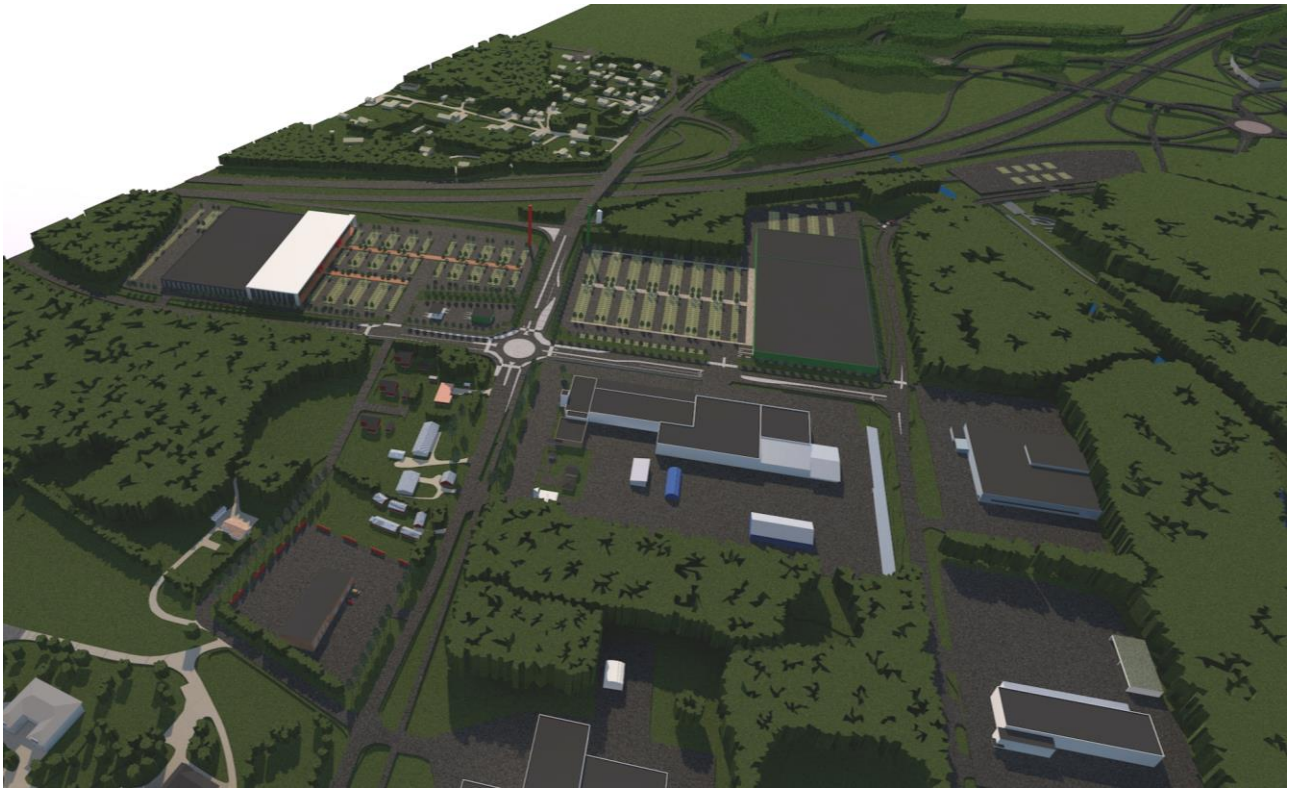
VAASA.
VASA.



DETALJPLANEBESKRIVNING

LISELUND

DETALJPLAN NR 1062

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 28
kvarter 59 tomt 7, kvarter 60 tomterna 7, 11 och 12 samt kvarter 78 tomterna 2, 3 och 4
stadsdel 37
kvarter 2 tomterna 1–13
samt skyddsgrön-, väg- och gatuområden

Planläggningen 19.3.2019

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplane- och tomtindelningsändring
stadsdel 28
kvarter 59 tomt 7, kvarter 60 tomterna 7, 11 och 12 samt kvarter 78 tomterna 2, 3 och 4
stadsdel 37
kvarter 2 tomterna 1–13
samt skyddsgrön-, väg- och gatuområden

Planen är utarbetad av Juha-Matti Linna och Päivi Korkealaakso

Att detaljplaneberedningen inleds meddelades:	17.2.2015
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut:	20.6.2017, § 42
Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut:	28.8.2018, § 56
Planeringssektionen:	27.11.2018
Stadsstyrelsen:	1.4.2019
Stadsfullmäktige:	6.5.2019

1.2 Planområdets läge

Det ca 30 ha stora detaljplaneområdet är beläget ca fem kilometer sydost om Vasa centrum. Planeringsområdet gränsar i norr till Gamla Vasa kanal, i öster till ett industriområde, i söder till en skollägenhets skog och i väster till motorvägsramper.

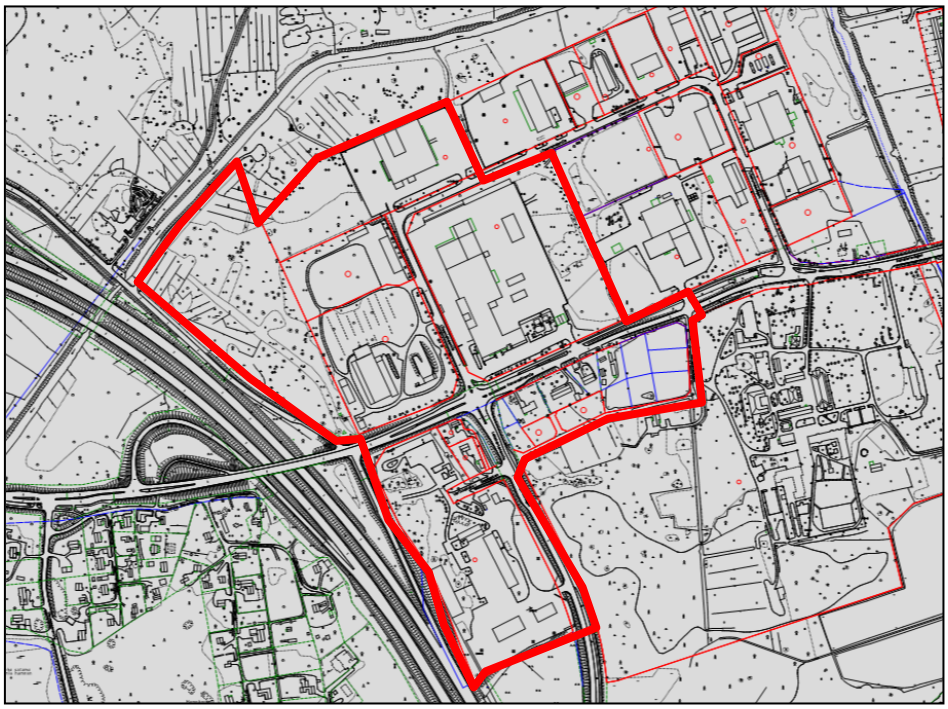


Bild 1. Detaljplaneområdet

1.3 Planens namn och syfte

Namnet på detaljplanen som görs upp är Liselund och planens nummer i Vasa stads system är 1062. Målet för detaljplaneändringen är att göra det möjligt att förverkliga områden för kommersiell service, arbetsplats-, bostads- och affärsbyggnader i enlighet med delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö på området Liselund.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 3

1.1 Identifikationsuppgifter 3
1.2 Planområdets läge 3
1.3 Planens namn och syfte 3
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning 4
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen 6

2 SAMMANDRAG 6

2.1 Planprocessens olika skeden 6
2.2 Detaljplan 6
2.3 Genomförandet av detaljplanen 6

3 UTGÅNGSPUNKTER 7

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet 7
3.1.1 Allmän beskrivning av området 7
3.1.2 Den byggda miljön 7
3.1.3 Naturmiljön 8
3.1.4 Markägoförhållanden 11
3.2 Planeringssituation 11
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet 11

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN 13

4.1 Behovet av detaljplanering 13
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den 13
4.3 Deltagande och samarbete 13
4.3.1 Intressenter 13
4.3.2 Myndighetssamarbete 13
4.4 Detaljplanens mål 15
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer 15
4.5 Detaljplanelösning 17
4.5.1 Programmet för deltagande och bedömning 17
4.5.2 Detaljplaneutkast 19
4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kom in under detaljplanens beredningsskede 22
4.5.4 Förslag till detaljplaneändring 29
4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kom in under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem 29
4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet 38

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 39

5.1 Planens struktur 39
5.1.1 Dimensionering 39
5.2 Områdesreserveringar 40
5.2.1 Kvartersområden 40
5.3 Planens konsekvenser 42
5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön 42
5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser 43
5.3.3 Konsekvenser för naturen och marken 45
5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser 52

5.3.5 Kommersiella och sociala konsekvenser *53*
5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser 55
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN 56
6.1 Genomförande och tidsplanering 56
6.2 Uppföljning av genomförandet 56
BILAGOR 56

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett
Bilaga 3. Programmet för deltagande och bedömning
Bilaga 4. Skötselklassificeringskarta

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

Inledande av detaljplaneändringen:
Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 17.2.2015 genom att godkänna planläggningsöversikten beslutat att detaljplaneändringen inleds. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § MarkByggL har varit offentligt framlagt under tiden 3.7–9.7.2017 och 31.7–7.8.2017 och det har skickats till de intressenter som berörs av detaljplanen eller detaljplaneändringen. Att programmet för deltagande och bedömning är framlagt har kungjorts i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen och Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo (i huvudbiblioteket) och på Vasa stads webbplats (www.vasa.fi).

Hörande/växelverkan i planutkast-/beredningsskedet 62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF:
Planutkastet har varit offentligt framlagt under tiden 6.9–20.9.2018, varvid intressenterna har haft möjlighet att uttala sin åsikt om ärendet. Under utställningstiden kom åtta utlåtanden in.

Detaljplaneförslaget/offentligt framlagt/utlåtanden 65 § MarkByggL, 27-28 § MarkByggF:
Förslaget till detaljplaneändring har varit offentligt framlagt under tiden 19.12.2018–18.1.2019, varvid stadsborna och intressenterna har haft möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet.

Lagakraftvunnen detaljplan 118 § 5 mom. MarkByggL, 63 § Kommunallagen:
Stadsfullmäktige i Vasa fastställer detaljplaneändringen för Liselund.

2.2 Detaljplan

Under planarbetets gång granskas placering av stora detaljhandelsenheter på området samt justeras planbestämmelserna för och möjligheterna att utveckla ett antal nuvarande industribyggnadstomter. Avsikten är därtill att på planområdet reservera ett område för byggande av en filialbrandstation. Beredskap skapas för trafikregleringar till följd av trafikökningen samt byggandet av en trivsammare och tryggare trafikmiljö.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen för Liselund ska bli klar under år 2018, och därefter är det möjligt att bygga en hypermarket på planområdet.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet finns i Liselund ca fem kilometer sydost om Vasa stads centrum. På planområdet finns affärs-, industri- och lagerverksamhet.

3.1.2 Den byggda miljön

Kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader på planområdet norr om Kanalbrovägen är huvudsakligen bebyggda, men delvis glest. På området finns mycket lite producerande industri och verksamhetens art är på många tomter fokuserad på lagring och verkstadshallar. I Liselundsvägens västra del finns fabrikshallar som är oanvända och i dåligt skick.



Bild 2. Liselund från nordost.



Bild 3. Byggnadsbestånd i Liselund våren 2018.

3.1.3 Naturmiljön

Naturutredningar i anslutning till markanvändningen har gjorts upp under åren 2006-2015. I de här utredningarna har terränguppgifter samlats in om växtligheten, häckande fåglar, flygekorr- och fladdermusförekomst på området. Därtill har flygekorrförekomst på planområdet undersökts vid preciserande terrängbesök under åren 2017 och 2018.

Gamla Vasa kanal vid utredningsområdets norra gräns är en del av Gamla Vasa kulturlandskap. Utredningsområdet Liselund består huvudsakligen av enhetlig skog, där den rådande naturtypen är lundartad mo. I de södra delarna finns en åker som är i odlingsanvändning och ett ängsliknande område. Invid Gamla Vasa kanal har en särpräglad växtlighet bildats som avviker från skogsområdenas växtlighet.

På utredningsområdet angavs totalt 19 naturtypsfigurer, av vilka sex stycken på själva planområdet. Vid naturtypsinventeringen påträffades inga i skogslagen eller vattenlagen angivna naturtyper. Vid växtlighetskartläggningen påträffades inga regionalt sällsynta växtarter i trädbeståndet, busk- eller fältskiktet på utredningsområdet.

På utredningsområdet häckade inga enligt bilaga I i EU:s fågeldirektiv (79/409/EEG) skyddade arter. Av de fågelarter som är klassificerade som hotade påträffades drillsnäppan, göktytan och rosenfinken som är nära hotade (NT). Av de sårbara (VU) arterna häckar stenskvättan på området.

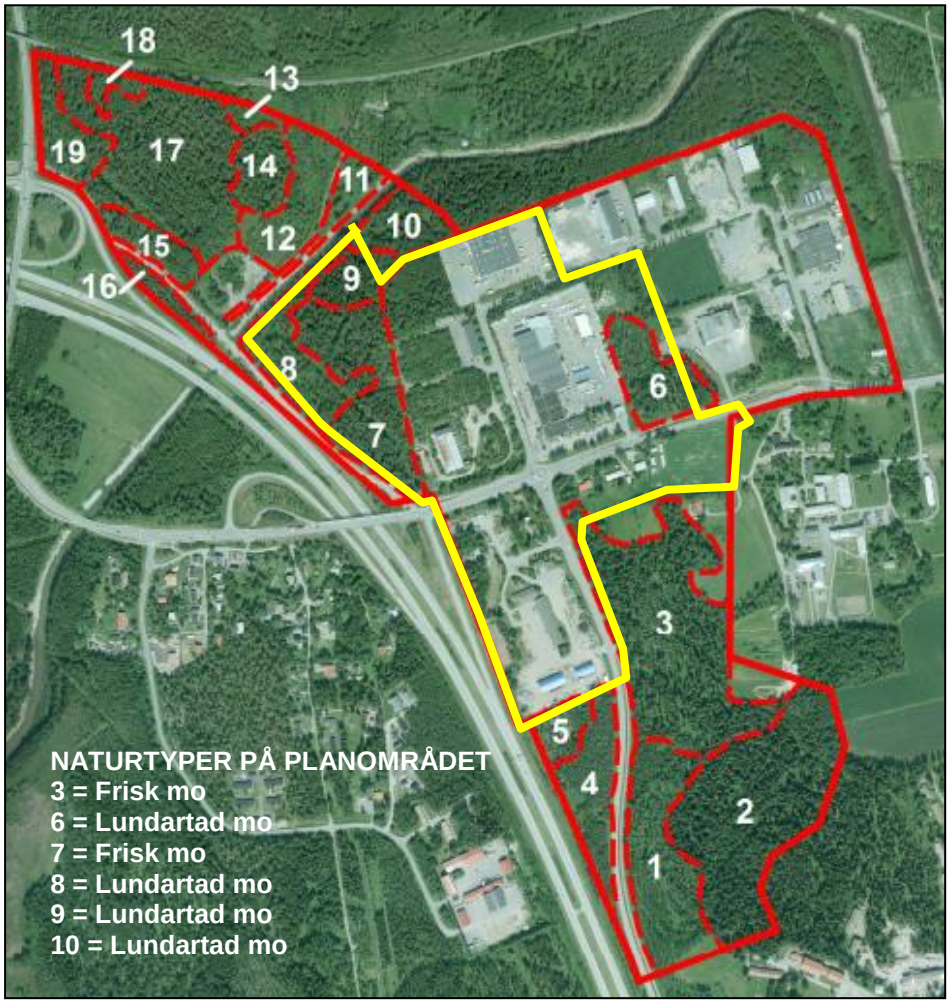


Bild 4. Naturtyper i Liselund. Källa: Utredning om naturen i Liselund i Vasa 2014 (Vasa planläggning 2014).

På utredningsområdet påträffades flygekorrspillning som var koncentrerad till två ställen, vilket tyder på att arten vistas permanent på området. De platser som avses i 49 § naturvårdslagen där flygekorren förökar sig och rastar bör beaktas så att det blir tillräckligt med skog i närheten av boträdet samt så att trädförbindelser tryggas från ett revir till ett annat vid planeringen. Under åren 2017 och 2018 gjordes preciserande terrängbesök på skogsområdet mellan Gamla Vasa kanal och Kanalbrovägen.

Spillningsobservationerna som berör detaljplanen som görs upp är huvudsakligen koncentrerade till den skogsdel som är angiven som skyddsgrönområde (EV).

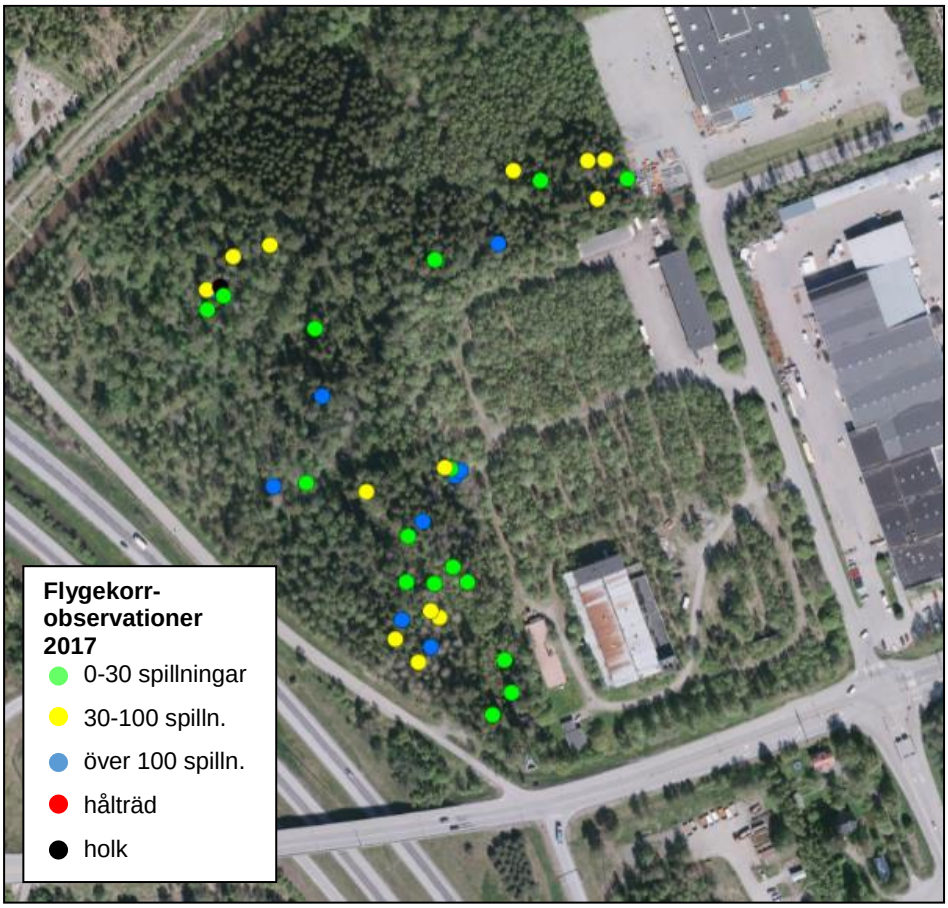


Bild 5. Flygekorrobservationer i Liselund våren 2017 (Vasa planläggning 2017).

Vid fladdermuskartläggningen påträffades inga sådana i den finländska naturvårdslagens 49 § avsedda platser där fladdermössen förökar sig eller rastar. Enligt de observationer som gjordes i samband med flygekorrkartläggningen var fladdermusobservationerna på utredningsområdet koncentrerade till området norr om Gamla Vasa kanal.

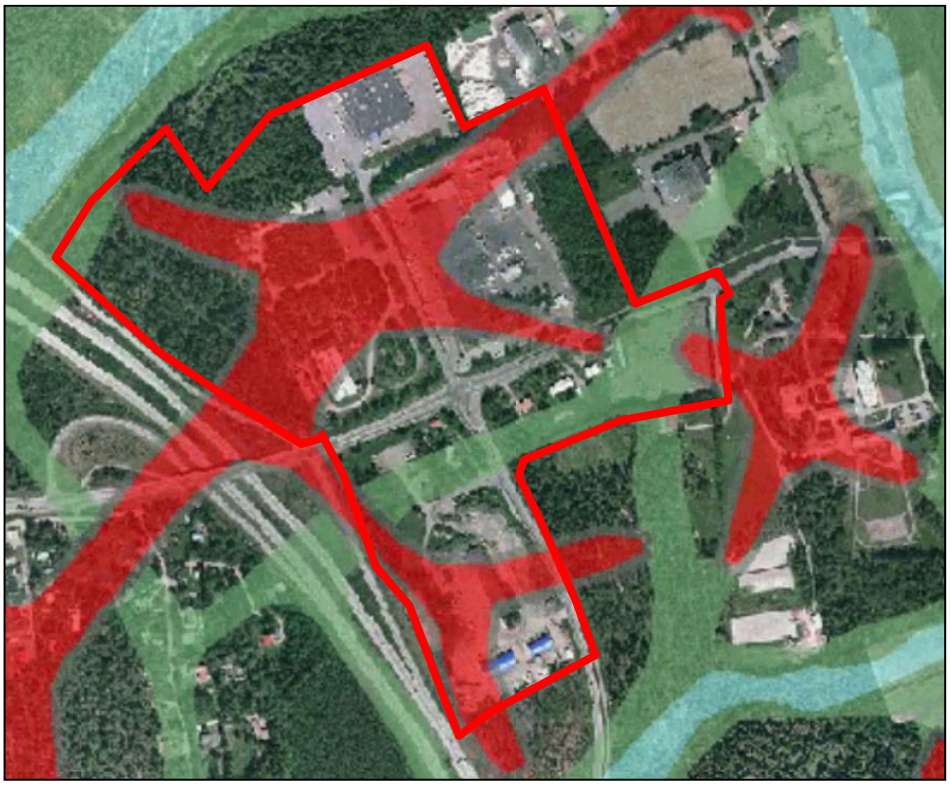


Bild 6. Landskapsstruktur: vattendelare (rött), dalar (grönt) och vattenansamlingsområde (blått).

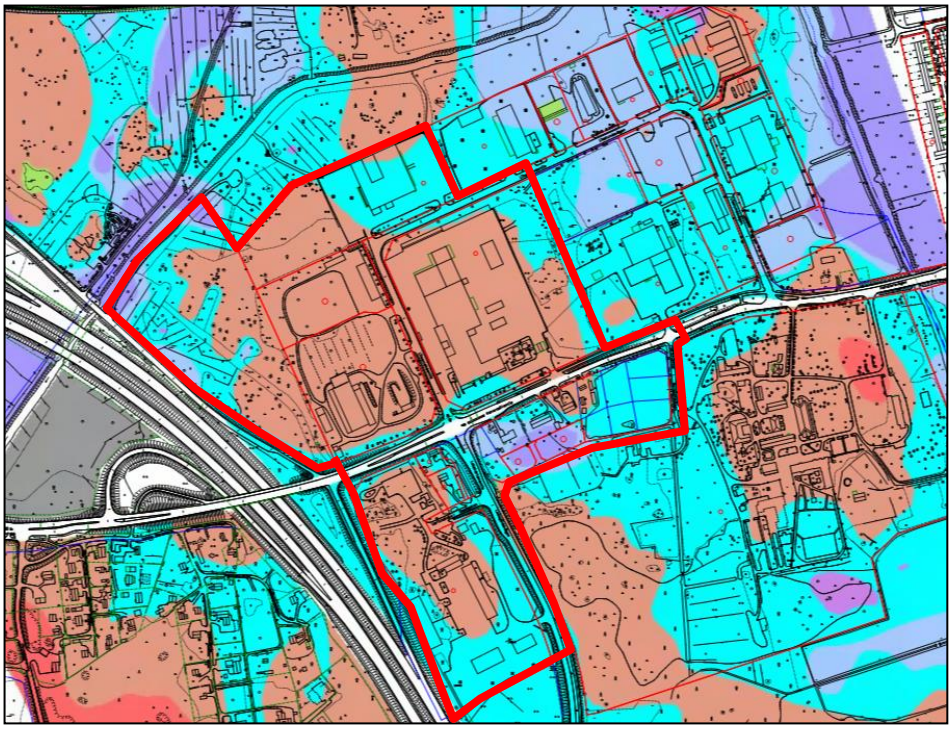


Bild 7. Markbeskaffenhet

- Berg
- Grus
- Lera
- Morän
- Fet lera
- Mager lera

3.1.4 Markägoförhållanden

På detaljplaneändringsområdet finns både områden som Vasa stad äger och privatägd mark.

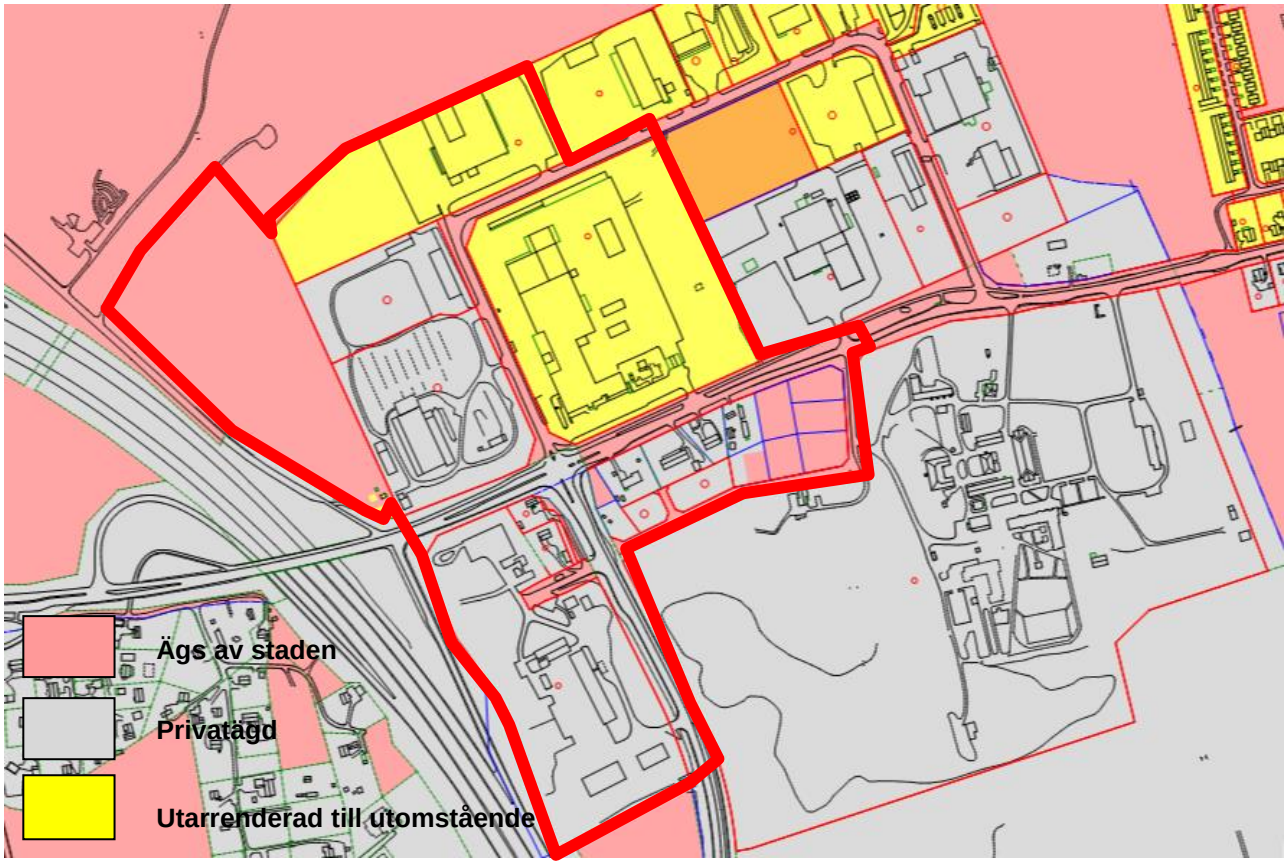


Bild 8. Markägoförhållanden på detaljplaneändringsområdet.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Förslaget till landskapsplan för Österbotten har fastställts av miljöministeriet 21.12.2010 (*bild 9*). Vasa generalplan 2030 har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014 (*bild 11*). Delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö fastställdes av stadsfullmäktige 5.5.2014 (*bild 12*). För planeringsområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan nr 479, fastställdes 10.12.1976.
- Detaljplan nr 728, fastställdes 25.5.1990.

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen finns på bild 12.

Vasa stads nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 10.11.2003 och trädde i kraft 19.12.2003.

Tomtindelning och -register:
Tomt 28-59-7 har antecknats i tomtregistret 21.11.1977.
Tomt 28-60-7 har antecknats i tomtregistret 20.10.1975.
Tomt 28-60-11 har antecknats i tomtregistret 12.2.1985.
Tomt 28-60-12 har antecknats i tomtregistret 12.2.1985.
Tomt 28-78-2 har antecknats i tomtregistret 5.5.1998.
Tomt 28-78-3 har antecknats i tomtregistret 20.9.1999.
Tomt 28-78-4 har antecknats i tomtregistret 22.5.2000.
Tomt 37-2-1
Tomt 37-2-2
Tomt 37-2-3
Tomt 37-2-4
Tomt 37-2-5
Tomt 37-2-6
Tomt 37-2-7
Tomt 37-2-8
Tomt 37-2-9
Tomt 37-2-10
Tomt 37-2-11 har antecknats i tomtregistret 12.3.2010.
Tomt 37-2-12 har antecknats i tomtregistret 12.3.2010.
Tomt 37-2-13
Registerområde 28-9901-0 har antecknats i tomtregistret 1.10.1990.
Registerområde 37-9901-0 har antecknats i tomtregistret 5.5.1988.
Registerområde 429-1-16 har antecknats i tomtregistret 1.1.1973.
Registerområde 429-2-39 har antecknats i tomtregistret 1.1.1973.
Registerområde 429-2-67 har antecknats i tomtregistret 1.1.1973.

Baskartan över detaljplaneändringsområdet har justerats 27.11.2017.

Området är inte belagt med byggförbud. På planeringsområdet finns inga enligt byggnadsskyddslagen eller detaljplanen skyddade objekt.

Tidigare utredningar beträffande området, bl.a. inventeringar:
- Bullerutredning beträffande Kanalbrovägen (Sitowise 2018)
- Dagvattenutredning 2018 beträffande detaljplaneområdet Liselund ak1062 (Vasa planläggning 2018)
- Inventering av byggnaderna på detaljplaneområdet Liselund (Vasa planläggning 2018)
- Bedömning av Liselunds kommersiella och sociala konsekvenser (WSP 2018)
- Utredning om naturen i utvidgningsdelen av Liselund i Vasa 2015 (Vasa planläggning 2015)
- Utredning om naturen i Liselund i Vasa 2014 (Vasa planläggning 2014)
- Kommersiell utredning beträffande Vasa (Santasalo Ky 2014)
- Markanvändnings-, trafik- och logistikutredning beträffande Österbotten (Sito 2012)
- Vasas grönområdesstruktur 2030 (Vasa planläggning 2011)
- Österbottens landskapsplan - Tilläggsutredning om lokalisering av kommersiell service 2 (Santasalo Ky 2011)
- Österbottens landskapsplan – Tilläggsutredning om lokalisering av kommersiell service (Santasalo Ky 2011)
- Väg- och gatuarrangemang i området Liselund, Kungsgården och Risö (Ramboll Finland Oy 2009)

- Den nya markanvändningen och trafiken i området Risö (Matrex Oy 2009)
- Österbotten, lokalisering av kommersiell service i landskapet (Santasalo Ky 2009)
- Inventering av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Gamla Vasa 2008 (Vasa stadsplanering 2008)
- *Dalar i Gamla Vasa* (Vasa stadsplanering 2008)

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

De detaljplaner som för närvarande gäller på området är delvis föråldrade. Avsikten med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att placera de stora detaljhandelsenheter som är angivna i delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö i området Liselund samt att möjliggöra en sträckning för Ladugårdsvägen mot Vasa centrum.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsstyrelsens planeringssektion har på sitt sammanträde 17.2.2015 godkänt planläggningsöversikten för år 2015, varvid detaljplaneändringen inleddes.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och intressenternas påverkningsmöjligheter är nämnda i programmet för deltagande och bedömning. Intressenter är:
Invånare, företag, sammanslutningar och markägare:
Planeringsområdets markägare, invånare samt företag och samfund som verkar på området
Myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Trafikverket
Vasa stads förvaltningar och affärsverk: Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Vasa Hussektor och Vasa Vatten

4.3.2 Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheter i enlighet med § 66 i markanvändnings- och bygglagen har förts på NMT-centralen 15.8.2017. Myndigheterna förde fram följande synpunkter:

Räddningsverket:

- Med avseende på räddningsväsendets aktionsradie i tid när det gäller områdena Långskogen, Risö och Granholmsbacken bör en sidobrandstation placeras i södra delarna av Vasa. Enligt granskningarna kunde Liselundsområdet därtill täcka Gamla Vasas och Korsnästågets nåbarhet vad gäller tiden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen/trafik:

- Motorvägsrampen samt korsningen av Ladugårdsvägen och Kanalbrovägen är under rusningstider (kl. 8 och kl. 16) mycket livligt trafikerade. Det är skäl att ta upp trafikfrågan på stadens och NTM-centralens vägmöte 22.8.2017. Trafikverkets syn på differentiering av omfartstrafiken och lokaltrafiken har utgjort grund för planerna som gäller ombyggnad av Förbindelsevägen till fyra filer. Det har lett till mycket invecklade lösningar bland annat med olika ramper. Därtill borde specialtransportrutten granskas på nytt. Ladugårdsvägen verkar bli en kollektivtrafikgata både i riktningen från centrum och söderifrån från Laihela och Malax.

Närings-, trafik- och miljöcentralen/områdesanvändning:
- Är det tillräckligt med 55 000 m² vy för handel i Liselund? Hurdan inverkan har handel som placeras i Liselund på handeln i centrum? I detaljplanen för Liselund måste säkert tas ställning till handelns beskaffenhet.
- Det vore bra om planområdet kunde utvidgas över Gamla Vasa kanal ända till järnvägen.
- Till naturutredningarna tas inte ställning innan planutkastet är framlagt.
- Utredningslistan borde utökas med en arkeologisk utredning (bl.a. beträffande området invid Gamla Vasa kanal).
- I fråga om K.E. Nymans tomt borde en utredning om förorenad mark göras.
- Vore det skäl att uppdatera den kommersiella utredningen?
- Trafikutredning?
- Frågor om buller och anslutningar vid Rullstensvägen och Kanalbrovägen i förhållande till boendet borde behandlas.
- Dagvattensystem?

Planläggningens bemötanden:
- En utvidgning av planområdet över Gamla Vasa kanal skulle innebära att planprojektet fördröjs med ett år på grund av naturutredningar.

Fortsatta åtgärder:
- Räddningsverket och Planläggningen ordnar ett möte där placeringen av en sidobrandstation på planområdet Liselund granskas.
- I utkastskedet ordnas en arbetsförhandling om detaljplanen för Liselund, vid vilken man besluter om det behövs ett andra myndighetssamråd.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

Förslaget till landskapsplan för Österbotten fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010 och i det är planområdet angivet som område för tätortsfunktioner, område med turistattraktioner, område som är nationellt eller regionalt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Därtill finns Vasa kvalitetskorridor, en regionväg, en cykelled och en riktgivande friluftsled på planområdet.

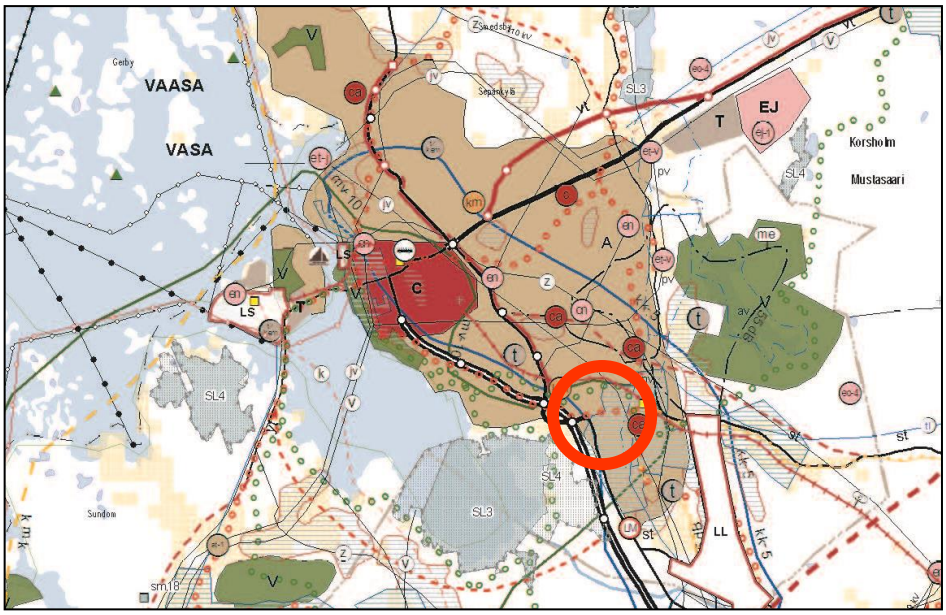


Bild 9. Utdrag ur Österbottens landskapsplan.

Österbottens landskapsplans *Etapplan 1*, *Lokalisering av kommersiell service i landskapet Österbotten* har godkänts av landskapsfullmäktige 14.5.2012 och fastställts av Miljöministeriet 4.10.2013. I den gäller beteckningen km3 för planområdet och enligt den är det möjligt att på området placera en stor detaljhandelsenhet eller en koncentration av affärer på högst 55 000 m² vy, varav 6000 m² vy får vara dagligvaruhandel, 35 000 m² vy utrymmeskrävande specialvaruhandel och 14 000 m² vy annan specialhandel.

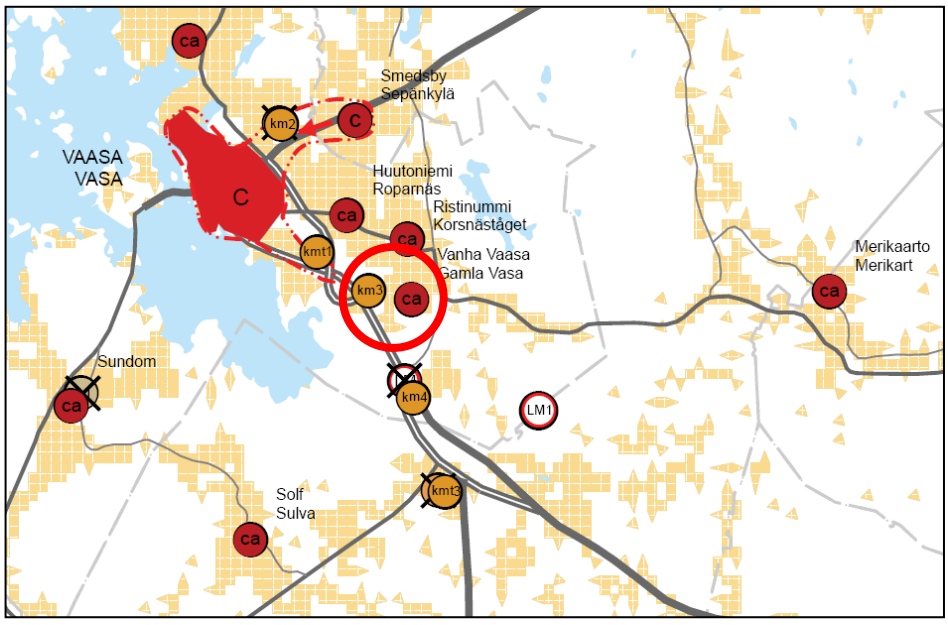


Bild 10. Utdrag ur Österbottens landskapsplan Etapplan 1, lokalisering av kommersiell service i Österbotten.

Vasa generalplan 2030 godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och vann laga kraft 18.9.2014. Planområdet består av område för service, handel och förvaltning (P), småhusdominerat bostadsområde (AP), rekreationsområde (V) samt gatuområden.

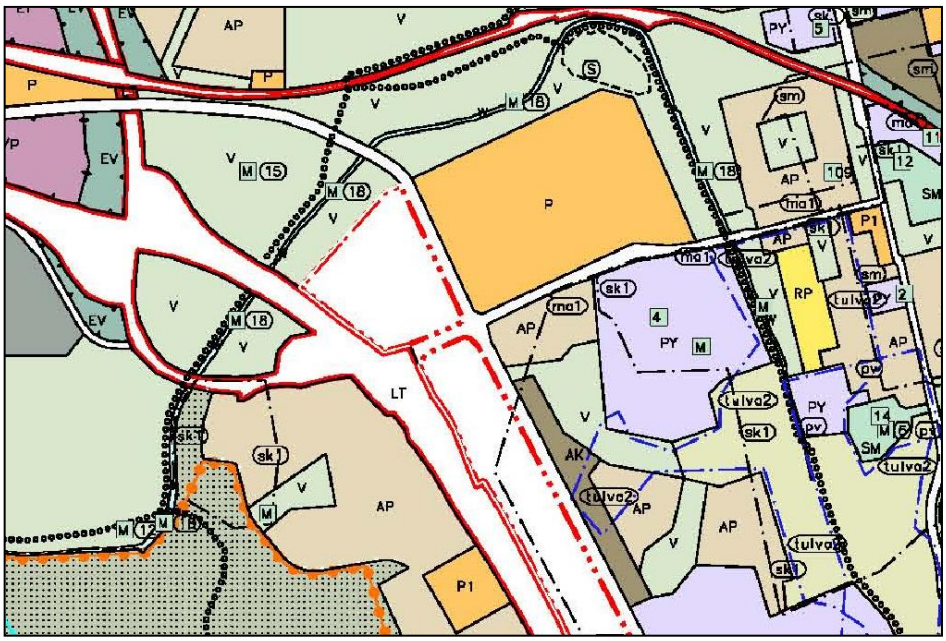


Bild 11. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

Delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö fastställdes av stadsfullmäktige 5.5.2014 och vann laga kraft 28.8.2014. I delgeneralplanen är Liselundsområdet reserverat som område för kommersiell service, där en stor detaljhandelsenhet (KM1) får förläggas, arbetsplatsområde (TP), område för offentlig service och förvaltning (PY), serviceområde, där boende får förläggas (P1), område för bostads- och affärsbyggnader (AL1), område för sport- och rekreationsservice (VU), närrekreationsområde (VL) och gatuområden.

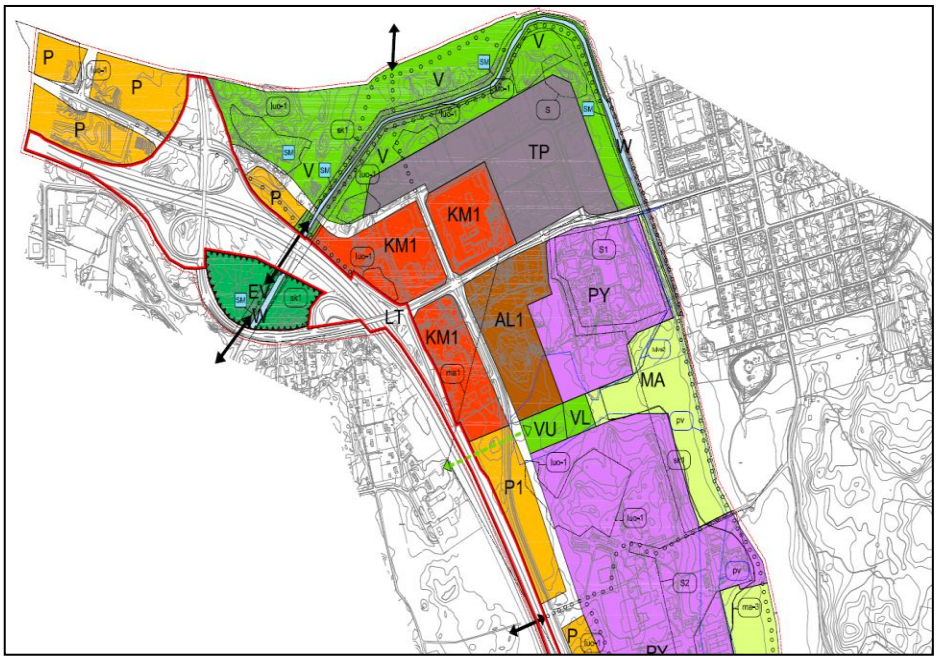


Bild 12. Utdrag ur delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö.

På planeringsområdet gäller detaljplanerna nr 479 och 728. Enligt detaljplanesammanställningen består planområdet av kvartersområden för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV[11] ja TTV[14]), kvartersområde för fristående småhus (AO), kvartersområde för småhus (AP), skyddsgrönområde (EV-2) och en genomfarts- eller infartsväg (LT).

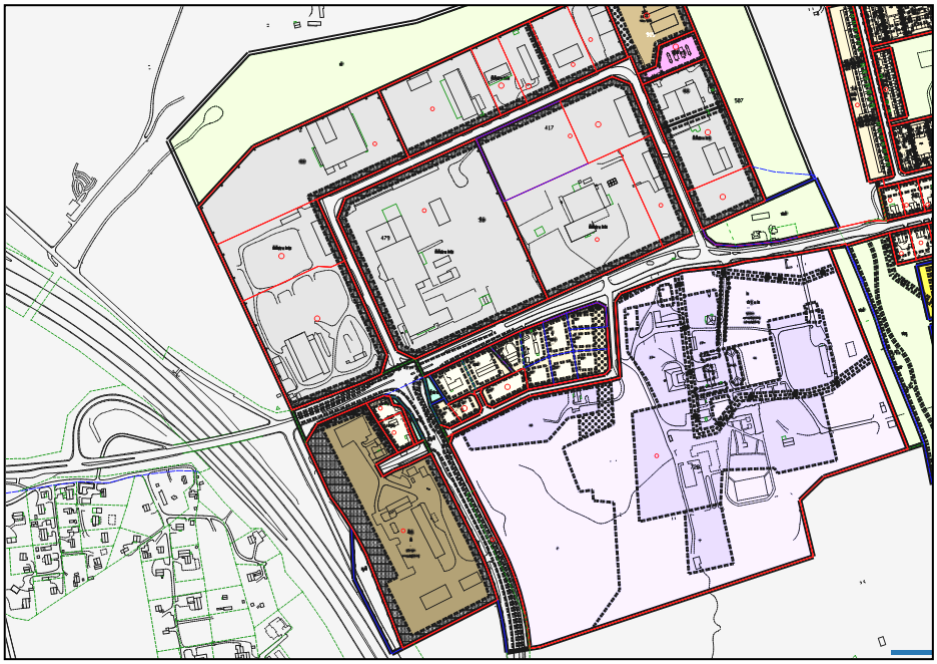


Bild 13. Utdrag ur detaljplanesammanställningen

4.5 Detaljplanelösning

4.5.1 Programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 3.7–9.7.2017 och 31.7–7.8-2017. Nedan följer sammandrag av åsikterna om programmet för deltagande och bedömning:

1. *Suomen Turvallisuusverkko Oy* 6.7.2017 (anlände 6.7.2017):

Ger inget utlåtande.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

2. *Österbottens museum* 10.8.2017 (anlände 10.8.2017):

Österbottens museum anser att byggnadsbeståndet i området bör inventeras och att en kulturmiljöutredning bör göras. Av industribyggnaderna bör K.E. Nymans gamla elementfabriksfastighet beaktas, dess värden bör fastställas och beaktas i planeringsarbetet. Vid utarbetandet av planen bör särskild uppmärksamhet även fästas vid planeringsområdets omgivning och planens konsekvenser för den nationellt värdefulla byggda kulturmiljön Gamla Vasa kanal och sjukhusområdet bedömas. Gamla Vasa kanal är därtill en fast fornlämning, som det bör reserveras ett tillräckligt skyddsområde för.

<u>Bemötande</u>: En byggnadsinventering görs på planområdet och i den refereras planområdets industrihistoria.

3. *Vasa Vatten* 19.7.2017 (anlände 19.7.2017):

På området finns vattentjänstledningar som ägs av Vasa Vatten och fastigheterna och deras existens bör tryggas genom att servitutområden bildas för dem eller genom att de beaktas vid tomtindelningarna. Eventuella flyttnings- och byggkostnader bör bäras upp av dem som ansöker om en ändring av tomtindelningen.

<u>Bemötande</u>: Ingen inverkan på planutkastet.

4. *Person A* 31.7.2017 (anlände 14.8.2017):

Fastigheterna 2:62 och 2:63 är angivna som arbetsplatsområde, där industri- och lagerbyggnader kan placeras. Fastighetsägaren skulle dock ha som mål att uppföra nya bostadshus på fastigheten i enlighet med det som är angivet på PY/A- och AL-områdena söder om Torggatan. Fastighetsägarna bör behandlas jämlikt. Enligt markanvändnings- och bygglagen får generalplanen inte orsaka markägare oskäliga olägenheter. Som detaljplanebeteckning föreslår fastighetsägaren AP eller alternativt AL eller i sista hand beteckningen P/A, vilka skulle göra det möjligt att bygga antingen ett egnahemshus eller ett radhus på fastigheterna 2:62 och 2:63. Ingendera fastigheten borde i planen ha beteckningen V.

<u>Bemötande</u>: Området lämnas bort från planutkastet. Ingen inverkan på planutkastet.

5. *Österbottens förbund* 17.8.2017 (anlände 17.8.2017):

Österbottens förbund ger inte något utlåtande om programmet för deltagande och bedömning, eftersom detaljplanen görs upp i enlighet med delgeneralplanen. I utkastet till landskapsplan 2040 anvisas Gamla Vasa – Liselund som närservicecentrum (ca), vilket innebär att någon dimensionering inte anvisas för handel.

<u>Bemötande</u>: Ingen inverkan på planutkastet.

6. *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten* 15.9.2017 (anlände 15.9.2017):

Ett myndighetssamråd i beredningsskedet har ordnats 15.8.2017 beträffande projektet och vid det förde NTM-centralen fram följande faktorer som bör undersökas/avgöras i beredningsarbetet:
- Regleringar i Ladugårdsvägens och Kanalbrovägens korsningsområde.
- Åtgärder för att skilja åt omfartstrafiken och lokaltrafiken.
- En dimensioneringsgranskning beträffande handeln i samband med projektet.
- Utredningsbehov bl.a. i fråga om Gamla Vasa kanals eventuella naturvärden och historiska värden samt en utredning om förorenad mark på det gamla industriområdet på grund av ändrat användningsändamål.

- I planprojektet bör ställning tas till frågor om buller och anslutningar som berör bostadsfastigheterna invid Rullstensvägen och Kanalbrovägen på grund av inverkningarna av förändrad markanvändning.

På grund av trafiklösningarna och faktorer som hänger samman med kulturmiljön och naturvärdena önskar NTM-centralen att planområdet kunde utvidgas norr om Gamla Vasa kanal. NTM-centralen tar närmare ställning till projektet i detaljplanens utkastskede när den har utredningarna beträffande projektet till sitt förfogande. Utredningarna beträffande trafikregleringarna bör göras upp i samarbete med NTM-centralen.

Bemötande: En preliminär gatuplan har gjorts upp för Ladugårdsvägens och Kanalbrovägens korsningsområde och i den har trafiken i korsningsområdet lösts med en cirkulationsplats. Den kommersiella dimensioneringen följer dimensioneringen i delgeneralplanen för Kvalitetskorridoren. För bedömningen av de kommersiella och sociala konsekvenserna har man låtit göra en utredning (WSP 2018). Naturutredningar har gjorts på området under åren 2006-2015 och flygekorrförekomsten på planområdet har undersökts vid preciserande terrängbesök under åren 2017 och 2018. En inventering av byggnaderna på detaljplaneområdet Liselund gjordes våren 2018. I fråga om gamla industriområden har utredningar om förorenad mark gjorts till vissa delar. För markens tillstånd har redogjorts närmare i punkt *5.3.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön*.

4.5.2 Detaljplaneutkast

Avsikten med detaljplaneändringen är att säkerställa förverkligandet av ett område för en stor detaljhandelsenhet i enlighet med delgeneralplanen för kvalitetskorridoren och att trygga de funktionella kraven. Trafik- och gatulösningarna har ändrats så att de kommande trafikmängderna i och med nya funktioner blir en fungerande och säker helhet för olika trafikformer. Skyddsgrön- och närrekreationsområdena är avgränsade så att de platser där EU-direktivarter förökar sig och rastar har beaktats och med planbestämmelserna möjliggörs utveckling av vandringsrutterna.

I utkastet till detaljplaneändring har tre tomter för stora detaljhandelsenheter angivits, en servicestationstomt, en tomt för en filialbrandstation, en tomt för industribyggnader och flera tomter för bostadsbyggnader samt skyddsgrön- och närrekreationsområden.

I beteckningarna för områdena för stora detaljhandelsenheter har uppmärksamheten fästs vid säkerheten på, strukturering av och trivseln på parkeringsområdena. Miljön bör byggas så att rutterna är tydliga och det är lätt att röra sig på området och huvudingångarna syns klart. På stora bebyggda områden bör även fungerande dagvattenlösningar beaktas. Den kommersiella ytan är härledd ur landskapsplanen och delgeneralplanen och konsekvenserna av den har testats i utredningen om kommersiella konsekvenser. Ytan för handel är därför indelad enligt användningsändamål och delad mellan tomterna för stora detaljhandelsenheter.

När området utvecklas kommer en filialbrandstation att behövas och en sådan har möjliggjorts invid Kanalbrovägen. Läget har övervägts väl och optimerats av Räddningsverket.

Industritomten har i detaljplaneändringen inskränkts så att den är lika stor som den tomt som används för närvarande och invid den nya tomtgränsen har en lättrafikförbindelse reserverats i riktning mot Blåbärslandet. Den del av industritomten som föll bort ändrades till närrekreationsområde. I enlighet med planerna på att göra Förbindelsevägen fyrfilig beaktades de nya förbindelserna och områdesreserveringarna i trafik- och gatunätet. I mån av möjlighet har lättrafiklederna skiljts åt från körbanorna med en trädrad.

I kvarteret för boende möjliggörs affärs- och kontorsbyggande i mindre skala utöver boende.

I kvarter 78 ändras tomter för boende till en servicestationstomt.

Parkeringsnormerna för affärs- och butikslokaler och servicestationsfunktioner är 1 bp/50 m² vy, för industriverksamhet 1 bp/200 m² vy, för radhus 1,5 bp/bostad och för egnahemshus 2 bp/bostad.

Minst 1 cykelplats/100 m² vy ska anvisas för affärs-, butiks- och kontorslokaler. I fråga om bostadshus bör 1 cykelplats/30 m² vy anvisas och lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme.

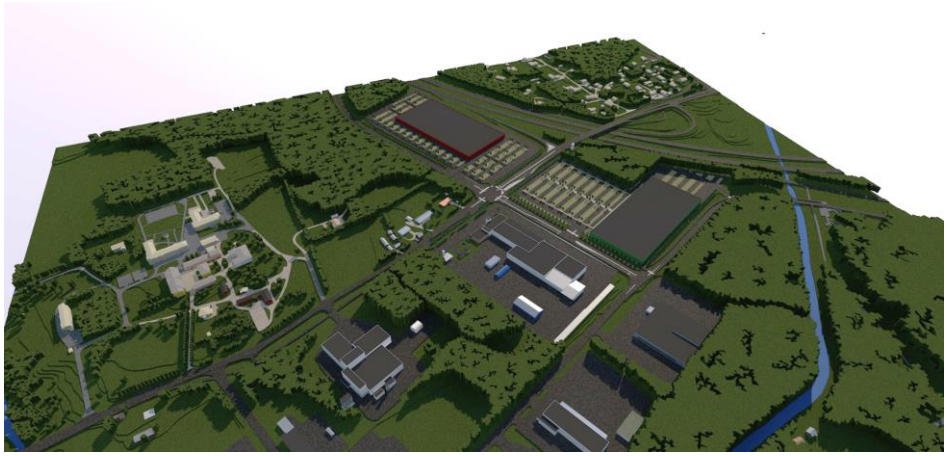


Bild 14. Planområdet sett norrifrån.

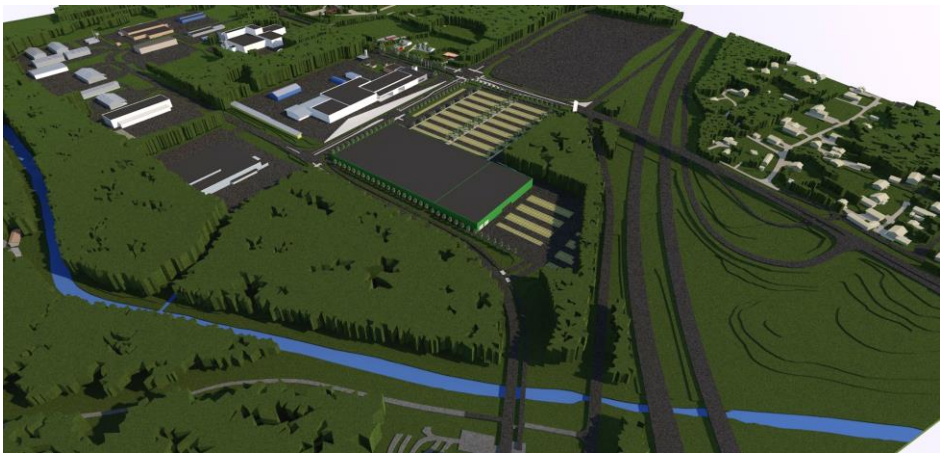


Bild 15. Planområdet sett från nordväst.

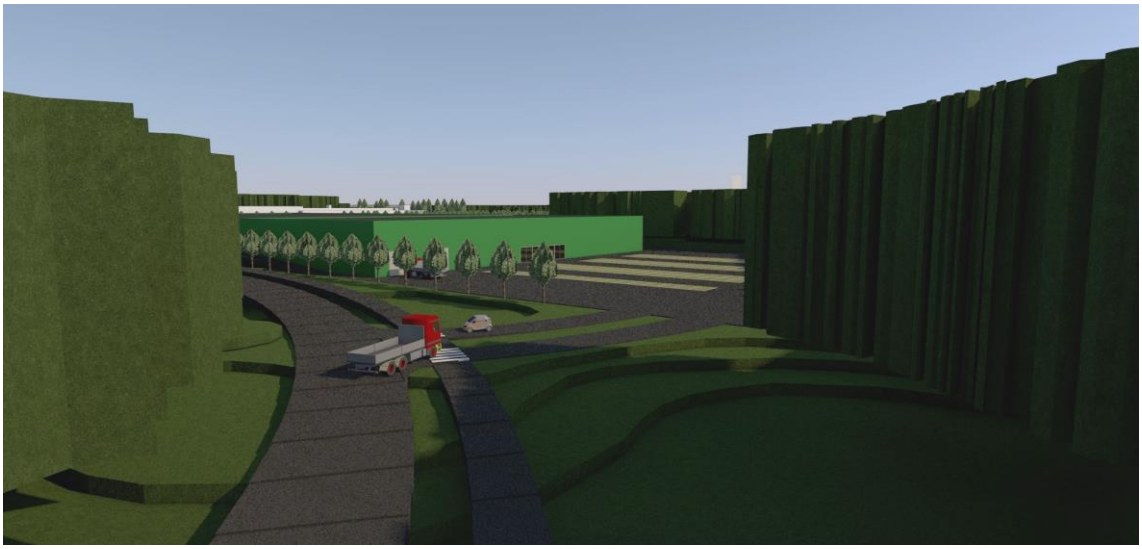


Bild 16. Den nya gatusträckningen mot Liselund från sydost.

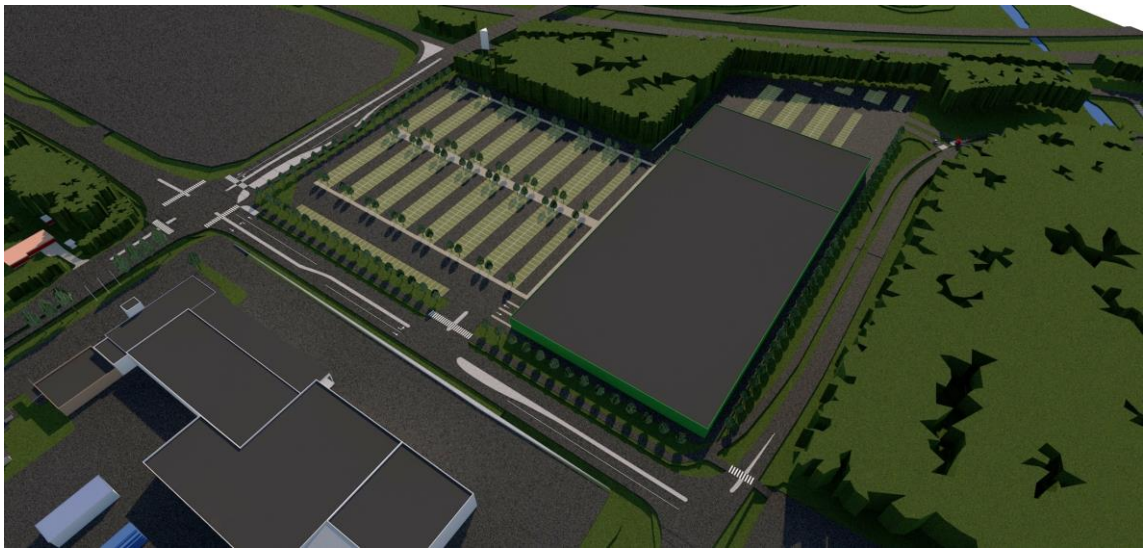


Bild 17. Kanalbrovägens och Liselundsvägens korsningsområde.



Bild 18. Den nya gatusträckningen mot Liselund från sydost.

4.5.3 Utlåtanden och åsikter som kom in under detaljplanens beredningsskede

Under den tid utkastet till detaljplaneändring var offentligt framlagt 6.9–20.9.2018 har sju utlåtanden kommit in. Nedan följer sammandrag av utlåtandena:

1. Österbottens förbund 4.9.2018 (anlände 4.9.2018):

Österbottens förbund ger inget utlåtande om detaljplaneutkastet för Liselund.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

2. Vasa Vatten 6.9.2018 (anlände 6.9.2018)

På området finns vattentjänstledningar som ägs av Vasa Vatten och fastigheterna och deras existens bör tryggas genom att servitutområden bildas för dem eller genom att de beaktas vid tomtindelningarna. Eventuella flyttnings- och byggkostnader bör betalas av dem som ansöker om tomtändring, med utvecklingsmedel för området eller markanvändningsavtalsavgifter.

Bemötande: Ingen inverkan på planutkastet.

3. Österbottens räddningsverk 6.9.2018 (anlände 6.9.2018):

I planen reserveras invid Kanalbrovägen på området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) en byggplats för byggande av en sidobrandstation. Genom byggplatsen (tomten) går en beteckning för en områdesdel för en underjordisk vattenledning. En utredning har gjorts om behovet av att bygga en sidobrandstation, i vilken konstateras bl.a. användningsbehov som berör stationen, omfattningen och eventuella utvidgningsbehov. Några närmare egentliga byggplaner är inte gjorda, med vilka det skulle vara möjligt att fastställa den underjordiska ledningsreserveringens inverkan på byggandet och utvidgningen av stationen. Räddningsverket föreslår alltså att reserveringen flyttas bort från ET-byggplatsen eller att den ska gå så att den så lite som möjligt inverkar på placeringen av den kommande sidobrandstationen, inklusive skyddsrum, och utvecklingsmöjligheterna.

Bemötande: Vattenledningsservitutbeteckningen lämnas bort från plankartan, eftersom en ersättande förbindelse redan är anlagd under Rullstensvägen. Fysiskt finns rören ännu på servitutområdet men de är inte i användning.

4. Korsholms kommun 20.9.2018 (anlände 20.9.2018):

Samhällsbyggnadsnämnden konstaterar att vid bedömningen av de sociala och kommersiella konsekvenserna borde planprojektets konsekvenser för Smedsby beaktas.

Bemötande: Vid bedömningen av Liselunds kommersiella och sociala konsekvenser kan konsekvenserna beträffande Stenhaga speglas också med hänsyn till Smedsby.

5. Vasa Elnät Ab 25.9.2018 (anlände 25.9.2018):

För kvartersområdena 59, 90 och 78 (KM) kommer eleffektbehovet att vara stort, så byggandet av en transformatorstation för vart och ett av dem bör möjliggöras med planbestämmelsen: ”Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar teknisk försörjning (såsom transformatorstationer).”

Bemötande: Bestämmelsen finns redan i de allmänna bestämmelserna på plankartan.

6. Österbottens museum 28.9.2018 (anlände 28.9.2018):

För planeringsarbetet har en byggnadsinventering av området gjorts, i vilken bl.a. de historiska värdena hos Nymans betongfabriks område har konstaterats. K.E. Nymans fabrik med dess produktion har betydligt påverkat byggandet i landskapet under hela efterkrigstiden ända fram till 1990-talet. Fabrikens byggnadsbestånd är dock i dåligt skick och har inte några sådana arkitektoniska eller landskapsmässiga värden som ska bevaras. Landskapsmuseet föreslår att byggföretaget K.E. Nymans historia och omfattande inverkan på riksnivå ska beaktas i namnen i området och att exempelvis någon gata ska få ett namn som påminner om fabrikens verksamhet. Museet konstaterar att ett värdefullt objekt som kom fram vid inventeringen är även gamla Björviks gårdsgrupp, som bör beaktas i detaljplanen.

Landskapsmuseet har i sitt tidigare utlåtande förutsatt att vid utarbetandet av planen ska särskild uppmärksamhet fästas även vid de värdefulla kulturmiljöer som gränser till planeringsområdet och därmed bör även planens konsekvenser i synnerhet för de byggda kulturmiljöerna av riksintresse Gamla Vasa kanal och Gamla Vasa sjukhusområde bedömas. Museet konstaterar att konsekvensbedömningen i planutkastet har koncentrerats till interna ändringar på området och en konsekvensbedömning i fråga om de på riksnivå värdefulla miljöer och fornlämningar som gränsar till planeringsområdet saknas.

Vid planeringsområdets östra kant har placerats ett kvartersområde ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, där en brandstation planeras. Enligt planbestämmelsen bör fastighetens servicefunktioner avgränsas och skymmas mot väg- och gatusidan samt mot bebyggelsen med planteringar och/eller konstruktioner som är lämpliga i helheten. Därtill konstateras i planbestämmelsen att reklamtornets topp får vara högst 50 meter över havet. Landskapsmuseet påpekar att öster om tomten, bakom Rullstensvägen finns det på riksnivå värdefulla området Gamla Vasa sjukhus och brandstationsfastigheten med funktioner bör avgränsas och skymmas i synnerhet med beaktande av den värdefulla sjukhusområdesmiljön. Museet ifrågasätter även placeringen av ett reklamtorn på fastigheten i närheten av den på riksnivå värdefulla kulturmiljön.

Landskapsmuseet påpekar också att Gamla Vasa kanal därtill är en fast fornlämning, som det bör reserveras ett tillräckligt skyddsområde för. I fråga om kanalen och markanvändningen i anslutning till dess omgivning har anvisningar getts redan i museets tidigare utlåtanden. I planeringsarbetet och genomförandet bör skyddet av kanalen beaktas men även rekreationsanvändning och landskapsvård som stöder underhållet möjliggöras. I praktiken ska området

längs med kanalen hållas öppet och för att bibehålla vattenspegeln bör kanalen kunna muddras.

<u>Bemötande</u>: Den nya gatan mot Förbindelsevägen får namnet Elementtitehtaantie/Elementfabriksvägen. Gårdsgruppen på Björviks lägenhet (Kanalbrovägen 14) har på plankartan beteckningen /s, område där miljön ska bevaras. Bedömningarna av konsekvenserna för på riksnivå värdefulla miljöer och fornminnesobjekt som gränsar till planeringsområdet har kompletterats med modellbilder och text i beskrivningen. Bestämmelsen om plantering eller konstruktion som skymmer funktionerna på brandstationstomten har utvidgats så att de utöver servicefunktionerna gäller hela tomten. Det reklamtorn som har möjliggjorts på brandstationstomten lämnas bort från planbestämmelserna. Området längs med Gamla Vasa kanal är angivet som fornminnesområde (SM), vilket också har lagts till i planbestämmelserna.

7. Närings-, trafik- och miljöcentralen 1.10.2018 (anlände 4.10.2018):

Vid myndighetssamrådet om planprojektet önskade NTM-centralen att detaljplanläggningsområdet kunde utvidgas så att det omfattar bägge kanterna av Gamla Vasa kanal och anslutningen till Melmoområdet. I fråga om trafikutredningen önskade man att NTM-centralen kunde delta i fastställandet av utredningens omfattning och innehåll.

NTM-centralens utlåtande om planutkastet är baserat på det material som har levererats i samband med begäran om utlåtande (plankarta och beskrivning). På grund av det knappa utredningsmaterialet är det inte ännu till alla delar möjligt att ta ställning till hur bra planen är baserad på gjorda utredningar eller beaktar utredningsbehovet enligt 9 § i MarkByggL.

I detaljplaneutkastet har för västra delens EV- och VL-områden med beteckningen luo-1 anvisats områden med platser där flygekorren förökar sig och rastar. Enligt naturvårdsenhetens uppfattning är planbestämmelsen beträffande beteckningen luo-1 tillräcklig för att trygga det för flygekorren betydelsefulla trädbeståndet innanför luo-1-avgränsningen. Den ekologiska korridoren mellan luo-1-områdena, dvs. den förbindelse med träd som förutsätts för flygekorren, har angivits via EV-området (skyddsgrönområde) samt till skogsområden utanför planområdet norrut och österut vidare via VL-område (närrekreationsområde). Med tanke på tryggandet av de i 49 § i naturvårdslagen avsedda platser där flygekorren förökar sig och rastar är det nödvändigt att bevara trädförbindelserna. Trädförbindelsen genom EV-området är enligt naturskyddsenhetens uppskattning otillräcklig med beaktande av korridorens bredd och det befintliga trädbeståndet, som närmast består av glest växande lövträd. För att flygekorren ska kunna använda den del av reviret som finns i EV-områdets södra del borde EV-området utvidgas på det smalaste stället så att det även består av grövre, skyddande trädbestånd. Den ekologiska korridoren bör tryggas med planbestämmelse. EV- och VL-områdena är helt flygekorrlivsmiljö, vilket inte har beaktats i planbestämmelserna. Områdena bör förbli trädbevuxna och all hantering av trädbeståndet bör ske med beaktande av flygekorrens levnadsförhållanden.

I kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) blir en massiv gran kvar, och invid foten av den har rikligt med flygekorrspillning påträffats vid naturutredningarna. Utgående från spillningsobservationerna kan granen uppskattas vara be-

tydelsefull som boträd för flygekorren eller som träd där föda lagras. Naturskyddsenheten anser att spillningsgranen inklusive skyddsträdbestånd bör bevaras som en i 49 § 1 mom. i naturvårdslagen avsedd plats där flygekorren eventuellt förökar sig och rastar, exempelvis i form av en litet skogsområde eller grönzon på parkeringsområdet. Ifall en separat skyddszon anvisas för det lilla skogsområdet i kvartersområdet bör bevarandet av det tryggas även med bestämmelser om markytans höjdnivå och hantering.

Till luo-1-områdena i söder och norr bör från den ovan nämnda platsen där flygekorren förökar sig och rastar en trädförbindelse tryggas som samtidigt fungerar som en ekologisk korridor, eventuellt bättre än ett EV-område. Den skog som blir kvar på KM-området används enligt spillningsobservationerna aktivt av flygekorren och är extra representativ vad gäller trädbeståndet, varvid det lilla skogsområde som lämnas kvar i viss mån skulle mildra förlusten av livsmiljö och förbindelsen skulle kunna bli kvar på dess naturliga plats. På det här sättet kan behovet av i 49 § 3 mom. i naturvårdslagen avsett tillstånd till avvikelse undvikas, eftersom granens betydelse som plats där flygekorren förökar sig och rastar utgående från tillbudsstående uppgifter inte kan uteslutas.

Flygekorrobservationerna är angivna på annat kartunderlag än planutkastet och därför är det ställvis svårt att få grepp om konsekvenserna för flygekorren. Observationerna borde i fortsättningen anges på kartan där även planbeteckningarna finns. På de områden som ska bebyggas och i närheten av dem verkar det finnas flera träd invid vilka det har påträffats rikligt med flygekorrspillning (över 100 spillningar). Bland annat spillningsträdet vid VL-områdets södra kant finns mycket nära vägområdet. Vid den fortsatta planeringen bör det granskas om flygekorren eventuellt förökar sig och rastar vid träden och de bör tryggas med vederbörande planbeteckningar.

Genomförbarheten i fråga om vägsträckningen norrut utanför planområdet är det också skäl att granska med beaktande av förbudet i 49 § 1 mom. i naturvårdslagen, eftersom det är känt att det i skogsområdet norr om planområdet finns platser där flygekorren förökar sig och rastar.

Vad beträffar affärsbyggandets mängd och beskaffenhet är detaljplaneutkastet baserat på den gällande delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö samt Österbottens landskapsplans etapplan I (lokalisering av kommersiell service).

Enligt planbestämmelsen är det möjligt att i kvarterområdena bygga en bränsledistributionsstation och därtill har ett separat kvartersområde för en servicestation (LH) anvisats på området; det vore bra att motivera den valda lösningen i planbeskrivningen.

I detaljplaneutkastet förutsätts att en separat dagvattenutredning görs upp i samband med bygglovet beträffande kvartersområdena för affärsbyggnader. Kvartersområdena bildar tillsammans med gatuområdena en omfattande vattentät yta där dagvattenhanteringen inte nödvändigtvis kan skötas enbart tomtvis. Därför bör planen kompletteras med en separat dagvattenutredning, i vilken ställning tas även till dagvattenhanteringen innan den får rinna ner i Gamla Vasa kanal. På plankartan bör även eventuella infiltreringsområden med dagvattenhantering anvisas.

NTM-centralen tar i samband med projektet ställning till bullerskyddet och trafiksäkerheten i kvartersområdet för bostadshus (A). Eftersom ingen trafikutredning står till förfogande i fråga om projektet kan i det här skedet inte tas ställning till om eventuellt bullerskydd är onödigt eller inte.

I planbestämmelserna konstateras att tomtanslutningarna till Kanalbrovägen kan bevaras till dess att en ersättande anslutning från Rullstensvägen finns. På plankartan har dock inte något anslutningsförbud vid Kanalbrovägen anvisats för tomterna och någon ersättande förbindelse vid Rullstensvägen har inte heller anvisats för dem.

Enligt planbestämmelserna är det förbjudet att bygga en källarvåning på markplanet i kvartersområdet, fastän enligt 115 § MarkByggL alla våningar som till största delen är ovanför markytan vad gäller våningsytan räknas som "normala" våningar. Planbeskrivningens bedömning av behovet av skydd av/värdet på byggnadsbeståndet är alltför generell i utkastet och bör kompletteras på basis av utredningarna.

För den på planområdet planerade sidobrandstationen har ett separat område för byggnader för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisats och en granskning av var det ska placeras borde fogas till planbeskrivningen. Planbestämmelsen borde kompletteras med en tilläggsbestämmelse: ”på området får byggnader för brand- och räddningsverksamhet uppföras”. Det kan även vara ändamålsenligt att anvisa specialområdet som ett separat kvartersområde i planen.

Vad beträffar trafik- och gatuområdena hänvisar NTM-centralen till sitt utlåtande 15.9.1917 om beredningsmaterialet i vilket föreslogs att trafikutredningen beträffande projektet ska utarbetas i samarbete med NTM-centralen för ett tillräckligt stort område.

Detaljplaneutkastet bör kompletteras med de utredningar som nämns i utlåtandena och vid myndighetssamrådet och de bör tillställas NTM-centralen i tid. I övrigt finns i det här skedet inget att anmärka på projektet.

<u>Bemötande</u>: Enligt stadens uppfattning är det inte ändamålsenligt att utvidga detaljplaneområdet Liselund så att det omfattar bägge kanterna av Gamla Vasa kanal, eftersom planeringen av rekreationsstråk i skogsområdena i Melmo och invid kanalen är en helhet som ska utredas senare.

Trädförbindelsen genom EV-området är enligt naturutredningarna tillräcklig för att trygga flygekorrens vandring mellan olika luo-1-områden men skyddsgrönområdet har breddats en aning i riktning mot kvartersområdet för affärsbyggnader, så att mera skyddsträd kan planteras på området. Planbestämmelsen för EV-området har ändrats till en EV-1-bestämmelse, som har utökats med en planteringsbestämmelse för att förbättra det skydd som trädbeståndet i den lövträdsdominerade ekologiska korridoren ger.

Omkring den massiva granen i kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) lämnas ett litet skogsområde för att trygga den plats där flygekorren eventuellt förökar sig och rastar och för vilken en planbeteckning och -bestämmelse som gäller bevarande har lagts till.

Byggandet av en bränsledistributionsstation är en del av hypermarketservicehelheten och därför har den även möjliggjort kvartersområden för affärsbyggnader (KM). Kvartersområdet för en servicestation (LH) ger åter möjlighet till mera omfattande service än kallstationer. Det kan antas att det i praktiken blir högst två bränsledistributionsenheter i området Liselund.

En dagvattenutredning görs i fråga om planområdet, i vilken de ändringar som detaljplanen medför granskas i förhållande till nuläget när det gäller dagvattenhanteringen.

I anslutning till kvartersområdet för bostadshus (A) invid Kanalbrovägen har en bullerutredning gjorts och utgående från den har ett bullerskyddskrav lagts till på plankartan.

Ett förbud mot anslutning till Kanalbrovägen har lagts till på plankartan för tre tomter. Endast för en tomt är det tillåtet med en tomtanslutning till Kanalbrovägen, eftersom det inte är möjligt att ordna infart till den från Rullstensvägen.

I planbestämmelsen om ett kvartersområde för bostadshus (A) har en onödig bestämmelse om byggande av en källarvåning på markplanet lämnats bort. Byggnadsinventeringen har kompletterats och utgående från den har gården med det äldsta byggnadsbeståndet på detaljplaneområdet Liselund i detaljplaneändringsförslaget angivits som ett område där miljön ska bevaras (/s).

Planbestämmelsen för området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) har preciserats med följande mening: ”Byggnader för brand- och räddningsverksamhet får uppföras på området."

Enligt Planläggningens uppfattning finns det inte något behov av en separat trafikutredning, eftersom väg- och gatusträckningarna som berör detaljplaneområdet Liselund redan har beaktats i vägplanerna för ombyggnaden av Förbindelsevägen till en fyrfilig väg.

Efter detaljplanens utkastskede har byggnadsinventeringsrapporten kompletterats, en dagvattenutredning samt en utredning av bullret vid kvartersområdet för bostadshus vid Kanalbrovägen gjorts.

8. Senatfastigheter 26.10.2018 (anlände 26.10.2018):

Fastigheten 905-37-1-2, som detaljplaneändringsområdet Liselund gränsar till, ägs av finska staten och förvaltas av Senatfastigheter. På fastigheten 905-37-1-2 finns Gamla Vasa sjukhus. Målet för detaljplanen för Liselund är att möjliggöra en betydande mängd affärslokaler, vilket ökar trafiken i sjukhusets omgivning. Trafikökningen kan försvaga trafiksäkerheten exempelvis på Rullstensvägen. Därtill har i planutkastet invid huvudrutten till sjukhuset ett område för samhällsteknisk försörjning anvisats för en brandstation. Ifrågavarande verksamhet ökar trafiken och utryckningsfordonen medför tidvis störningar. Anslutningen till brandstationstomten bör inte vid Rullstensvägen placeras där infarten till sjukhuset finns. Vid planeringen av detaljplaneändringen för Liselund och de därtill anknutna trafikregleringarna beträffande Kanalbro-

vägen och Rullstensvägen bör sjukhusområdet i områdets omedelbara närhet beaktas, där patienternas och de anställdas trafiksäkerhet och trygga passage över vägen bör tryggas.

<u>Bemötande</u>: Trafiken till Liselund kommer att öka i och med affärsbyggandet. Visserligen skulle enligt prognoserna trafiken öka endast lite vid Rullstensvägens anslutning. Troligen kommer hastighetsbegränsningen på Liselundsområdet att sänkas till 40 km/h. Infarten till brandstationskvarteret (ET) är i planförslaget placerad på 20–30 meters avstånd från Rullstensvägens anslutning. Det kan göras tryggare för de anställda vid sjukhuset och patienterna att ta sig över gatan vid Kanalbrovägen exempelvis genom att övergångsställen byggs i Rullstensvägens korsningsområde och genom att asfalt byts ut till sten-/plattbeläggning på det här stället.

4.5.4 Förslag till detaljplaneändring

Utgående från de utlåtanden och preciseringar som kom in under detaljplanens beredningsskede har plankartan och planbestämmelserna justerats enligt följande:

- Vattenledningsservitutbeteckningen stryks på plankartan, eftersom en ersättande förbindelse redan är anlagd under Rullstensvägen. Fysiskt finns rören ännu på servitutområdet men de är inte i användning.
- Den nya gatan mot Förbindelsevägen har fått namnet Elementtitehtaantie/Elementfabriksvägen.
- Beträffande gårdsgruppen på Kanalbrovägen 14 har beteckningen /s lagts till på plankartan (område där miljön bevaras).
- Det reklamtorn som möjliggjorts på brandstationstomten lämnas bort från planbestämmelserna.
- Kanten längs med Gamla Vasa kanal är angiven som fornminnesområde (SM), vilket också har lagts till i planbestämmelserna.
- Planbestämmelsen beträffande EV-området har ändrats till bestämmelsen EV-1, som har utökats med en planteringsbestämmelse för att förbättra situationen vad beträffar träd som är lämpliga för flygekorren att ta sig fram via.
- Omkring den massiva granen i kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) lämnas ett litet skogsområde för att trygga den plats där flygekorren eventuellt förökar sig och rastar och för vilken en planbeteckning och -bestämmelse som gäller bevarande har lagts till.
- I anslutning till kvartersområdet för bostadshus (A) invid Kanalbrovägen har ett bullerskyddskrav lagts till på plankartan.
- I planbestämmelsen om ett kvartersområde för bostadshus (A) har en onödig bestämmelse om byggande av en källarvåning på markplanet lämnats bort.
- Planbestämmelsen för området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) har preciserats med följande mening: ” Byggnader för brand- och räddningsverksamhet får uppföras på området." ET-områdets tomtanslutning till Kanalbrovägen har flyttats till mitten av tomten.

4.5.5 Utlåtanden och anmärkningar som kom in under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt och bemötandena av dem

Under den tid förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt 19.12.2018–18.1.2019 eller efter det har sex utlåtanden och tre anmärkningar inkommit. Nedan följer ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningen:

1. *Korsholms kommun 12.12.2018 (anlände 12.12.2018)*

Korsholms kommun kommer inte att ge något utlåtande om förslaget, eftersom samhällsbyggnadsnämnden har sitt möte först 30.1.2019.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

2. *Elisa Abp 11.12.2018 (anlände 12.12.2018)*

Elisa Abp har ingenting att anmärka på detaljplanen. På området finns Elisa Abp:s datakommunikationskablar och aktörerna på området bör vara medvetna om att de finns och se till att de skyddas tillräckligt. Ifall kablar måste flyttas, bör den som har behov av att flytta dem i god tid kontakta Elisa och beställa flyttningen.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

3. Österbottens räddningsverk 8.1.2019 (anlände 8.1.2019)

Räddningsverkets representant har deltagit i myndighetssamrådet om planprojektet 15.8.2017 och gett ett 6.9.2018 daterat förhandsutlåtande. Som bemötande av vissa utlåtanden i detaljplanens beredningsskede har planläggaren preciserat ET-detaljplanebeteckningens detaljplanebestämmelse enligt följande: Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På området får byggnader för brand- och räddningsverksamhet uppföras. Tomten bör avgränsas och skymmas mot väg- och gatusidan samt bebyggelsen med planteringar och/eller konstruktioner som är lämpliga i helheten. Enligt räddningsverkets uppfattning bör ordalydelsen i planbestämmelsen övervägas på nytt så att bestämmelsen beaktar de behov enligt vilka brandstationens utryckningstrafik på ett säkert sätt anknyts till Kanalbrovägen. Säkerheten i fråga om utryckningstrafiken i anslutningen kräver att brandstationstomten i Kanalbrovägens riktning inte är skymd så att det försvårar lägesobservationen för de utryckningsfordon som kör iväg på ett uppdrag och övriga i trafiken. Ifall det inte inverkar på säkerheten, är det i övrigt möjligt att ”skymma” tomten. I övrigt har räddningsverket inga kommentarer.

Bemötande/inverkan på planförslaget: ET-planbestämmelsen preciseras så att tomten bör avgränsas och skymmas vid gränsen mot Rullstensvägen och bebyggelsen med planteringar och/eller konstruktioner som är lämpliga i helheten. Därmed skulle utryckningstrafikens anknytning till Kanalbrovägen vara så flexibel och säker som möjligt vad gäller siktområdet.

4. Österbottens förbund 11.1.2019 (anlände 11.1.2019)

Österbottens förbund ger inget utlåtande om förslaget till detaljplan för Liselund, eftersom detaljplaneförslaget stämmer överens med delgeneralplanen.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

5. Vasa Elnät Ab 15.1.2019 (anlände 15.1.2019)

Utkastskedets utlåtande har beaktats och därmed har Vasa Elnät Ab inget att anmärka på förslaget.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

6. Person A 15.1.2019 (anlände 15.1.2019)

Jag motsätter mig en ny tomtanslutning (från Rullstensvägen). Hela tomten blir förstörd om vi inte får ha kvar vår gamla väg. En ny tomtanslutning kunde

byggas på vattenledningsservitutet, och då skulle tomtanslutningen inte försvåra de nuvarande arrangemangen på tomten.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Också för närvarande i den gällande detaljplanen finns ett anslutningsförbud vid tomtgränsen mot Kanalbrovägen och en tomtanslutning är anvisad vid Rullstensvägen, som visserligen inte ännu är byggd. Möjligheten att i enlighet med förslaget placera en ny tomtanslutning på vattenledningsservitutet utreds. Vattenledningsservitutet går via en privatägd fastighet och för att ett genomgångsservitut ska kunna grundas eller gatan ska kunna byggas krävs förhandlingar med markägarna.

7. Österbottens museum 17.1.2019 (anlände 17.1.2019)

Österbottens museum konstaterar att dess tidigare utlåtanden har beaktats i planförslaget och den presenterade planlösningen har utvecklats utgående från kulturmiljövärdena. Landskapsmuseet har inget att anmärka på detaljplaneförslaget.

Bemötande/inverkan på planförslaget: Ingen inverkan på planförslaget.

8. Vasa miljöförening rf 18.1.2019 (anlände 18.1.2019)

Planområdets naturvärden
Det enhetliga skogsområdet i planområdets nordvästra del finns i en frodig dal invid Gamla Vasa kanal där skogarna huvudsakligen består av lundaktig mo och lundar. En del av skogarna har utvecklats eller planterats på gamla ängar och åkrar. Största delen av skogsfigurerna består av naturligt utvecklad blandskog i föryngringsavverkningsålder, där det växer gran, björk, tall, sälg och i viss utsträckning asp. Mängden rötträd varierar mellan 0 och 10 m²/hektar.

Invid Gamla Vasa kanal har flygekorren en mycket viktig vandringsrutt som fortsätter över motorvägen till Naturaområdet i Risö. Denna vandringsrutt har konstaterats i Ralf Wistbackas flygekorruppföljningar, i kart- och flygbildstolkningar (skriftligt meddelande från Ralf Wistbacka 21.11.2013). Detta är enligt Wistbackas bedömning den klart viktigaste vandringsrutten över motorvägen.

Tillräckligheten i fråga om de utredningar som berör planeringsområdet
I natur- och landskapsutredningen från år 2014 har naturvärdena som berör områdets skogar inte utretts tillräckligt noggrant. Utredningsmaterialet innehåller inte någon sådan information på basis av vilken det skulle vara möjligt att bedöma huruvida det finns betydande naturvärden som berör naturtyperna eller arterna på området. Av utredningen framgår inte bland annat växtlighetsfigurernas naturtillstånd, trädbeståndets utvecklingsklass eller mängden rötträd, fastän dessa skogsstrukturfaktorer har varit centrala värderingsfaktorer för gammal moskog redan sedan de riksomfattande skyddsprogrammen för gammal skog som genomfördes i början av 1990-talet samt i METSO-programmets pilotskede (2003).

I natur- och landskapsutredningen är identifieringen av värdefulla objekt med tanke på skogsnaturens mångfald närmast baserad på identifiering av i 10 § i skogslagen avsedda mindre eller ekonomiskt mindre viktiga nyckelbiotoper. Då identifieras dock inte mer än en liten del av de med tanke på naturens

mångfald särskilt värdefulla objekten, bl.a. alla moskogsnaturtyper samt en del av kärrtyperna med mest trädbestånd fattas från skogslagsobjekten.

I utredningen har inte en enda moskogsfigur getts ens statusen ”Annan värdefull livsmiljö”, fastän exempelvis figurerna 2 och 17 innehåller rikligt med rötträd. I naturtypskartläggningen har likaså en skogsfigur med mera rötträd lämnats oinventerad i planområdets nordvästra del söder om figur 9 och 10 och den hamnar under Elementfabriksvägen som enligt planen ska anläggas. Flygekorrförekomsten har utretts enbart utgående från spillnings- och bohålsobservationer. De för flygekorren lämpliga skogarnas, viktiga födoområdenas eller vandringsrutternas läge har inte utretts.

Vid ett terrängbesök 30.12.2018 hittade vi två sådana hålträd på planområdet som inte fanns i stadens utredningar. Uppgifter om hålträdens läge har tillställts staden.

Inte heller har planens klimatinverkningar utretts – eller åtminstone tas de inte upp i planbeskrivningen, fastän planen säkert kommer att öka privatbilismen och försvåra uppnåendet av målen för en hållbar trafik. Det här är enligt vår uppfattning en allvarlig brist.

Beaktande av naturvärdena i planen
Den kommande parkeringsplatsen i planens nordvästra del splittrar ett enhetligt flygekorrevir och förstör flera av ekorrens skydds- och näringsträd (exempelvis sådana träd under vilka spillning från över 100 flygekorrar har hittats). Parkeringsplatsen tar ca 30 % av det område som flygekorren använder (där spillning förekommit), dvs. av nuvarande 3,5 hektar försvinner ca en hektar. En planlösning där en grupp gamla granar lämnas på en kommande parkeringsplats kompenserar inte denna förlust. Lösningen kan inte ens anses vara fungerande, eftersom inte någon trädförbindelse till den närmaste skogen har anvisats i detaljplanen. Som sådan skulle planen uppenbarligen även strida mot lagen, eftersom det vid utarbetandet av planen inte har säkerställts att genomförandet av planen inte förstör eller försvagar de i naturvårdslagens 49 § 1 mom. avsedda platserna där flygekorren förökar sig och rastar. En grupp bestående enbart av gamla granar mitt på en parkeringsplats kommer att bli lidande av de förändrade förhållandena och den kommer att vara utsatt för förstörelse i samband med stormar.

Förbindelsen mellan två luo-1-områden går på ett smalt område (ca 20 m) med ganska glest med träd mellan vägen och parkeringsplatsen. Utgående från observationerna av flygekorrspillning är detta är ett område som flygekorren undviker. Därför är det möjligt att det södra luo-1-området i och med genomförandet av detaljplanen blir obebott.

För planen borde en sådan lösning sökas, enligt vilken parkeringsplatsen kan placeras på redan bebyggt område – exempelvis under jorden – och flygekorreviret kan bibehållas lika omfattande som nu. Det här skulle vara en suverän lösning även med tanke på landskapet.

Flygekorren kan beaktas bättre även genom att VL-området ändras till VL/s-område och genom att följande mening läggs till i planbestämmelsen beträffande den: "Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp på så sätt att

de platser där flygekorren förökar sig och rastar där inte äventyras, stora lövträd eller granar inte fälls och områdets karaktär inte heller i övrigt ändras.”

Den nya Elementfabriksvägen splittrar flygekorreviret och försvagar flygekorrens vandringsrutt invid Gamla Vasa kanal. Vandringsrutten bör beaktas så att tillräckligt med trädbestånd lämnas invid kanalen ända fram till motorvägens kant och så nära Elementfabriksvägens kanter som möjligt. Det här bör anges i planbestämmelserna för EV-1 och VL-områdena.

Vid nya Elementfabriksvägens sträckning norr om Gamla Vasa kanal finns en i 10 § i skogslagen avsedd lundfigur och ett flygekorrevir. Enligt NTM-centralens utlåtande finns det eventuellt även platser där flygekorren förökar sig och rastar på området. En förlängning av Elementfabriksvägen norr om Gamla Vasa kanal leder sannolikt till i naturvårdslagens 49 § 3 mom. avsedd ansökan om tillstånd att avvika från det i första momentet i samma paragraf angivna förbudet mot att förstöra och försämra platser där individer av de djurarter som nämns i bilaga IV (a) till habitatdirektivet förökar sig och rastar. Tillsammans med områdets övriga naturvärden bör detta beaktas redan i det här skedet så att Elementfabriksvägens sträckning i den västra-nordvästra ändan stryks från planen. Behovet av vägen och alternativa vägsträckningar bör utredas tillsammans med planläggningen av området norr om kanalen.

Planens övriga konsekvenser
Vasa miljöförening ifrågasätter planläggningen av ett nytt område för stora detaljhandelsenheter i Liselund.

Målen för förslaget till detaljplan för Liselund samt för delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö bland annat för affärsbyggande strider mot de nationella områdesanvändningsmålen, Vasas energi- och klimatprogram samt utvecklingen av Vasa stads stadsdelscentrum. När detaljplanen genomförs, utvecklas Liselund till ett stort detaljhandelsområde på långt avstånd från bostadsområden. När även detaljplanen för Gamla hamnen genomförs är befolkningsunderlaget på Liselunds närområden litet i förhållande till affärsbyggandet.

En stor detaljhandelskoncentration främjar inte de i de nationella områdesanvändningsmålen nämnda målen om hållbara färdsätt och tillgänglig service utan ökar privatbilismen när detaljhandelsservicen hela tiden koncentreras längre bort från omfattande bostadsområden. Ett stort område för dagligvaruhandel försvagar utvecklingen av servicen i andra stadsdelar när kundströmmarna går till de stora servicekoncentrationerna.

Efter det att delgeneralplanen för Liselund, Kungsgården och Risö trädde i kraft har ett energi- och klimatprogram godkänts i Vasa (2016). Planläggningen är ett centralt verktyg när det gäller att dämpa klimatförändringen. Därför föreslår vi att planförslaget återremitteras till ny beredning, där dess klimatinverkningar och överensstämmelse med målen i energi- och klimatprogrammet utreds noga.

Bemötande/inverkan på planförslaget:

Planområdets naturvärden

Det planeringsområde som detaljplanen för Liselund ak 1062 omfattar är cirka 31 hektar. Största delen av området finns i redan befintliga och bebyggda kvartersområden som är anvisade för småindustriverksamhet. Vid områdets västra kant och i dess nordvästra hörn finns ett obebyggt skogsområde och även i områdets östra del finns en mindre skogsdunge som blir kvar inne i kvartersområdet. Planområdets mest betydande naturvärden finns i områdets västra del.

Tillräckligheten i fråga om de utredningar som berör planeringsområdet
Vid beredningen av detaljplanen för Liselund har Vasa stads planläggning haft till sitt förfogande utredningar om naturen på planområdet och dess närområde. Naturutredningarna på området är gjorda under åren 2006, 2012, 2014 och 2017–2018. Därtill har Planläggningen granskat de figuruppgifter som ingår i Vasa stads skogsplan 2011–2020 på området. Enligt skogsplanen finns figurerna 411 och 412 i division 12 i skogsplanen på området. Figur 406 finns delvis på planområdet. En karta över skogsfigurernas läge och figuruppgifterna presenteras på bilderna 31–33.

I Vasa miljöförenings anmärkning i detaljplanens förslagsskede hänvisar föreningen till en utredning av naturen på området år 2014. Enligt Vasa miljöförening är figuruppgifterna i naturutredningen bristfälliga exempelvis i fråga om figurerna 2 och 17. Vasa stads planläggning hänvisar till stadens ovan nämnda skogsplan och konstaterar att figurerna 2 och 17 inte finns på det planeringsområde som detaljplanen för Liselund ak 1062 omfattar.

Vasa miljöförening konstaterar därtill att i naturtypskartläggningen i naturutredningen beträffande Liselund från år 2014 har en skogsfigur i planområdets nordvästra del söder om figurerna 9 och 10 lämnats oinventerad. I naturutredningen beträffande Liselund år 2014 har detta område inventerats och det ingår i uppgifterna om figur 7. I skogsplanen är figurens nummer 412 (bild 31).

För att bedöma områdets naturvärden har representanter för Planläggningen i Vasa och NTM-centralens i Södra Österbotten naturvårdsenhet gjort ett terrängbesök på området 18.5.2018. Vid terrängbesöket konstaterades att flygekorreviret på området bör beaktas vid utarbetandet av planen.

Flygekorren
Som bakgrundsuppgift har Vasa stads planläggning haft flygekorrutredningar från åren 2006, 2012, 2014 och 2017–2018. Utgående från den preciserade informationen har under detaljplanens planeringsprocess gjorts sådana justeringar i områdesreserveringarna och planbestämmelserna i planen som bättre beaktar bevarandet av flygekorreviren samt tryggar artens vandringsrutter inom området samt mellan olika revir. Vid bedömningen av flygekorrens skyddsområdesavgränsningar har som anvisning använts miljöministeriets anvisningar om beaktande av flygekorren vid planläggning (YM1/501/2017).

I sin anmärkning hänvisar Vasa miljöförening i flygekorrärendet till artens viktiga vandringsrutt invid Gamla Vasa kanal över motorvägen till Naturaområdet i Risö. Denna vandringsrutt har konstaterats i Ralf Wistbackas flygekorruppföljningar, i kart- och flygbildstolkningar.

Vasa stads planläggning har 11.2.2019 fått till sitt förfogande Marko Takalas pro gradu-avhandling, där de ovan nämnda flygekorruppföljningarna och upp-

skattningar av artens vandringsrutter presenteras. I anslutning till de platser där flygekorren förökar sig och rastar har även Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten i sitt utlåtande om detaljplaneförslaget bett Vasa stads planläggning komplettera och mera omfattande granska hur projektet eventuellt påverkar flygekorrens revir och vandring mera omfattande på närområdet. För att fastställa detta har Planläggningen gjort upp en karta, av vilken de kända flygekorreviren på närområdet och skogsförbindelserna mellan olika revir framgår (bild 27).

Utgående från kartanalysen och de befintliga uppgifterna är Planläggningens uppfattning i ärendet att detaljplanen för Liselund delvis splittrar skogsområdena öster om Gamla Vasa kanal på planområdet. Detaljplanen bedöms emellertid inte mera omfattande ha skadliga konsekvenser för artens revir i närområdet och inte heller för den viktiga vandringsrutten invid Gamla Vasa kanal. Därtill har i delgeneralplanen för Vasa kvalitetskorridor väster om Gamla Vasa kanal och söder om motorvägen anvisats rekreationsområden (V) och skyddsgrönområden (EV) som tryggar områdets naturvärden.

Detaljplanens övriga konsekvenser
Hypermarketbyggande i enlighet med detaljplanen kommer att öka privatbilismen i Liselundsområdet. Enligt rapporten som gäller bedömning av Liselunds kommersiella och sociala konsekvenser fattas dagligvaruaffärer i de södra delarna av Vasa, och därför är invånarna i de södra delarna tvungna att uträtta sina ärenden i centrum och Stenhaga. Med tanke på klimatinverkan kan konstateras att byggande i Liselund minskar föroreningarna från privatbilismen i centrum och framför allt i Stenhaga, eftersom invånarna i den södra delen av Vasa får kortare inköpsresor i och med genomförandet av detaljplanen. Därmed kan man uppskatta att de totala utsläppen inte ökar till följd av kommersiell utveckling av Liselund. Den kommersiella utvecklingen av Liselundsområdet har godkänts redan i delgeneralplanen för kvalitetskorridoren. Även med tanke på den offentliga trafiken finns Liselund i en bra knutpunkt och är lättillgänglig med cykel från Sunnanvik, Gamla hamnen och Gamla Vasa. Liselund kommer i framtiden att betjäna utvecklingen av Vasas södra delar bl.a. i och med bebyggandet av Långskogens storindustriområde.

9. Närings-, trafik- och miljöcentralen 28.1.2019 (anlände 30.1.2019)

Efter utkastskedet har till detaljplaneförslaget fogats dagvatten-, kulturmiljö- och bullerutredningar beträffande projektet och plankartan/beskrivningen har kompletterats utgående från utredningarna och delvis NTM-centralens utlåtande om utkastet.

På plankartan och i bestämmelserna på den har justeringar gjorts som bättre än utkastet beaktar bevarandet av flygekorreviret samt förbättrar de interna vandringsmöjligheterna på området. Det skulle dock vara skäl att komplettera planbeskrivningens konsekvensgranskning och mera omfattande granska hur projektet eventuellt påverkar flygekorrens revir och vandring även i fråga om närområdet.

För detaljplaneförslaget har en heltäckande dagvattenutredning gjorts som i detalj beskriver de nuvarande ytvattenförhållandena på planeringsområdet och de faktorer som påverkar dem. Utredningen är god hjälp vid utarbetandet av utredningar i fråga om enskilda tomter men konsekvenserna av det kom-

mande intensiva byggandet för dagvattenhanteringen har inte bedömts och inte heller har det bedömts om byggande i enlighet med detaljplanen förutsätter att områden reserveras för fördröjande och/eller filtrering av dagvatten på allmänna EV- eller LV-områden. Största delen av det dagvatten som bildas på området strömmar obehandlat direkt via Gamla Vasa kanal till Södra stadsfjärdens Naturaområde. Fastän det i detaljplanen har förutsatts tomtspecifik dagvattenhantering och goda tillvägagångssätt och lösningsmodeller har givits för vattenhanteringen/-fördröjningen, skulle det vara bra att även foga klara dimensioneringsplikter till planbestämmelserna, utgående från vilka genomförandelösningarna lättare kan väljas.

I planbeskrivningen har konstaterats att det för projektets del inte finns behov av någon separat trafikutredning, eftersom gatu- och vägsträckningarna har beaktats i utredningarna om omändringen av Förbindelsevägen till en fyrfilig väg. Fastän det inte finns något att anmärka på projektets trafikområdesregleringar i fråga om korsningsområdena och anslutningarna borde innan detaljplanen godkänns förhandlingar föras med NTM-centralens trafikansvarsområde om avgränsningen av södra delen av KM-kvarter 78/beaktande av motorvägen, eftersom kvartersområdet med dess byggnadsytor delvis finns på motorvägsslänten och motorvägens säkerhetsområde.

Enskilda kommentarer om andra planbestämmelser vilka bör beaktas:
- I fråga om gatuområdet är Rullstensvägens anslutningspil onödig.
- Beteckningarna och bestämmelsedelen på detaljplanekartan kunde förtydligas i fråga om anslutningarna i kvarter 90. På plankartan har två anslutningar anvisats vid gatan i kvarteret men i bestämmelsedelen konstateras att en enkelriktad anslutning kan anges på det område där det råder anslutningsförbud från Elementfabriksvägen till kvarter 90. Om det är fråga om en tredje anslutning är det skäl att anvisa också den på plankartan exempelvis med en indexbeteckning som anger att den är enkelriktad.
- Enligt detaljplanebeskrivningen förutsätter halterna av skadliga ämnen på f.d. Destias depåområde och K.E. Nymans betongelementfabriks markområde närmare utredningar och saneringsåtgärder. Ifall behovet av utredning av förorenad mark och saneringsåtgärderna berör endast ifrågavarande områden, bör den allmänna bestämmelsen i planen om att förorenat markområde bör saneras innan området tas i bruk preciseras så att den gäller enbart ifrågavarande områden.
- Björviks lägenhet i kvarter 37-2 har i den allmänna bestämmelsen utgående från byggnadsinventeringen anvisats beteckningen /s – område där miljön bevaras. Beteckningen förutsätter beträffande genomförandet av skyddsmålet närmare specifikation eller byggnadsspecifika skyddsbestämmelser.

Bemötande/inverkan på planförslaget:

Flygekorrar
Vasa stads planläggning har vid planeringen av detaljplanen för Liselund haft till sitt förfogande uppgifter om flygekorrevir och platser där flygekorren förökar sig och rastar på planområdet och dess närområde. De nyaste naturutredningarna på området har tillställts NTM-centralen i planens inledande skede. Som bakgrundsuppgift har Vasa stads planläggning haft flygekorrutredningar från åren 2006, 2012, 2014 och 2017–2018. Även ett terrängbesök

har gjorts på området 18.5.2018 med NTM-centralens expert och Planläggningens representanter.

Under detaljplaneringen har justeringar gjorts på plankartan och i bestämmelserna på den för att bättre beakta bevarandet av flygekorreviret samt trygga artens vandringsrutter inom området och mellan olika revir.

I sitt utlåtande om detaljplaneförslaget ber NTM-centralen i Södra Österbotten Vasa stads planläggning komplettera och mera omfattande granska hur projektet eventuellt påverkar flygekorrens revir och vandring även i fråga om närområdet. Beträffande detta utarbetar Planläggningen en karta, av vilken närområdets kända flygekorrevir och skogsförbindelser mellan olika revir framgår. Kartan läggs till i detaljplanebeskrivningen (bild 27).

Dagvatten
Efter utkastskedet för detaljplanen för Liselund har en dagvattenutredning gjorts för området. NTM-centralen i Södra Österbotten anser att dagvattenutredningen är heltäckande men begär som en komplettering av den en bedömning av konsekvenserna av eventuellt kommande intensivt byggande för dagvattenhanteringen. För detta gör Planläggningen beräkningar och en karta över ändringsområdets dagvatten med tanke på effektiv markanvändning på området och föreslår allmänna tillvägagångssätt som är lämpliga för dagvattenhanteringen på planområdet (bild 30). Kalkylerna uppdateras i dagvattenutredningen beträffande området.

NTM-centralen begär också en bedömning av om detaljplaneenligt eventuellt intensivt byggande på området förutsätter att fördröjning och/eller filtrering av dagvattnet på området ska anvisas med områdesreserveringar och planbestämmelser på allmänna EV- och LV-områden. Planläggningen preciserar planbestämmelserna beträffande dimensioneringsplikterna i fråga om dagvattenhanteringen och utgående från dem är det lättare att välja genomförandelösningarna på området.

Säkerhetsavstånden i fråga om motorvägens rampområdesslänt i KM-kvarter 78 har beaktats genom att byggnadsområdets gräns har flyttats längre bort från den kvartersgräns som finns närmast rampområdet.

Bullerstensvägens anslutningspil stryks från plankartan, eftersom den är onödig.

I KM-kvarter 90 stryks anslutningsförbudet vid Elementfabriksvägen på det ställe där det är meningen att in- och utfart ska finnas också på byggnadens källarnivå.

De i planbestämmelserna angivna saneringsåtgärderna berör KM-kvarteren 78 och 90.

Skyddsbestämmelsen för s.k. Björviks lägenhet i kvarter 37-2 /s är enligt Österbottens museum tillräcklig. Planbestämmelsen har ändrats enligt följande: De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos gården som byggnaderna bildar bör i mån av möjlighet bevaras.

4.5.6 Ändringar i detaljplaneförslaget efter det offentliga framläggandet

Detaljplanekartan och –bestämmelserna har justerats enligt följande:

- Anslutningspilen från Ladugårdsvägen till Rullstensvägen har strukits, eftersom den är onödig.
- Anslutningsförbudet vid nummer 90 i KM-kvarteret invid Elementfabriksvägen har strukits på en ca 20 meter lång sträcka för att en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet ska vara möjlig.
- Säkerhetsavstånden i fråga om motorvägens rampområdesslänt i KM-kvarter 78 har beaktats genom att byggnadsområdets gräns har flyttats längre bort från den kvartersgräns som finns närmast rampområdet.
- Skyddsbestämmelsen /s i fråga om s.k. Björviks lägenhet i kvarter 37-2 har ändrats enligt följande: De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos gården som byggnaderna bildar bör i mån av möjlighet bevaras.

Planbeskrivningen har kompletterats enligt följande:

- Planläggningen har utarbetat en karta, av vilken närområdets kända flygekorrevir och skogsförbindelserna mellan olika revir framgår. Kartan har lagts till i detaljplanebeskrivningen på sidan 45 (bild 27).
- Dagvattenberäkningarna har kompletterats med tanke på effektiv markanvändning och allmänna förfaringssätt som är lämpliga för dagvattenhantering på planområdet har anvisats. Beräkningarna är uppdaterade i dagvattenutredningen beträffande området.
- Områdesreserveringarna i planen har preciserats och till planbestämmelserna har fogats dimensioneringsplikter i fråga om dagvattenhanteringen, utgående från vilka det är lättare att välja genomförandelösningarna på området. Planbestämmelsen i fråga om dagvattenhanteringen har ändrats enligt följande: Dagvattnet på tomterna bör fördröjas på tomt- eller kvarterområdena innan det rinner ut i dagvattensystemet. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och –behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) bör vara minst 1 m^3/200 m^2 ogenomsläpplig yta. Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak ska ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Vid fördröjningen av dagvattnet kan gröntak användas. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet Liselund omfattar ca 30,8 ha. Arealerna och byggrätterna enligt detaljplanens användningsändamål är följande:

- Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet och en bränsledistributionsstation får förläggas (KM) 15,9 ha, byggrätt totalt 55 000 m² vy
    - Handelns andel är närmare indelad i dagligvaruhandel (ptk), utrymmeskrävande specialvaruhandel (ptvetk) och annan specialhandel (mek) i enlighet med uppdelningen i landskapsplanen och delgeneralplanen.
- Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), storleken är cirka 1,7 ha och byggrätten totalt 8 500 m² vy.
- Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) storleken är cirka 0,9 ha och byggrätten totalt 2000 m² vy.
- Kvartersområde för servicestation (LH) storleken är cirka 0,3 ha och byggrätten totalt 300 m² vy.
- Kvartersområde för bostadshus (A) storleken är cirka 1,3 ha och byggrätten totalt 1700 m² vy.
- Närrekreationsområde (VL) storleken är cirka 2,7 ha
- Skyddsgrönområde (EV) storleken är cirka 2,3 ha
- Gatuområde storleken är cirka 5,5 ha

ak1062 LIISANLEHTO LISELUND		
Yhteensä, totalt 30,78 ha (307818.07 m^2)		
Kaavamerkintä / Planbeteckning	**pinta-ala / area**	**rak.oik. / byggrätt**
KM (Prisma)	52217,18	20000
KM (Kesko)	47686,94	20000
KM (Hartman)	57952,48	15000
ET	9425,86	2000
A	13672,40	1700
LH	3419,28	300
TY	17485,75	8500
VL	26026,39	
SM	851,43	
EV	625,12	
EV-1	23248,27	
katu / gata	54916,59	
yhteensä, totalt	**307818,07**	**67500**

Bild 19. Tabell över användningsändamålsbeteckningar och byggrätter.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Stadsbilden
I KM-kvartersområdena ska huvudingångarna klart skilja ur. Fasaden på huvudingången och mot Ladugårdsvägen ska vara minst åtta meter hög. Av huvudingångsfasadens byggnadsmaterial ska minst 30 % bestå av glas. Fönsteröppningarna bör vara vertikala förutom stora enhetliga glasytor. I fasaden mot Ladugårdsvägen kan i stället för glasytor även vertikala byggnadsdelar med bakgrundsbelysning användas. Allmänt på planområdet bör servicefunktionerna avgränsas och från väg- och gatusidan skymmas med planteringar och/eller konstruktioner som passar i helheten.

Vid tomtgränserna mot gatan bör träd och buskar planteras eller ett staket som passar i helheten byggas. Den befintliga bygglovsenliga tomtanslutningen till Kanalbrovägen kan bibehållas tills det är möjligt att förverkliga en ersättande anslutning från Rullstensvägen.

Parkeringsområden
I synnerhet i KM-kvartersområdena ska parkeringsområdena struktureras med trädplanteringar, ett träd/10 parkeringsplatser. Trädslag som kan planteras i kvarteret är antingen lönn, ek eller skogslind. Parkeringsplatserna bör beläggas med hålsten, natursten och/eller plattor. Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Gårdsområdet utanför bilplatserna och gångarna ska förses med planteringar och finslipas så att det blir högklassigt. Fotgängarområdena ska skiljas åt från fordonstrafikområdena med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och en trygg gångförbindelse ska ordnas från parkeringsområdena till affärslokalerna.

Dagvattenlösningar
Dagvattnet som rinner från ytor som inte släpper igenom vatten bör fördröjas på området genom att gröntak, fördröjningssänkor, -bassänger eller behållare byggs.

Allmänt när det byggs på området bör till bygglovshandlingarna fogas en plan för genomförandet av dagvattenhanteringen innan byggandet startar. Planen ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Byggnadsdelar som är känsliga för översvämningsskador ska vara minst på nivån +3,13 meter (N2000).

Reklam
Vid ansökan om bygglov bör en översiktsplan över placeringen av reklam presenteras. Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över havet.



Bild 20. Liselund sett från sydost.



Bild 21. Liselund sett från Gamla Vasa-hållet.



Bild 22. Kanalbrovägens, Elementfabriksvägens och Ladugårdsvägens korsningsområde.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Avsikten med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga en hypermarket i Liselund. De områden som är reserverade för stora detaljhandelsenheter (KM) finns huvudsakligen på kvartersområden som för närvarande är i lageranvändning. Utöver de här affärsområdena har nya byggplatser föreslagits enbart för en filialbrandstation på området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service (ET) invid Kanalbrovägen. I och med byggandet av hypermarketar kommer trafiken på området att öka betydligt. Byggandet ändrar en tidigare industrimiljö till en kommersiell miljö, där omfattande parkeringsfält bättre smälter in i miljön med hjälp av trädplanteringar och ytmaterial.

En inventering av byggnaderna på detaljplaneområdet Liselund gjordes våren 2018 av Planläggningen. Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte finns något behov av byggnadsskydd på planområdet. K.E. Nymans f.d. betongelementfabrik representerar vad beträffar dess företagshistoria en betydande tidsperiod inom den finländska betongelementindustrin i Liselund. Tillsammans med byggvaruaffären Hartman är de Liselunds industrihistorias viktigaste hörnsten. Byggnaderna på K.E. Nymans område har dock ett anspråkslöst arkitektoniskt och miljömässigt värde.

Den med tanke på byggnadsbeståndet i Liselund äldsta gårdsgruppen med byggnader finns på Kanalbrovägen 14. Det äldsta bostadshuset där torde vara från 1800-talet och de övriga byggnaderna huvudsakligen från början av 1900-talet. Byggnaderna är typiska jordbruksbyggnader från sekelskiftet mellan 1800- och 1900-talen. Byggnadsgruppen representerar som helhet byggande som var typiskt under den tidsperioden. I detaljplanen är tomten angiven som område där miljön ska bevaras.



Bild 23. Byggnadsgrupp på Kanalbrovägen 14. Källa: Byggnadsinventering på detaljplaneområdet Liselund (Vasa planläggning 2018).

Genomförandet av detaljplanen för Liselund har en betydande inverkan på f.d. K.E. Nymans betongelementfabriksområde och Destias depåområde. Det nuvarande byggnadsbeståndet, som delvis är helt rivningsfärdigt, avlägsnas och i stället byggs två moderna hypermarketar. I och med ökande kundströmmar kommer sannolikt även Hartmans fastighet att utvecklas. Förbättringen av gatu- och trafikregleringarna inverkar positivt på Liselunds utveckling, eftersom strävan är att förbättra trafiksäkerheten i korsningen av Liselundsvägen och Kanalbrovägen och lättrafikförbindelserna förbättras bl.a. genom att lättrafikleden vid Ladugårdsvägen förlängs i riktning mot Strandlandsvägen. Förverkligandet av detaljplanen förbättrar den byggda miljön i Liselund och gör hela området mera känt. Strävan i fråga om lättrafiklederna har varit att beakta den kommande lättrafikförbindelsen från Blåbärslandets håll.

5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser

Den detaljplaneenliga Elementfabriksvägen förenar Strandlandsvägen och Ladugårdsvägen. Byggandet av denna förbindelse jämnar ut de ökande trafikmängderna i Liselund. Väsentligt är att trafikprognosen till år 2040 inte visar någon betydande ökning i riktning mot Gamla Vasa.

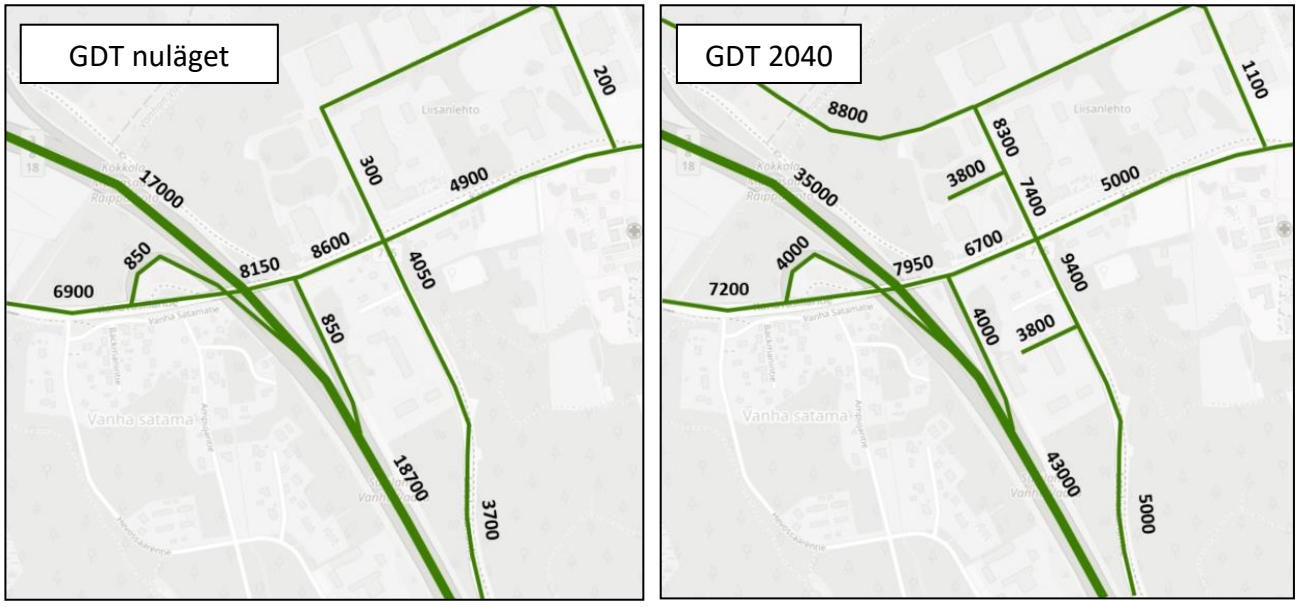


Bild 24. Genomsnittlig dygnstrafik under året (GDT) i nuläget och prognos för år 2040 (Vasa stad).

Enligt Sitowise Oy:s bullerutredning beträffande Kanalbrovägen i november 2018 bör ett bullerskydd, som kan genomföras i form av ett bullerräcke, byggas vid norra kanten av kvartersområdet för bostadshus (A) söder om Kanalbrovägen.

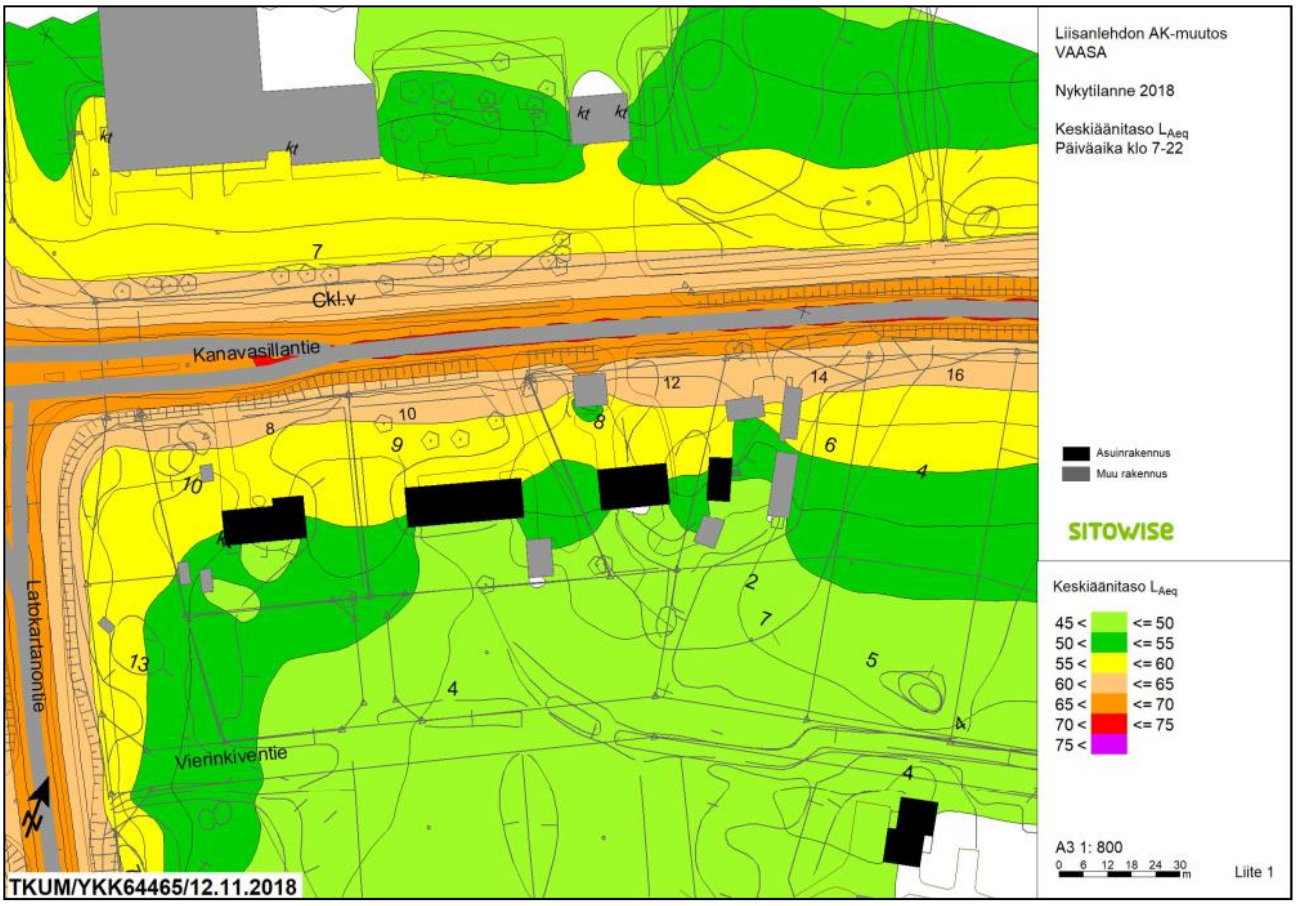
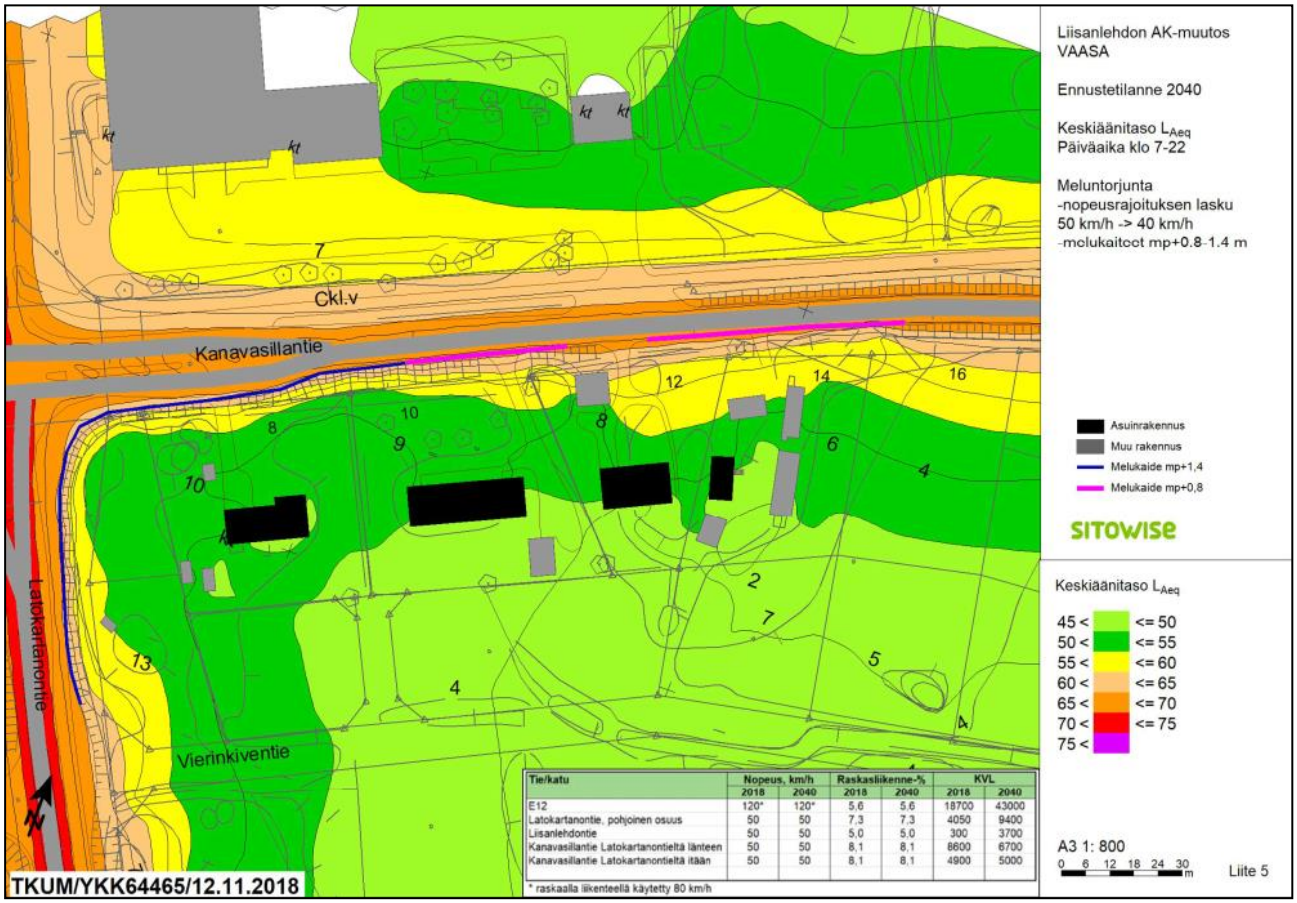


Bild 25. Medelljudnivå vid Kanalbrovägen i nuläget kl. 7–22 (Sitowise Oy).



Tie/katu	Nopeus, km/h		Raskasliikenne-%		KVL	
	2018	2040	2018	2040	2018	2040
E12	120*	120*	5,6	5,6	18700	43000
Latokartanontie, pohjoinen osuus	50	50	7,3	7,3	4050	9400
Liisanlehdontie	50	50	5,0	5,0	300	3700
Kanavasillantie Latokartanontieltä länteen	50	50	8,1	8,1	8600	6700
Kanavasillantie Latokartanontieltä itään	50	50	8,1	8,1	4900	5000

* raskaalla liikenteellä käytetty 80 km/h

Bild 26. Medelljudnivå vid Kanalbrovägen i prognossituationen år 2040 kl. 7-22 med bullerskydd byggt (Sitowise Oy).

5.3.3 Konsekvenser för naturen och marken

Naturen och naturmiljön

Detaljplaneändringen har endast små konsekvenser för områdets naturmiljö, eftersom nybyggandet huvudsakligen koncentreras till befintliga industri- och lagerområden. Före detta K.E. Nymans tomt är angiven som kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet (KM) får placeras. I det här kvarteret måste trädbestånd fällas för att ge rum för affärsbyggande på ca 1,5 hektar. Avsikten är att ersättande trädbestånd ska planteras vid KM-kvarterets västra kant invid skyddsgrönområdet (EV). På det sättet tryggas vandringsrutten för ekorren från skogsområdena i planområdets västra del norrut och österut. Industritomten har inskränkts i planområdets norra del och det industritomtsområde som har fallit bort har fogats till närrekreations-området. Dessa funktioner delas av en ny förbindelsereservering för en lättrafikled från Blåbärslandet.

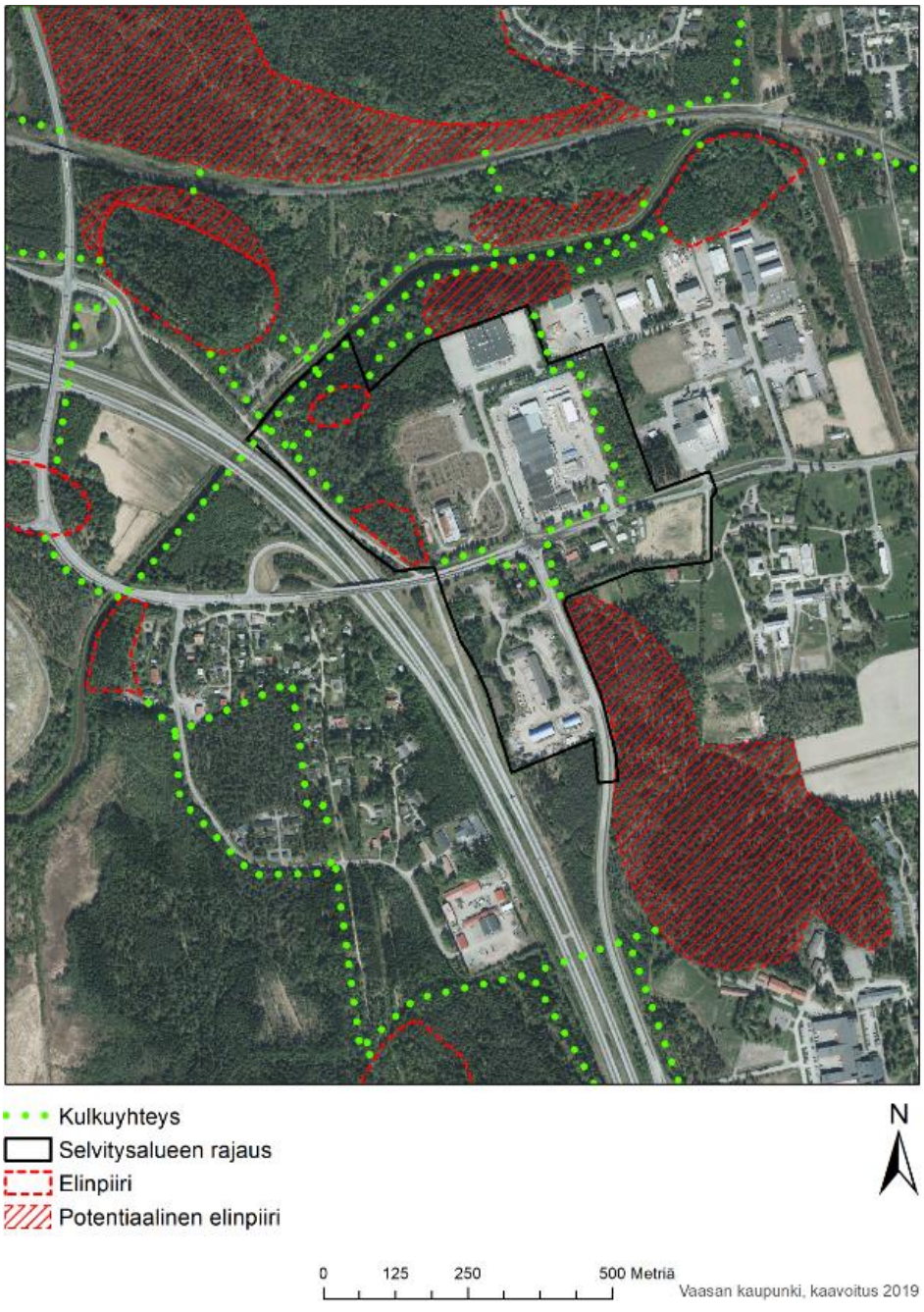


Bild 27. Flygekorrarnas revir och vandringsrutter (Vasa stad, Planläggningen 2019).

Marken
På Destias f.d. depåområde, där det i detaljplanen har planerats en stor detaljhandelsenhet, har en miljöteknisk undersökning gjorts av Golder Associates Oy på beställning av Ruokakesko Oy. NTM-centralen har gett sitt utlåtande om det år 2012, och enligt det har sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det lägre riktvärdet observerats i marken på objektet.

På både Destias depåområde och f.d. K.E. Nymans betongelementfabriks områden bör en närmare undersökning av skadliga ämnen i marken göras före byggande och vid behov bör förorenad mark saneras. I detaljplanens allmänna bestämmelser konstateras: ”*Innan området tas i användning bör förorenat markområde saneras.”*

Dagvattenutredning
Avsikten med Planläggningens dagvattenutredning 2018 beträffande detaljplaneområdet Liselund ak1062 var att reda ut avrinningsområdena för och nuläget i fråga om dagvattnet från Liselund samt att främja en ekologisk dagvattenhantering. I utredningen redogjordes för vattnets avrinningsområden, flödesriktningarna och avrinningskoefficienterna. Avrinningsområdena delades in i 11 delavrinningsområden, för vilka en dagvattenmängd och -strömning på basis av valda dimensioneringsregn fastställdes

Som dimensioneringsregn valdes ett regn på 146 l/s·ha som varar i 15 minuter och återkommer en gång på fem år, ett regn på 63 l/s·ha som varar i 60 min. och återkommer en gång på tio år och ett regn på 77 l/s·ha som pågår i 60 minuter och återkommer en gång på tio år. Dimensioneringsregnets intervall och intensitet är valda så att de är lämpliga för objektet och klimatförändringens konsekvenser för nederbörden beaktas. Exempelvis enligt Vägförvaltningens dimensioneringsanvisningar används i fråga om omgivningen kring tätorternas huvudvägar tio år som intervall för dimensioneringsregn. (Finlands kommunförbund 2012, Hyöty 2007)

Huvudsakligt uppsamlingsområde för dagvatten är Gamla Vasa kanal. Enligt 103 § i MarkByggL ska dagvattnet infiltreras och fördröjas på detaljplaneområde och olägenheter av dagvattnet där det uppkommer eller i dess närhet ska förebyggas. Dagvattnet ska filtreras, fördröjas och renas innan det hamnar i Gamla Vasa kanal. Därtill ska absorberande ytbeläggning och ytor utan beläggning gynnas på bebyggda områden.

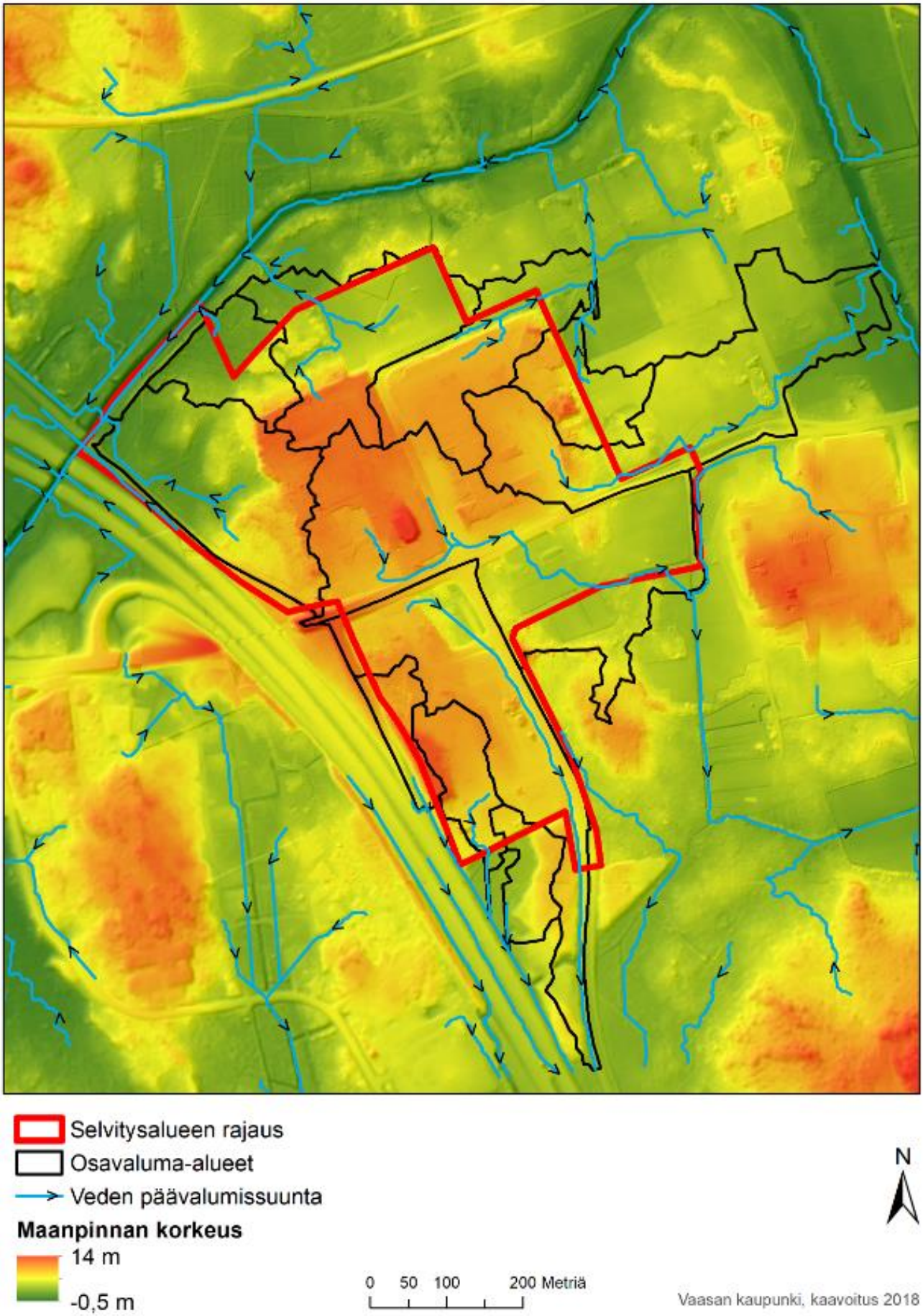


Bild 28. Vattnets huvudströmningsriktningar (Vasa stad, Planläggningen 2018).

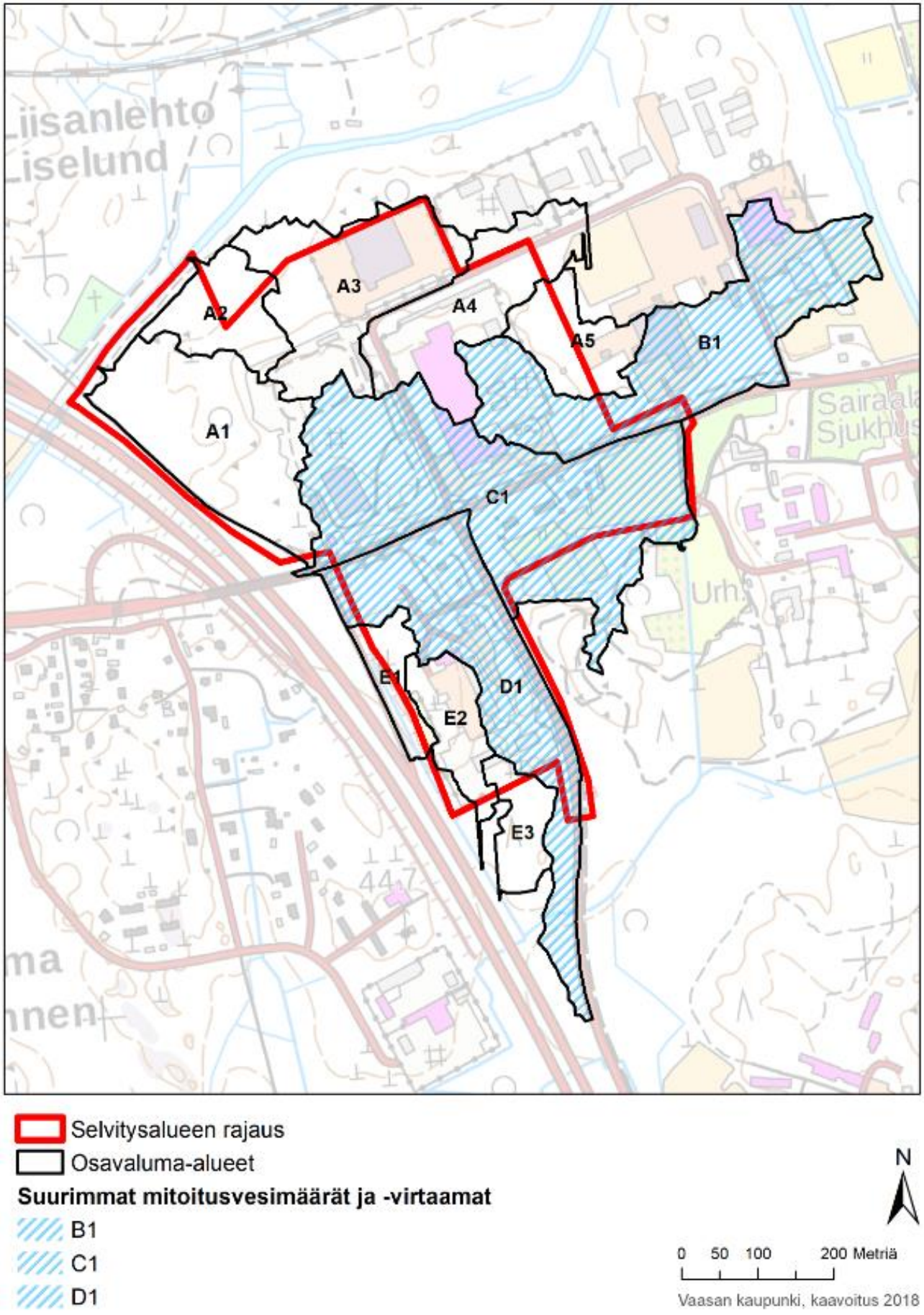


Bild 29. De största dimensioneringsmängderna och –strömningarna (Vasa stad, Planläggningen 2018).

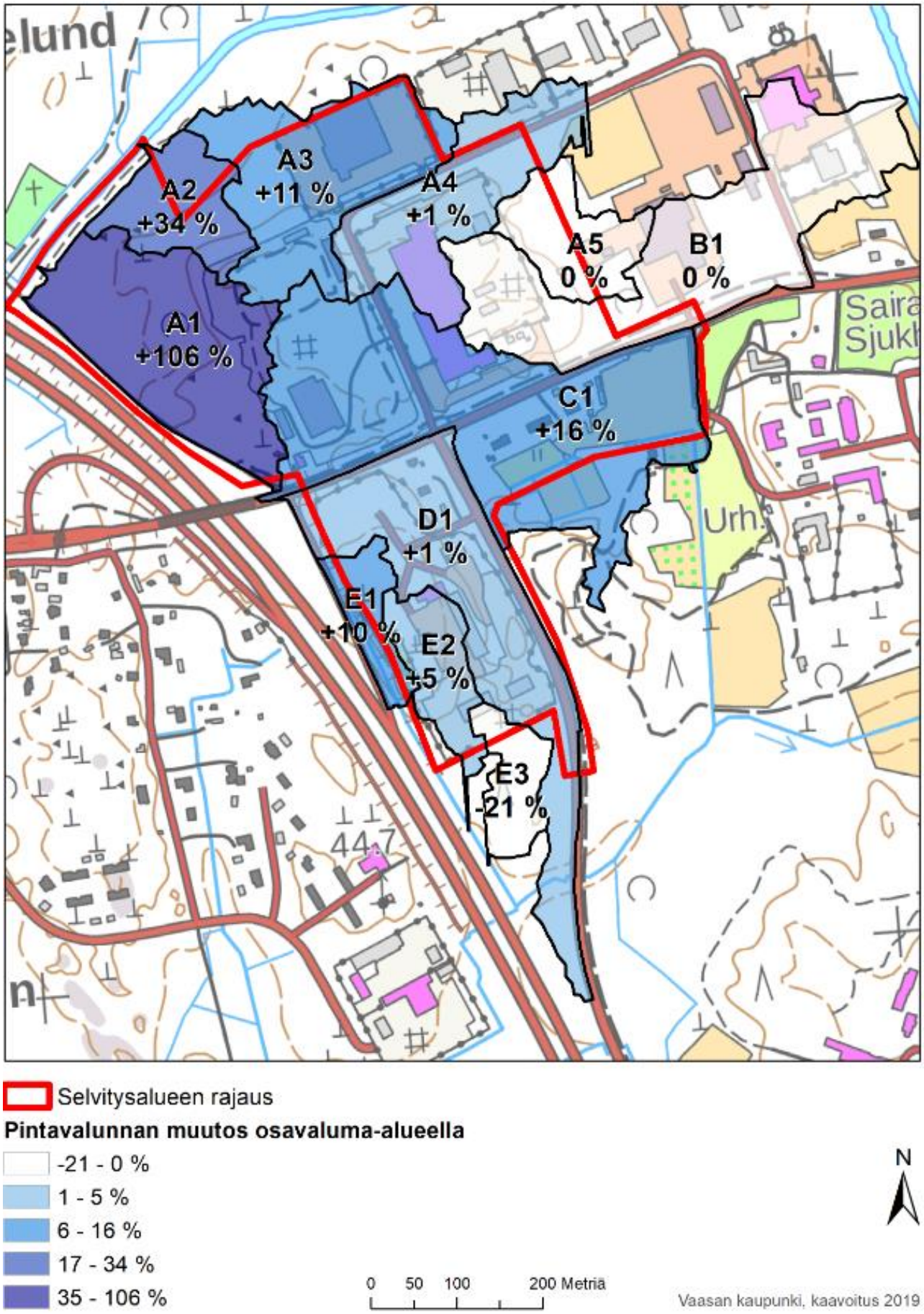


Bild 30. Ändring i ytvattenavrinningen på delavrinningområde (Vasa stad, Planläggningen 2019).

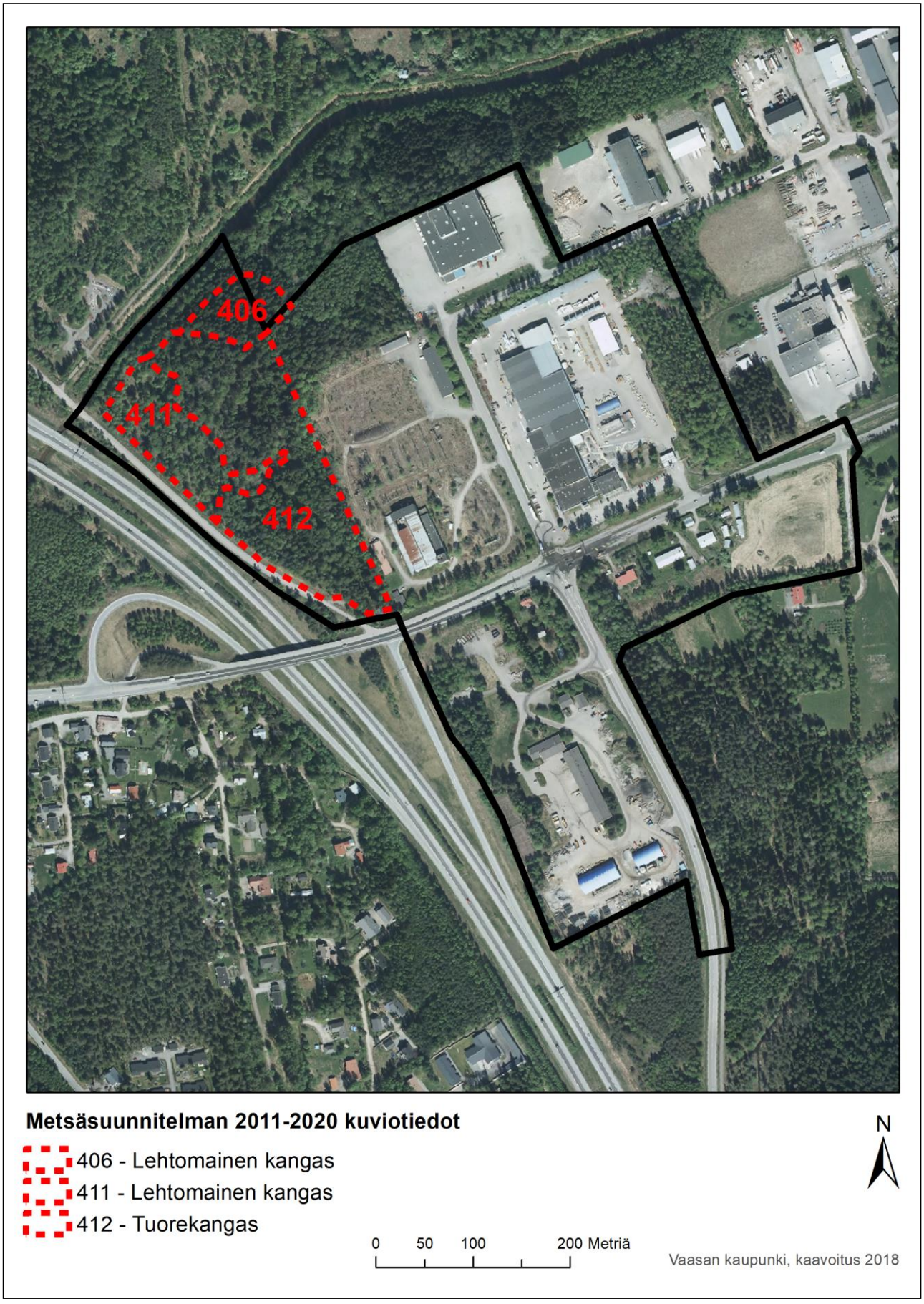
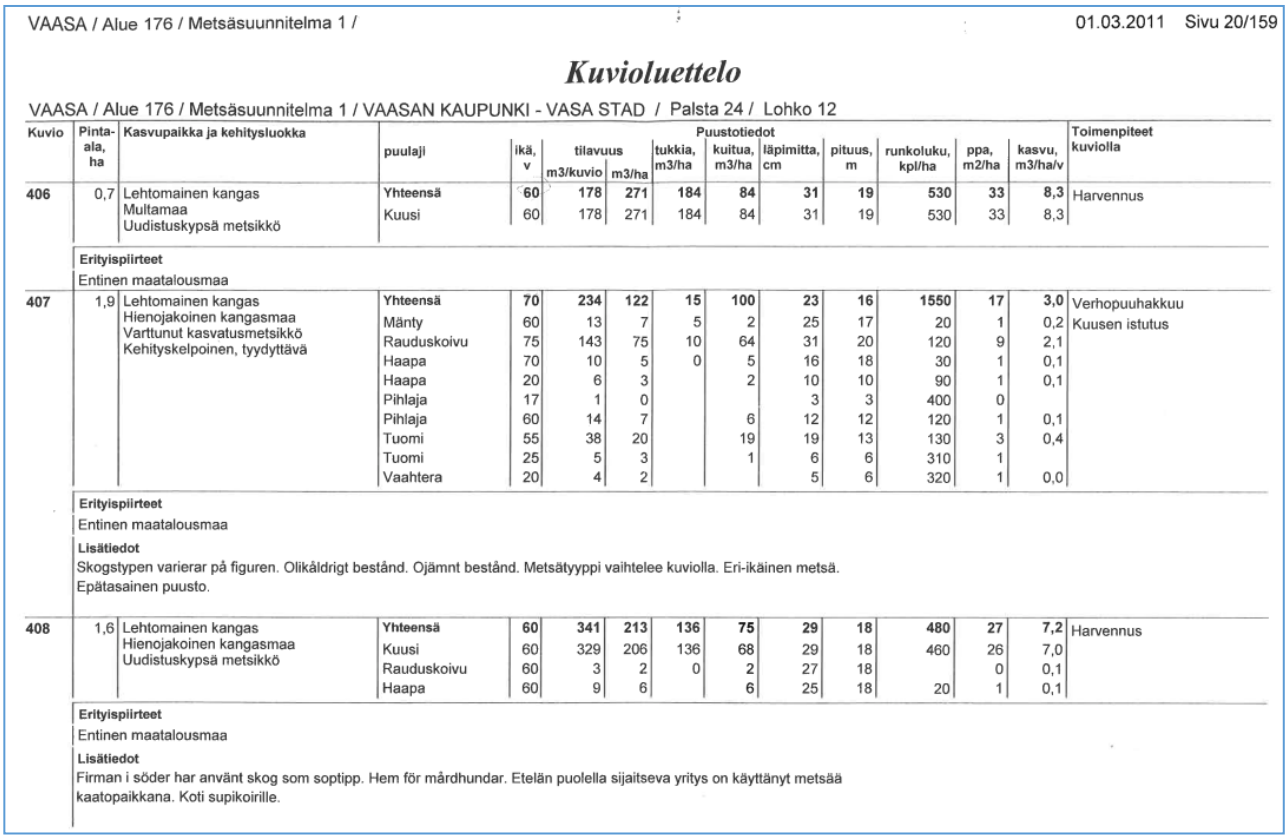


Bild 31. Läget för figurerna 406, 411 och 412 enligt Vasa stads skogsplan 2011–2020.



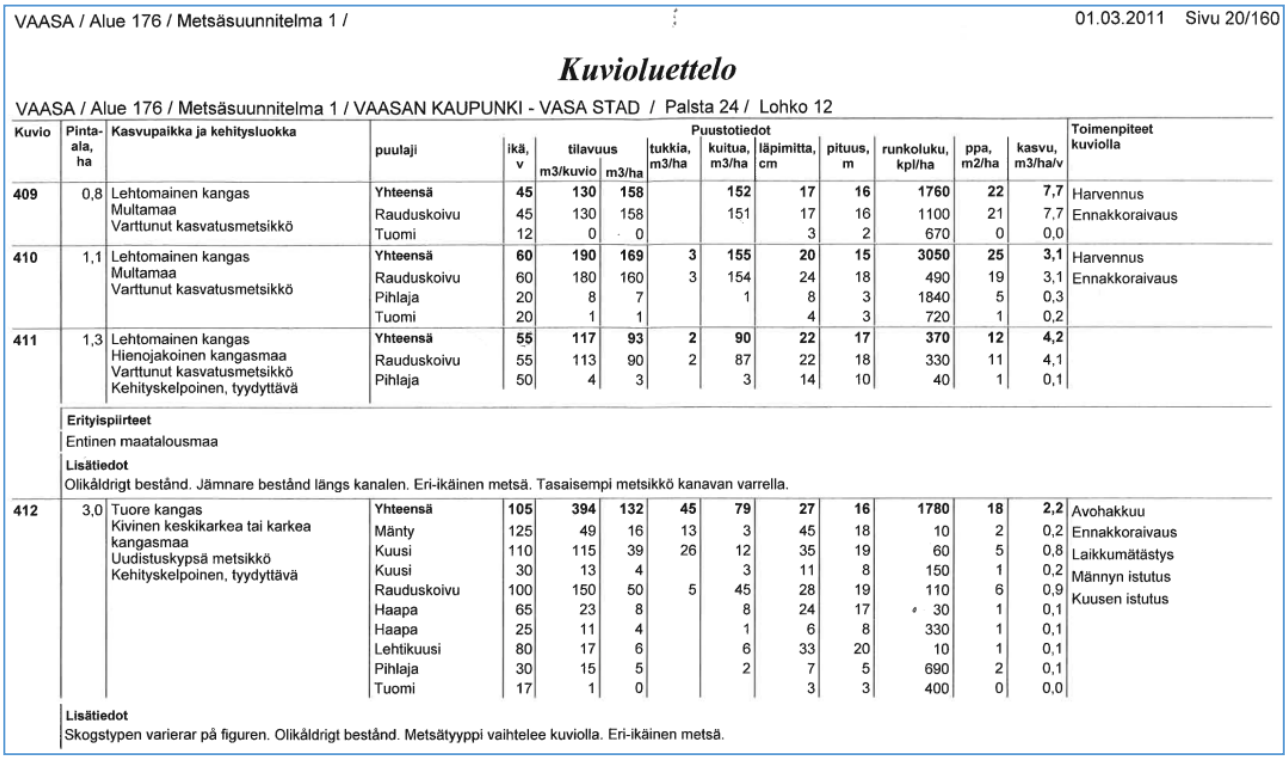
VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / 01.03.2011 Sivu 20/159

Kuvioluettelo

VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / VAASAN KAUPUNKI - VASA STAD / Palsta 24 / Lohko 12

Kuvio	Pinta-ala, ha	Kasvupaikka ja kehitysluokka	Puustotiedot: puulaji	ikä, v	tilavuus m3/kuvio	tilavuus m3/ha	tukkia, m3/ha	kuitua, m3/ha	läpimitta, cm	pituus, m	runkoluku, kpl/ha	ppa, m2/ha	kasvu, m3/ha/v	Toimenpiteet kuviolla
406	0,7	Lehtomainen kangas Multamaa Uudistuskypsä metsikkö	**Yhteensä**	**60**	**178**	**271**	**184**	**84**	**31**	**19**	**530**	**33**	**8,3**	Harvennus
			Kuusi	60	178	271	184	84	31	19	530	33	8,3	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa												
407	1,9	Lehtomainen kangas Hienojakoinen kangasmaa Varttunut kasvatusmetsikkö Kehityskelpoinen, tyydyttävä	**Yhteensä**	**70**	**234**	**122**	**15**	**100**	**23**	**16**	**1550**	**17**	**3,0**	Verhopuuhakkuu
			Mänty	60	13	7	5	2	25	17	20	1	0,2	Kuusen istutus
			Rauduskoivu	75	143	75	10	64	31	20	120	9	2,1	
			Haapa	70	10	5	0	5	16	18	30	1	0,1	
			Haapa	20	6	3		2	10	10	90	1	0,1	
			Pihlaja	17	1	0			3	3	400	0		
			Pihlaja	60	14	7		6	12	12	120	1	0,1	
			Tuomi	55	38	20		19	19	13	130	3	0,4	
			Tuomi	25	5	3		1	6	6	310	1		
			Vaahtera	20	4	2			5	6	320	1	0,0	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa **Lisätiedot** Skogstypen varierar på figuren. Olikåldrigt bestånd. Ojämnt bestånd. Metsätyyppi vaihtelee kuviolla. Eri-ikäinen metsä. Epätasainen puusto.												
408	1,6	Lehtomainen kangas Hienojakoinen kangasmaa Uudistuskypsä metsikkö	**Yhteensä**	**60**	**341**	**213**	**136**	**75**	**29**	**18**	**480**	**27**	**7,2**	Harvennus
			Kuusi	60	329	206	136	68	29	18	460	26	7,0	
			Rauduskoivu	60	3	2	0	2	27	18		0	0,1	
			Haapa	60	9	6		6	25	18	20	1	0,1	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa **Lisätiedot** Firman i söder har använt skog som soptipp. Hem för mårdhundar. Etelän puolella sijaitseva yritys on käyttänyt metsää kaatopaikkana. Koti supikoirille.												

Bild 32. Figuruppgifterna som berör figur 406 i Vasa stads skogsplan 2011-2020.



VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / 01.03.2011 Sivu 20/160

Kuvioluettelo

VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / VAASAN KAUPUNKI - VASA STAD / Palsta 24 / Lohko 12

Kuvio	Pinta-ala, ha	Kasvupaikka ja kehitysluokka	Puustotiedot: puulaji	ikä, v	tilavuus m3/kuvio	tilavuus m3/ha	tukkia, m3/ha	kuitua, m3/ha	läpimitta, cm	pituus, m	runkoluku, kpl/ha	ppa, m2/ha	kasvu, m3/ha/v	Toimenpiteet kuviolla
409	0,8	Lehtomainen kangas Multamaa Varttunut kasvatusmetsikkö	**Yhteensä**	**45**	**130**	**158**		**152**	**17**	**16**	**1760**	**22**	**7,7**	Harvennus
			Rauduskoivu	45	130	158		151	17	16	1100	21	7,7	Ennakkoraivaus
			Tuomi	12	0	0			3	2	670	0	0,0	
410	1,1	Lehtomainen kangas Multamaa Varttunut kasvatusmetsikkö	**Yhteensä**	**60**	**190**	**169**	**3**	**155**	**20**	**15**	**3050**	**25**	**3,1**	Harvennus
			Rauduskoivu	60	180	160	3	154	24	18	490	19	3,1	Ennakkoraivaus
			Pihlaja	20	8	7		1	8	3	1840	5	0,3	
			Tuomi	20	1	1			4	3	720	1	0,2	
411	1,3	Lehtomainen kangas Hienojakoinen kangasmaa Varttunut kasvatusmetsikkö Kehityskelpoinen, tyydyttävä	**Yhteensä**	**55**	**117**	**93**	**2**	**90**	**22**	**17**	**370**	**12**	**4,2**	
			Rauduskoivu	55	113	90	2	87	22	18	330	11	4,1	
			Pihlaja	50	4	3		3	14	10	40	1	0,1	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa **Lisätiedot** Olikåldrigt bestånd. Jämnare bestånd längs kanalen. Eri-ikäinen metsä. Tasaisempi metsikkö kanavan varrella.												
412	3,0	Tuore kangas Kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa Uudistuskypsä metsikkö Kehityskelpoinen, tyydyttävä	**Yhteensä**	**105**	**394**	**132**	**45**	**79**	**27**	**16**	**1780**	**18**	**2,2**	Avohakkuu
			Mänty	125	49	16	13	3	45	18	10	2	0,2	Ennakkoraivaus
			Kuusi	110	115	39	26	12	35	19	60	5	0,8	Laikkumätästys
			Kuusi	30	13	4		3	11	8	150	1	0,2	Männyn istutus
			Rauduskoivu	100	150	50	5	45	28	19	110	6	0,9	Kuusen istutus
			Haapa	65	23	8		8	24	17	30	1	0,1	
			Haapa	25	11	4		1	6	8	330	1	0,1	
			Lehtikuusi	80	17	6		6	33	20	10	1	0,1	
			Pihlaja	30	15	5		2	7	5	690	2	0,1	
			Tuomi	17	1	0			3	3	400	0	0,0	
		Lisätiedot Skogstypen varierar på figuren. Olikåldrigt bestånd. Metsätyyppi vaihtelee kuviolla. Eri-ikäinen metsä.												

Bild 33. Figuruppgifterna beträffande figur 411 och 412 i Vasa stads skogsplan 2011-2020.

5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Med detaljplaneändringen möjliggörs byggande av stora detaljhandelsenheter, vilket förbättrar såväl det lokala som det kommersiella serviceutbudet i Vasas södra del. Utvecklingen i Liselundsområdet stöder omgivande områden, såsom bostadsområdena Gamla Vasa och Gamla hamnen. Att servicen i Liselund utvecklas ses som en viktig grund även för detaljplaneringen av området Kungsgården till en ny stadsdel.

Kommersiellt byggande i Liselund har positiva inverkningar på näringslivet, sysselsättningen och ekonomin i Vasa. I och med byggandet av en hypermarket uppkommer uppskattningsvis 300 arbetsplatser på området. Under byggnadstiden sysselsätter området 400-500 personer. Stadens skatteinkomster ökar.

Genomförandet av detaljplanen kräver att Liselundsvägens och Strandlandsvägens nya förbindelse byggs, att motorvägsramperna vid Kanalbrovägen förnyas samt att en cirkulationsplats byggs i Ladugårdsvägens och Kanalbrovägens korsningsområde. Byggandet och förbättrandet av trafiksäkra lättrafikleder är en viktig del av förbättrandet av Liselunds tillgänglighet. En översiktsplan över byggandet av gator i Liselund är gjord. Den preliminära kostnadskalkylen för gatubyggandet är 1,77 milj. euro (moms 0 %).

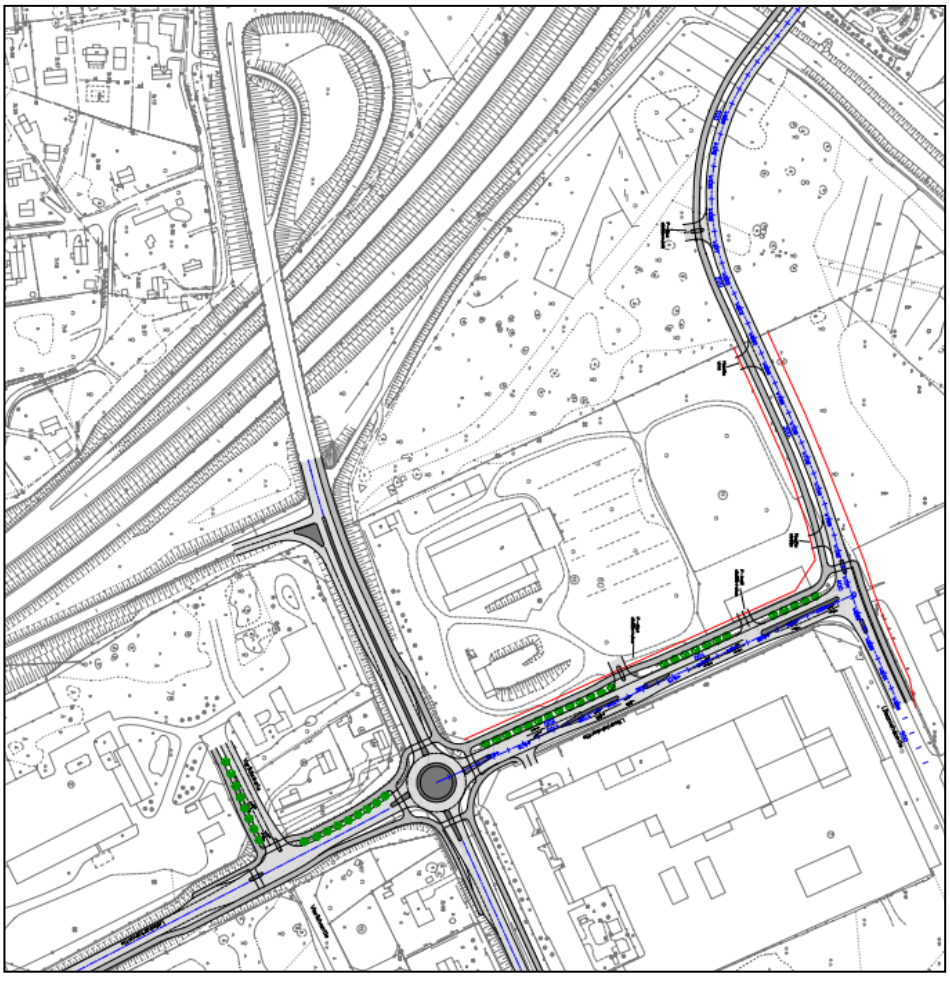


Bild 34. Gatureglerингar i Liselund. Källa: Vasa kommunteknik 2018.

5.3.5 Kommersiella och sociala konsekvenser

I WSP:s utredning våren 2018 om *Liselunds kommersiella och sociala konsekvenser* har tillgängligheten till handelsservicenät och tjänster i Liselund granskats.

Planer för Liselund
Nya affärslokaler

	k-m²
Dagligvaruhandel	6 000
Utrymmeskrävande handel	24 000
Specialhandel	14 000
Detaljhandel	44 000

Planer för Liselund/behovet av affärslokaler

k-m²	2017-2025		2017-2030	
	Vasa	Hela betjänings-området	Vasa	Hela betjänings-området
Dagligvaruhandel	66 %	44 %	41 %	26 %
Specialhandel	94 %	62 %	48 %	32 %
Utrymmeskrävande handel	77 %	51 %	39 %	26 %
Detaljhandel totalt	83 %	56 %	44 %	29 %

Bild 35. Våningsytor för handel i Liselund i förhållande till det uppskattade behovet av ytterligare affärsutrymme. Källa: *Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi* (WSP 2018).

Konsekvenser för servicenätet, centrum och Stenhaga:

- Liselund konkurrerar inte med handeln i centrum, eftersom utbudet i centrum är av annan typ än i Liselund.
- Utbudet i centrum är betydligt mångsidigare än i Liselund och ökar ytterligare i och med affärsprojekten. Liselund har inga betydande konsekvenser för den kommersiella servicen i centrum.
- Liselund kommer delvis att bli en alternativ handelsplats till Stenhaga.
- Liselund kompletterar utbudet i Stenhaga, eftersom det inte längre finns några betydande möjligheter för handeln att bygga i Stenhaga.
- Liselund balanserar servicenätet när en ny koncentration av affärer byggs söder om centrum.
- Påverkar inte Stenhagas dragningskraft märkbart, eftersom Liselund blir en mindre handelsplats och motsvarande utbud även i fortsättningen kommer att finnas i Stenhaga.
- Kan göra uppbyggnaden av handelsplatsen Risö långsammare, eftersom efterfrågan inte räcker till inom de närmaste åren för de båda nya handelsplatserna.
- Regionens lokala affärskoncentrationer (kommuncentrum) utvecklas som handelsplatser för lokal- och närservice. Några förutsättningar för utveckling av specialhandel i dem finns inte, fastän man inte skulle bygga i Liselund.

Konsekvenser för dagligvaruhandelns närbutiksnät:

- Det finns efterfrågan på dagligvaror i Liselund med tanke på ökad köpkraft.
- Närbutikernas verksamhetsförutsättningar kan påverkas av byggandet av en ny affär men även av andra marknadsfaktorer dvs. närbutikens läge och tillgänglighet, närområdets folkmängd och dess utveckling, andra närliggande dagligvaruaffärers läge samt ärenden som berör fastigheten.

- Liselund kan ha konsekvenser för den närmaste, i Gamla Vasa belägna K-marketens verksamhetsförutsättningar, eftersom Liselund blir en bra närbutik för en del av invånarna i det här området.
- Liselund kan ha konsekvenser även för Korsnästågets S-markets verksamhetsförutsättningar, eftersom invånarna i Gamla Vasa får en ny mångsidigare market närmare än nuvarande S-market. Samtidigt förbättras marknaden, om K-market i Gamla Vasa upphör med sin verksamhet och då K-market i Korsnäståget har slutat.
- Verksamhetsförutsättningarna för områdets närbutiker påverkas också av minskad folkmängd i området.
- Försäljningseffektiviteten i dagligvaruaffärerna i området är lägre än genomsnittet, vilket också är en risk med tanke på bibehållandet av affärerna i området.
- Liselund har de största inverkningarna på verksamhetsförutsättningarna för dagligvaruhandel i Gamla Vasa.
- I Sunnanvik finns det endast en närbutik, och marknaden förbättrades för den när den andra närbutiken på området drogs in.
- Liselund kommer inte att bli någon närbutik för Sunnanvikborna utan de kommer även i fortsättningen att uträtta sina närköp i den egna närbutiken.
- På verksamhetsförutsättningarna i Sunnanvik inverkar dess läge långt ifrån invånarna i områdets södra delar. Det blir lätt så att man åker till Liselund när man ska handla många olika typer av dagligvaror. Enligt bedömningarna är det här en övergång från andra stora marketar.
- Liselund har inga betydande konsekvenser för verksamhetsförutsättningarna för närbutiken i Sunnanvik.
- På Roparnäsområdet påverkas närbutikernas verksamhetsförutsättningar av områdets egna marketar, som finns på närmare avstånd än Liselund.
- Liselund kommer delvis att ha samma marknad som supermarketarna i området.
- Befolkningen i Roparnäs ökar snabbare än genomsnittet. Marketarna i området är mycket attraktiva.
- Liselund har inga betydande konsekvenser för verksamhetsförutsättningarna för dagligvaruaffärerna i området Roparnäs.

Konsekvenser för servicens tillgänglighet:

- Tillgänglighetens betydelse är störst när det gäller närbutiksnätet.
- Risken är att närbutiken i Gamla Vasa försvinner från marknaden, varvid tillgången på närservice försvagas i området Gamla Vasa, som är småhusdominerat. Avståndet till affären skulle förlängas med ca en kilometer. Om även S-market i Korsnäståget skulle läggas ner, skulle tillgängligheten till en närbutik försvagas betydligt i hela Korsnäståget. Sannolikt finns det dock en marknad för någondera av de nuvarande affärerna i storområdet Korsnäståget.
- Även tillgängligheten förbättras delvis, eftersom man får ett sådant utbud i stadens södra delar som för närvarande saknas helt där.
- Resorna för att uträtta ärenden förkortas i Vasas södra och östra delar samt i södra och östra Vasaregionen.
- Liselund är beläget på en med tanke på tillgängligheten bra plats. På affärskoncentrationens influensområde finns det en betydande mängd invånare och området är lättillgängligt både från närområdet och längre bort ifrån i regionen.
- Köpkraftsförskjutningarna på området Korsnäståget minskar.

- Servicenätet blir regionalt mera balanserat än nu.

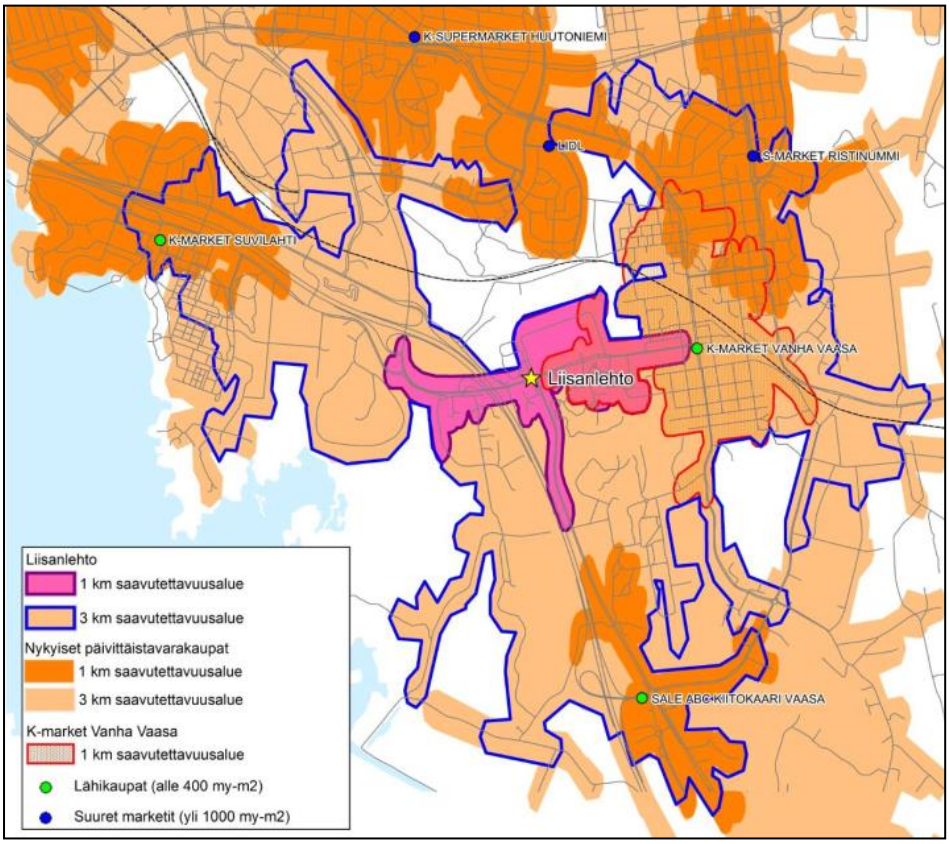


Bild 36.
Tillgänglighetsområden för affärerna i Liselund och närområdet efter den uppskattade ändringen. Källa: *Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi* (WSP 2018).

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och –bestämmelserna är angivna på detaljplanekartan (bilaga 1).

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

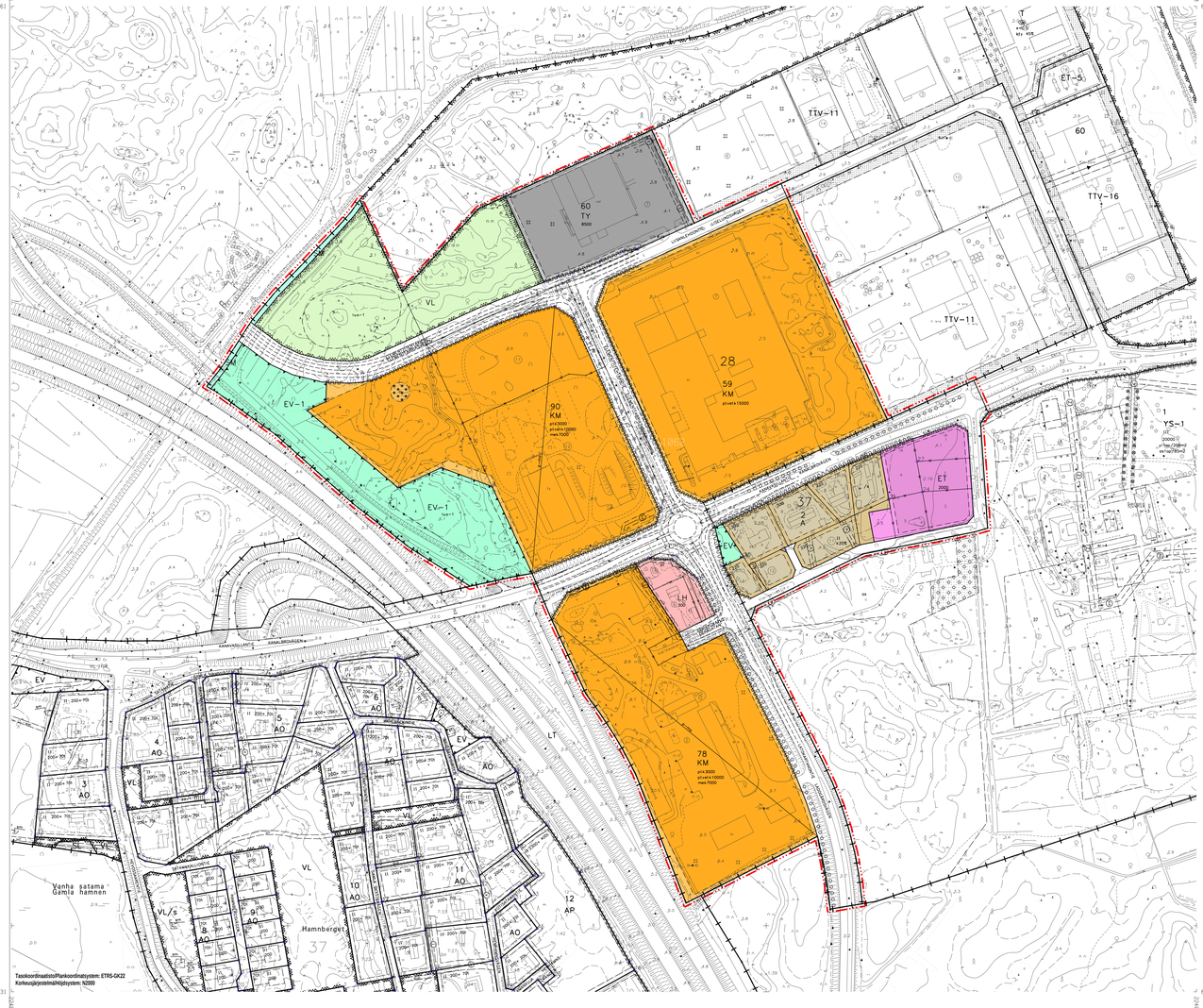
När detaljplaneändringen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan tomterna bebyggas.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklingen av området. I samband med byggloven säkerställs att byggprojekten är i linje med målen i detaljplanen.

BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett
Bilaga 3. Programmet för deltagande och bedömning
Bilaga 4. Skötselklassificeringskarta



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

A

Asuinrakennusten korttelialue.
Tonttien katurajoille tulee istuttaa puu- ja pensasistutuksia tai kokonaisuuteen sopiva aita.
Olemassa olevan rakennusluvan mukainen tonttiliittymä Kanavasillantielle voidaan säilyttää siihen saakka kun korvaava liittymä Vierikiventieltä on mahdollista toteuttaa.
Kvartersområde för bostadshus.
Vid tomtgränserna mot gatan bör träd och buskar planteras eller ett staket som passar i helheten byggas.
Den befintliga bygglovsenliga tomtanslutningen till Kanalbrovägen kan bibehållas tills det är möjligt att förverkliga en ersättande anslutning från Rullstensvägen.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttonesteen jakeluaseman.
Pääsisäänkäynnit tulee erottaa selvästi. Pääsisäänkäyntisivujen, Elementtitehtaantielle ja Latokartanontielle avautuvien julkisivujen korkeus tulee olla vähintään 8 metriä. Pääsisäänkäyntijulkisivun rakennusmateriaalista tulee olla vähintään 30 % lasia. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Latokartanontien ja Elementtitehtaantien puoleisella julkisivulla voidaan lasipintojen sijasta käyttää myös pystysuuntaisia taustavalaistuja rakennusosia. Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.
Pysäköintialueet on jäsennöitävä puistutuksin, yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Korttelin istutettavat puulajit ovat joko vaahteroita, tammia tai metsälehmuksia.
Asiakkaille varatut pysäköintipaikat tulee päällystää reikäkivillä, luonnonkivillä ja/tai laatoilla lukuunottamatta mahdollista pysäkönkiskantta.
Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeistelävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.
Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 200 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Rakennushankkeeseen rynhyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta. Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.
Yksi yleissuuntainen liittymä voidaan esittää liittymäkieltoalueelta Elementtitehtaantieltä korttelin 90.

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet och en bränsledistributionsstation får förläggas.
Huvudingångarna ska klart skilja ut huvudingångssidorna, fasaderna mot Elementfabriksvägen och mot Ladugårdsvägen ska vara minst åtta meter höga. Av huvudingångsfasadens byggnadsmaterial ska minst 30 % bestå av glas.
Fönsteröppningarna bör vara vertikala förutom stora enhetliga glasytor. I fasaden mot Ladugårdsvägen och Elementfabriksvägen kan i stället för glasytor även vertikala byggnadsdelar med bakgrundsbelysning användas. Servicefunktionerna bör avgränsas och från väg- och gatusidan skymmas med planteringar och/eller konstruktioner som passar i helheten.
Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar, ett träd/10 parkeringsplatser. Trädslag som kan planteras i kvarteret är antingen lönn, ek eller skogslind. De parkeringsplatser som är reserverade för kunder bör belaggas med hälsten, natursten och/eller plattor förutom eventuellt parkeringsdäck.
Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Gårdsområdet utanför bilplatserna och gångarna ska förses med planteringar och finslipas så att det det blir högklassigt. Fotgängarområdena ska skiljas åt från fordonstrafikområdena med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och en trygg gångförbindelse ska ordnas från parkeringsområdena till affärslokalerna.
Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionernas (underjordiska fördröjningsschakt och –behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor) volym bör vara minst 1 m³/200 m² ogenomsläpplig yta. Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvatten från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.
Vid ansökan om bygglov ska en översiktsplan presenteras över placeringen av reklam.
Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över hjvet.
En enkelriktad anslutning kan anges från anslutningsförbudsområdet från Elementfabriksvägen till kvarter 90.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää valvontaviranomaisella.
Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamheters art.
Servicefunktionerna bör avgränsas och skymmas mot väg- och gatusidan med planteringar eller konstruktioner som är lämpliga i helheten.
Till bygglovshandlingarna bör en plan för genomförande av dagvattenhanteringen fogas innan byggandet startar. Planen bör läggas fram för övervakningsmyndigheten för godkännande. Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över havsytan.

VL

Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

LH

Huoltoaseman korttelialue.
Pysäköintialueet on jäsennöitävä puistutuksin, yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Korttelin istutettavat puulajit ovat joko vaahteroita, tammia tai metsälehmuksia.
Pysäköintipaikat tulee päällystää reikäkivillä, luonnonkivillä ja/tai laatoilla.
Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Kvartersområde för servicestation.
Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar, ett träd/10 parkeringsplatser. Trädslag som kan planteras i kvarteret är antingen lönn, ek eller skogslind. Parkeringsplatserna bör belaggas med hälsten, natursten och/eller plattor. Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över havsytan.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten.
Tontti tulee rajata ja peittää Vierikiventien ja astuksen puoleiselta rajalta istutuksin ja/tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää valvontaviranomaisella.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
På området får byggnader för brand- och räddningsverksamhet uppföras.
Tomten bör avgränsas och skymmas vid gränsen mot Rullstensvägen och behyggelsen med planteringar och/eller konstruktioner som är lämpliga i helheten.
Till bygglovshandlingarna ska en plan för genomförande av dagvattenhanteringen fogas innan byggandet startar. Planen ska läggas fram för övervakningsmyndigheten för godkännande.

EV

Suojavirhealue.
Skyddsgrönområde.

EV-1

Suojavirhealue. Alue, jolla on turvattava luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen kahden elinpiirin ydinalueen välillä. Alueen puusto tulee hoitaa siten, että metsänkäsittelyssä säästetään riittävä määrä lajin liikkumiseen soveltuvia puita. Alueen puustoa on lisättävä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.
Skyddsgrönområde. Område där flygkorridorens vandring mellan två revirs kärnområden bör tryggas enligt 49 paragrafen i naturvårdslagen. Trädbeståndet i området ska skötas så att vid hanteringen av skogen sparas tillräckligt med träd som är lämpliga för ärtens vandring. Trädbeståndet i området ska utökas med planteringar av trädslag som är lämpliga i flygekorrens levnadsmiljö.

SM

Muinaismuistoalue.
Alue jolla sijaitsee muinaismuistoalailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Aluetla koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetelään kuten muinaismuistolajssa (295/63) on säädetty.
Fornminnesområde.
Område, på vilket finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om forminnen.
Vid åtgärder och planer på området bör förfaras enligt vad som stipuleras i lagen om forminnen (295/63).

/s

Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.
De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos gården som byggnaderna bildar bör i mån av möjlighet bevaras.

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

Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

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

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

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

28
Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

90
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

300
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

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

k20%
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärs- och kontorsutrymmen.

p-ma
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisia auton pysäköintipaikkoja, varastotiloja sekä teknisiä tiloja.
Byggnadsyta, på vilken underjordiska bilparkeringsplatser, lagerlokaler och tekniska utrymmen får förläggas.

PP
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö , v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektriskt, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

ptk 3000
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av den tillåtna våningsytan som får användas för dagligvaruhandelsutrymmen.

ptvetk 7500
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka kerrosalasta saadaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för utrymmeskrävande specialvaruhandel.

mek 5000
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka kerrosalasta saadaan käyttää muun erikoiskaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för annan specialhandel.

Alueen osa jota tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luonnetta muuteta.
Områdesdel, där området bör utvecklas på ett med naturtypen överensstämmande sätt så att inte flygekorrarnas föröknings- och rastplatser äventyras eller områdets karaktär annars ändras.

luo-1
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää ja hoitaa siten, että liito-oravien pesäpuut ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
Områdesdel där det finns sådana platser där den med stöd av 49 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndet bör bevaras och skötas så att flygekorrarnas boträd och ett tillräckligt trädbestånd för att flygekorren ska kunna röra sig bevaras.

Alueelle on rakennettava meluseste.
Området skall förses med bullerskydd.

Ennen alueen ottamista käyttöön on saasturut maa-alue puhdistettava.
Innan området tas i bruk bör förorenat markområde saneras.

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Korttelialueiden rakennusalalle voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
Tulvavahingoille alttiiden rakennussosien pitää olla vähintään korkeudella +3,13 metriä (N2000).

Pysäköintinormit
Liike- ja myymälätiloja varten autopaikkoja tulee olla 1 ap/50 k-m2.
Huoltoasemiatoimintojen osalta autopaikkoja tulee olla 1ap/50 k-m2
Päivittäistavarakaupan osalta autopaikkoja tulee olla 1 ap/20 k-m2.
Teollisuustoimintojen alueella autopaikkoja tulee olla 1 ap/ 200 k-m2
Rivitalojen osalta 1,5 ap/ asunto
Omakotitaloissa 2 ap/ asunto

Pyöräpaikat:
Liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta pyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 pp / 100 k-m2.
Asuinrakennusten osalta pyöräpaikkoja tulee osoittaa 1 pp / 30 k-m2 + saman verran säältä suojattua säilytystilaa

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

På kvartersområdenas byggnadsyta kan konstruktioner för teknisk försörjning (såsom transformatorstationer) förläggas.
Vid ansökan om bygglov bör en översiktsplan över placeringen av reklam presenteras.
Byggnadsdelar som är känsliga för översvämningsskador ska vara minst på nivån +3,13 meter (N2000).

Parkeringsnormer
För affärs- och butikslokaler ska det finnas 1 bilplats/50 m² vy.
För servisestation ska det finnas 1 bilplats/50 m2 vy.
För dagligvaruhandel ska det finnas 1 bilplats/20 m² vy.
På området för industriverksamhet ska det finnas 1 bilplats/200 m² vy.
För radhus 1,5 bilplatser/bostad
För egnahemshus 2 bilplatser/bostad

Cykelplatser
För affärs-, butiks- och kontorslokaler ska minst 1 cykelplats/ 100 m² vy anvisas.
För bostadshus ska 1 cykelplats/ 30 m² vy + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme anvisas

VAASA
VASA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
28. kaupunginosa
kortteli 90 (osa)
sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet

ASEMAKAAVAAN MUUTOS
28. kaupunginosa
korttelit 59 (osa), 60 (osa) ja 78
sekä katu- ja erityisalueet
37. kaupunginosa
korttelit 2
sekä katu- ja erityisalueet

MED DETALJPLANEN BILDAS
stadsdel 28
kvarter 90 (del)
samt gatu-, rekreations- och specialområden

DETALJPLANEÄNDRINGEN
stadsdel 28
kvarteren 59 (del), 60 (del) och 78
samt gatu- och specialområden
stadsdel 37
kvarter 2
samt gatu- och specialområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 17.02.2015
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 03.07.2017
Kaavoitusohjitaja / Planläggningsdirektör 28.08.2018
Valmisteluvaiheen kuulemis MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 06.09.2018
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 27.11.2018
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 19.12.2018
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 15.04.2019
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 06.05.2019
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL § 200 18.06.2019

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nro / Stadsplan nr: 1062
Mittakaava / Skala: 1/2000
Laatinut / Utarbetad av: J-ML
Piirtänyt / Ritad av: BVI
Pvm / Datum: 15.04.2019

Pasi Korkealaakso
Pasi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Koskee kaupungin rekisteröimiä tietoja
Berör stadens registerförda uppgifter

Kaavoituksen pohjakarta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 27.11.2017
Vs. kiinteistönsiirtöpäällikkö
Vasa
Tf. fastighetsbildningschef
Pertti Lumma

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	**Datum för ifyllning**	05.06.2019
Planens namn	Liselund		
Datum för godkännande	06.05.2019	**Förslagsdatum**	19.12.2018
Godkännare	V-kommunfullmäktige	**Dat. för meddel. om anh.gör.**	17.02.2015
Godkänd enligt paragraf	33	**Kommunens plankod**	1062
Genererad plankod	905V060519A33		
Planområdets areal [ha]	30,7818	**Ny detaljplaneareal [ha]**	4,7480
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		**Detaljplaneändringens areal [ha]**	26,0338

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	**Med egen strand**	**Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal]	**Med egen strand**	**Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**30,7818**	**100,0**	**67500**	**0,22**	**4,7480**	**-380966**
A sammanlagt	1,3672	4,4	1700	0,12	-1,2423	-1680
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	15,7857	51,3	55000	0,35	15,7857	55000
T sammanlagt	1,7486	5,7	8500	0,49	-16,0227	-436586
V sammanlagt	2,6026	8,5			2,6026	
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,8336	19,0	300	0,01	1,4316	300
E sammanlagt	3,3299	10,8	2000	0,06	2,0789	2000
S sammanlagt	0,1142	0,4			0,1142	
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**30,7818**	**100,0**	**67500**	**0,22**	**4,7480**	**-380966**
A sammanlagt	1,3672	4,4	1700	0,12	-1,2423	-1680
A	1,3672	100,0	1700	0,12	1,3672	1700
AP					-0,8113	-960
AO					-1,7982	-2420
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	15,7857	51,3	55000	0,35	15,7857	55000
KM	15,7857	100,0	55000	0,35	15,7857	55000
T sammanlagt	1,7486	5,7	8500	0,49	-16,0227	-436586
T					-4,6966	-9394
TY	1,7486	100,0	8500	0,49	1,7486	8500
TTV-14					-13,0747	-435692
V sammanlagt	2,6026	8,5			2,6026	
VL	2,6026	100,0			2,6026	
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,8336	19,0	300	0,01	1,4316	300
L	5,4917	94,1			1,0897	
LH	0,3419	5,9	300	0,09	0,3419	300
E sammanlagt	3,3299	10,8	2000	0,06	2,0789	2000
ET	0,9426	28,3	2000	0,21	0,9426	2000
EV	0,0625	1,9			0,0625	
EV-1	2,3248	69,8			2,3248	
EV-2					-1,2510	
S sammanlagt	0,1142	0,4			0,1142	
S	0,1142	100,0			0,1142	
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Plan nr 1062
LISELUND
Detaljplane- och tomtindelningsändring

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

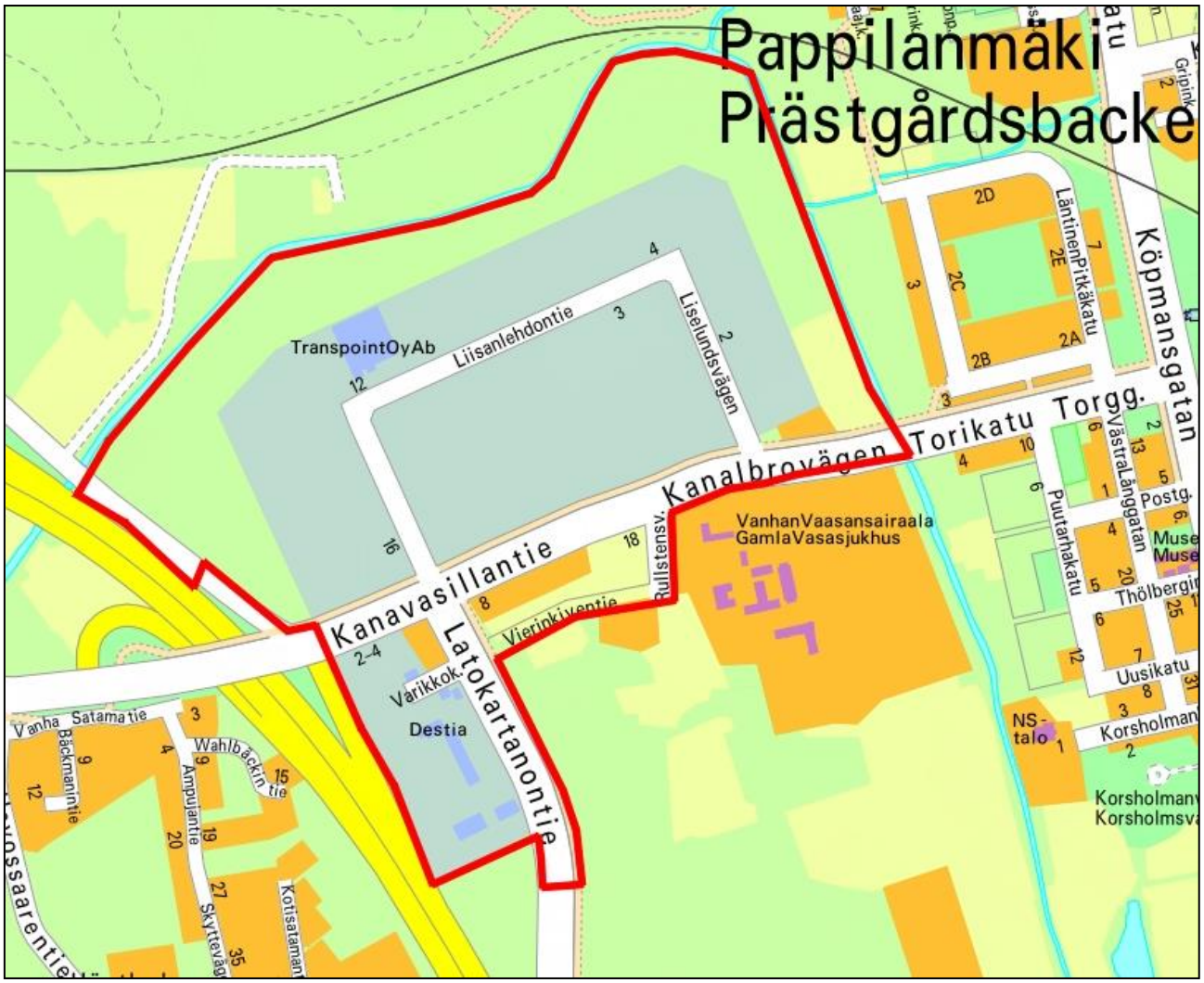
Vasa stads planläggning 20.6.2017

Föremål för planeringen

Detaljplanen berör kvarteren 59, 60 och 78 i stadsdel 28 samt kvarter 2 i stadsdel 37 samt gatu-, park- och skyddsgrönområden.

Detaljplaneändringsområdet Liselund gränsar i norr och öster till Gamla Vasa kanal, i söder till Kanalbrovägen, Rullstensvägen och Ladugårdsvägen och i väster till motorvägen.

Planeringsområdet omfattar ca 59 hektar.



Preliminär avgränsning av planområdet

Mål för planeringen

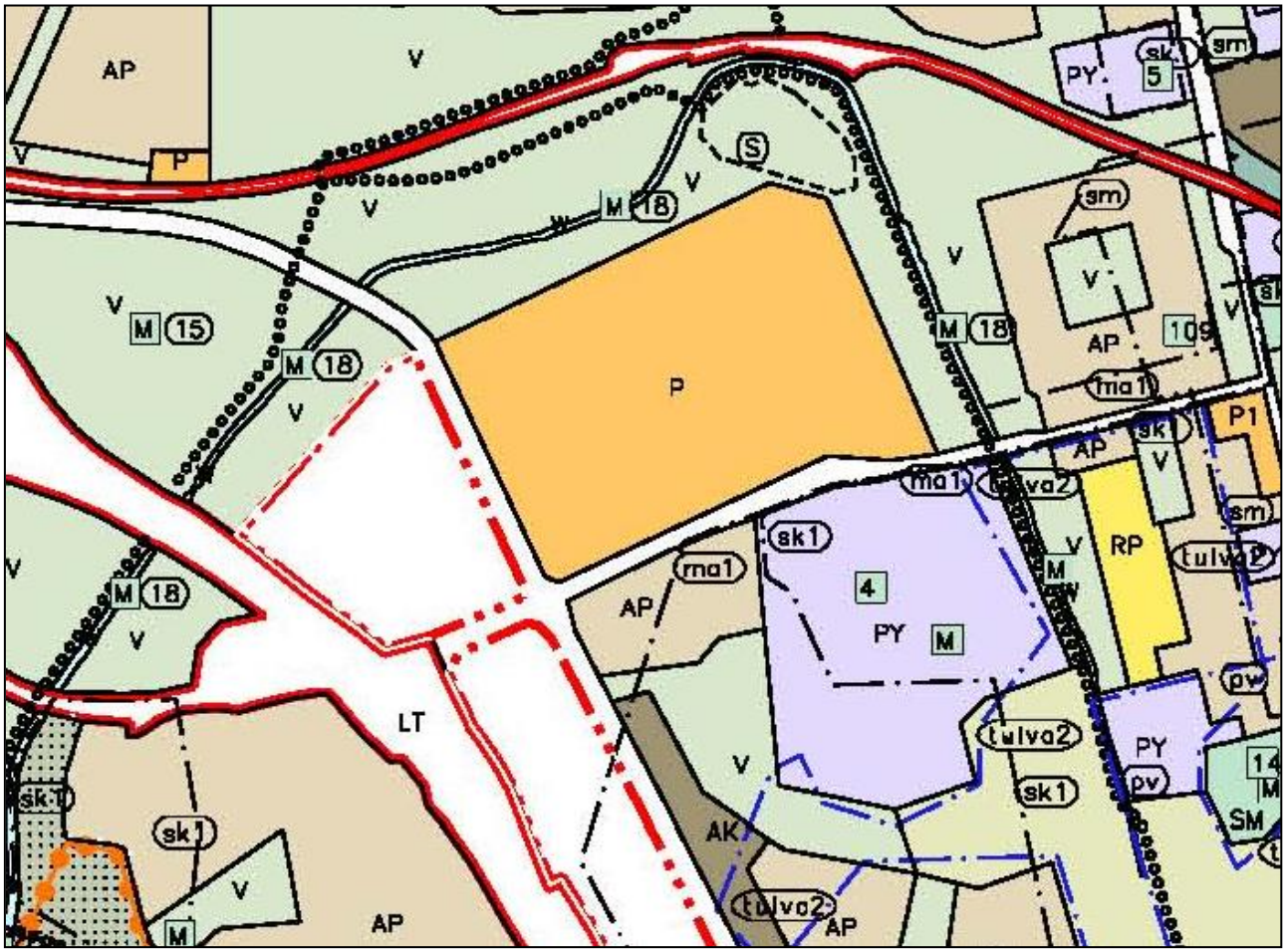
Målet för planeringen är att justera detaljplanen för Liselund så att den stämmer överens med delgeneralplanen för den s.k. Kvalitetskorridoren. Med detaljplaneändringen möjliggörs bl.a. förläggandet av en stor detaljhandelsenhet eller affärskoncentration på 55000 m² vy i Liselund. I planen beaktas kraven på nödvändiga trafikregleringar i fråga om anslutningarna till motorvägen och förlängning av Ladugårdsvägen och eftersträvas en förbättring av säkerheten och trivseln i gaturummet.

Inledandet av detaljplaneändringen

Projektet för ändring av detaljplanen för Liselund har inletts i och med beslut av stadsstyrelsens planeringssektion 17.2.2015 i samband med godkännandet av planläggningsöversikten för år 2015.

Utgångsuppgifter

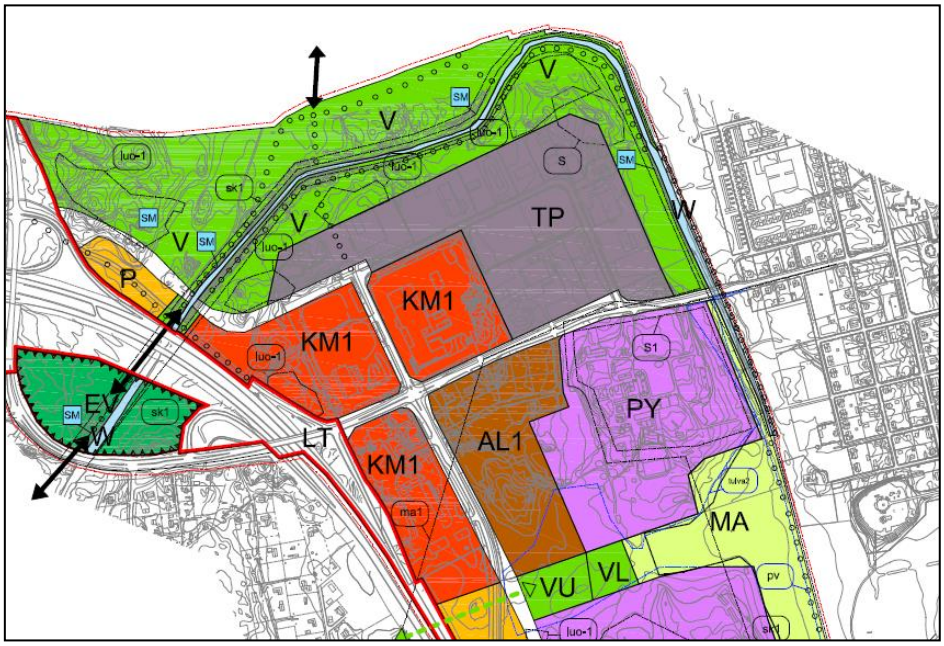
I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 är planeringsområdet anvisat som område för service, handel och förvaltning (P), område för offentlig service och förvaltning (PY), småhusdominerat bostadsområde (AP) och rekreationsområde (V).



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Stadsfullmäktige godkände 5.5.2014 delgeneralplanen för den s.k. Kvalitetskorridoren som berör områdena Liselund, Kungsgården och Risö och 28.8.2014 kungjordes att den har vunnit laga

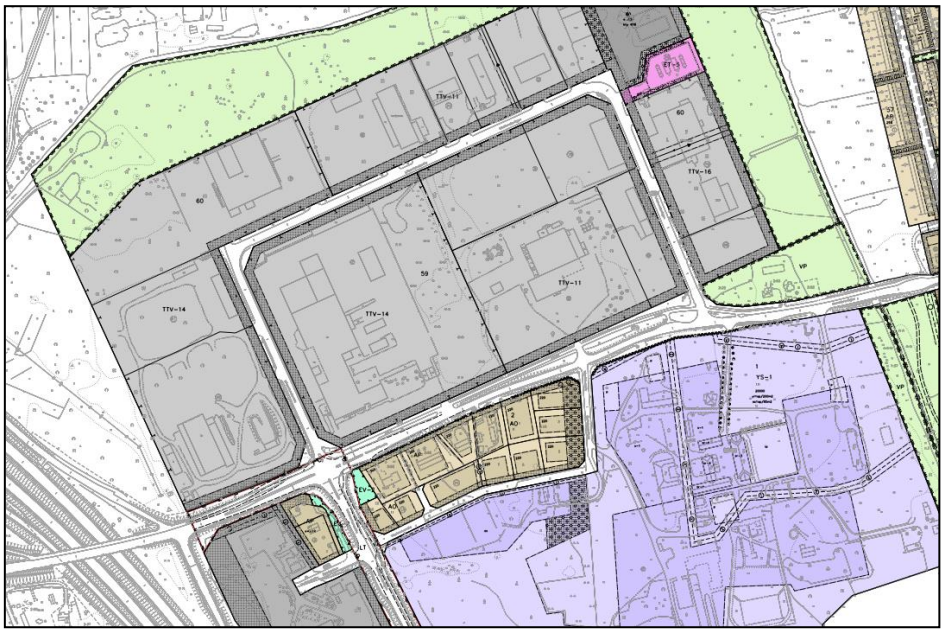
kraft. I delgeneralplanen är Liselundsområdet reserverat för kommersiell service, där följande får förläggas: en stor detaljhandelsenhet (KM1), arbetsplatsområde (TP), område för service, handel och förvaltning (P), område för bostads- och affärsbyggnader (AL1), område för offentlig service och förvaltning (PY) och rekreationsområde (V).



Utdrag ur delgeneralplanen för Kvalitetskorridoren

På planområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan ak 417, fastställdes 27.9.1971
- Detaljplan ak 479, fastställdes 10.12.1976
- Detaljplan ak 507, fastställdes 11.10.1978
- Detaljplan ak 728, fastställdes 25.5.1990
- Detaljplan ak 915, godkändes av fge 14.6.2004



Utdrag ur detaljplanesammanställningen

Utredningar som berör området eller användningen av det:

- Utredning om naturen i utvidgningsdelen av Liselund i Vasa, Vasa stad, Planläggningen 2015
- Utredning om naturen i Liselund i Vasa, Vasa stad, Planläggningen 2014
- Utredning om flygekorrar i Liselund i Vasa 2012. A. Toivio. Vasa stad, Planläggningen 2012
- Utredning om naturen i Gamla hamnen i Vasa 2010. J. Nyman & A. Toivio. Vasa stad, Stadsplaneringen 2010
- Kartläggning av flygekorrar vid mikrobilbanan vid Strandvägen i Vasa 2009. J. Nyman & A. Toivio. Vasa stad, Stadsplaneringen 2009
- Översiktsplan för Vasa kvalitetskorridor. Pöyry Environment Oy, Vasa stad, Stadsplaneringen 2007
- Häckande fåglar i Liselund i Vasa 2006. J. Nyman & J. Kannonlahti. Vasa stad, Stadsplaneringen 2006
- Naturutredning i anslutning till Prisma-centrum i Vasa 2006. J. Nyman. Vasa stad, Stadsplaneringen 2006

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden Marken på planområdet ägs av staden och privata företag.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- **Invånare, företag, sammanslutningar och markägare**: planeringsområdets markägare, invånare och företag och sammanslutningar som är verksamma på området
- **Myndigheter och övriga organisationer:** Närings-, trafik- och miljöcentralen, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Polisinrättningen i Vasa härad, Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Staben för Västra Finlands militärlän, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Anvia Ab, Oy Vaasa Parks Ab, Finavia, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa affärscentrum rf, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Ab, Vasa miljöförening rf, Posti Ab.
- **Vasa stads förvaltningar**: Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Vasa Hussektor, Byggnadstillsynen, Stadsutvecklingen, Miljösektorn, Österbottens museum och Vasa Vatten

Deltagande

Att detaljplaneändringen har inletts och att material som gäller den läggs fram meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. Till planområdets markägare och -innehavare sänds brev. Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Inledandet av behandlingen och programmet för deltagande och bedömning
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter och ordandet av växelverkan.

Planutkastet
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslaget
Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är offentligt framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. När utlåtandena och eventuella anmärkningar har behandlats framskrider detaljplaneförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

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

hetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskoms separat.

Tidtabell

Strävan är att planförslaget ska läggas fram för stadsfullmäktige för godkännande under år 2018.

Bedömning av konsekvenserna

För planändringens konsekvenser för omgivningen kommer att redogöras i beskrivningen som gäller detaljplanläggningen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- *konsekvenserna för den byggda miljön*
- *konsekvenserna för naturen och naturmiljön*
- *konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden*
- *de trafikmässiga konsekvenserna*

Avtal

Detaljplanläggningen av området förutsätter att markanvändningsavtal görs upp med områdets privata markägare.

Kontaktuppgifter

För beredningen svarar planläggningsarkitekt Juha-Matti Linna, tfn 040 575 9377, e-post juha-matti.linna@vasa.fi. Ytterligare uppgifter ger även Planläggningens kansli, tfn 325 1160.

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26 A, 65100 Vasa.

Det är också möjligt att följa med planprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/planlaggningen

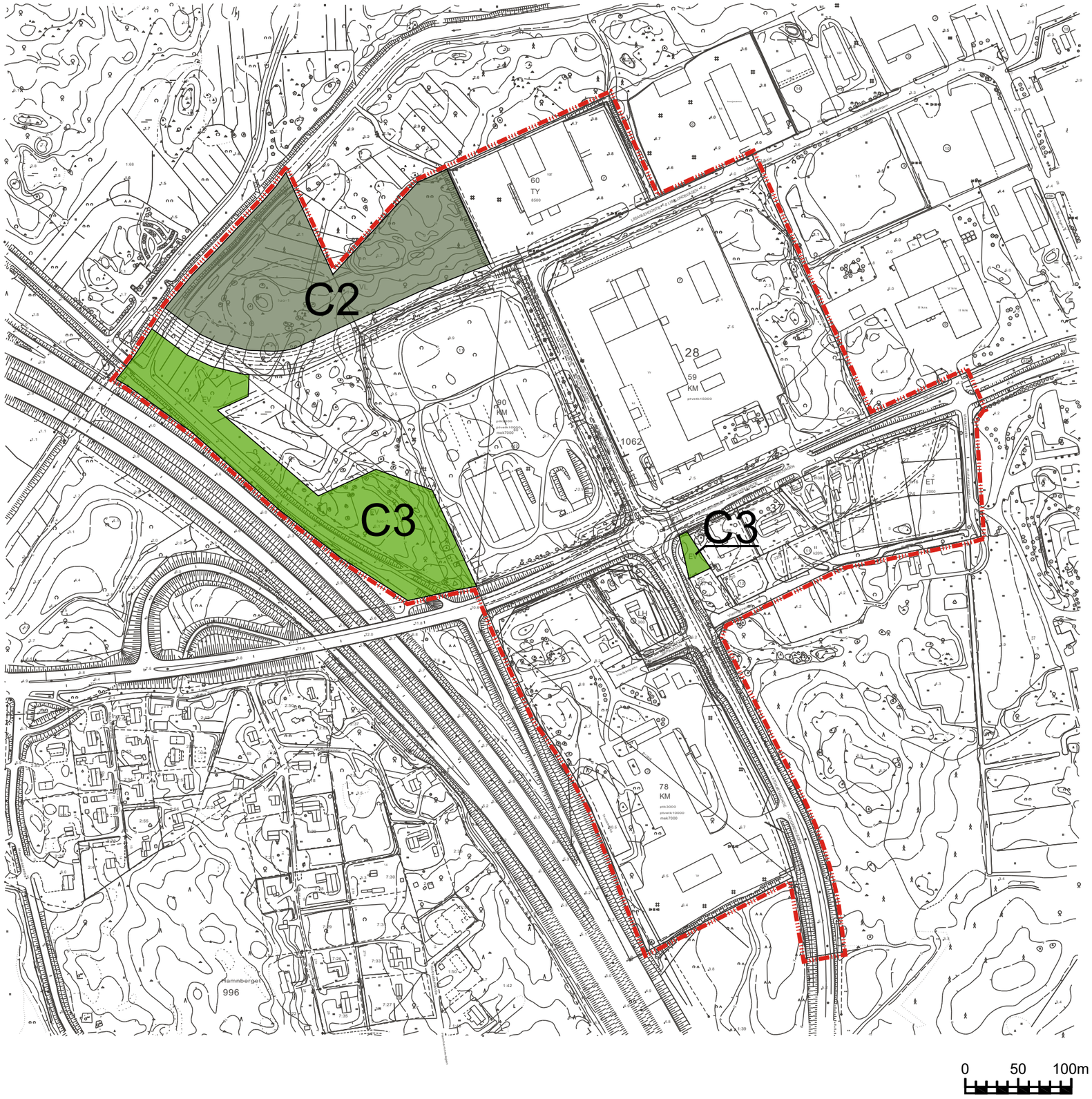
Underskrift

Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

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



Liisanlehto
Liselund
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

C2 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT AREALER	26878 m²
Kokonaispinta-ala Totalareal	26878 m²

C3 Suojametsä.
Skyddsskog.

PINTA-ALAT AREALER	22386 m² 625 m²
Kokonaispinta-ala Totalareal	23011 m²