokument och utredningar innan utlåtandet i förslagsskedet. De tidigare anmärkningarna har till övriga delar beaktats.

Planläggningens bemötande av NTM-centralens utlåtande:

Planläggningen har bedömt värdena för byggnaden som uppförts år 1978 med hjälp av checklistan för klimathållbar planläggning (KILVA) och lagt till resultaten av bedömningen i punkt 5.4.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och klimatet. Projektets program för deltagande och bedömning har kompletterats genom att Österbottens landskapsplan 2050 har beaktats.NTM-centralen tillställs alla utredningar som gjorts i samband med framläggandet av detaljplaneförslaget.

Sammandrag av **Österbottens museums** utlåtande:

I Österbottens museums utlåtande om detaljplaneförslaget lyfts flera anledningar till bekymmer och rekommendationer fram. Museet förstår behovet av tillbyggnad, men är orolig över dess konsekvenser för de skyddade byggnaderna, stadsbilden och kulturmiljön. Museet betonar att uppgifterna i planutkastshandlingarna ska preciseras för att detaljplanens konsekvenser ska kunna bedömas.
Museet anser att den byggnad som ersätter församlingscentrets nyare del är för hög och massiv i förhållande till de skyddade grannbyggnaderna. Museet anser att församlingscentrets del från 1950-talet har landskapsmässigt värde och dess värdefulla särdrag ska identifieras och värnas i detaljplanearbetet.
Museet godkänner inte påståendet att församlingscentrets nyare del inte skulle ha byggnads- och kulturhistoriska värden. Byggnaden har bevarat sitt användningsändamål och sina ursprungliga drag väl. Museet önskar att byggnaden skulle kunna repareras och bevaras som en representant för arkitekturen i slutet av 1970-talet.

Museet anser att den planerade tillbyggnaden på församlingens fastighet är överdimensionerad och ska minskas. Byggandet ska inte sträcka sig ända till fastighetens norra gräns, och körrampen ska flyttas till den södra delen av kvartersområdet AK-1. Museet föreslår att ett myndighetssamråd i utkastsskedet ordnas om planen.

Planläggningens bemötande av Österbottens museums utlåtande:

Planläggningen anser att den skala som framlagts i detaljplaneutkastet inte står i strid med den omgivande skalan, och minskar inte områdets kulturhistoriska värden. Planläggningen är medveten om att byggsättet enligt detaljplanen kan variera i någon mån och strävar efter att i detaljplaneförslaget klarlägga vilken omfattning byggandet kommer att ha och funktionerna på respektive byggnadsareal. Emellertid vill man också ge en viss grad av flexibilitet för den mer detaljerade planeringen. Planerna i förslagsskedet har preciserats till dessa delar. Vindsbyggande i och/eller höjning av byggnaderna har också undersökts och strävan har varit att förtydliga detta med bl.a. en bestämmelse, vilket hindrar en alltför stor ändring av de skyddade byggnadernas takvärld. Bestämmelsen tillåter inte byggande av en tilläggsvåning som kraftigt avviker från takvärlden, men detaljplanen ger möjlighet till formande av takvärlden delvis på ett sätt som passar in i stilen.

Planläggningen anser inte att en byggnad med 7 våningar i hörnet av Skolhusgatan och Vasaesplanaden skulle vara för stor. Planläggningen ser ingen orsak till att byggnaden skulle vara underordnad de andra byggnaderna. Det är stadsbildsmässigt naturligt att en hörnbyggnad är något framhävd i förhållande till kvarterets övriga byggnader. Den långa byggnadsmassan som finns mittemot byggnaden på andra sidan av Vasaesplanaden har också 7 våningar. Följaktligen byggnaden inte i en mer omfattande granskning på något sätt exceptionellt dominerande, utan i ändamålsenlig balans med de omgivande byggnaderna. Vid stadsutveckling är det typiskt att ersättande nybyggnader i kvarteren är effektivare än den tidigare konstruktionen. Det här anses vara möjligt bl.a. på den grunden att man i anslutning till tillbyggnaden förbättrar de boendes levnadsförhållanden och beaktar i tillräcklig omfattning stadsnaturen och stadsekosystemet även i vidare bemärkelse. Också i det här fallet blir gården fri från bilar, gårdens funktioner förbättras märkbart och lösningarna för planområdets gröna miljö och dagvattenhantering genomförs på ett hållbart sätt.

Bevarande av värdena på byggnaden som uppförts 1956 har säkerställts med hjälp av en preciserad bestämmelse om vindsbyggande i detaljplanen. Också en del av dess innerutrymmen har föreslagits bli skyddade. Planläggningen konstaterar att museet har rätt i att församlingscentret som byggts 1978 har vissa kulturhistoriska och landskapsmässiga värden, men de är inte så betydande att det borde skyddas. Dessutom förutsätter byggnadens skick att fasadelementen förnyas, vilket såsom museet också konstaterar, minskar byggnadens kulturhistoriska värde ytterligare. Byggnaden kan emellertid också bevaras och den kan om det är önskan renoveras och byggas till utan att detaljplanen hindrar detta.

Byggnadsinventeringarna har från och med den tid som utkastet var framlagt funnits tillgängliga och de sändes till museets förfogande genast efter att de avgett sitt utlåtande. Museet har därtill haft möjlighet att ge sina kommentarer om de ovan nämnda utredningarna till planläggningen innan lösningen i förslagsskedet och så har de också gjort. Mellan

planläggningen och museet har arbetsmöten ordnats, utifrån vilka preciseringar och ändringar har gjorts i detaljplanen. Byggandet på Tikanojas tomt har preciserats i detaljplaneförslaget så att dess parkliknande karaktär och en så stor del som möjligt av dess träd kan bevaras.

Byggnaden på församlingens norra gräns medför ändringar för trädbeståndet på Tikanojas tomt. I detaljplaneförslaget kommer man att kräva att en del av de träd som finnas på gränsen flyttas till en för dem gynnsam plats på Tikanojas tomt. Körrampen i församlingstomtens nordvästra hörn kan byggas så att uthusbyggnaden på Tikanojas tomt eller tomtanvändningen inte lider av den. Om detaljplanen kommer inget separat myndighetssamråd att ordnas, men ett arbetsmöte om detaljplanen hölls mellan myndigheterna den 9 maj.

Vasas byggnadstillsyn kommenterar i sitt utlåtande följande:

- För säkerställande av mångformighet i centrum borde planens användningsändamål justeras, till exempel AL eller C i stället för AK för att möjliggöra också till exempel hotellverksamhet.
- Användningsändamål som stöder museets verksamhet, såsom affärs- och kontorslokaler, borde tillåtas.
- Byggnadsareorna borde framläggas som riktgivande, inte bestämda, för att det ska finnas utrymme för planering och undantag undvikas. Invid Skolhusgatan borde museibyggnadernas byggnadsareor förstoras.
- Kravet på lek- och vistelseutrymmen borde mildras på tomten på Skolhusgatan 26–28 från 10 m² till 5 m² per bostad, såsom det har gjorts i planen för Strandgatan 1.
- Bestämmelsen om genomförandet av avfallslösningar är onödig och kan hindra utvecklandet av gemensamma insamlingslösningar.
- Utvecklingen som gäller brandgatan är bra, men bestämmelsen om naturens mångfald borde preciseras.
- I bestämmelsen Sr-3 borde också eventuella ändringar som behövs vid användningen beaktas.
- Möjligheten till vindsbyggande borde beaktas i planbestämmelserna för att kunna avvika från byggnadsarean och byggrätten för husen som är uppförda före 1960.
- Räddningsfordons möjligheter att svänga från brandgatan till tomten borde säkerställas.
- Byggandet på området kan genomföras också lugnare, till exempel utan balkongavsatser och genom att använda olikartade fönster för att undvika monotoni.

I illustrationerna visar de grovt gjorda massamodellerna att området kan byggas till vackert och måttfullt i enlighet med planutkastet.

Byggnadstillsynen betonar att planen ska möjliggöra en mångsidig användning, och inte bara boende, för att behoven i centrum bättre ska kunna beaktas.

Planläggningens bemötande av byggnadstillsynens utlåtande:

Planläggningen anser att med bestämmelsen och beteckningen AK-1 i detaljplanen, vilken visar att 40 % av den tillåtna våningsytan på byggnadsarean högst får användas som

arbets-, butiks- eller servicelokaler (tyl 40 %) möjliggör i ganska stor utsträckning även annan verksamhet än boende. Siffran ökas dock med 49 % för att öka den operativa flexibiliteten. Användningsändamål som stöder museets verksamhet har lagts till på Tikanojas konsthems tomt med en bestämmelse. Byggnadsarean på Tikanojas tomt invid Skolhusgatan har förstorats och angetts som riktgivande, eftersom man vill ge tillräckligt med spelrum för tilläggsbyggande på tomten. Det bör observeras att det på Tikanojas tomt inte finns några akuta avsikter för tillbyggnad, och formen för en eventuell tillbyggnad kan således inte ännu bestämmas särskilt noggrant. De övriga byggnadsareorna i detaljplanen föreslås fortsättningsvis som ovillkorliga, men till planbestämmelserna läggs en tilläggsbestämmelse som ger mer flexibilitet i sådana fall där det är befogat med en överskridning av byggnadsareans gräns, där tomtens helhetslösning inte försämras betydande. Bestämmelsen för lek- och vistelseområden på AK-1 ändras inte, eftersom det finns behov av vistelsefunktioner och de kan anvisas bl.a. på församlingscentrets tak, där det skapas en omfattande högklassig vistelsemiljö. Bestämmelsen om avfallslösningen hindrar inte utvecklandet av en gemensam avfallslösning, utan tvingar till att ordna den på kvartersområdet AK eller AK-1. Det här vill man hålla fast vid, eftersom trycket för genomförande av avfallslösningar t.ex. på brandgator är stort. Det kan igen betydligt försvåra planeringen och genomförandet av brandgatorna så att de blir trivsamma och lummiga miljöer. Bestämmelsen sr-3 har ändrats och den beaktar eventuella ändringar förutsatta av användningen och vindsbyggande. Räddningsfordons tillträde till tomten har säkerställts. I detaljplanen förutsätts med en separat bestämmelse harmoni i balkongbyggandet.

Åsikter som lämnats om detaljplaneutkastet:

Vaasan rakennusperintöyhdistys ry - Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf förutsätter att programmet för deltagande och bedömning kompletteras, eftersom föreningen inte har nämnts som intressent.

Föreningens syfte är att värna byggnadsarvet och främja byggnadskulturen och skyddet av miljön på Vasas område. Föreningen verkar för ökande av invånaranas trivsel, påverkar i samhällspolitiska frågor och skyddar byggnadsarvet.

Planområdets avgränsning ska enligt dem omfatta hela storkvarterets område för att alla markägares rättigheter och skyldigheter ska fastställas jämlikt. I delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 har området angetts som en byggd kulturmiljö av riksintresse och byggnadsarvet ska värnas. Vid beredningen av detaljplanen har enligt dem beteckningarna och bestämmelserna i generalplanen åsidosatts.

De byggnader som är föremål för detaljplaneändringen är en viktig del av den historiska kontinuiteten för församlingsverksamhetens byggnader. Föreningen anser att syftet att riva Skolhusgatan 28 inte är motiverat, och en rivning skulle innebära att värden förstörs. Byggnaden är enligt den tekniska konditionsbedömningen i måttligt skick och den förutsätter inga reparationer som avviker från sedvanliga årsreparationer. En grundlig renovering skulle vara förmånligare än nybyggande.

Planläggningens bemötande av utlåtandet från Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa:

Föreningen har inte nämnts som officiell intressent för planprojektet, eftersom föreningen inte är en officiell utlåtande part och inte ansluter sig speciellt till ifrågavarande planområde. Gruppen officiella intressenter i planprojekt hålls i regel ganska stramt avgränsad. Det här innebär naturligtvis inte att andra intressenters, såsom alla Vasabors, åsikter inte skulle ha någon betydelse. Till föreningen sänds nu emellertid separat det material om detaljplanen som ska framläggas offentligt, eftersom det högst sannolikt är det som de önskar.

Planområdets avgränsning anses vara ändamålsenlig. Vid helhetsgranskningen beaktas en mer omfattande helhet, men i detaljplanen som omfattar ett halvt kvarter kan man lösa de planläggningsfrågor som gäller det och kan beakta den byggda helheten och dess värden.

Målen med ett område med en byggd kulturmiljö av riksintresse anses uppfyllas i detaljplanen. Största delen av byggnaderna får en skyddsbeteckning och uppmärksamhet har fästs på ett högklassigt genomförande av helheten. Både byggandets omfattning, byggsättet och de bestämmelser som påverkar byggandets kvalitet har emellertid justerats vid beredningen av detaljplaneförslaget, så att kvaliteten på och harmonin i helheten har kunnat utökas och genomförandet av den säkerställas.

Detaljplaneutkastet anses vara enligt målen i delgeneralplanen för Vasa centrum.

Byggnaden på Skolhusgatan 28 som byggts 1978 har vissa byggnads- och kulturhistoriska värden, men inte så betydande att de överskrider tröskeln för skyddande av byggnaden. Utifrån de utredningar som gjorts och sakkunnigutlåtanden som getts om detaljplanen anser Planläggningen att det inte finns några grunder för skyddande av den år 1978 uppförda byggnaden i detaljplanen.

As Oy Merilintu Rantakatu 11A

Vi är mycket oroliga över följande saker i utkastet:

- Tomterna för Kyrkliga samfälligheten, Vasaesplanaden 3A och Tikanojas konsthem samt brandgatan har behandlats separat från den större kulturhistoriskt värdefulla helheten, som avgränsas av Strandgatan, Vasaesplanaden, Skolhusgatan och Hovrättsesplanaden.
- Utkastet möjliggör byggande av ett trevåningshus invid brandgatan och en byggnad i två våningar på tomtgränsen till Tikanojas konsthem, vilket förstör kvarterets öppna och värdefulla miljö.
- I utkastet bedöms inte hur en byggnad i två våningar inverkar på det allmänna intrycket och det kulturhistoriska värdet för parken vid Tikanojas konsthem, utan parken ses som en separat enhet.
- I utkastet reserveras en möjlighet till tillbyggnad i parken vid Tikanojas konsthem, vilket står i strid med tomtens kulturhistoriska värde.
- Det hänvisas ofta till Vasa stads strategi, men utan att det preciseras vilka delar av strategin som avses. Strategin skulle också möjliggöra ett byggande som bättre respekterar miljön.
- Utkastets gröna och naturnära ordvändningar är vilseledande, eftersom genomförandet skulle innebära att stora träd tas bort och ett mindre grönområde skapas.

Vi föreslår att det från utkastet stryks:

Möjligheten att bygga ett trevåningshus invid brandgatan, möjligheten att uppföra en byggnad i två våningar på tomten i parken vid Tikanojas konsthem och möjligheten till tillbyggnad i parken vid Tikanojas konsthem.

På det här sättet respekteras ett värdefullt byggnadsarv i Vasa, kvarterets byggnadsmiljö och kulturhistoriskt värdefulla trädbestånd.

Planläggningens bemötande:

Byggnadsmassan invid brandgatan följer det traditionella byggsättet invid brandgator, där ekonomibyggnader har kantat gatan på båda sidorna. Emellertid har den ursprungliga idén bakom brandgatorna också varit att skapa en trädbevuxen zon mitt i storkvarteret som bildar en zon som begränsar en brand. Numera är spridningen av en brand inte längre något verkligt problem, men trädbeståndet och lummigheten är ett viktigt värde. I lösningen i utkastet har man strävat efter att beakta båda dessa traditionella idéer genom att invid brandgatan anvisa både mera byggande för att avgränsa den och mera träd och buskar i förhållande till nuläget. Också parkeringen har beaktats i den här lösningen. Storleken på den föreslagna byggnaden invid brandgatan har undersökts i det fortsatta arbetet med utkastet och en byggnad i tre våningar har konstaterats vara en fungerande lösning, men massan har föreskrivits bli lättare genom att den indelas i minst tre delar och med arkitektoniska element, såsom tak med tvärgavlar. Genom det här säkerställs att helheten blir harmonisk.

Tillbyggnaden på Tikanojas tomt har minskats ytterligare och skapar mera rum för träd. På det här sättet säkerställs att den trädbevuxna, trädgårdsliknande karaktären på Tikanojas tomt bevaras också i framtiden.

Bostads Ab Vasaesplanden 3A

Enligt husbolaget:

Den ändring som det planerade församlingscentret orsakar gör att trivseln på området och dess anseende försämras. Det finns en oro för att den öppna och lugna gården ändras till ett litet, skuggigt och slutet kvarter, och speciellt att morgonsolen inte kommer åt att skina in på gården och i bostäderna. En skugganalys efterlyses för att undersöka nybyggnadernas konsekvenser, och en sänkning av våningstalet önskas för att få ljus att falla in på gården. Det är inte önskvärt att stora träd fälls på grund av en underjordisk parkering; däremot önskas stora träd som kan placeras utan att de skadas. Den föreslagna lummiga innergården anses vara en orealistisk plan. Storvuxna träd är viktiga, eftersom de binder koldioxidutsläpp och ger svalka på gården. Antalet användare av gården förväntas tredubblas. I planen syns inga cykeltak, fastän behovet av sådana ökar. Ändring av körbestämmelsen till service/räddningsväg är önskvärd, och planering av logistiken för en eventuell dagligvaruhandel är nödvändig. Våningstalet på nybyggnaden borde ändras, eftersom den nuvarande planen eftersträvar att exploateringen av byggnadsarean används fullt ut. En hög nybyggnad försämrar trivseln i bostadskvarteret, och beaktande av

församlingscentret, som planerats av Annikki Nurminen, är viktigt. Den nuvarande vyn mot en lummig omgivning riskerar att försvinna och kvarteret blir i skuggan av ett tätt och exploaterat byggande. Byggnadsmassan koncentreras mot Vasaesplanadens sida. Husbolaget är inte intresserat av vindsbyggande och förutsätter att bestämmelsen TYL 40 % ska avlägsnas från tomten. Placeringen av avfallskärl i omgivningen på ett lämpligt sätt och en gemensam avfallshantering med kyrkliga samfälligheten är viktigt. Bostädernas medelstorlek borde vara minst 50 m2 vy, och majoriteten skulle vara familjebostäder. Beaktande av planteringar och styrning av dagvattnet på gården är viktigt, likaså bevarande av gårdens höjdnivå på den nuvarande nivån. Några höga murar på gården godkänns inte. Husbolaget önskar ett gemensamt möte med församlingen, planerarna och Planläggningen innan publicerandet av materialet i förslagsskedet.

Planläggningens bemötande till Bostads Ab Vasaesplanaden 3A:

En skugganalys har gjorts och utifrån den kunde det konstateras att inverkan på gårdens och de nuvarande bostadsbyggnadernas ljus- och skuggförhållanden av de med detaljplanen möjliggjorda massor som ersätter byggnaden från år 1978 är relativt liten. I detaljplanen strävar man efter att möjliggöra en högklassig och lummig gård. Storleken på träden på gården kommer att begränsa ett eventuellt kommande däckbyggande, även om det ovanpå däckkonstruktionen också krävs ett tjockt jordlager för träd som ska planteras. Även om några storvuxna träd försvinner från innergården, förutsätter detaljplanen att gården som helhet blir lummigare än den är i nuläget. Vid detaljplaneberedningen har mycket uppmärksamhet fästs på planering av gården. Gårdsplaneringen har också gjorts i samarbete med 3A. I gårdsarrangemangen har cyklar, trafik och en servicelösning för ett eventuellt kommande affärsbyggande beaktats. Gården planeras bli bilfri. Bara nödvändig service- och räddningstrafik tillåts på gården. Utvecklandet av kvarteret baserar sig på en lösning, där exploateringen för byggandet ökas från den nuvarande exploateringen på ca e=2,0 till exploateringen e=2,7. En ökad exploatering är med tanke på genomförbarheten för projektet väsentlig. Byggnaden som uppförts 1978 i hörnet av Skolhusgatan och Vasaesplanaden skyddas inte i detaljplanen, men det är inte heller nödvändigt att riva den. Vindsbyggande har möjliggjorts i detaljplanen på ett sätt som inte stör den nuvarande verksamheten på tomten, och det förpliktar inte till något slag av åtgärder och medför inte heller kostnader för bolaget, om man inte vill utnyttja det. Bestämmelsen TYL 40% i planen har strukits från detaljplanen, eftersom inga andra funktioner än boende önskas i fastigheten. Bestämmelsen om avfallslösningen har kompletterats genom att förutsätta att den ordnas genom integrering i byggnaden. Minimistorleken för bostäderna är i planen 50 m2 vy , vilket typiskt också effektivt styr mot familjebostäder i projektet. I detaljplanen förutsätts för innergården på tomten för Vasaesplanaden 3A och församlingscentret en högklassig lösning som beaktar bl.a. funktionerna, dagvattnet, den gröna miljön och vistelse. Beaktande av gårdens planteringar och ledningen av dagvattnet. Mellan Vasaesplanaden 3A, församlingen och Vasa stad har gemensamma planeringsmöten ordnats.

4.5.3.2 Ändringar i detaljplaneutkastet:

Med beaktande av utlåtandena och de förhandlingar som förts har utkastet vidareutvecklats kvartersområdesvis enligt följande:

Program för deltagande och bedömning har kompletterats med avseende på landskapsplan 2050.
Följande kompletteringar / ändringar har gjorts i detaljplanekartan och bestämmelserna:

1. Följande har lagts till i skyddsbestämmelserna (sr):
   - Vid vindsvåningsbyggande ska den traditionella takformen beaktas.
   - I byggnadernas huvudentréer, foajéer och korridorer får inga ändringar göras som förvanskar byggnadens kulturhistoriskt värdefulla särdrag. Trapphusens stilistiska drag ska bevaras.

Dessa bestämmelser säkerställer bevarandet av både det yttre och inre värdet hos skyddade byggnader.

2. Huvudanvändningsändamålet för kvarteret församlingen ändras från AK-1 tyl 40 % till AK-1 tyl 49 %. Detta säkerställer tillräcklig flexibilitet och mångsidighet i användningen av kvarteret. Behovet av bostäder och församlingslokaler kan variera över tid, och detaljplanen syftar till att möjliggöra denna funktionella variation. En ökning med 9 % av kontors-, service- och affärslokaler påverkar inte nämnvärt tomtens användning eller dess omgivning.

3. På Tikanojas tomt tillåts även verksamhet som inte stör huvudändamålet och som stöder det, såsom konstnärsresidens, ateljéer eller butikslokaler. Syftet är att möjliggöra annan verksamhet än museiverksamhet som stöder den nuvarande användningen och ökar utvecklingsmöjligheterna och servicepotentialen.

4. Den nya byggnadsytan längs Koulukatu på Tikanojas tomt har utvidgats och gjorts vägledande för att skapa flexibilitet. Tanken är att möjliggöra en direkt förbindelse mellan församlingens nybyggnad och en eventuell nybyggnad på Tikanojas tomt.

5. Byggnadsytan för Tikanojas tvåvånings nybyggnad har minskats, gjorts vägledande och ändrats till en våning. Detta för att bättre bevara gårdens grönska och särskilt trädbeståndet. Alla större träd på tomten har markerats för bevarande.

6. Byggnadsytan på församlingens innergård anges som en ungefärlig gräns. Den får överskridas något om gårdens funktionalitet inte äventyras. En ny bestämmelse och markering har införts på kartan. Den ungefärliga gränsen ger tillräcklig flexibilitet i byggnadsplaneringen.

7. Balkonglösningar ska utformas som en harmonisk del av byggnaden och anpassas till den omgivande bebyggelsen. Utskjutande balkonger får inte byggas mot gatan. Detta säkerställer att nybyggnation harmonierar med den byggda miljön.

8. Detaljplanebestämmelserna föreskriver att byggnadsmassan längs Palokatu i kvarteret AK-1 ska delas upp arkitektoniskt i flera delar och att taklandskapet ska livas upp t.ex. med tvärgavlar eller takfönster. Byggnadens arkitektur ska anpassas till den traditionella byggnadsstilen på östra sidan av Palokatu. Detta säkerställer en harmonisk helhet i förhållande till Vaasanpuistikko 3, Tikanojas uthus och hela kvarteret.

9. Avfallshanteringen ska genomföras som en gemensam lösning inom byggnadsmassan i kvarteret AK-1. Detta säkerställer att avfallshanteringen integreras kvalitativt i nybyggnationen och inte placeras på innergården eller utanför kvarteret.

10. Grön effektivitetstalet i kvarteret AK-1 ändrades från 1,0 till 0,8 baserat på mer detaljerade planer. Även talet 0,8 säkerställer en högklassig grön- och dagvattenlösning, men är mer realistiskt att genomföra.

11. Parkeringsbestämmelserna i detaljplanen har kompletterats enligt följande:

    För bostäder och affärslokaler i bottenvåningen: 1 p-plats/100 kvm
    För affärs- och kontorsbyggnader: 1 p-plats/70 kvm
    För effektivt serviceboende för särskilda grupper, ARA-stödd studentbostäder samt allmännyttiga lokaler: 1 p-plats/200 kvm
    För annat stödd serviceboende (t.ex. seniorboende): 1 p-plats/130 kvm
    För skyddade byggnader, hotell, offentliga tjänster och samlingslokaler:
    1 p-plats/120 kvm
    Förråd, hobby-, klubb- och bastuutrymmen samt inglasade balkonger och vinterträdgårdar som räknas till våningsytan omfattas inte av parkeringskrav.

    Det får byggas totalt 3 delade bilar i kvarteret AK-1. En delad bil motsvarar fyra skyldighetsplatser. Vid bygglovsansökan ska sökanden visa att tjänsten fungerar. Om systemet för delade bilar helt eller delvis upphör, ska de saknade skyldighetsplatserna byggas eller ordnas på rimligt avstånd från fastigheten.

12. För att säkerställa att nybyggnation passar in i den befintliga byggnadsbeståndet och skapar en mer harmonisk helhet, har detaljplanebestämmelserna föreskrivit att fasadytan på nybyggnation ska vara putsad och färgsättningen i varma toner. En varmtonad fasadfärg och putsad yta livar upp och piggar även upp en tät och delvis skuggig gård.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN, DETALJPLANEFÖRSLAG

5.1. Detaljplanens struktur

5.1.1. Dimensionering

Detaljplanen möjliggör ett byggande enligt den nuvarande byggexploateringen på området, utöver vilket det i kvarteren 905-1-2001-6, 905-1-2001-1003 möjliggörs tilläggsbyggande som motsvarar vindsbyggande/tilläggsvåningsbyggande enligt målet i Vasas strategi och allmänna målen i delgeneralplanen för Vasa centrum.

På tomt 905-1-2001-6 (nuvarande församlingscentret) har en exploatering på e=2,6 möjliggjorts, vilket innebär ca 7 900 m^2 vy. Den nuvarande byggda våningsytan på tomten är 6 270 m^2 vy. Det här möjliggör både bevarande av nuvarande byggnader och ett måttligt utbyggande (s.k. vindsbyggande/byggande av en tilläggsvåning och bl.a. en något större

gårdsbyggnad än den nuvarande) samt en nybyggnad som funktionellt och stadsbildsmässigt ska anpassas naturligt till tomten.

På tomt 905-1-2001-1003 (Vasaesplanaden 3) har byggande med exploateringstal 3,0 möjliggjorts, vilket innebär byggande på 3 219 m^2 vy. Det nuvarande byggda exploateringstalet för tomten är ca e=2,55. Höjningen av exploateringen från den nuvarande byggda situationen baserar sig på behovet av att också på den här tomten möjliggöra vindsbyggande/byggande av en tilläggsvåning. Vindsbyggandet vill man främja strategiskt och det ger tomtens ägare en möjlighet att utveckla den värdefulla byggnad som i detaljplanen föreslagits bli skyddad på tomten bl.a. genom att genomförandet av nödvändiga grundliga renoveringsarbeten underlättas ekonomiskt och funktionellt med tanke på skyddandet av byggnaden.

Från Tikanojas konsthems tomt minskas byggrätt på 1040m^2 vy, eftersom genomförandet av tilläggsbyggande i den gällande detaljplanens omfattning anses stå i strid med Tikanojas konsthems kultur- och naturvärden.

Brandgatan utvecklas så att plantering av stora träd i dess parkkvartersdel möjliggörs. På brandgatan möjliggörs i dess parkeringskvartersdelar parkering och passage till tomterna.

5.2. Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Församlingscentrets tomt

Stadsbildsmässig kvalitet och skyddsfrågor

Av nytt byggande förutsätts lämplighet i stadsbilden och speciellt också beaktande av en kulturmiljö av riksintresse i lösningarna. Lösningens arkitektur styrs så att den är lämplig för det som ska bevaras och för Vasaesplanaden 3 A bland annat genom att det krävs att byggnaderna har åstak och genom att åsens riktning framförs. Arkitekturen styrs också med en allmän bestämmelse om att den omgivande och speciellt grannbyggnadernas arkitektur ska beaktas. Syftet är att se till att en tillräckligt harmonisk helhet uppkommer och ett tillräckligt respekterande/beaktande av Setterbergs traditionella rutplanestadsbyggsätt. Byggnaden som byggts på församlingens tomt 1956 skyddas med skyddsbeteckningen sr-3: 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 det i byggnaden tidigare har utförts åtgärder som är i strid med det här målet, ska man i byggnaden i samband med renoveringsarbetena sträva efter att renovera på ett sätt som passar in i stilen. Vid vindsvåningsbyggande ska den traditionella takformsbilden beaktas.
I byggnaders huvudentréer, hallar och korridorer får inga ändringar göras som förstör byggnadens byggnadshistoriskt värdefulla särdrag; trapphusens stilistiska drag ska bevaras.

Ekologisk miljö

Detaljplaneområdet är tät stadsstruktur, i vilken också underjordisk parkering genomförs. I en tät stadsstruktur är det viktigt att fästa uppmärksamhet på lösningar för tomtens grönmiljö och dagvattenlösningar. På tomten förutsätts användning av grönfaktorverktyget, vars minimidimensionering säkerställer en god högklassig nivå på grön- och dagvattenlösningarna. Grönfaktorverktyget styr och förpliktar också till en högklassig och innovativ gårdsplanering. Grönfaktorns minimifaktor ska vara 1,0. På kvarterets innergårdar förutsätts också plantering av träd. På kvarterens innergård ska träd och buskar planteras.

Vasaesplanaden 3

Vasaesplanaden 3 a är ett flervåningshus planerat av Matti Visanti och färdigställt 1932, vilket till sin stil representerar 20-talsklassicism. Om byggnaden har en detaljerad kulturhistorisk utredning gjorts, där det har konstaterats att den är en byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad. Byggnaden är också stadsbildsmässigt värdefull. Tomtens bostadsbyggnad föreslås i detaljplanen bli skyddad med skyddsbeteckningen sr-3: *”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.*

Ekologisk miljö

De ovan nämnda mål som gäller församlingens tomt gäller också Vasaesplanaden 3.

Tikanojas konsthem

Stadsbildsmässig kvalitet och skyddsfrågor

Tikanojas konsthem är en bostadsbyggnad som byggts av bröderna Kuorikoski år 1862. I byggnaden bodde från 1918 verkställande direktör och kommerseråd Frithjof Tikanoja och hans fru Ruusa (f. Myntti) och dottern bildkonstnär Varpu Tikanoja med syskon. I byggnaden öppnades konsthemmet som ett museum för allmänheten år 1951 efter att Tikanoja hade donerat sin omfattande konstsamling till Vasa stad. Byggnaden har fungerat som museum med namnet Tikanojas konsthem till dags dato.

Tikanojas konsthem med trädgård är en stadsbildsmässigt värdefull helhet. Huvudbyggnaden och uthuset på Tikanojas tomt är byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla. Också utrymmena inne i huvudbyggnaden är delvis både historiskt och konstnärligt så värdefulla att de delvis ska skyddas. Innerutrymmena är också skyddade i den nu gällande detaljplanen.

Tikanojas konsthems gårdsområde är en grönskande trädgård. Trädgårdens karaktär är en viktig del av helhetsvärdet och den ska värnas. För byggnaderna på Tikanojas tomt föreslås byggnadsskyddsbeteckningen sr-3. Bevarande av den trädbevuxna karaktären på Tikanojas tomt säkerställs med en separat bestämmelse: ”*tomten ska bevaras trädbevuxen och träd ska inte fällas utan tunga motiveringar och tvingande skäl”.* Den återstående byggrätten på Tikanojas tomt sänks till ca 650 m^2 vy från det nuvarande 1300 m^2 vy. Placering av en 1300 m^2 vy stor tilläggsbyggnad på tomten ändrar enligt undersökningar av utformningen av byggmassor tomtens trädbevuxna karaktär i för stor omfattning och skapar ett oproportionerligt förhållande med huvudbyggnaden. Byggnadsmassan/massorna ser inte ut att kunna placeras så att trädbeståndet bevaras i tillräcklig omfattning och att helheten blir harmonisk. Undersökningarna av utformningen av massan visar att med en ”gårdsplansaktig” lösning med t.ex. två tilläggsbyggnader lyckas man bevara både tomtens värdefulla trädbestånd och den trädgårdslika karaktären samt den ursprungliga byggnadens bostadsbyggnadskaraktär, där det finns en tydlig hierarki mellan bostadshuvudbyggnaden och den s.k. ekonomibyggnaden. Se detaljplaneutkastets illustrationer. Vid tilläggsbyggande är det skäl att betona helhetsharmonin för byggandet på tomten. Det här kunde nås t.ex. genom att man vid tillbyggnaden stöder sig på historiskt arkitektoniska teman, såsom det har gjorts i illustrationsskissen.

Ekologisk miljö

Gården på Tikanojas tomt omfattar utöver sina historiska och konstnärliga värden också ekologiska värden, vilka har en särskild betydelse i en tätt byggd miljö. Träd, buskar och annan grönmiljö skapar betydande ekosystemtjänster som stöder naturens mångfald, områdets vattenekonomi, lokalklimatet och t.ex. människornas välbefinnande. Tomtens naturvärden ska värnas och därför finns det i detaljplanen en i det föregående stycket presenterad bestämmelse om bevarande av träden.

Brandgatan, Konstnärsgränden

Stadsbildsmässig kvalitet, skyddsfrågor och ekologi

Brandgatorna är en betydande del av Vasas stadskultur och stadsbild. Brandgatornas karaktär har under tidens gång varierat bl.a. när rumsbehov och tekniska lösningar har ändrats. Strävan är nu att brandgatorna utvecklas så att de motsvarar de aktuella behoven. Önskan är att de också ska möjliggöra parkering, teknik under gatan liksom också stärkande av stadsekologin, stimulans för sinnena och estetik, bl.a. med träd som syns till bostäderna.

Speciellt viktigt är att säkerställa att det på brandgatorna på lång sikt är möjligt också för stora träd att växa. Stora träds inverkan på vatten- och naturmiljön kan inte underskattas. Deras inverkan på människan välbefinnande är obestridlig. Stora träd kan också ses om en indikatorart för en välmående stad. När utrymmet helt tar slut för stora träd, då har det blivit för lite rum för levande organismer och den för människans välbefinnande livsviktiga grönmiljön.

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

Kvartersområde för flervåningshus (AK)
möjliggör bevarande och vindsbyggande för det nuvarande flervåningshuset som byggts 1932.

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1), där affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar får placeras. På byggnadernas gatunivå får affärslokaler eller annan verksamhet som skapar liv i gatubilden placeras.

Det här gör det möjligt att bevara, grundligt renovera och bygga vindsvåning i det nuvarande år 1954–56 byggda flervåningshuset med bostads-, kontors- och församlingslokaler samt att grundligt renovera och bygga vindsvåning i den 1978 byggda församlingscenterbyggnaden eller också att ersätta den med en ny byggnad, där det kan placeras bostäder, affärslokaler och kontors- eller samlingslokaler. Dessutom kan i kvartersområdet byggas församlingslokaler, bostäder och/eller kontor på de byggnadsytor som föreslagits på innergården. På kvarterets innergård får underjordisk parkering byggas. Bostädernas medelstorlek ska vara minst 50 m^2 vy och en affärslokal ska genomföras på gatunivån på minst 50 % av våningsytan på gatunivå. I församlingscenterkvarteret (AK-1) i byggnadernas gatunivå, på den sida som vetter mot gatan kan endast affärslokal eller annan lokal som stimulerar gaturummet genomföras, såsom en gemensam lokal som öppnar sig mot gaturummet. På så sätt säkerställs att gatumiljön i Vasas kärncentrum är levande och att det finns lokaler som lämpar sig för olika serviceformer på kort och lång sikt.

Område för allmän parkering (LP) via vilket körning till de angränsande tomterna tillåts. Området ska behandlas som en parkartad parkeringsgata.

Kvartersområde för museibyggnader (YM)
Kvarterets byggrätt har minskats och eventuella tilläggsbyggnaders placering ändrats bl.a. så att de bättre beaktar trädbeståndet på gården.

5.3.2. Övriga områden

Kvarterets övriga områden är brandgatans två parkeringsområden och parkområdet

Område för allmän parkering (LP). Området ska behandlas som en parkartad parkeringsgata.

Område för allmän parkering (LP-1) via vilket körning till de angränsande tomterna tillåts. Området ska behandlas som en parkartad parkeringsgata.

5.4. Planens konsekvenser

5.4.1. Konsekvenser för den byggda miljön

I detaljplanen skyddas två av tre byggnader på området. Det här tryggar områdets byggda kulturhistoriska ställning i framtiden.

Både byggnadsskyddet och ett stadsbildsmässigt högklassigt byggande stöder och stärker den värdefulla byggda stadsmiljön i detaljplanens närområde. Det här byggsättet som baserar sig på den traditionella rutplanestaden stöder och stärker Setterbergs ursprungliga stadsidé. I en situation där modernismens byggsätt delvis har överskuggat den ursprungliga stadsidén kan det byggsätt som möjliggjorts här anses vara stimulerande och skapa en bra helhetsharmoni och en tillräcklig mångformighet.

5.4.2. Konsekvenser för naturen, naturmiljön och klimatet

Objektet finns på ett tätt bebyggt stadsområde, där det inte finns betydande naturvärden. I ett tätt byggande är det emellertid mycket viktigt att beakta tillräcklig hantering av dagvattnet, ekologisk hållbarhet, mångformighet och grönmiljöns trivsel. Kravet på en grönfaktorlösning på minst nivå 0.8 och kravet på träd som ska planteras på innergården garanterar en ekologiskt hållbar lösning i kvarteret. I detaljplanens kvartersområden förutsätts bevarande eller plantering av nya träd och buskar. Tikanojas konsthems tomt är en viktig ”grön oas” mitt i den täta stadsstrukturen.

Detaljplanen föreskriver ett kvalitetsmässigt utvecklande av brandgatans områden för allmän parkering och parkens grönmiljö. Det här innebär att brandgatan utvecklas till en högklassigare miljö än i nuläget vad gäller naturmiljön. Det här säkerställs genom att utöver en bestämmelse av allmän karaktär ange antalet storväxta träd och genom att visa en översiktsplan för området, där bl.a. grönmiljön och beläggningen på stråken har presenterats ingående.

Detaljplanens konsekvenser bedömdes med hjälp av checklistan för klimathållbar planläggning (KILVA). Enligt bedömningen är detaljplanen i huvuddrag enligt en hållbar utveckling, t.ex. därför att nybyggandet stöder sig på befintlig infrastruktur, och centrums omfattande service finns tillgänglig gående, med cykel och buss.

5.4.3. Övriga konsekvenser

Församlingscentret är en betydande servicehelhet i Vasa centrum. Församlingen erbjuder mångsidiga sociala tjänster från barn till seniorer. Syftet med planerna är att kunna utveckla församlingens verksamhet så att det blir lättare för alla som vill att närma sig den. Ett exempel på det här är bl.a. församlingens kafélokal som öppnar sig mot gaturummet och högklassiga samlings- och kontorslokaler med mångsidig användning.

Med tanke på livskraften i centrum är den mångsidiga bostadsbyggnadsproduktion som den här detaljplanen möjliggör ytterst viktig. Den är en av de viktigaste livskraftsfaktorerna i centrum.

Affärslokaler på gatunivå som möjliggjorts och krävts i detaljplanen är en ännu viktigare livskraftsfaktor för centrum än ett mångsidigt boende. I detaljplanens närområde har under ganska kort tid två livsmedelsaffärer försvunnit. Den här detaljplanen möjliggör affärsbyggande av livsmedelsbutikstyp på en central plats på gatunivå. Det finns efterfrågan på en livsmedelsbutik i området och även handeln är intresserad av placering av en livsmedelsbutik i kvarteret.

Detaljplanens konsekvenser med hänvisning till det ovan stående stöder och ökar Vasa stads livskraft. I dessa tider, när bland annat handeln genomgår en omfattande brytningstid och ändrar form så att centrums livskraft försvagas genom att handeln delvis flyttar till storområden utanför centrum, är det ytterst viktigt att kunna utveckla centrum med projekt som i den här detaljplanen.

Vasaesplanaden 3 representerar högklassigt traditionellt boende i Vasa centrum. Den traditionella byggnaden och dess traditionella lägenhetslösningar berikar Vasa centrums bostadsutbud och möjligheterna till boende. Det är viktigt att Vasa centrum kan erbjuda möjligheter bl.a. till högklassiga familjebostäder i en tid då nybyggandet i centrum är starkt inriktat på genomförande av mindre bostäder. Ett mångformigt boende har också betydande sociala och kulturella konsekvenser för sin miljö.

Tikanojas konsthem är ett av Vasa stads centrala museer och mycket betydelsefullt trots att det är litet. Konsthemmet inte enbart besitter och erbjuder en omfattande samling av nutidskonst att njuta av, utan erbjuder sina besökare en översikt av historien och uttryckligen också lokalhistorien. Verksamheten är socialt och kulturellt värdefull och den ska kunna fortsätta på tomten och den ska kunna vidareutvecklas utan att det som finns förstörs.

5.5. Plankarta, -beteckningar och -bestämmelser

Plankartan med beteckningar och bestämmelser finns som bilaga till denna beskrivning.

5.6. Namn

Det kommer inga nya namn på området.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Genomförande och tidtabell

Det eventuella vindsbyggandet i församlingscentret och Vasaesplanaden 3 kan inledas genast efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och bygglov har erhållits. Saneringen av kvarterets brandgata kan genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft och de behövliga gatuplanerna har godkänts. Nödvändigheten av en sanering av brandgatan och tidtabellen bedöms separat, men de ändringar av brandgatan som byggandet medför ska beaktas som en del av utvecklandet av församlingscentrets fastighet.

7. BIALGA

Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
Bilaga 2. Illustrationsbilder
Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 4. Allmän plan för offentliga områden