MÅNVIKSGATAN, ak1103
DETALJPLANEBESKRIVNING



Detaljplaneändring och tomtindelning

Vasa stad, Planläggningen 16.11.2026

VAASA.
VASA.

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

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

Behandling:	Planläggningsbeslut	10.12.2019
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	10.1.2023
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	5.12.2023
	Stadsmiljönämnden	13.5.2026
	Stadsstyrelsen	21.9.2026
	Stadsfullmäktige	28.9.2026

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

1.2 Planområdets läge

Området som ändringen av detaljplanen gäller finns i stadsdel 14, vid Månviken i Vasklot. Planområdet består av naturmiljö, ett havsnära villaområde från sekelskiftet, ett område med båtskjul på stranden vid Finska Socker samt huvudstråket för gång- och cykeltrafik i Vasklotskogen. Området omfattar även en del av Månviken vattenområde. Området som ska planläggas är på cirka 16 hektar.



Området som detaljplaneändringen gäller angivet på guidekartan.



Området som detaljplaneändringen gäller på ett flygfoto.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen gäller ett kulturhistoriskt värdefullt villaområde vid Månvikens strand i Vasklot, – som med undantag för en villa ligger vid Månviksgatan. Namnet på planprocessen härrör från gatans namn. Området som ska planläggas har detaljplanerats redan tidigare och det finns alltså redan en gällande detaljplan för området. Därför preciseras det i planens namn att det är fråga om en ändring av detaljplanen.

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

På plankartan kallas vattenområdet utanför villaområdet *Kuulahti* på finska. På Lantmäteriverkets kartor används felaktigt det finska namnet *Kuutamolahti,* som även förekommer på guidekartan i Vasa stads karttjänst. Kuutamolahti är en felaktig översättning av vikens svenska namn *Månviken.* Ett svenskt namn som motsvarar Kuutamolahti skulle vara Månskensviken. Förutom att det är fråga om en felaktig översättning stöds användningen av det finska namnet Kuulahti också av att det är det namn som Vasaborna allmänt använder för viken. Dessutom heter gatan som leder till villaområdet Månviksgatan.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbestämmelser.

BILAGA 2. Karta över skötselklassificering för grönområdena.

BILAGA 3. Illustrationsmaterial.

BILAGA 4. Bygganvisning.

BILAGA 5. Program för deltagande och bedömning.

BILAGA 6. Detaljplanens uppföljningsblankett.

BILAGA 7. Kartor över tomtindelningen.

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Biström, O. & G. Biström (2015). Kahden vanhan meriuposkuoriaisesiintymän tarkistus Vaasassa ja Mustasaaressa.
- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi. Ramboll.
- Kiviluoma, T., L. Lahti & J. Nyman (2018). Vaasan Vaskiluodon Kaarlentien suunnittelualueen luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2021). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Pellikka, H., M. Johansson, M. Nordman & K. Ruosteenoja (2023). Probabilistic projections and past trends of sea levels rise in Finland. NATURAL HAZARDS AND EARTH SYSTEM SCIENCES: Vol 23, no 4, pp 1613-1630. Ilmatieteen laitos ja Aalto-yliopisto.
- Pettersson, H. & J. Särkkä (2024). Lausunto alimmasta rakennuskorkeudesta ja aaltoiluvaraselvityksen tarpeesta Vaasan Vaskiluodon asemakaava-alueella. Ilmatieteen laitos.
- Rakennusperinneselvitys (2000). Pohjanmaan museo ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Vaskiluodon liikenneselvitys: Vaskiluodon osayleiskaava (2018). Sitowise.
- Vaskiluoto: Kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Sitowise.
- Välimäki, P. & T. Mutanen (2018). Meriuposkuoriaisen ja sen elinympäristöjen kartoitus Vaasan Vaskiluodossa ja Mustasaaren Raippaluodossa. Albus Luontopalvelut.

1.6 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER ... 1
1.1 Identifikationsuppgifter ... 1
1.2 Planområdets läge ... 1
1.3 Planens namn och syfte ... 2
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen ... 3
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial ... 3
1.6 Innehåll ... 4
2. SAMMANDRAG ... 6
2.1 Olika skeden i planprocessen ... 6
2.2 Syftet med detaljplaneändringen ... 7
2.3 Genomförande av detaljplanen ... 8
3. UTGÅNGSPUNKTER ... 9
3.1 Villakulturens historia ... 9
3.1.1 Finländsk villakultur ... 9
3.1.2 Villakultur i Vasa ... 11
3.2 Utredning om förhållandena på planeringsområdet ... 12
3.2.1 Allmän beskrivning av området ... 12
3.2.2 Byggd miljö ... 13
3.2.3 Den byggda kulturmiljöns värden ... 33
3.2.4 Naturmiljö ... 44
3.2.5 Kommunalteknik ... 56
3.2.6 Trafik ... 57
3.2.7 Markägoförhållanden ... 60
3.3 Planeringssituation ... 61
3.3.1 Planer, utredningar och beslut som gäller planområdet ... 61
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN ... 68
4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den ... 68
4.2 Deltagande och samarbete ... 68
4.2.1 Intressenter ... 68
4.2.2 Deltagande och växelverkansförfaranden ... 68
4.2.3 Myndighetssamarbete ... 69
4.3 Mål för detaljplaneändringen ... 70
4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen ... 70
4.3.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning ... 71
4.4 Redogörelse för detaljplaneutkasten ... 75

4.4.1 Avgränsning av detaljplaneområdet ... 75
4.4.2 Utkastalternativ ... 76
4.4.3 Kvartersområden ... 81
4.4.4 Gatuområden och riktgivande leder ... 84
4.4.5 Parkering ... 85
4.4.6 Övriga områden ... 86
4.4.7 Detaljplanebestämmelser ... 87
4.4.8 Motiveringar till detaljplaneutkastet ... 90
4.4.9 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet ... 90
4.4.10 Övervägande efter utkastskedet ... 104
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN ... 107
5.1 Planens struktur ... 107
5.1.1 Dimensionering ... 107
5.1.2 Kvartersområden ... 109
5.1.3 Övriga områden ... 112
5.1.4 Trafik och parkering ... 115
5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet ... 115
5.3 Planens konsekvenser ... 116
5.3.1 Planprocessens konsekvenser ... 116
5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön ... 116
5.3.3 Konsekvenser för samhällsekonomin ... 118
5.3.4 Konsekvenser för trafik och parkering ... 119
5.3.5 Konsekvenser för sociala förhållanden ... 120
5.3.6 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet ... 121
5.3.7 Konsekvenserna av klimatförändringen ... 122
5.3.8 Störande faktorer i miljön ... 124
5.3.9 Riskkartläggning ... 124
5.3.10 Namn ... 124
5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser ... 124
5.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet ... 124
5.6 Övervägande efter förslagsskedet ... 131
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN ... 133
6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet ... 133
6.2 Genomförande och tidsplanering ... 133
6.3 Uppföljning av genomförandet ... 133

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplanen:
Stadsstyrelsens planeringssektion fattade beslut om att en planändring ska inledas i samband med att planläggningsöversikten för 2020 godkändes 10.12.2019. Planläggningsöversikten för 2020 publicerades 1.3.2020. Beslutet om att inleda en planändring fattades eftersom det blev aktuellt med planering och anläggande av huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Vasklotskogen. Med detaljplaneändringen möjliggörs det aktuella huvudstråket planmässigt, och därför skulle planläggningsbeslutet fattas medan leden anlades. Processen för ändring av detaljplanen blev anhängig genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut av 10.1.2023 om godkännande av programmet för deltagande och bedömning för framläggande. Mellan planläggningsbeslutet och anhängiggörandet av detaljplaneprocessen har strategisk planering för hela Vasklot gjorts då det har utarbetats en delgeneralplan för ön. Delgeneralplanen har en styrande inverkan på detaljplanens innehåll, och därför har inledandet av planprocessen för Månviksgatan väntat på delgeneralplanen.

Program för deltagande och bedömning, MarkByggL § 63:
Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var framlagt genom planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut under perioden 17–31.1.2023. Om programmet skickades en elektronisk begäran om utlåtande till de sakägande myndigheterna samt brev till markägarna och arrendatorerna av planområdet och de intilliggande tomterna. Om framläggandet av PDB meddelades i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på anslagstavlan vid Tekniska verket samt på stadens webbplats (*www.vasa.fi*). Det lämnades in åtta förhandsutlåtanden om ärendet och dessutom kom invånare på villaområdet med både skriftliga och muntliga åsikter.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) MarkByggL § 62, MarkByggF § 30:
Genom planläggningsdirektörens beslut har tre planutkast varit framlagda 12.12.2023–12.1.2024. Om framläggandet av planutkasten meddelades på samma sätt som om programmet för deltagande och bedömning. Medan utkasten var framlagda lämnades det in 11 utlåtanden och 10 åsikter. En del av villatomtens invånares åsikter var skriftliga och en del muntliga.

Offentligt framläggande (planförslag) MarkByggL § 65 (from 1.1.2025 OAL 65 §), MarkByggF § 27–28: Förslaget till detaljplaneändring har genom stadsmiljönämndens beslut varit offentligt framlagt under perioden 22.5.–24.6.2026. Det lämnades in 9 utlåtanden och 3 anmärkningar om planförslaget. En del av anmärkningarna från de boende i villaområdet har varit skriftliga och en del muntliga.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 188.5 § (from. 1.1.2025 OAL 188.5 §), kommunallagen 140 §: Vasa stadsfullmäktige fastställde detaljplaneändringen vid sitt sammanträde 28.9.2026. Efter besvärstiden, som började vid fastställandet, kungjordes att planen har vunnit laga kraft den 16.11.2026. Före det hade stadsstyrelsen godkänt detaljplanen 21.9.2026.

2.2 Syftet med detaljplaneändringen

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

Största delen av planområdet består av med tanke på kulturmiljön lokalt värdefullt villaområde. Dessutom är områdets naturmiljö- och landskapsvärden betydande.

Detaljplaneändringen har ansetts nödvändig, eftersom:

1. Det för området gäller en gammal detaljplan vars beteckningar behöver ses över och uppdateras så att de motsvarar nuläget.
2. För att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden.
3. Det har framförts flera önskemål om planändring för området.
4. Det behövs nya evakueringsvägar till Vasklot på grund av risk för storolycka.

Genom planändringen möjliggörs att villaområdet används för boende året runt. Användningsändamålsbeteckningen för byggnaderna på planområdet, inklusive gårdarna, ändras från ett parkområde som ska bevaras i naturtillstånd till ett kvartersområde för bostadsbyggnader och byggnader som ska skyddas. Villorna anvisas tomter och byggrätt för ekonomibyggnader i anslutning till dem. I och med bildandet av tomter blir rekreationsområdet mindre, men en stor del av planområdet förblir i rekreationsanvändning.

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

Principer för planeringen:

1. Områdets identitet ska stärkas: principer som härrör från villaperioden, som är förenat med lummiga trädgårdstomter och busk- och trädplanteringar längs gatan.
2. Småhusområdes skala ska bevaras.
3. Natur- och kulturhistoriska värden ska värnas om samt lyftas fram.
4. Rekreationsområden ska bevaras i naturtillstånd, som ett mångformigt skogsområde.
5. Byggande med högkvalitativ arkitektur som passar in i en miljö från villaperioden.

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

- Beteckningen om bostadsbyggnadernas och gårdarnas användningsändamål ändras så att den möjliggör småhusboende året runt (AO, AO/s eller SR).
- Det bildas tomter av villornas arrendearealer. De bestämmelser som styr byggandet på tomterna som bildas anvisas i planen.
- Ett måttligt och ändamålsenligt kompletterande byggande ska möjliggöras på villaområdet.

- Med planen skyddas de mest värdefulla byggnaderna, konstruktionerna och områdeshelheterna genom att det anvisas byggnads- och områdesskyddsbeteckningar för dem.
- Månviksgatan, infarten till Villa Stenfors och huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom skogen mellan Karlavägen och Uddnäsvägen anvisas som gatuområden. Gatuområden namnges i planen.
- På plankartan anvisas som riktgivande en gång- och cykelled som fortsätter från Månviksgatan mot norr och som går samman med en befintlig friluftsled. Den ska lämpa sig som räddningsväg.
- Användningsändamålsbeteckningen för skogsområdet i Vasklot ändras till område för närrekreation där miljön bevaras (VL/s).
- Användningsändamålsbeteckningen för Finska Sockers båtskjul på stranden ändras så att den bättre motsvarar dagens situation.
- Bevarandet av Finska Sockers gamla båtskjul tryggas med detaljplanen.

I planlösningen har man strävat efter att finna en lösning som beaktar områdets kulturhistoriska värden och natur- och landskapsvärden, samt bevarar dem som en del av områdets identitet. Särskild uppmärksamhet har fästs vid att värna om gårdarnas trädgårdskultur i området, och delvis återställa den, samt vid att bevara områdets biologiska mångfald. Månvikens strand anvisas i planen som ett allmänt område för närrekreation. Med planbestämmelserna styrs behandlingen och skötseln av strandområdet så att det även i fortsättningen finns ömsom träd och ömsom öppna vyer mot havet och att det är möjligt att komma till vattnet. Därtill styrs det till att bevara lämningarna efter villatiden på rekreationsområdet, såsom terrasseringarna och murarna i sten samt stenfötterna till sådana byggnader som redan försvunnit.

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

Den befintliga körvägen som går från Karlavägen och fortsätter till villaområdet anvisas som gata i planändringen och ges namnet Månviksgatan. Den del av Månviksgatan som ligger mellan Karlavägen och korsningen som leder till villaområdet anvisas i planen som gårdsgata. Huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Månviksgatan och Uddnäsvägen anvisas som gatuområde genom planändringen och ges namnet Vasklotstråket. Ändelsen -stråk är något som Planläggningens namnarbetsgrupp anvisat för huvudrutterna och som används i detaljplaner. Infarten till Villa Stenfors anvisas som gatuområde och namnges Julia Wikmans stig. Julia Wikman var arkitekt A. W. Stenfors hustru. Enligt litterära källor ritade Stenfors villan och lät bygga den i bröllopspresent till sin hustru Julia. Ändelsen stig har också tidigare använts i namnen inom det närliggande området, exempelvis i Frilundsstigen. Dessutom beskriver ordet stig körförbindelsens nuvarande slingrande karaktär.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Avsikten är att detaljplaneändringen ska bli färdig år 2026. Planändringen upphäver inte till övriga delar den gällande detaljplanen (ak497) i norra delen av Vasklot. Hur planprocessen framskrider kan följas på Planläggningens webbplats: *www.vaasa.fi/sv/ak1103*.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Villakulturens historia

3.1.1 Finländsk villakultur

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

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

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

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

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

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

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

Principer för villornas gårdar

<u>Huvudbyggnad</u>

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

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

Badhus

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

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

Övriga byggnader

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

Trädgård

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

Källorna för avsnittet om finländsk villakultur

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

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

Villakultur på Månvikens villaområde

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

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

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

3.1.2 Villakultur i Vasa

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

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

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

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

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

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

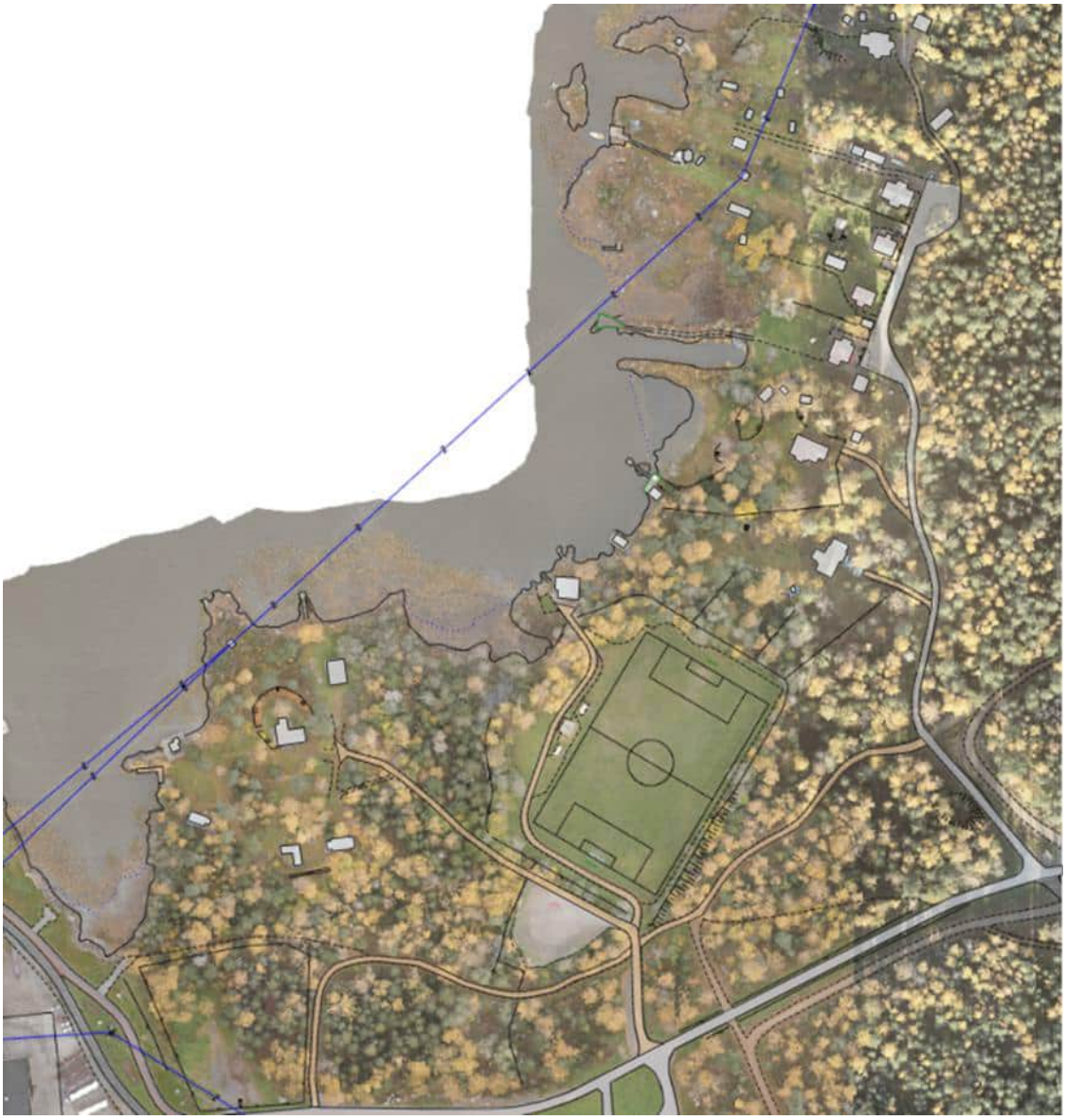
Trots ändringar vad gäller gårdsbyggnader har Månvikens villaområde med byggnader bevarats relativt bra och huvudbyggnaderna med gårdsplaner bildar fortfarande en enhetlig landskapshelhet. Som ett bevis på att området har bevarats väl har villaområdet kategoriserats som en landskapsmässigt eller lokalt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

byggnaderna värderats som kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla. Resultatet av inventeringarna verkställs i planändringen genom att den mest värdefulla delen av byggnadsbeståndet skyddas.

3.2 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.2.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringen gäller Månvikens villaområde som finns i området mellan Månviksgatan, Karlavägen och vattenområdet i Vasklotskogens västra del. Planområdet omfattar även båtskjulen på stranden vid Finska Socker och huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsvägen i Vasklotskogen. På flygfotot nedan har planområdet delats in i delområden enligt följande: villorna längs Månviksgatan och Villa Stenfors längst inne i Månviken, omgivningen kring fotbollsplanen och hyresbastun med motionsspår, Finska Sockers båtskjul och gång- och cykelleden genom Vasklotskogen.



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

Områdets bosättningshistoria

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

Månvikens villaområde bebyggdes ursprungligen utanför samhällsstrukturen, men idag ligger det delvis fast i stadsstrukturen då flyttningen av hamnen innebär ett startskott för mera ett omfattande byggande i Vasklot. Före slutet av 1800-talet hade det i Vasklot bara funnits några sommarvillor. De fösta villorna uppfördes på Månvikens villaområde under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Då blev villorna Stenfors, Roos och Kurtén färdiga. Dessa allra äldsta huvudbyggnader kan anses anknyta till det tidiga villabyggnadsskedet i Vasklot. De tre villorna i fråga härstammar från den så kallade uppkomstperioden och tidiga perioden före första världskriget. Villa Haglund byggdes under kriget och stod färdig 1918. De bostadsbyggnader som på 1920-talet uppfördes i rad längs Månviksgatan är resultat av ett senare bostadsbyggnadsskede. Till skillnad från villorna byggdes de för boende året runt. Om detta vittnar badrummen och basturna inne i byggnaderna.

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

3.2.2 Byggd miljö

På området finns åtta kulturhistoriskt värdefulla villor. De äldsta villorna byggdes under de sista årtiondena av 1800-talet och de nyaste på 1920-talet. Med undantag av en av villahelheterna finns byggnaderna på Månvikens villaområde vid Månviksgatan. Villa Stenfors står längs inne i Månviken skilt från de övriga byggnaderna och infarten till gården sker inte från Månviksgatan utan via den körförbindelse som fortsätter från fotbollsplanen.

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

På Månviksgatans villaområde finns byggnader som byggts som villor och bostadsbyggnader. Byggnaderna som uppförts för att användas för boende kallas för tydlighetens skull överlag huvudbyggnader. Med begreppet huvudbyggnad avses allmänt den största byggnaden med de viktigaste funktionerna på respektive byggplats. Hierarkin bland byggnaderna på samtliga gårdar med huvudbyggnad följer huvudsakligen följande princip: Huvudbyggnaden är den första byggnaden man ser när man kommer till gården och dessutom den klart största dominerande byggnaden. Alltefter gård sprider sig sedan ett antal mindre gårdsbyggnader runt huvudbyggnaden mot stranden.

Trots byggnaderna har villaområdet en skogbevuxen framtoning. Gårdarna är lummiga och byggnaderna skuggas delvis av träd sett från Månviksgatan. Byggnaderna på stranden står

landskapsmässigt på ganska synliga platser trots trädbeståndet och vattenväxterna som delvis täcker fjärrlandskapet. I synnerhet bastubyggnaderna nära strandlinjen syns tydligt på motsatta sidan av Månviken.

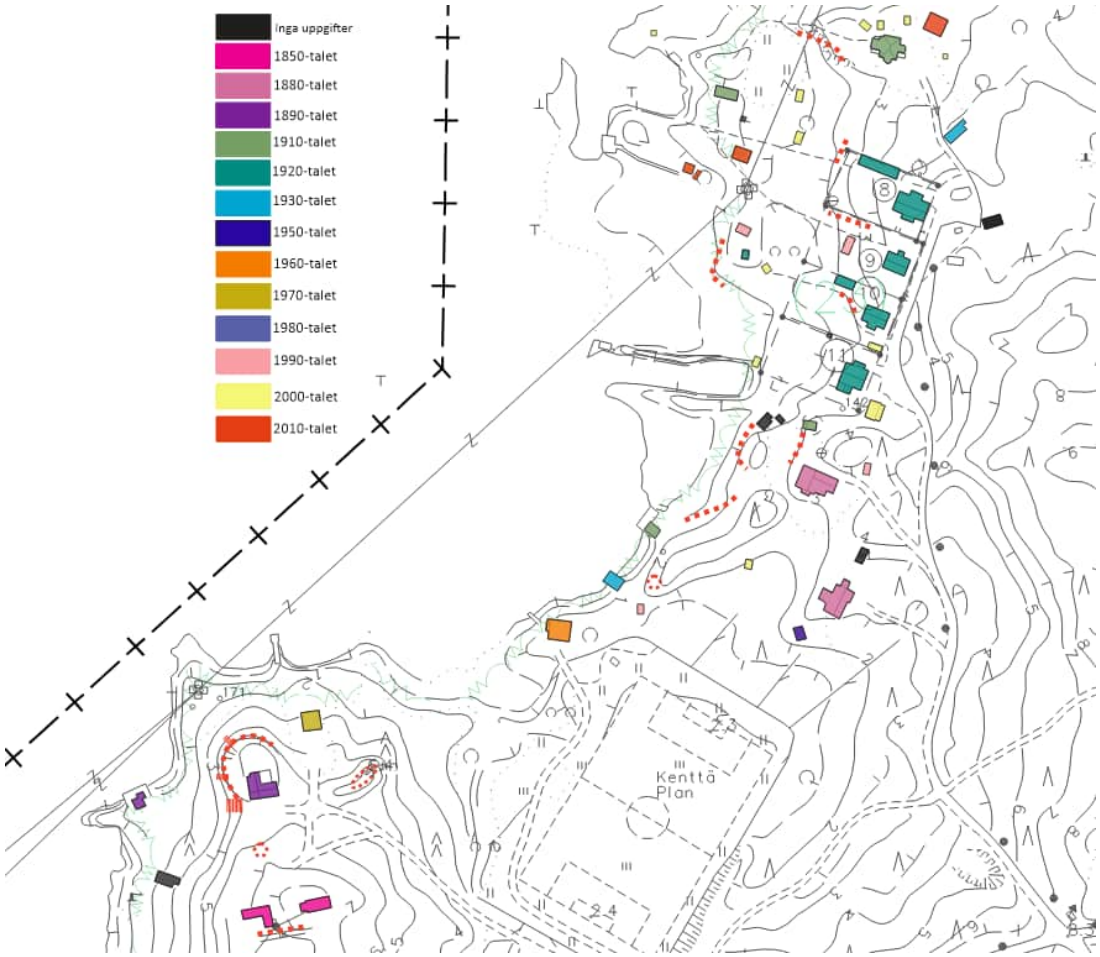




Raden av bostadsbyggnader längs Månviksgatan från olika riktningar 2021.

Schemat nedan visar när byggnaderna på området har blivit färdiga. Tidpunkterna har färgkodats per årtionde. På grund av att källmaterialet är begränsat är det emellertid på vissa ställen

osäkert med tidpunkten. Det är utmanande att tolka exempelvis flygfoton och urskilja byggnader på de suddiga bilderna och veta om byggnaden på bilden är den som står på platsen idag eller inte.

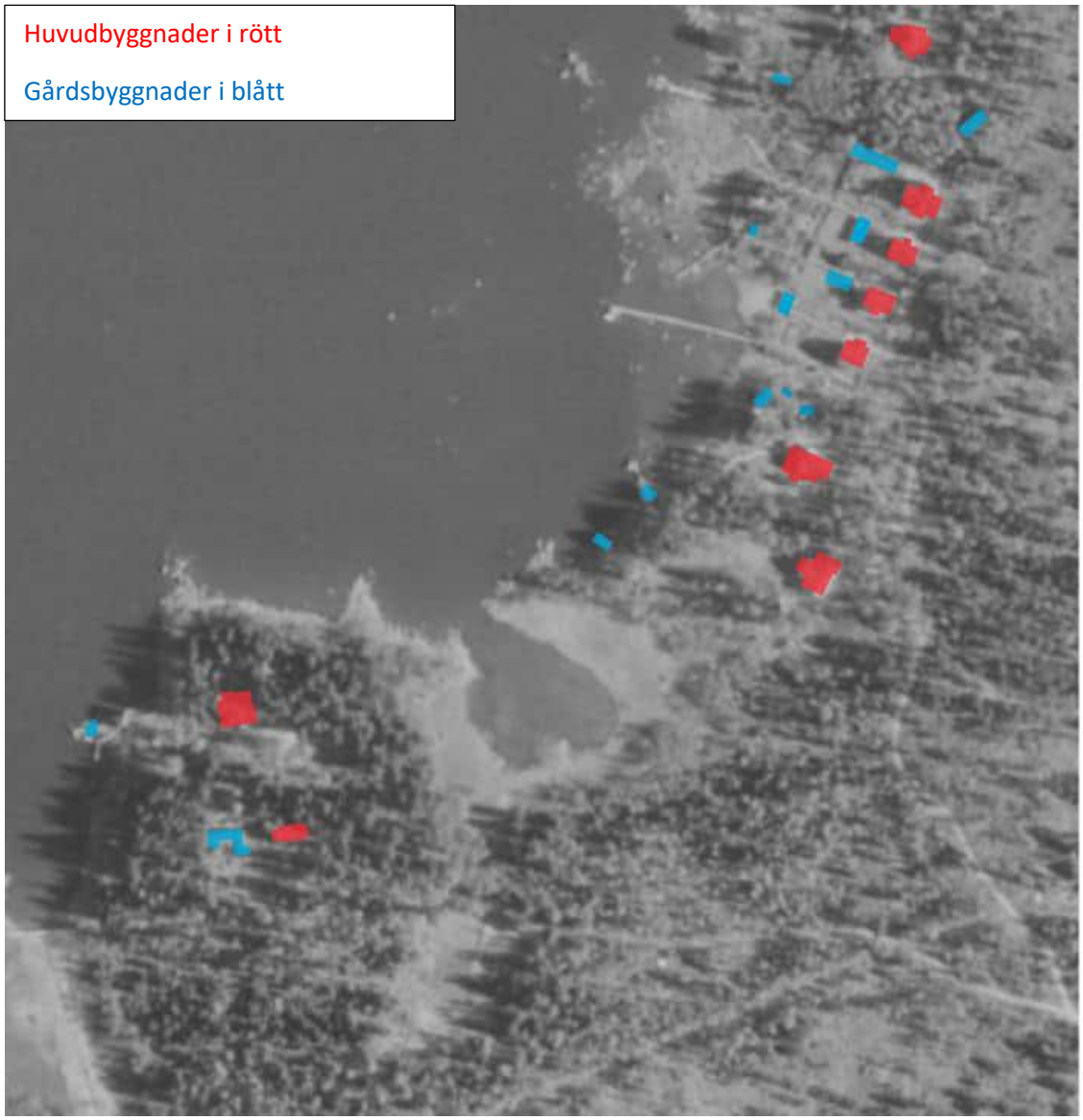


De äldsta byggnaderna har byggts som fritidsbostäder. Dessa villor står längre bort från Månviksgatan. De bostadsbyggnader som på 1920-talet byggdes fast vid gatan är avsedda att användas året runt, vilket syns exempelvis i deras utrustning. Huvudbyggnadernas användningsgrad har varierat med tiden. Idag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

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

Landhöjningen påverkar kraftigt Månvikens strand. Det har resulterat i att huvudbyggnaderna med de närmaste gårdsbyggnaderna på vissa ställen har flyttats tiotals meter längre bort från strandlinjen jämfört med deras ursprungliga läge vid färdigställandet. Till följd av landhöjningen står det äldsta byggnadsbeståndet idag relativt långt bort från stranden och strandområdet har tagits i bruk i takt med att ny mark har kommit upp ur havet. Landhöjningen sker

emellertid i olika takt på olika håll i Månviken. Dess inverkan är tydligast på gårdarna till bostadsbyggnaderna från 1920-talet längs Månviksgatan. Gårdarna till de äldre villorna har landhöjningen däremot påverkat mindre. Som konkreta bevis på var strandlinjen tidigare har gått står olika stenkonstruktioner, såsom terrasseringar i sten som ursprungligen har funnits alldeles invid strandlinjen.



Flygfoto från 1955 där huvud- och gårdsbyggnaderna anges.

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

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

Huvudbyggnader i rött

Gårdsbyggnader i blått

Rivna gårdsbyggnader i lila (jämfört med 2023)



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

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

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

På adresserna Månviksgatan 4, 6, 8 och 10 står fyra bostadsbyggnader från 1920-talet i rad. De har byggts med den ena gaveln mot Månviksgatan och så att de följer formerna i terrängen. Byggnaderna bildar en enhetlig helhet längs Månviksgatan vad gäller deras storlek, ålder och delvis även stilistiska drag. En förklaring till de enhetliga särdragen torde vara att byggnaderna har ritats av A. Manninen och A. W. Stenfors. Skilt från raden av byggnader längs gatan står fyra huvudbyggnaderna vid Månviken; villorna Haglund, Kurtén, Roos och Stenfors som byggts som fritidsställen. Villorna har byggts under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal och de skiljer sig stilistiskt från raden av bostadsbyggnader från 1920-talet som representerar klassicism. De nämnda villorna med gårdar står kring en skogbevuxen park.

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

Villa Haglund (även kallad Villa Trollnäset)

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



Villa Haglund hösten 2020.

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



Utöver huvudbyggnaden omfattar helheten även nio gårdsbyggnader av olika storlek.

Ett före detta båtskjul, nuvarande bastu, hösten 2020.

Med undantag av vedlidret har alla byggnader en rödmålad träfasad. De äldsta gårdsbyggnaderna, det före detta båtskjulet och ett dass, i vilka byggnadsmassans utformning är rektangulär, står längre bort från huvudbyggnaden. Norr om huvudbyggnaden finns nyare lagerbyggnader, såsom en täckt bilparkering. Infarten till gården avgränsas av ett spjälstaket i trä.



Gårdsbyggnaden som tidigare använts som dass hösten 2020.

Månviksgatan 4

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

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



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 4 våren 2021.

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



Den gårdsbyggnad vars tegeldel ska skyddas hösten 2020.

Månviksgatan 6

Bostadsbyggnadens gård finns i raden av hus från 1920-talet vid Månviksgatan. Huvudbyggnaderna i husraden har sina gavlar i riktning med gatan. Funktionerna på gårdsplanen nära huvudbyggnaden, såsom passager, har bevarats. I de mellersta delarna av gården nära kraftledningen växer stora granar. Landhöjningen är påtaglig på gården, för huvudbyggnaden står idag långt borta från strandlinjen. Flygfotona visar att sommarköket med skyddstak i lätt konstruktion nära huvudbyggnaden har byggts på stenfoten till en gårdsbyggnad som tidigare stått på samma plats. I byggnadsinventeringen konstateras att det av planritningen från 1924 framgår att det ursprungligen inte hade planerats några gårdsbyggnader på tomten. På flygfotona från 1950-talet kan emellertid en gårdsbyggnads byggnadsmassa urskiljas.



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

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

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

Månviksgatan 8

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



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



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 8 hösten 2020.

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

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



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

Månviksgatan 10

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

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

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



Huvudbyggnaden på Månviksgatan 10 och garaget bredvid den hösten 2020.

Villa Kurtén

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



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



Terrasseringen i sten som avgränsar gräsmattan mot stranden hösten 2021.



Villa Kurtén från söder hösten 2021.

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

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

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



Jordkällaren och terrasseringen i sten bredvid den hösten 2021.



Bastubyggnaden från olika vinklar hösten 2020.

Villa Roos

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

Det är inte känt när exakt huvudbyggnaden har byggts eller vem den har ritat. I byggnadsinventeringen antas emellertid att byggnaden har uppförts samtidigt med intilliggande Villa Kurtén och att den har byggts ut med en regelstomme ungefär på 1920-talet. Därefter har byggnaden byggts ut med en regelstomme mot norr. I samband med den ombyggnad som pågår

samtidigt med planarbetet byggs den befintliga farstukvisten ut så att den fungerar som ingång men att där också finns plats för ett värmedistributionsrum och ett badrum/en toalett. En del av fönstren och dörrarna är ursprungliga och en del har bytts ut. Utbyggnaderna har gjort att byggnadens skepnad idag är ganska speciell, men ändringarna kan urskiljas och de ursprungliga stilistiska dragen har bevarats och kan fortfarande uppfattas.



Villa Roos från havet hösten 2020.

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



Bastubyggnaden från olika vinklar hösten 2020.

Villa Stenfors

På en skogbevuxen byggplats, skild från villorna på Månviksgatan, ligger villakomplexet Villa Stenfors. Byggnaderna står långt ifrån varandra på olika sidor av en stor arrendeareal på en kulle som sluttar mot stranden. Gården omges av en skogbevuxen park som på vissa ställen är

ganska igenvuxen och domineras av naturväxtlighet. De viktigaste växterna på gården är de stora och personliga tallarna på stranden. Utöver tallar växer det även björkar, alar och granar på gården. Ett tämligen enhetligt visuellt element är allén som kantas av parklindar längs infarten till gården. På gården har en mängd stenkonstruktioner bevarats. Den mest imponerande av dem är den bågformiga terrasseringen i sten runt huvudbyggnaden som också omfattar en stentrappa.



Terrasseringen i sten runt Villa Stenfors och trappan hösten 2022.

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

Huvudbyggnaden har byggts under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal enligt ritningarna av A. W. Stenfors som också ägde byggnaden. Den är till sin arkitektur en speciell villabyggnad med nationalromantiska drag. Den är en timmerbyggnad med korstimrade knutar som blir bredare mot taket och som har timrats i en dekorativ form. Byggnaden har ett utkikstorn och en bågformad veranda på fasaden mot söder. En del av fönstren och dörrarna har bytts ut så att de passar in i stilen och en del dörrar har spikats igen med skivor. De vidtagna reparationsåtgärderna har huvudsakligen varit lyckade och byggnaden har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär som ett exempel på perioden med nationalromantiskt villabyggande.



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



Villa Stenfors hösten 2020. I bakgrunden syns badhuset/bastun.

Utöver villabyggnaden finns det på arrendearealen för Villa Stenfors också en annan bostadsbyggnad som flyttades till gården innan villan färdigställdes. Utanför den gamla bostadsbyggnaden finns en gårdsbyggnad vars ursprungliga användningsändamål eventuellt har varit djurstall. På olika sidorna av stranden finns ett gammalt badhus/bastu och ett båtskjul samt en bastu som byggts på 1970-talet. Badhuset/bastun är imponerande till sina arkitektoniska drag och det har bevarats fint både som en enskild byggnad och som byggnadstyp.



Den gamla bostadsbyggnaden och badhuset hösten 2020.

Det övriga byggnadsbeståndet på detaljplaneområdet

ABC bastu

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



ABC bastu hösten 2020.

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



ABC bastu hösten 2023.

Båtskjul

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



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

Områdets användningshistoria har inte utretts desto närmare. Det är emellertid sannolikt att Finska Sockers invånare har använt båtskjulen senast från och med 1920-talet, då bostadsbyggnaderna uppfördes på Frilundsvägen. Av byggnadsmaterialen, fasaderna och takskäggen att döma kan de äldsta skjulen härstamma från tidigt 1900-tal, men de flesta har byggts efter 1950-talet. Deras skick varierar men en del är redan i dåligt skick. Det är sannolikt att skjul har rivits och vid behov ersätts med nya motsvarande, såsom man brukar göra idag. Det skjul som

står närmast bostadsområdet har ersatts med ett nytt som till sin skala och takform ganska bra passar in i byggnadsbeståndet.



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

Gjorda ändringar

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

- Villa Haglund: det har uppförts små gårdsbyggnader och en täckt bilparkering kring villan delvis utanför den nuvarande arrendearealen.
- Månviksgatan 4: Det har byggts ett garage på skogssidan av vändplatsen i ändan av Månviksgatan. Garaget har eventuellt byggts tidigare. Utanför arrendearealen har det byggts små gårdsbyggnader och ett skyddstak i lätt konstruktion för båtar. Under planprocessen har trädelen av en gammal gårdsbyggnad rivits och ersatts med en ny. Den delen som byggts i tegel har bevarats.
- Månviksgatan 6: utanför arrendearealen har gårdsbyggnader, såsom en bastu och en paviljong, byggts.
- Månviksgatan 8: utanför arrendearealen har det placerats ett skyddstak i lätt konstruktion för båtar.
- Månviksgatan 10: Det har byggts ett garage utanför arrendearealen mot gatan och en lagerbyggnad på stranden. Huvudbyggnaden har varit föremål för omfattande ändringar vad gäller inomhusutrymmena och fasaden. Strandområdet har förändrats genom muddring.
- Villa Kurtén: det har uppförts en täckt bilparkering utanför arrendearealen mot gatan.
- Villa Roos: Det har uppförts små gårdsbyggnader kring villan, delvis utanför arrendearealen. Huvudbyggnaden har varit föremål för omfattande ändringar vad gäller byggnadsmassan, inomhusutrymmena och fasaden. Renovering av huvudbyggnaden pågår samtidigt med planprocessen.
- Villa Stenfors: Utbyggnadsdelen av ett gammalt djurstall har rivits och tak på gårdsbyggnader har förnyats. Den ena jordkällaren har rivits.

Byggandets påverkan på villaområdets havslandskap

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

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

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

3.2.3 Den byggda kulturmiljöns värden

Skyddsobjekt/fornminnen

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

Det har inte hittats några fornminnen på området.

Värdefulla kulturmiljöer/landskapsområden

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

En del av detaljplaneområdet (villorna längs Månviksgatan) anvisas i delgeneralplanen för Vasklot med beteckningen sk-2 som *en landskapsmässigt eller lokalt värdefull områdeshelhet*. Med tanke på landskapskulturen är miljöerna som de gamla villorna bildar representativa och intressanta objekt. Det har bevarats ett flertal lämningar som anknyter till villaperioden kring villorna, såsom stenmurar, -gärdsgårdar och -trappor. Det finns gott om liknande objekt även utanför de tomter som i detaljplanen anvisas för byggnader, inom den delen av området som blir ett område för närrekreation. Därför anvisas det en särskild planbestämmelse för rekreationsområdet där det styrs till bevarande av dessa stenkonstruktioner.

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

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

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

Inventeringar

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

- Villa Haglund
- Villa Kurtén
- Villa Stenfors

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

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

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

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

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

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

- Byggnadshistoriskt, historiskt och med tanke på miljövärdet värdefullt.

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

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

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

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

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

Det befintliga byggnadsbeståndets skyddsvärden på området behandlades av en arbetsgrupp med representanter för Ramboll, som gjorde inventeringen, samt för Österbottens museum, Planläggningen och Byggnadstillsynen. Inventeringen med anslutande objektskort finns som kompletterande material till detaljplanebeskrivningen (endast på finska).

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

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

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

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

R = byggnadshistoriska (byggnadstraditionella, arkitektoniska)

H = historiska (bosättningshistoriska, socialhistoriska)

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

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

Villa Haglund

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

Månviksgatan 4

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

Månviksgatan 6

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
  Värderingsgrund: Byggnaden stämmer fortfarande nästan överens med de ursprungliga ritningarna, även fönstren är ursprungliga. Den enda större ändringen i byggnadens yttre har varit farstukvisten, som är ett väldigt ofta förekommande till-

lägg i byggnader från den aktuella tidsperioden. Den följer byggnadens skala och utgör en del av byggnadens historiska skikt. Byggnadens historiska värden anknyter till den tidiga bosättningshistorien i Vasklot. Byggnaden står på en synlig plats på Månviksgatan och bildar en tidsmässigt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt enhetlig helhet med de bostadsbyggnader på Månviksgatan 4–10 som byggts samtidigt.

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

Månviksgatan 8

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

Månviksgatan 10

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

Villa Kurtén

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr
  Värderingsgrund: Det har gjorts ett flertal ändringar och reparationer i huvudbyggnaden, men trots det har den bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär bra. Ändringarna och reparationerna har varit lyckade, även om en del av dem skiljer sig från ritningarna från 1917. De byggnadshistoriska värdena anknyter till den byggnads arkitektur som ritats av Otto Ekman, och de dekorativa motiven på byggnaden utgör en viktig del av byggnadens värde. Byggnaden står vid den landskapsmässigt särskilda Månviksgatan, längs vilken det finns tidiga villa- och bostadsbyggnader i Vasklot. De historiska värdena anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde.
- Jordkällare (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr

Värderingsgrund: Källarens konstruktioner och förmodligen även dess skepnad har bevarats i sin ursprungliga form. Jordkällaren vittnar om villaperioden. Liknande byggnader har sällan bevarats på gårdar.

- Bastu (H, M): Skydd rekommenderas, sr
  Värderingsgrund: Bastubyggnaden hör till det gamla byggnadsbeståndet på gården och har bevarat sitt värde trots en utbyggnad.
- Gårdsplan: Det rekommenderas att terrasseringarna i sten ska bevaras.

Villa Roos

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

Villa Stenfors

- Huvudbyggnad (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr. Det rekommenderas att byggnaden och terrasseringen i sten samt stentrappan ska skyddas.
  Värderingsgrund: Den speciella Villa Stenfors är imponerande och har bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär bra. Byggnaden är ett av få exempel på välbevarade byggnader från den nationalromantiska villabyggnadsperioden i Vasa. Reparationsåtgärderna som vidtagits i byggnaden är huvudsakligen lyckade. Villan står på en fin terrassering i sten som anlagts i form av en hög båge, vilket är en viktig del av helheten. Byggnadens historiska värden anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde. Gårdsplanen bildar en egen landskapsmässig helhet och skapar självständigt miljömässiga värden.
- Gammal bostadsbyggnad (R, H): Skydd rekommenderas, sr
  Värderingsgrund: Villan som flyttats till gården/den före detta bostadsbyggnaden är hög och imponerande. Byggnaden har fint bevarat sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär och fönstren och dörrarna i byggnaden är förmodligen ursprungliga. Byggnaden har fina detaljer, såsom spånbeklädnaden på den öppna farstukvisten. Byggnaden står öde mitt på en skogbevuxen gårdsplan. Utanför huvudbyggnaden finns ett gammalt djurstall. Byggnaderna förfaller förmodligen om de inte tas i användning. På gården finns en gammal stengärdsgård samt stengrunder. De historiska värdena anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde.
- Badhus/bastu (R, H, M): Skydd rekommenderas, sr. Det rekommenderas att byggnaden med omgivande stenkonstruktioner ska skyddas.
  Värderingsgrund: Det speciella badhuset är imponerande och välbevarat. Ändringarna och reparationerna i den har likaså varit lyckade. Byggnaden representerar i likhet med villan sin tids nationalromantiska byggsätt. Bryggan med ett vitt räcke kring badhusbyggnaden samt stranden som terrasserats med s.k. borrade stenar och naturstenar utgör en del av helheten. Byggnadens historiska värden anknyter till Vasklots tidiga historia som villaområde. Gårdsplanen, där byggnaden står som en

viktig del av helheten, bildar en egen landskapsmässig helhet och skapar självständigt miljömässiga värden.

- Båtskjul (H, M): Skydd rekommenderas som en del av områdeshelheten, /s
  Värderingsgrund: Byggnaden vittnar om villabyggandets historia på området och vilka gårdsbyggnader som en gång i tiden behövdes på villor. Dessutom utgör den en del av den landskapsmässiga helheten på gården.
- Gårdsplan: För gårdsplanen rekommenderas områdesskyddsbeteckningen /s.

Avvikelse från byggnadsinventeringens skyddsförslag

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

I fråga om Villa Stenfors har man avvikit från skyddsförslaget i inventeringen till den delen som gäller den gamla bostadsbyggnaden som flyttats till gården och stenkonstruktionerna utanför badhuset. När det gäller den gamla bostadsbyggnaden har orsaken till avvikelse från skyddsförslaget varit att byggnaden är i sämre skick än förväntat. Den stod tom redan när Österbottens museum gjorde sin inventering år 1993 och åtminstone av fasaden att döma är den i dåligt skick. Därför har man i planutkastet inte anvisat någon sådan beteckning om byggnadsskydd för bostadsbyggnaden som skulle ha varit motiverat med tanke på byggnadens värden. För byggnaden har i utkastskedet anvisats den lätta beteckningen sr-9 med bestämmelsen *Byggnad som är viktig med tanke på en kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet. I samband med reparations- eller ändringsarbeten ska byggnaden repareras på ett sätt som återställer dess kulturhistoriska värden. Byggnadens ursprungliga skala och skepnad ska bevaras och dess läge i stadsbilden/på gården beaktas.* I byggnadsinventeringen rekommenderas att stenkonstruktionerna kring badhuset på samma gård ska skyddas. Enligt informationen från en invånare är badhusets stenkonstruktioner inte gamla utan de har anlagts av den nuvarande ägaren för ett tjugotal år sedan. Eftersom konstruktionerna är nyare än beräknat, kommer de inte att skyddas i detaljplanen.

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

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

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

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

Skyddsbestämmelser i utkastskedet

Hösten 2023 fördes det en preciserande diskussion om skyddet av byggnaderna mellan representanter för Planläggningen och Österbottens museum. Under värderingen i anslutning till byggnadsinventeringen, som utarbetades som grund för planarbetet, fastställdes vilka byggnader, konstruktioner och gårdar som ska skyddas genom planändringen och vilka inte. För planens utkastskede behöver ännu fastställas med vilka skyddsbeteckningar och -bestämmelser respektive byggnad ska skyddas. Därtill har det i ljuset av den information som erhållits efter inventeringen funnits behov av att diskutera om man för vissa byggnaders del måste avvika från skyddsförslaget i inventeringen. Utifrån diskussionerna har man kommit fram till att i utkastskedet anvisa följande skyddsbeteckningar och -bestämmelser för de aktuella byggnaderna:

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

Villa Haglund (Villa Trollnäset)
Huvudbyggnad
sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid planering av ändringar ska museimyndigheten höras.
Gårdsbyggnad
Områdesskydd. Byggnadsyta på tomten eller på kvartersområdet för bilplatser (LPA), alltefter utkastalternativ. Bestämmelsen AO/s eller LPA/s: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.
Bastu
Områdesskydd. Byggnadsyta på rekreationsområdet. Bestämmelsen VL/s: Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten.

Månviksgatan 4

Huvudbyggnad

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

Gårdsbyggnad (delen i tegel)

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

Månviksgatan 6

Huvudbyggnad

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

Månviksgatan 8

Huvudbyggnad

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

Gårdsbyggnad

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

Bastu

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

Månviksgatan 10

Huvudbyggnad

sr-9:

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

Villa Kurtén

Huvudbyggnad

sr-3: Byggnad som ska skyddas En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband

med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid planering av ändringar ska museimyndigheten höras.

Bastu

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

Jordkällare

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

Villa Roos

Huvudbyggnad

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

Bastu

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

Villa Stenfors

Huvudbyggnad

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

Gammal bostadsbyggnad som flyttats till gården

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

Badhus/bastu

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

Båtskjul

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

Utöver med skyddsbestämmelser (sr) eftersträvas det även med de övriga beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen att områdets kulturhistoriska värden bevaras.

Skyddsbestämmelser i förslagsskedet

Med planändringen skyddas totalt 11 byggnader och 2 konstruktioner med byggnadsskyddsbeteckningar (sr). De nuvarande huvudbyggnaderna skyddas enligt följande: För sex huvudbyggnader anvisas beteckningen sr-3 (*Byggnad som ska skyddas. En kultur- och byggnadshistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.)* och för en beteckning sr-9 (*Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas.).* Tre gamla ekonomibyggnader anvisas med beteckningen sr-5 (*Byggnad som ska skyddas. En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas.)*

Utöver byggnaderna styr planbestämmelserna till att också bevara två särskilt värdefulla konstruktioner: jordkällaren på Villa Kurténs tomt och stenmuren med stentrappa kring Villa Stenfors. Även de övriga stenkonstruktionerna från den gamla villakulturen, såsom stenfötter, -trappor, -terrasseringar och -murar, ska bevaras på tomterna och inom området för närrekreation.

Den södra raden med båtskjul på Finska Sockers sida av stranden anvisas som del av område som ska skyddas (s-1) och där de för stadsbilden viktiga och historiskt värdefulla gamla skjulbyggnaderna kan bevaras och repareras. Den norra skjulraden ska också bevaras, men det är möjligt att ersätta skjul i raden med nybyggnader. Därför anvisas den med en strikt byggnadsyta i stället för områdesavgränsningen s-1.

Det avsnitt av Månviksgatan som leder från huvudleden för gång och cykling till villaområdet samt det avsnitt av Julia Wikmans stig som leder från parkeringsplatsen vid fotbollsplanen till Villa Stenfors anvisas med beteckningen s-2 som delar av gatuområde som ska bevaras.

Skyddsbestämmelserna styr till samarbete med det regionala ansvarsmuseet: förhandlingar ska föras med museet i början av tillståndsprocessen, och avsikten är att tillståndsprocessen för ändringsarbeten genomförs i samarbete med byggnadstillsynen och museet. Utgångspunkten är att möjliggöra modernt boende men samtidigt bevara de skyddade byggnadernas historiska och arkitektoniska värden.

Efter utkastskedet har skyddsbestämmelserna preciserats enligt följande:

- Villa Kurténs bastubyggnad skyddas med beteckningen sr-5 till skillnad från utkastskedet. Lösningen är förenlig med den byggnadsinventering som gjordes i början av planarbetet. Byggnadens skick har kontrollerats, och dess betydelse och värden i förhållande till andra bastubyggnader i området har åter granskats som bakgrund till skyddsbeslutet.
- Bestämmelsen för beteckningen sr-9 har i förslagsskedet gjorts enklare så att den styr till att bevara byggnadens karaktär vid reparationer.
- Beteckningen sr-9, som i utkastskedet anvisades för huvudbyggnaden på Månviksgatan 10, har strukits. Lösningen är förenlig med byggnadsinventeringen. På grund av de omfattande ändringar som gjorts på huvudbyggnaden på Månviksgatan 10 är inte byggnadens ursprungliga värden längre synliga.
- Den gamla bostadsbyggnad som flyttats till platsen och numera ingår i helheten Villa Stenfors skyddas med beteckningen sr-5 i stället för beteckningen sr-9 som användes i utkastskedet. Bakom denna ändring ligger mer detaljerad information om byggnadens skick. Bedömningen av byggnadens skick i utkastskedet grundade sig på en granskning av fasadens skick, men inför förslagsskedet har presentanter för Österbottens museum

och Planläggningen även granskat inomhusutrymmena. De visade sig vara i bättre skick än man tidigare känt till, vilket ledde till slutsatsen att byggnadens skick inte hindrar skydd eller utgör en grund för en lätt skyddsbeteckning. Byggnaden kan även fortsättningsvis användas som en ekonomibyggnad som stöder bostadsbyggnaden, eller alternativt kan en mera omfattande grundlig reparation göras för att återställa byggnaden till bostadsbruk. Beteckningen sr-5 anses styra reparationerna i byggnaden i tillräcklig grad. Den byggnadsyta som sr-skyddsbeteckningen avser har ändrats i förslagsskedet: beteckningen omfattar inte den öppna verandan i en våning på byggnadens västra gavel. Det viktigaste är att bevara och sätta i stånd den del av byggnaden som har de största arkitektoniska värdena. Planen gör det dock möjligt att bevara verandan och farstukvisten på byggnadens gavlar.

- Skyddsbeteckningen för terrasseringen och trapporna i sten kring Villa Stenfors har ändrats från s-1 till sr-10. Därmed har alla de viktigaste stenkonstruktionerna i området samma skyddsbeteckning. Dessutom ligger beteckningen bättre i linje med de äldre detaljplanerna vad gäller användning av sr-beteckningar. I stället för enskilda element, såsom stenkonstruktioner, har beteckningen s-1 i regel använts för delar av områden som ska bevaras.
- Skyddsbeteckningen gatuområde som ska bevaras (s-2) anvisas för Julia Wikmans stig. Avsikten är att bevara rutten oförändrad så långt det går, även om den i planen anvisas som gata.
- Bestämmelsen för AO/s-tomten har kompletterats enligt följande: kompletteringen styr till att bevara gårdsmiljöns och byggnadernas särdrag.

3.2.4 Naturmiljö

Landskapsstruktur

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

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

Landhöjning och höjning av havsvattenståndet

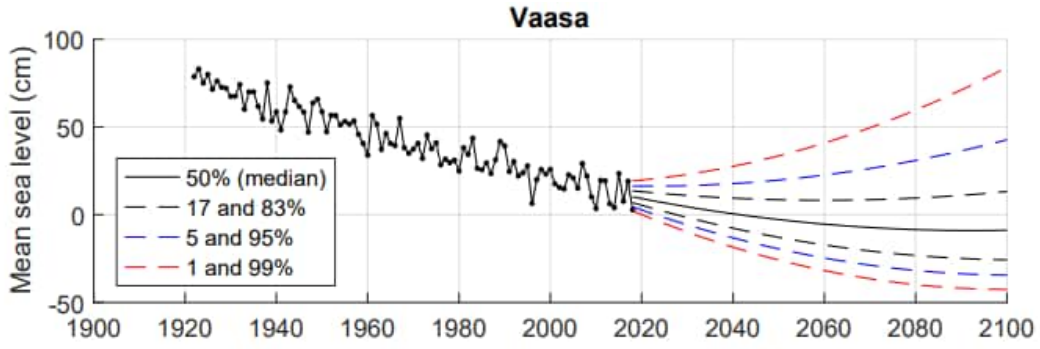
Landhöjningen som fenomen orsakas av den några kilometer tjocka inlandsisen som under den sista istiden täckte Bottniska viken och tryckte ner jordskorpan. Efter att ismassan hade smält började jordskorpan långsamt höja sig och det pågår fortfarande.

Snabbast är landhöjningen nära Kvarken, nästan en centimeter per år. Landhöjningen ändrar topografin på det huvudsakligen mycket låglänta och flacka strandområdet i Vasa. Till följd av

landhöjningen blir vattnet vid stränderna grundare och stranden växer igen på vissa ställen. Dessutom blir strandlinjen allt bredare i takt med att ny mark kommer upp ur havet.

Spåren efter landhöjningen kan urskiljas tydligt på Månvikens villaområde, där de villor som i slutet av 1800-talet och i början av 1900-talet byggdes i närheten av stranden idag står långt borta från strandlinjen. Strandlinjen har flyttats och det har bildats tiotals meter ny mark över havet under de senaste 100 åren. Det bör beaktas att de äldsta flygfotona som står till förfogande som material för planarbetet härstammar från 1930-talet. Till följd av landhöjningen har markområdet mellan villorna och strandlinjen blivit längre, och de huvudbyggnader som tidigare har stått invid strandlinjen har i allt högre grad flyttats längre bort från havet. Landhöjningen påverkar på olika sätt på olika ställen inom villaområdet, och exempelvis Villa Roos och Villa Stenfors står fortfarande på ungefär samma ställe i förhållande till strandlinjen som för 90 år sedan, medan det mellan raden av bostadshus och strandlinjen har kommit tiotals meter ny mark upp ur havet.

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

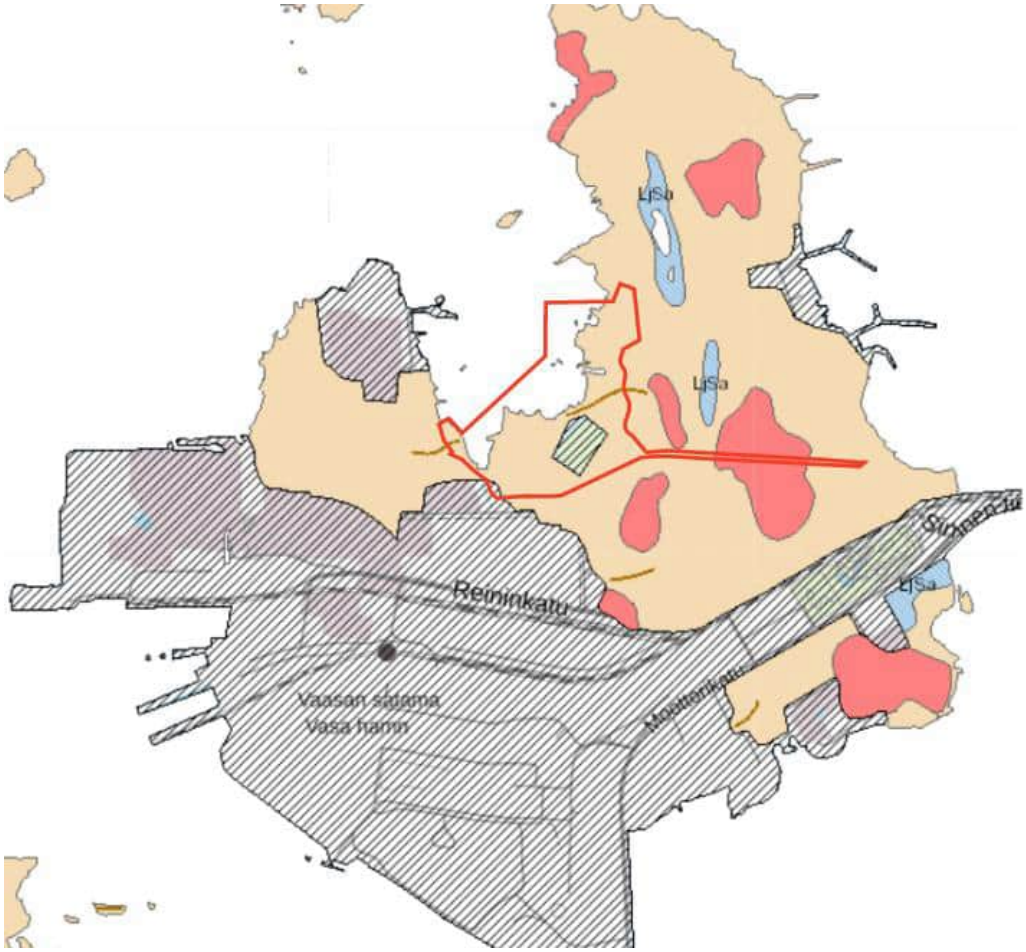


Det observerade genomsnittliga havsvattenståndet per år och framtidsprognoser enligt scenariot för genomsnittliga utsläpp (Pellikka et al. 2023).

Jordmån

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

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



Jordmånskarta över Vasklot. Planområdet avgränsas med rött.

Sura sulfatjordar

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

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

Till sin karaktär är planändringen bevarande, vilket också gäller jordmånen och topografin på planområdet. Planen möjliggör ringa kompletterande byggande inom området. När det gäller nya byggplatser och de nuvarande tomterna styr planbestämmelserna till att bevara områdets topografi. Endast begränsad bearbetning av marken tillåts, närmast höjning av nya byggnaders

grunder genom diskreta utfyllnader. Vid byggande på en låglänt havsstrand är det mindre sannolikt att marken schaktas och sura sulfatjordar frigörs, eftersom byggnaderna behöver höjas och utfyllnader därför kan användas i stället för skärningar i terrängen. Eftersom det på basis av det tillgängliga materialet inte är möjligt att utesluta förekomsten av sura sulfatjordar inom Månvikens detaljplaneområde, ges följande allmänna bestämmelse: *Innan ett byggprojekt/åtgärder påbörjas ska förekomsten och behandlingen av eventuella sura sulfatjordar utredas.* Därtill förbjuds byggande av källare i nybyggnader på grund av risken för sura sulfatjordar och eftersom stranden är så långlänt.

Växtlighet

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

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



Strandvass utanför raden av bostadshus hösten 2020.

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



Kanten av Vasklotskogen från Månviksgatan våren 2021.

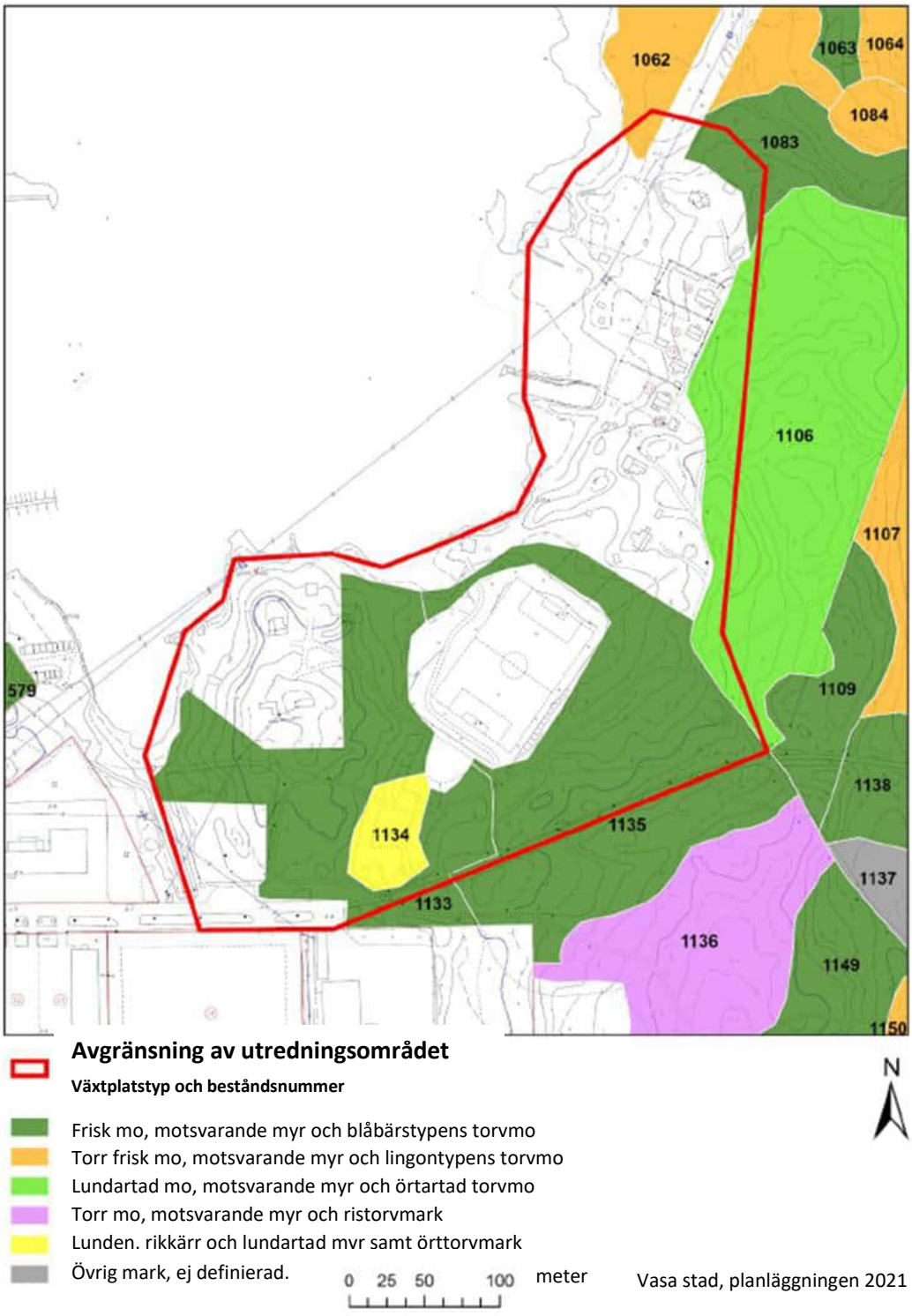




Skog med stigar norr om villaområdet från motionsspåret hösten 2023.

I de skogbevuxna delarna av detaljplaneområdet är skogstypen huvudsakligen frisk moskog. På Månviksgatans östra sida och därmed vid planområdets östra gräns börjar en tämligen torr moskog, när terrängen stiger mot åsens topp. På ett låglänt ställesöder om fotbollsplanens parkeringsplats finns en liten fläck lundskog. Trädbeståndet på detaljplaneområdet kring fotbollsplanen består huvudsakligen av 120–160 år gammal skog. Den huvudsakliga trädarten öster om planen är vårtbjörk och på dess västra sida gran. Den vanligaste trädarten på den lilla

lundfläcken söder om parkeringsplatsen är gråal. Trädbeståndet på fläcken är 80–120 år gammalt. Längs huvudstråket för gång- och cykeltrafik varierar trädbeståndet vad gäller både den huvudsakliga arten och trädens ålder. Det bör beaktas att planavgränsningen endast omfattar huvudstråket och inte skogsområdet.



Ståndortsklasserna i skogsmarkerna på detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning.

Utanför detaljplaneområdet är trädbeståndet varierande: öster om Månviksgatan finns 40–80 år gammal tallskog, på norra sidan 80–120 år gammal gran- och klibbalskog och på södra sidan 160–200 år gammal tallskog.

Vad gäller skötselklassificering utgör trädbeståndet på detaljplaneområdet, med undantag av frilufts- och rekreationsskogen, en del av figuren med gråalskog söder om parkeringsområdet och den klassificeras som skyddsområde. Skogen på planområdet har som helhet klassificerats som förnyelsemogen vad gäller utvecklingsklass. I skogen planeras höggallringar som också utfördes i början av 2020-talet. Avverkningarna hör också ihop med vindskador. Skogens struktur på området har ändrats under den senaste tiden till följd av stormar som på vissa ställen har orsakat mycket vindfällen. Vindskadorna och de gjorda avverkningarna kan observeras tydligast på figur 1134 i klibbalsko-gen och i granskogen exempelvis på skogsfigur 1133 kring Karlavägen.

Villornas gårdar

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



Gårdarna till raden av bostadshus från strandlinjen hösten 2020.

Trädbeståndet är en viktig del av miljöbilden i synnerhet på de gårdar där gammal växtlighet har bevarats. Mängden växtlighet, i synnerhet antalet träd, varierar från gård till gård. Gårdarna till villorna Haglund, Kurtén, Roos och Stenfors är mera skogbevuxna än gårdarna till bostadsbyggnaderna i rad längs Månviksgatan. Detta beror på att villornas gårdar har legat

över havet längre och träden har haft mera tid på sig att växa. Landhöjningsmarken mot havet på gårdarna till villorna längs gatan har i stället kommit upp ur havet senare och ligger tidvis fortfarande under vattnet. Vid bostadsbyggnaderna längs gatan växer det därför träd främst innanför arrendearealerna längre bort från strandlinjen. På strandområdet växer mindre strandväxtlighet. Även gårdarnas storlek torde inverka på antalet träd på respektive gård, eftersom det finns mindre utrymme för träden att växa i på gårdarna till bostadsbyggnaderna som står i rad än på villornas större gårdar som ligger långt från varandra. På gårdarna och i deras omgivning växer några ädla lövträd. De största ädelträden torde ursprungligen vara lämningar efter villaperioden, men yngre ädelträd har sedermera spridit sig naturligt. Till exempel växer det ekskott av olika ålder på olika håll på villaområdet.



Landskapsmässigt viktiga tallar på gårdarna till villorna Stenfors och Kurtén.

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

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

I planen anvisas strandområdet som rekreationsområde och bildas tomter för villorna. Det orsakar behov av att samordna planeringen och underhållet av naturområdena och de mera

välskötta gårdsområdena. Det är viktigt att de historiskt betydelsefulla villalandskapen upprätthålls även framöver. Så som det nu är, är problemet i fråga om gårdsväxtlighet att de gamla träden är på vissa ställen i allt sämre skick. Växtligheten blir allt frodigare och kan till slut täcka de värdefulla växterna och de öppna vyerna.



Infarten till Villa Stenfors och lindallén hösten 2022.

Djurarter

Naturkartläggning på ön Vasklot 2016

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

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

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

Under kartläggningarna år 2016 påträffades totalt 111 fladdermöss, varav de flesta var nordiska fladdermöss. Antalet fladdermössobservationer på utredningsområdet kan anses vara

högt. Observationer gjordes främst på bebyggda områden i närheten av vägar; framför allt vid Motorgatan och Gäddträskvägen samt i norra ändan av Uddnäsvägen.

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

Naturkartläggning av båtskjulen på Karlavägen år 2018

Området norr om Karlavägen inventerades under terrängperioden 2018. Det kartlagda området avgränsas i söder av Karlavägen och i väster av båtskjulen vid Finska Socker, och det omfattar en smal remsa av Vasklotskogen. På området påträffades inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper, och inte heller några andra värdefulla livsmiljöer eller djurarter.

Vid kartläggningen av fåglar i maj-juni påträffades 26 fågelarter på området, varav 17 arter bedömdes häcka där. Fågelfaunan består i huvudsak av fågelarter som förekommer i frisk moskog och kulturmiljöer, och bland de arter som påträffats fanns bland annat koltrast, rödhake och sädesärla. På området påträffades inga skyddade fågelarter som ingår i fågeldirektivets bilaga I. Av de arter som tillhör de rödlistade arterna i Finland påträffades grönfinken, som enligt hotkategorin vid tidpunkten för naturkartläggningen klassificerades som sårbar. I den senaste bedömningen har grönfinken dock klassificerats som starkt hotad.

Förekomsten av två arter enligt bilaga IV till EU:s naturdirektiv kartlades också på planområdet. På området hittades inga i 49 § i naturvårdslagen (i naturvårdslagen som trädde i kraft år 2023, 78 §) avsedda platser där flygekorren förökar sig och rastar, och inte heller någon livsmiljö som lämpar sig som livsmiljö för arten. Fem fladdermusobservationer gjordes, men inga förönings- eller rastplatser för fladdermöss påträffades i området. De fladdermöss som påträffades i området var av arterna nordisk fladdermus, vattenfladdermus och mustaschfladdermus. En observation kunde endast definieras som en fladdermusart i familjen läderlappar. Antalet fladdermöss som påträffades på området kan anses vara lågt, eftersom fladdermöss i allmänhet är relativt vanliga och talrika i Vasas strandområden. Utifrån terrängobservationerna bedömdes det att åkergrodan som är skyddad som direktivart inte förekommer i området.

Naturkartläggning på Månviksgatan 2021

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

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

I samband med naturkartläggningen kartlades också förekomsten av tre arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv på området. Dessa arter, flygekorre, åkergroda och samtliga fladdermössarter i Finland, är fridlysta med stöd av 78 § i naturvårdslagen och därmed är det förbjudet att förstöra eller försämra platser där dessa arter förökar sig och rastar.

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

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

Stor natebock

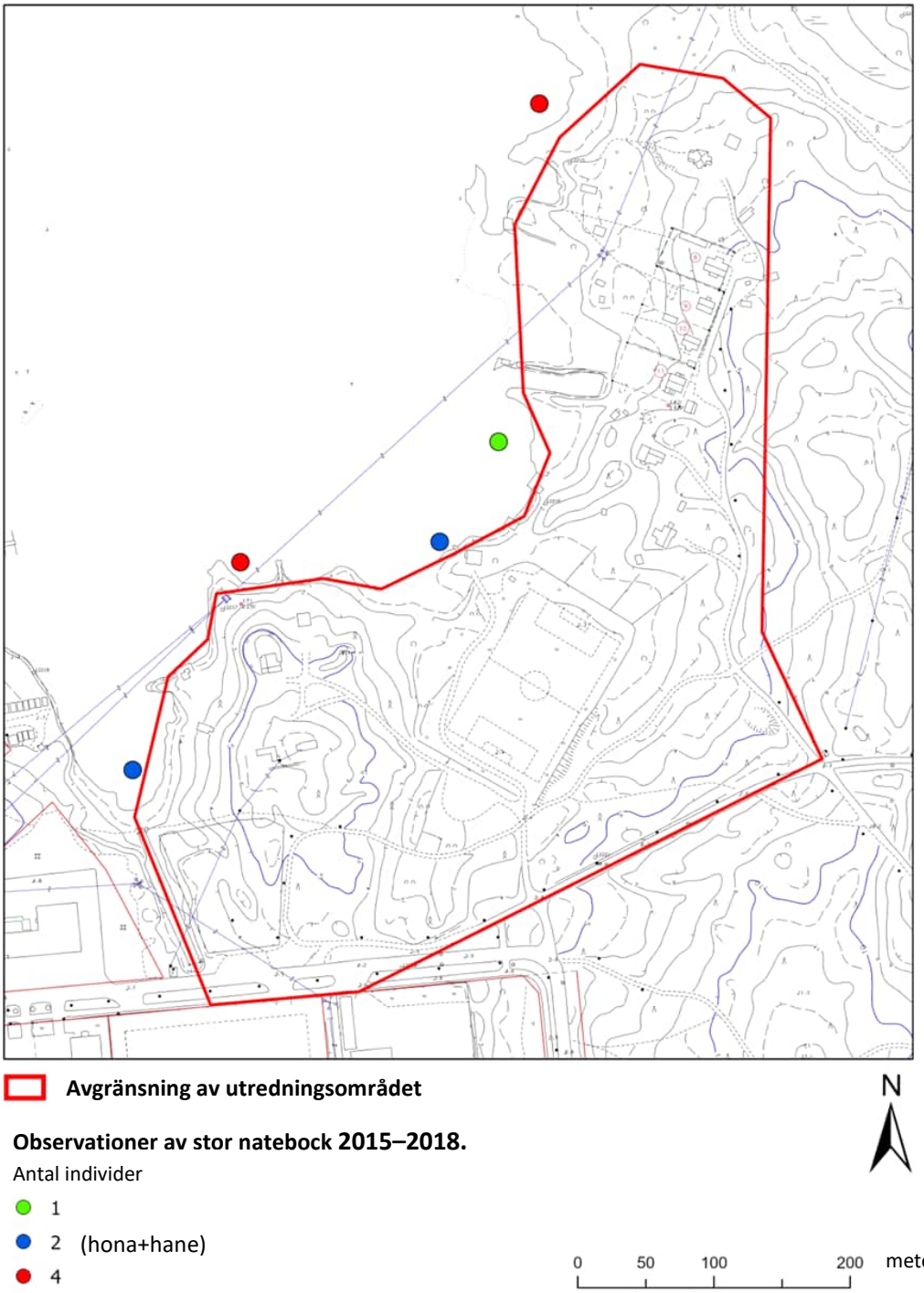
I Månvikens strandvatten på detaljplaneområdet förekommer en hotad art, stor natebock, som hör till arterna i bilaga II i EU:s habitatdirektiv och är Finlands internationella ansvarsart. I den senaste hotbedömningen från 2019 klassificerades arten som nära hotad (NT). I bedömningarna åren 2000 och 2010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

Stor natebock förekommer i grunda brackvatten på Finlands kust, i regel i skyddade vikar. Utöver vid Finlands kust förekommer arten i de svenska territorialvattnen i Östersjön. Artens näringsväxter är borstnate, ålnate och slingor. Till samma släkte av stimbockar hör trubbstimbocken och spetsstimbocken, vilka delvis förekommer på samma områden som den stora natebocken. Vid Månviken förekommer både stora natebockar och trubbstimbockar. Spetsstimbocken är mycket vanligt förekommande i Europa. Arten hotas av ändringar i vattenkvaliteten, vassbildning och å andra sidan också av omfattande muddringar och vattenbyggande, som splittrar dess livsmiljöer och isolerar delpopulationer från varandra. På basis av genomförda utredningar verkade småskaliga muddringar av botten eller borttagning av växtlighet (t.ex. vass) visuellt främja växtförhållandena för de nateväxter som arten använder som näring. Utifrån observationerna verkar stora natebocken inte vara särskilt känslig för småskaliga muddrings- eller växtröjningsåtgärder, vilket innebär att arten kan gynnas av varsamt underhåll av vattenbassängerna. Dessa åtgärder kan upprätthålla eller utöka livskraftiga livsmiljöer genom att begränsa att grunda vikar växter igen och minska sedimentation på bottnen. De livsmiljöer där arten bor, eller livsmiljöer som kvalitativt har bedömts som lämpliga för arten, får inte behandlas i sin helhet, utan ska behandlas stegvis, uppdelat regionalt och tidsmässigt. Åtgärderna får inte äventyra förekomsten av artens näringsväxter.

Vad gäller biotiska (vattenväxter som näringsväxter) och abiotiska (bottenkvalitet, vattendjup) faktorer är Månviken ett vattenområde som tämligen bra uppfyller stor natebocks levnadsbetingelser. Månvikens botten består huvudsakligen av sandblandat grus men är nästan helt

täckt av slam. Detta är ofördelaktigt för skalbaggsarten som rör sig på botten, eftersom det innebär att den blir utsatt för vågor och strömningar. Ålnate, som hör till näringsväxterna för stor natebock, förekommer emellertid rikligt vid Månvikens södra och östra stränder, vilket torde förklara förekomsten av skalbaggsarten i viken.

Förekomsten av stor natebock i Månviken kartlades genom två utredningar åren 2015 och 2018. I utredningen från 2015 konstaterades att det i viken lever ett livskraftigt bestånd av stor natebock, i och med det under fältbesöket 24.7.2015 påträffades cirka 30 vuxna individer. Av de observerade individerna identifierades 1/3 som stora natebockar och 2/3 som trubb-stimbockar.



Observationer av stor natebock på kartan enligt utredningar åren 2015 och 2018.

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

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




Bilder på båten sommaren 2025.

Den 14 augusti 2025 gjordes ett fältbesök till den del av Månviken som ingår i planområdet. I kartläggningen gjordes observationer, både från en båt och genom dykning, av de växter som den stora natebocken använder som näring. Kartläggningen var inte avsedd att omfatta observationer av stora natebockar, eftersom den genomfördes vid en olämplig tidpunkt. Området för kartläggningen begränsades till vattenområdet utanför det tätaste vassområdet som kunde nås av en dykare och en båt. Följande allmänna observationer gjordes under kartläggningsbesöket: 1) Vattenväxligheten såg inte ut att må särskilt bra, eftersom växterna var små, till största delen slammiga och delvis täckta av trådalger. 2) Vassbältena har brett ut sig till exempel i innersta delen av Månviken. På sina håll har vassbälten slagits, och fler observationer gjordes av andra vattenväxter, såsom stor natebocks näringsväxter. 3) Färre observationer av hårnate än tidigare. 4) Däremot påträffades andra växtarter som stora natebockar använder: ålnate, slingor (t.ex. axslinga).

3.2.5 Kommunalteknik

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

Fastigheterna som finns längs Månviksgatan har avlopp. Alla fastigheter har sina egna avloppsanslutningar och linjerna löper ungefär vid den befintliga gatan. Bruksvattenrören till respektive fastighet löper väster om gatudragningen. Vad gäller infrastruktur utgör Villa Stenfors

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

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

3.2.6 Trafik

Biltrafik

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



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

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

Från Karlavägen svänger man in på Månviksgatan, som i planen anvisas som en gårdsgata. Från gatan förgrenar sig först Julia Wikmans stig som leder till Villa Stenfors och parkeringsområdet vid fotbollsplanen, varefter Månviksgatan går till villaområdet. Med gårdsgata avses en gemensam gata för fot-gängare och fordon, där fordon ska lämna fri passage för fotgängare. Den allmänna hastig-hetsbegränsningen på en gårdsgata är 20 km/h. Gårdsgatan upphör i korsningen av villaområden och huvudstråket som fortsätter vidare mot centrum från korsningen är endast avsett för fotgängare och cyklister.



Den del av Månviksgatan mellan Karlavägen och villaområdet, hösten 2023.

Gårdsgatan som bildar en del av huvudstråket för fotgängar- och cykeltrafik genom Vasklotskogen blev färdig 2020. Den nya trafikregleringen där infarten till bostadsområdet vid Månviksgatan sker längs samma rutt med fotgängar- och cykeltrafiken har orsakat konflikter mellan bilister, fotgängare och cyklister. Enligt nationella enkäter är definitionen av gårdsgata oklar för många, vilket torde förklara en del av konfliktsituationerna. Utöver konflikter mellan människor som valt olika färdsätt har den ändrade trafikregleringen vad gäller infart till Månviksgatan också medfört navigeringsproblem. Man hittar inte nödvändigtvis till Månviksgatan, eftersom gårdsgatan som börjar från Karlavägen inte har något officiellt namn och den kallas olika i olika karttjänster. Dessutom behöver vägvisare på området utvecklas. En lösning på problemet är att i samband med denna planändring namnge gårdsgatan och huvudstråket för fotgängar- och cykeltrafik så att den går att uppfatta som en separat led både från Karlavägen och från motionsspåret.

Kollektivtrafik

Just nu är Månviksgatans villaområde i hög grad beroende av privatbilism samt av fotgängar-, cykel- och mopedtrafik. Vid tidpunkten då planen utarbetas kör bussarna från centrum först längs Motorgatan. Vid Såggatan viker linjerna 3 och 6 av till Reinsgatan och vidare mot Industrigatan, medan linje 21 fortsätter längs Motorgatan mot Söderfjärden. Den närmaste busshållplatsen för dem som bor på Månviksgatan finns på Industrigatan, söder om Frilundsstigens korsning. Fågelvägen är det en halv kilometer till hållplatsen men längs gång- och cykellederna

är avståndet över en kilometer. Bostäderna på Månviksgatan kan inte anses vara särskilt bra tillgängliga med kollektivtrafik i och med att avståndet till den närmaste hållplatsen är så långt.

Gång- och cykeltrafik

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



Huvudstråket för gång- och cykeltrafik hösten 2023.

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

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

Parkering

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



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

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



Fotbollsplanen med parkeringsplats från infarten hösten 2023.

3.2.7 Markägoförhållanden

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

3.3 Planeringssituation

3.3.1 Planer, utredningar och beslut som gäller planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

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

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

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

Vasas strategi för åren 2022–2025

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

Välmående, trygga och kompetenta Vasa

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

Attraktiva Vasa

- Befolkningsökning (havsnära boende, mångsidigt bostadsutbud)

Klimatneutrala Vasa

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

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

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

I planen anvisas en gång- och cykelled från Månviksgatan till det befintliga motionsspåret. Det finns två funktionella grunder för leden: Den fungerar som räddningsväg om befolkning måste kunna flyttas längre bort från området i händelse av en olycka på en produktionsanläggning som hanterar och lagrar farliga ämnen. Det att leden fungerar som räddningsväg i händelse av olyckor har varit en av grunderna till att anlägga huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom Vasklotskogen, något som planändringen möjliggör planmässigt. Den andra grunden för avsnittet som förenar Månviksgatan med motionsspåret är att erbjuda en alternativ friluftsled för fotgängare och cyklister via den charmiga Månviksgatan.

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

Vasas strategi för åren 2022–2025

När detaljplanelösningen färdigställs har en ny strategi redan godkänts. Vasa stads strategi för åren 2026–2030 godkändes av stadsfullmäktige 8.12.2025. Detaljplanen stöder följande mål som eftersträvas i strategin:

- Vi planlägger trygga och trivsamma livsmiljöer (tomterna inom villaområdet).
- Vi upprätthåller och utvecklar stadens havsnära karaktär, grönska och skönhet (nya tomter vid stranden, skyddet av det värdefulla byggnadsbeståndet).
- Vi värnar om naturens mångfald (bevarandet av skogen i Vasklot).
- Vi satsar på utsläppssnåla mobilitetslösningar (Vasklotstråket).

Landskapsplan

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



Området som detaljplaneändringen gäller i landskapsplan 2040.

Landskapsplan 2050

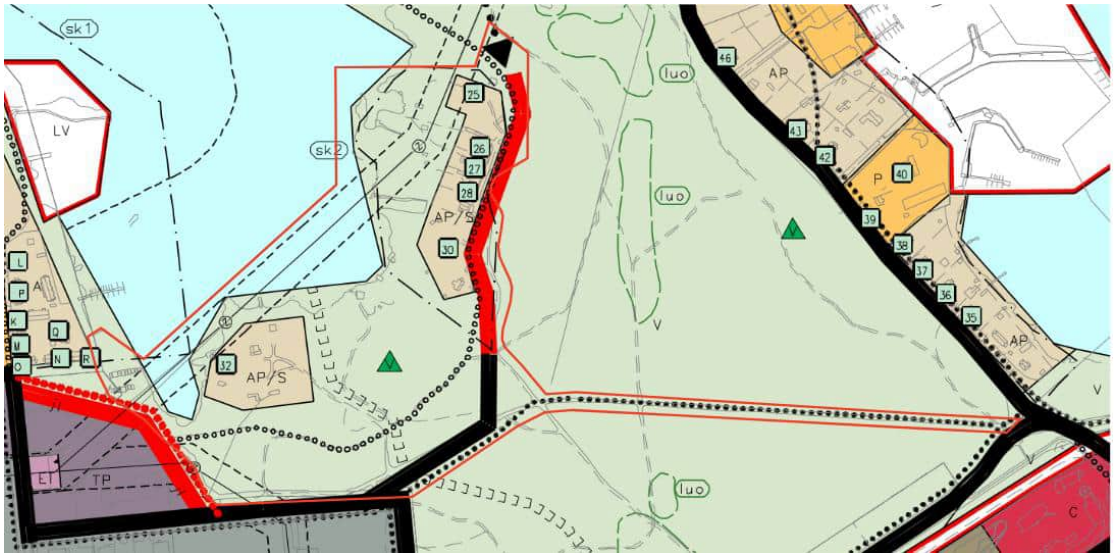
Österbottens förbund har övergått till rullande planläggning, och därför beslöt landskapsstyrelsen 28.9.2020 att inleda utarbetandet av landskapsplan 2050. Planen utarbetas så att den täcker hela landskapet och i den behandlas alla de delområden som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och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

Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till landskapsplan 2050 var framlagt 2–31.3.2022, planutkastet 27.4–31.5.2023 och det 16.9.2024 daterade landskapsplaneförslaget 2050 har varit framlagt 23.9–25.10.2024. Österbottens förbunds landskapsfullmäktige har behandlat förslaget till landskapsplanen 2050 på nytt och godkänt Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt sammanträde 7.4.2025. Landskapsplanen har kungjorts träda i kraft 2.7.2025, trots att den ännu inte har vunnit laga kraft på grund av de pågående besvären som gäller havsbaserad vindkraft. I den nya landskapsplanen anvisas samma beteckningar för detaljplaneområdet som i landskapsplanen 2040.

Delgeneralplan

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

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



Området som detaljplaneändringen gäller i delgeneralplanen för Vasklot 2040.

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

Den delen av Månvikens vattenområde som ingår i detaljplaneområdet anvisas med beteckningen W1 som vattenområde *där stor natebock (Macroplea pubipennis), som är fridlyst enligt naturvårdslagen, har observerats*. Beteckningen hör ihop med följande bestämmelse: *Dagvatten som innehåller skadliga kemiska ämnen får inte ledas ut i vattenområdet. Vattenskyddet kan främjas med naturenliga metoder för dagvattenhantering såsom genom infiltrering eller fördröjning. Reningen av dagvattnet kan ske med hjälp av sand- eller oljeavskiljningsbrunnar. För bearbetning av livsmiljöerna på Månvikens strandzon förutsätts tillstånd för miljöåtgärder.*

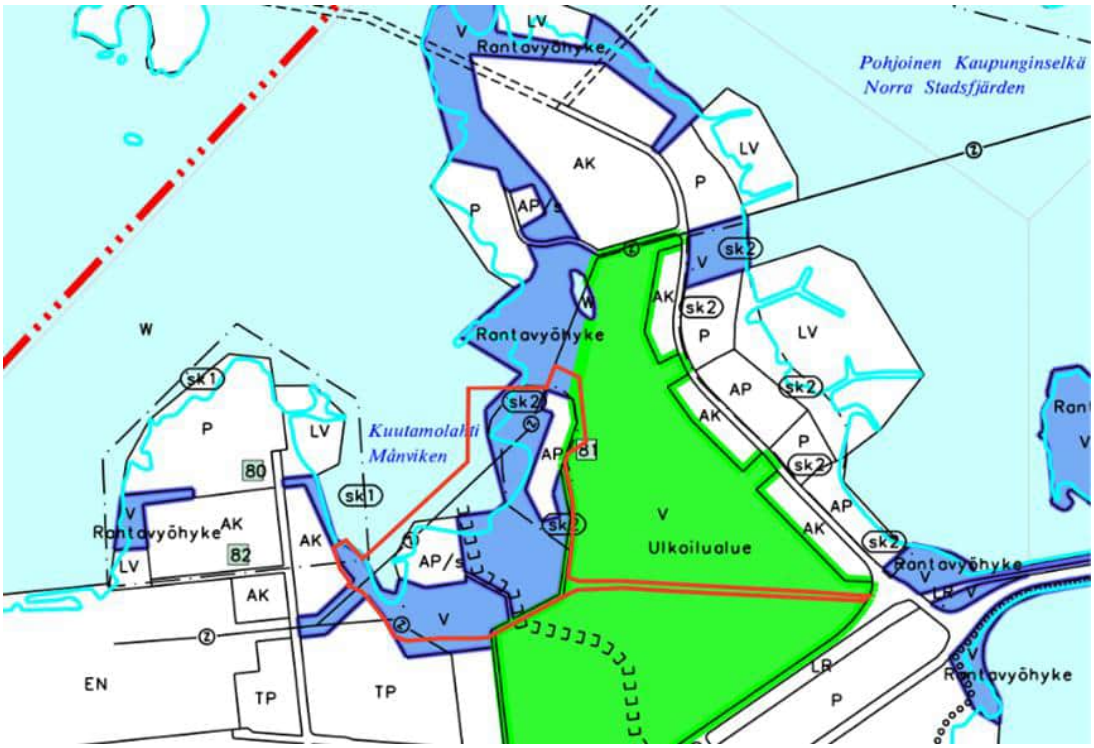
I delgeneralplanearbetet har de trafikmässiga utvecklingsbehoven på ön undersökts som helhet. Det nuvarande avsnittet av Månviksgatan fastställs i delgeneralplanen som *en ny gatuförbindelse eller en gatuförbindelse som märkbart ska förbättras*. Som förlängning av den nuvarande körförbindelsen anvisas ett förbindelsebehov för gång- och cykeltrafik mot norra delen

av ön. Den ska lämpa sig som räddningsväg. Förbindelsen för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsvägen genom Vasklotskogen anvisas som *gång- och cykelväg.* Början av leden mot Karlavägen anvisas som *matargata.*

Fotbollsplanen på rekreationsområdet anvisas som *rekreationsobjekt*. Från Karlavägen mot Månviken anvisas en snöskoterled i syd–nordlig riktning genom skogen och mellan Karlavägen och Månviksgatan slingrar sig en friluftsled i väst–östlig riktning. Norra delen av planområdet genomkorsas av en kraftledning som löper i sydvästlig–nordöstlig riktning delvis på ett vattenområde.

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

Grönområdesstrukturen i anslutning till generalplan 2030



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

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

Vasklotskogen öster om Månviksgatan anvisas som friluftsområde (grönt) och klassificeras

som rekreationsområde på åsarna. Den genomför målet om friluftsområden i grönområdesstrukturen när den samtidigt fungerar både som grönområde och som en förbindelse till havsstranden.

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

Detaljplan



Området som detaljplaneändringen gäller i den gällande detaljplanen.

Planeringsområdet har planlagts i sin helhet. På området gäller detaljplan nr 497 som vann laga kraft 8.7.1978. I detaljplanen anvisas planområdet som parkområde som ska bevaras i naturtillstånd (PL), inklusive området för båtskjul på stranden vid Finska Socker. Användningsändamålsbeteckningen PL möjliggör inte boende: För byggnaderna har ingen byggnadsyta eller byggrätt anvisats

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

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

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

Stadens markpolitiska program

Vasa stadsfullmäktige godkände ett nytt markpolitiskt program för staden 9.12.2019.

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

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

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

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 23.3.2026.

Baskarta

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

Byggförbud

På tomterna på Månviksgatan gäller byggförbud eftersom tomterna inte stämmer överens med den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen anvisas tomterna som parkområde. Den gällande tomtindelningen för området utarbetades i samband med att den föregående detaljplanen togs fram år 1918. När den nuvarande detaljplanen utarbetades i slutet av 1970-talet gjordes ingen ny tomtindelning för området, eftersom villaområdet i planen ingick som en del av parkområdet.

Ledningsservitut

Vasa Vatten, Elverket, DNA, Elisa och JNT har rör- och ledningsinfrastruktur i området, vilken till största delen är placerad inom det område som i planen har anvisats som gatuområde.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

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

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

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

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

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

Intressenter i planarbetet är:

- ägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheter samt alla som bor där, övriga användare av planområdet

Stadens sakkunnigmyndigheter:

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

Övriga myndigheter och samarbetsparter:

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

4.2.2 Deltagande och växelverkansförfaranden

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

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

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:
Under tiden för framläggandet i utkastskedet 12.12.2023–12.1.2024 har tre alternativa planutkast varit framlagda. I ett brev som skickades till invånarna i villaområdet uppmanades de, liksom vid det föregående framläggandet, att komma överens om en tid för diskussion med planberedarna och en representant för fastighetssektorn. Intressenterna, såsom ägarna till båtskjulen eller villorna, kom med både skriftliga och muntliga åsikter.

Det ordnades två invånarmöten för invånare inom villaområdet under sommaren och hösten 2025 innan planförslaget lades fram. Alla invånare i området var inbjudna till mötena. Avsikten var att under det första mötet presentera resultat från den fastighetsbedömning där tomternas försäljningspriser utreddes samt att diskutera invånarnas önskemål om markanvändningen i en situation där det har skett ägarbyten inom området och det är länge sedan invånarna senast hördes. Inför det andra mötet hade Planläggningen tagit fram ett utkast till detaljplaneförslag baserat på den fortsatta planeringen och den respons som inkommit från invånarna. Höstens möte utgick från att gå igenom utkastet tillsammans med invånarna och utifrån detta göra de sista justeringarna i utkastet före framläggandet i förslagsskedet.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:
Planförslaget har varit framlagt 22.5–24.6.2026. De boende i villaområdet hade möjlighet att diskutera planförslaget med planberedarna och en representant för fastighetssektorn. Jämfört med planens tidigare skeden var det färre boende som utnyttjade möjligheten. Diskussionsteman var desamma som i tidigare skeden.

4.2.3 Myndighetssamarbete

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

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

Det har gjorts en byggnadsinventering för Månvikens villaområde i samarbete med Österbottens museum. Som en del av planändringen har det ordnats ett flertal värderingsmöten under åren 2022 och 2025. I samband med dessa har man besökt planområdet och gårdarna till flera villor samt båtskjulen på stranden vid Finska Socker. Utgångspunkten i värderingen av byggnaderna och gårdarna i kulturmiljön har varit att ta reda på vad som är ursprungligt på området och bedöma de genomförda ändringarna gentemot den informationen.

4.3 Mål för detaljplaneändringen

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

Stadens mål

- Att uppdatera den föråldrade detaljplanen.
- Att identifiera och trygga värdena för ett kulturhistoriskt betydelsefullt område vad gäller både byggd miljö och naturmiljö.
- Att skydda de mest värdefulla byggnaderna, konstruktionerna och gårdarna.
- På tomten för en skyddad huvudbyggnad är det möjligt at vidta tillbyggnads-, utbyggnads- eller ändringsåtgärder som utvecklar fastigheten på ett sätt som gör det mera lönsamt att bevara än att riva den gamla byggnaden.
- Att bilda tomter för de befintliga huvudbyggnaderna ungefär i samma omfattning som de nuvarande arrendearealerna.
- Att tydligare avgränsa privata gårdar från det offentliga rekreationsområdet.
- Att planera och sköta villaområdet och skogen så att landskapets karaktär inte ändras väsentligt.
- Att undersöka möjligheten att komplettera villaområdet med några nya byggplatser.
- Att bevara gatumiljön på Månviksgatan oförändrad.
- Att planmässigt konstatera de leder som planeras i delgeneralplanen för Vasklot och i översiktsplanen för Vasklotskogen. Dessa är huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Karlavägen och Uddnäsvägen med gårdsgatuavsnitt samt förbindelsebehovet från Månviksgatan mot öns norra del.
- Att utveckla den närmaste omgivningen kring fotbollsplanen så att den allt bättre betjänar allmän rekreationsanvändning.
- Områdets natur och landskap värnas om, vilket innebär att villa- och skogsområdet ska planeras och skötas så att landskapets karaktär inte ändras väsentligt.
- Vad gäller rekreationsområdet vid stranden är utgångspunkten att så långt som möjligt bevara området i naturtillstånd och att varken anvisa nya byggnader på området eller utveckla det till ett bebyggt, parkliknande rekreationsområde.
- I och med planändringen har bestämmelserna som gäller områdets natur- och landskapsvården preciserats så att områdets värden och särdrag beaktas i beslutsfattandet.
- Att skydda det område där en hotad skalbaggsart förekommer i Månviken.

Markägarnas och arrendatorernas mål

- Invånarna på villaområdet har haft måttliga mål för utvecklingen av området. Invånarna är nöjda med området och önskar inte några stora ändringar.
- Ett önskemål som invånarna utgår ifrån är att planen ska stödja att området också används för boende året runt.
- Invånarna anser att det nuvarande byggandet på villaområdet huvudsakligen lämpar sig bra på området och att området är lagom tätbebyggt. De önskar knappast något effektivare byggande på området men dömer inte heller ut kompletterande byggande i liten skala.

- Frågor som gäller byggande av gårdsbyggnader på stranden och bevarande av de befintliga byggnaderna har varit viktiga för invånarna. Invånarna i de fastigheter som idag har en bastubyggnad önskar att planen ska möjliggöra bevarandet av byggnaden.
- Invånarna har tagit upp frågan om gårdsbyggnadernas placering men funderat också på byggrätten som ska anvisas för byggnaderna i planen. En del invånare önskar att de ska få bygga en gårdsbyggnad exempelvis för inkvartering av gäster.
- Invånarna önskar så jämlikt bemötande som möjligt i fråga om exempelvis vilka byggnader planen gör det möjligt att bevara.
- Invånarna förhåller sig positivt till det centraliserade parkeringsområde som föreslås på vändplatsen på Månviksgatan. Det önskas att gatan ska bevaras så oförändrad som möjligt.

Mål som härleds ur förhållandena på området

Under planprocessen har arrangemang i anslutning till underhållet av det strandområde som i planen anvisas som område för närrekreation undersökts. Hittills har invånarna använt området mellan arrendearealerna och strandlinjen och samtidigt sett till underhållet av området, såsom slagit vass på stranden. Ett framtida alternativ har blivit att det antingen är staden som i fortsättningen har hand om underhållet av rekreationsområdet på stranden eller så ingås det ett avtal för viss tid med invånarna om att de fortsatt har ansvaret för underhållet.

Stadens grönområdesenhet har inte möjlighet att regelbundet underhålla strandområdet, till exempel genom att klippa gräset. Staden åtgärdar stormskador och fäller andra eventuellt farliga träd utifrån invånarnas kontakter, precis som hittills. Ansvaret för underhåll avgörs i takt med att planarbetet framskrider, och Fastighetssektorn upprättar de nödvändiga avtalen.

På stranden utanför de tomter som gränsar till Månviksgatan anvisas en båtplats. För det område som fastigheterna inom villaområdet använder ingås ett tidsbegränsat arrendeavtal mellan invånarna och staden. De delar av stranden som ligger utanför båtplatsen utgör ett område för närrekreation (VL-1 eller VL/s). Om underhållet av området för närrekreation kan ett avtal ingås med invånarna, om det till exempel i något skede anses vara motiverat att dela strandområdet i sektorer som respektive fastighet upprätthåller. Planen varken hindrar eller styr ett eventuellt avtal mellan staden och invånarna.

4.3.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

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

För invånarna inom villaområdet ordnades diskussionsmöten med beredarna av planen och med en representant för Fastighetssektorn. Under mötena gick man igenom planens utgångsuppgifter och diskuterade de olika parternas önskemål gällande markanvändning. En del diskussioner har varit engångsartade och en del har fortsatt som processer. Åsikterna och utlåtandena om programmet för deltagande och bedömning gällde huvudsakligen bevarande av befintliga byggnader och konstruktioner, ändringsbehov beträffande trafikregleringar och den övriga infrastrukturen på området samt arealen för de tomter som ska bildas med planen och priset som påverkar detta. Nedan följer ett sammandrag av de förhandsutlåtanden som lämnades in om programmet för deltagande och bedömning med Planläggningens bemötanden:

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

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

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

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

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

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

Planläggningens bemötande: *Vasa stads byggnadsordning är ett dokument med rättsverkan som styr byggandet och som uppdateras vid behov. I den fastställs det lägsta möjliga höjdläget för konstruktioner som är känsliga för fukt. Den färskaste byggnadsordningen godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 och den uppdateras samtidigt med utkastskedet av Månviksgatans planändring. I byggnadsordningen konstateras att det vid byggande på översvämningsriskområde ska begäras ett utlåtande av NTM-centralen om den lägsta rekommenderade byggnadshöjden. Enligt NTM-centralens utlåtande ska man däremot begära ett utlåtande av Meteorologiska institutet. När byggnadsordningen uppdateras borde det dras upp en riktlinje gällande av vilken instans utlåtande ska begäras, så att det i samband med kommande planändringar är klart om utlåtande ska begäras av NTM-centralen eller av Meteorologiska institutet.*

Enligt byggnadsordningen ska byggnader och anordningar placeras på minst 20 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet på strandområden. Konstruktioner som är känsliga för fukt ska vara minst två meter högre än medelvattenståndet eller byggnadens höjdläge vara så högt att konstruktioner som skadas om de blir våta finns ovanför en översvämningshöjd som kan antas förekomma en gång på hundra år och där konstruktionerna, när de

blir våta, har möjlighet att torka och material användas som tål att eventuellt bli våta. I byggnadsordningen konstateras separat om bastubyggnader på högst 25 kvadratmeter att de ska byggas på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes: I utlåtandet konstateras att det, sett ur perspektivet för kemikaliesäkerhetslagen (390/2005), inte föreligger hinder för planläggningen av området på det sättet som beskrivs i programmet för deltagande och bedömning. Därtill konstateras det att detaljplanen stämmer överens med delgeneralplanen för Vasklot. I delgeneralplanen och detaljplanen har Tukes utlåtande om placering av bostadsområden iakttagits. Utifrån programmet för deltagande och bedömning uppskattas mängden boende inte öka på området.
Detaljplaneområdet är beläget inom konsulteringszonen för fyra produktionsanläggningar som Tukes övervakar och som i stor omfattning hanterar och upplagrar farliga ämnen. Anläggningarna är en del av det dominoriskobjekt inom industri- och hamnområdet i Vasklot som Tukes fastställt och där konsekvenserna av en storolycka riskerar att sprida sig från anläggning till anläggning. Produktionsanläggningarna är följande:

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

inte till planområdet förutom i form av eventuell spridning av rökgaser.

- Gasum LNG Ab. Konsulteringszonen är en kilometer bred och anläggningen är belägen cirka 800 meter från detaljplaneområdet. De modellerade konsekvenserna av en olycka sträcker sig inte till planområdet.

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

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

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

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

4.4 Redogörelse för detaljplaneutkasten

4.4.1 Avgränsning av detaljplaneområdet

Vid huvudstråket för gång- och cykeltrafik i Vasklotskogen omfattar planavgränsningen utöver det asfalterade stråket och gräsmattorna som kantar det även en remsa av ett område som i den gällande detaljplanen anvisas som park. Orsaken till detta är ett plantekniskt ändringsbehov. Huvudstråket har anlagts på ett annat ställe än den riktgivande del av kvarter eller område som reserveras för allmän gångtrafik i den gällande detaljplanen. För att plankartan ska vara tydlig tas den riktgivande linjen bort och därför ska detta finnas inom planområdet i sin helhet. En annan ändring är att planområdets gräns norr om huvudstråket för gång- och cykeltrafik har flyttats så att även transformatorerna finns inom planområdet. Eftersom plangränsen har flyttats finns det norr om huvudstråket en smal skogsremsa med beteckningen område för närrekreation (VL) i plankartan och även transformatorernas byggnadsytor har märkts ut. Därmed påverkar planen inte användningen av området.

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

skyddsgrönområde där kulturmiljöns särdrag bevaras (EV). Gränsen mellan Månvikens vattenområde och markområdet har ritats enligt den strandlinje som gällde när den gällande detaljplanen utarbetades.

4.4.2 Utkastalternativ

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

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

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

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

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

I det första och det andra utkastalternativet förhåller man sig på samma sätt till bastur utanför tomterna. På de tomter där bastun som står på rekreationsområdet saknar byggnadsyta och där bastun inte skyddas som en del av områdeshelheten får det byggas en bastubyggnad på gårdsbyggnadernas byggnadsyta inom tomten eller i AH- kvartersområde. En befintlig bastu får flyttas till tomten. Alternativt ska den rivas. Byggnadstillsynen verkar som tillsynsmyndighet vid rivning och flyttning av byggnader.

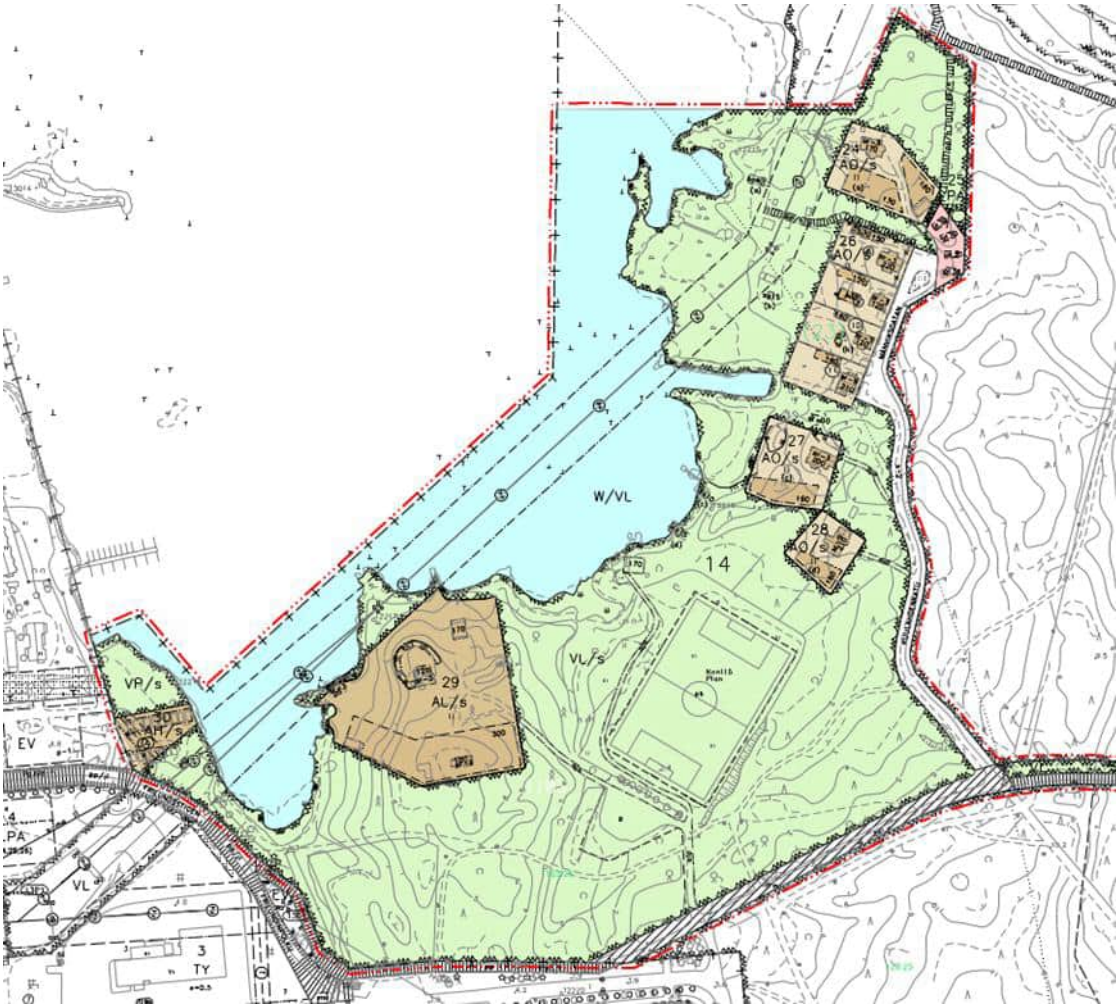
I det tredje alternativet anvisas det för respektive tomt byggrätt för en bastubyggnad på rekreationsområdet så att de skyddade basturna ska bevaras och övriga fastigheter får bygga en bastubyggnad på byggnadsytan på plankartan.

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

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

Utkastalternativen beskrivs nedan:

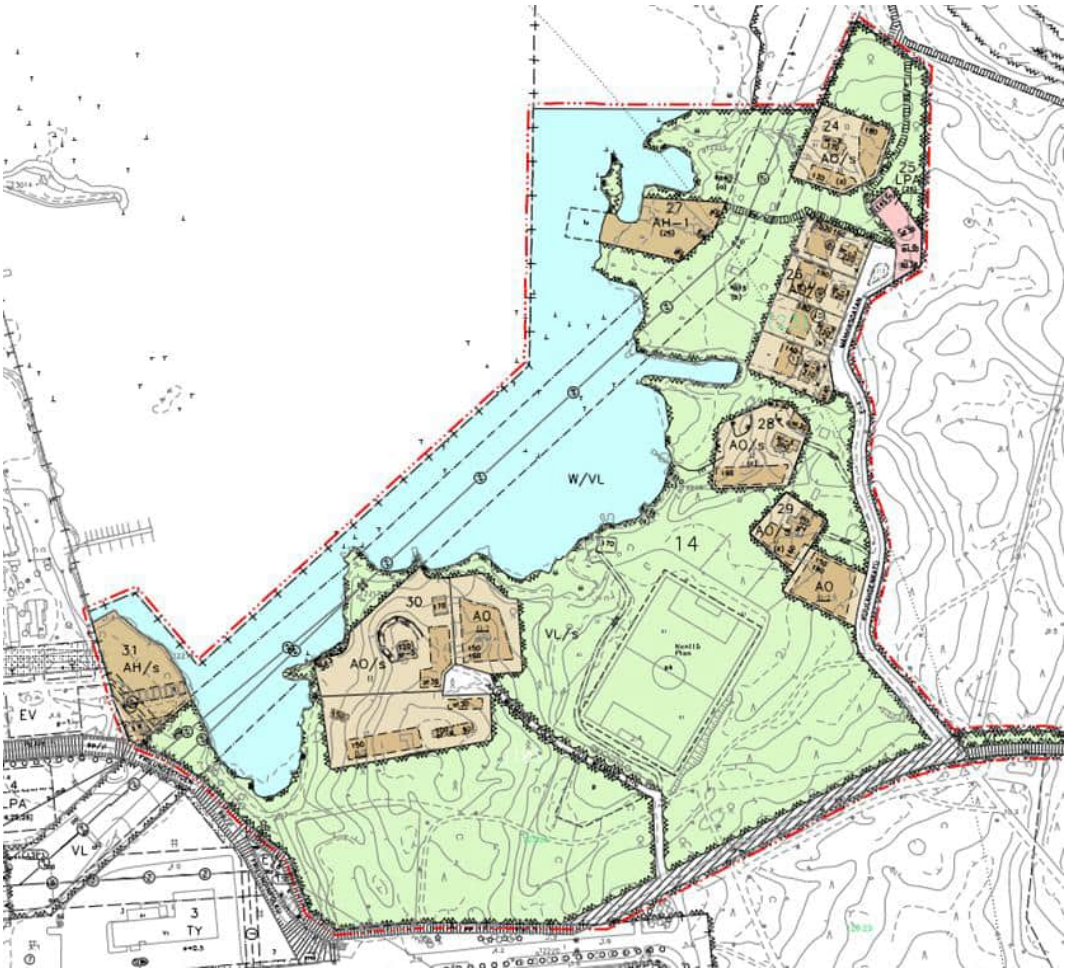
Alternativ 1



- Minimialternativ där de kulturhistoriskt mest värdefulla byggnaderna och konstruktionerna skyddas, tomterna bildas enligt de nuvarande arrendearealerna och inga nya byggplatser anvisas.
- Med undantag av Villa Stenfors anvisas tomterna för samtliga huvudbyggnader med användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s).

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

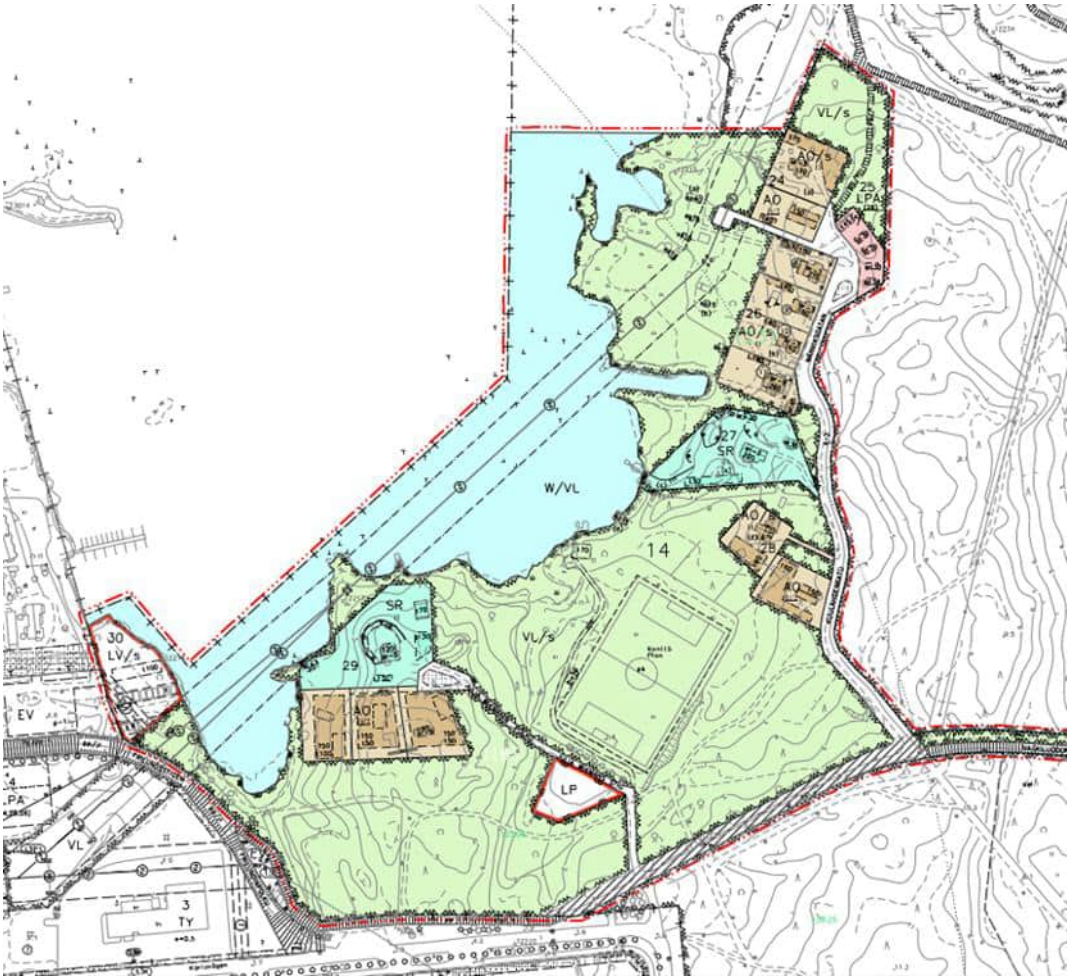
Alternativ 2



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

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

Alternativ 3



- Den nordligaste tomten i helheten Villa Stenfors och tomten för Villa Kurtén anvisas som kvartersområden för skyddade byggnader (SR). Tomterna för de övriga nuvarande huvudbyggnaderna anvisas med användningsändamålsbeteckningen kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s).
- Tomterna bildas så att de byggnader som står nära de nuvarande arrendearealernas gränser flyttas till de nya tomterna till följd av gränsändringar. Detta gäller tomterna på Månviksgatan 2, 10 respektive 11–13.

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

4.4.3 Kvartersområden

I detaljplaneutkasten anvisas följande användningsändamål för området:

Tomterna för bostadsbyggnader:

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

A1
Villa Stenfors: AL/s Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader där miljön bevaras
De övriga huvudbyggnaderna: AO/s Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras
A2
Alla huvudbyggnader: AO/s Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras
A3
Villa Stenfors och Villa Kurtén: SR Kvartersområde för byggnader som ska skyddas
De övriga huvudbyggnaderna: AO/s Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras

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

Villa Haglund
A1 Huvudbyggnaden 170 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 150 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 170 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 195 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 170 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 155 m^2 vy

Månviksgatan 4
A1 Huvudbyggnaden 220 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 80 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 220 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 90 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 270 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 80 m^2 vy

Månviksgatan 6
A1 Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 80 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 90 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 160 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 40 m^2 vy

Månviksgatan 8
A1 Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 85 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 95 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 160 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 55 m^2 vy

Månviksgatan 10
A1 Huvudbyggnaden 210 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 40 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 210 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 85 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 260 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 85 m^2 vy

Villa Kurtén
A1 Huvudbyggnaden 200 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 70 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 200 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 100 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 200 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 100 m^2 vy

Villa Roos
A1 Huvudbyggnaden 210 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 75 m^2 vy
A2 Huvudbyggnaden 210 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 75 m^2 vy
A3 Huvudbyggnaden 210 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 75 m^2 vy

Villa Stenfors

A1	Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 390 m^2 vy (inkl. utbyggnaden av villan från Terijoki)
A2	Norra tomten: Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 120 m^2 vy Södra tomten: Huvudbyggnaden 150 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 260 m^2 vy (inkl. utbyggnaden av villan från Terijoki) Ny tomt: Huvudbyggnaden 150 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 60 m^2 vy
A3	SR-tomten: Huvudbyggnaden 120 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 150 m^2 vy Nya tomter: Huvudbyggnaden 150 m^2 vy, gårdsbyggnaderna totalt 50–150 m^2 vy

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

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

Byggnader som ska uppföras

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

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

Alla nybyggnader omfattas av följande bestämmelser:

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

Huvudbyggnaden ska ha sadeltak eller mansardtak. Sadeltaket ska vara symmetriskt, takåsens massa ligga parallellt med den längre sidan och takvinkeln ska vara minst 27 grader. Taket ska vara av maskinfalsad plåt eller tegel eller ett motsvarande låsfogat plåttak.
Gårdsbyggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak. Takmaterialet kan utöver de ovan nämnda också vara filt.
Färgen på huvud- och gårdsbyggnadernas takmaterial ska vara grön, röd eller svart.

Behandling av gårdar

Till bevarandet av topografin på området styrs med följande bestämmelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

A1
Området för båtskjulen anvisas med beteckningen AH/s som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag bevaras. Norr om det finns en park (VP).

A2
Området för båtskjulen och parken norr om dem anvisas med beteckningen AH/s som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag bevaras.

A3
Området för båtskjulen och parken norr om dem anvisas med beteckningen LV/s som småbåtshamn/småbåtsplats där kulturmiljöns särdrag bevaras

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

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

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

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

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

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

4.4.4 Gatuområden och riktgivande leder

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

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

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

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

4.4.5 Parkering

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

Minimiantal bilplatser (bp) och cykelplatser (cp):

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

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

Skyddade byggnader: 1 bp/100 m^2 vy och 1 cp/50 m^2 vy

Affärs- och kontorslokaler: 1 bp/50 m^2 vy och 1 cp/50 m^2 vy

Parkering på Månviksgatans vändplats:

LPA Kvartersområde för bilplatser

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

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

A1
Kvartersområdet för bilplatser reserveras för tomterna på Månviksgatan 4–10.

A2
Kvartersområdet för bilplatser reserveras för tomterna på Månviksgatan 4–8.

A3
Kvartersområdet för bilplatser reserveras i dag för tomterna på Månviksgatan 4–8 samt för tomten för en nybyggnad mellan Villa Haglund och Månviksgatan 4.

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

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

Fotbollsplanens parkeringsplats:
LP Område för allmän parkering
p Riktgivande parkeringsplats

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

4.4.6 Övriga områden

Skog- och strandområden:

VL/s Område för närrekreation där miljön bevaras.

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

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

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

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

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

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

Månvikens vattenområde:

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

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

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

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

4.4.7 Detaljplanebestämmelser

Detaljplanebestämmelserna framgår i sin helhet av plankartan.

4.4.7.1 Styrning av byggsätt

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

Byggnadsytor och byggnadsrätt

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

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

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

Gårdsbyggnader

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

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

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

Nybyggnader

Nybyggnaderna ska noggrant anpassas till kulturmiljön. När bygglov söks ska det hur respektive nybyggnad passar in i kulturmiljön bevisas genom att i fasadritningen mot gatan åtminstone ange byggnaderna på de intilliggande tomterna.

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

Bastur som nybyggnader

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



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



https://hawo.fi/kakkosasunto-pilarien-paalle/



https://finnisharchitecture.fi/sauna-in-fiskars/#&gid=1&pid=1

4.4.7.2 Styrning till att bevara gårdarna

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

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

4.4.8 Motiveringar till detaljplaneutkastet

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

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

4.4.9 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet har varit framlagt under tiden 12.12.2023– 12.1.2024. Sammanlagt 11 utlåtanden och 10 åsikter om planutkastet lämnades in.

Invånarna i villaområdet hade under utkastskedet, liksom vid planens inledningsskede, möjlighet att diskutera med planberedarna och en representant för fastighetssektorn. I samband med mötena kunde invånarna ställa frågor om planutkasten och framföra sina åsikter muntligt. Förutom den muntliga responsen lämnade några av invånarna även in sina skriftliga åsikter.

Responsen om planutkasten berörde i huvudsak samma saker som den respons som erhölls under planens inledningsskede och som har styrt planeringen. De utlåtanden och åsikter som inkommit gällde i huvudsak skydd och bevarande av befintliga byggnader och konstruktioner (framför allt strandbastur), ändringsbehov beträffande trafikregleringar och den övriga infrastrukturen på området samt arealen för de tomter som ska bildas med planen och priset som påverkar detta.

Nedan följer en sammanfattning av de inlämnade utlåtandena och åsikterna i utkastskedet med Planläggningens bemötanden:

Utlåtanden

NTM-centralen: I utlåtandet konstateras att om byggplatsen är belägen vid havskusten ska ett utlåtande om en rekommendation om lägsta bygghöjder begäras av Meteorologiska institutet.

NTM-centralen konstaterar att förekomsten av sura sulfatjordar inom planområdet inte kan fastställas med säkerhet, men att det finns risk för sådana på ett gammalt havsbottenområde. I planbeskrivningen ska risken för att sura sulfatjordar förekommer på området bedömas mer ingående. I planbestämmelserna ska man lägga till en allmän bestämmelse om att förekomsten och behovet av att behandla eventuella sura sulfatjordar ska utredas i samband med betydande terrängarbeten.

Enligt utlåtandet motsvarar utkastalternativen 1 och 2 områdets karaktär i förhållande till målen på högre plannivåer. Alternativ 3 kan innebära att det blir för mycket ny bebyggelse på udden vid Villa Stenfors. SR-kvartersområden borde förklaras mer utförligt eftersom de inte nämnvärt skiljer sig från de övriga kvarteren i fråga om skyddsstatus. En tillräckligt flexibel

användningsändamålsbeteckning skulle trygga byggnadernas skydd och främja en mångsidig användning av dem.

Beteckningen och bestämmelsen för de bastur som ska bevaras på strandens VL/s-område ska ändras, till exempel enligt följande: *en bastu på närrekreationsområdet kan bevaras eller repareras på ett sätt som motsvarar nybyggande, utan hinder av byggrätt eller byggnadsyta.*

NTM-centralen deltar gärna i arbetet i den värderingsgrupp som fastställer byggnaders skyddsstatus.

Planläggningens bemötande: *Ett utlåtande har efter framläggandet i utkastsskedet begärts av Meteorologiska institutet om en rekommendation om lägsta bygghöjder på strandområdet. Rekommendationerna i utlåtandet gällande placeringen av byggnader på strandområdet beaktas i planeringen.*

Målet med planändringen är att bevara villaområdets särdrag och miljö, och därför möjliggörs endast måttliga åtgärder på området, såsom småskaligt kompletterande byggande i form av nya ekonomibyggnader. De allmänna bestämmelserna styr till att bevara områdets topografi och att planera grunden till nybyggnader så att terrängen bearbetas så lite som möjligt. Syftet bakom bestämmelserna är att de åtgärder som vidtas ska ha så små konsekvenser för landskapet som möjligt och minimera risken för att eventuella sura sulfatjordar i området frigörs. Till de allmänna bestämmelserna har följande bestämmelse lagts till i förslagsskedet: Innan ett byggprojekt/åtgärder påbörjas ska förekomsten och behandlingen av eventuella sura sulfatjordar utredas och samt förbud mot att bygga källare.

En fortsatt granskning har gjorts av gården till Villa Stenfors. I förslagsskedet anvisas sammanlagt tre tomter till gården: ett kvartersområde för villans byggnader som ska skyddas (SR-tomt) och två tomter söder om den för nya fristående småhus (AO/s-tomt). På båda AO/s-tomterna finns befintliga byggnader.

Användningsbeteckningen sr som anvisas för Villorna Stenfors och Kurten möjliggör en mångsidig användning av byggnaderna. Genom planbestämmelsen möjliggörs, utöver boende, även kultur-, samlings- och affärslokaler som till sina miljökonsekvenser är jämförbara med boende.

Bevarande av de bastur som i förslagsskedet finns på rekreationsområdet möjliggörs. Enligt bestämmelsen för LV-området kan en bastubyggnad bevaras och repareras. Byggande av nya bastubyggnader på rekreationsområdet möjliggörs inte i planförslaget, utan byggrätt för nya bastur har anvisats till tomterna.

Värderingsgruppen som gjort värderingen av byggnadsbeståndet på villaområdet sammanträdde i samband med utarbetandet av områdets byggnadsinventering hösten 2020 och våren 2021. I värderingsgruppen ingick representation från planläggningen, byggnadstillsynen och Österbottens museum, eftersom det är fråga om ett kulturhistoriskt område som är värdefullt på lokalt. Planläggningen beställde utarbetandet av byggnadsinventeringen av Ramboll. På basis av de värden (byggnadshistoriska, historiska, landskapsmässiga) som identifierats för byggnaderna har man bedömt om byggnaderna eller de byggnadshelheter de bildar har en särskild betydelse för den värdefulla helheten på Månvikens villaområde. Värderingsgruppen har utifrån denna bedömning beslutat ge skyddsrekommendationer för varje byggnad, vilka har antecknats i byggnadsinventeringen. Efter värderingen och skyddsrekommendationerna

har planläggningen, utgående från byggnadernas skick och skyddets skälighet, bedömt vilka byggnader som bör skyddas i detaljplanen och gjort det första skyddsförslaget i utkastskedet.

Fingrid Oyj: I utlåtandet konstateras att Fingrid inte har några kraftledningar eller andra funktioner på området.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Fastighetssektorn: I utlåtandet har följande anmärkningar framförts om respektive kvarter:

- För området med Finska Sockers båtskjul skulle utkastalternativ 1 vara det bästa.
- På området vid Villa Stenfors bör så många nya tomter som möjligt bildas för att kompensera kostnaderna för gatubyggande. Därför skulle utkastalternativ 3, till vilket en ny tomt öster om Villa Stenfors i alternativ 2 läggs till, vara den bästa lösningen enligt Fastighetssektorn. På de nya tomterna mot havet bör tomtgränsen antingen gå ända fram till strandlinjen, eller så bör det finnas ett bredare remsa rekreationsområde mellan tomterna och strandlinjen. På Villa Stenfors tomt är SR-användningsändamålet bra. Det möjliggör många olika användningsändamål, vilket kan ses som positivt.
- För Villa Roos och den nya tomt som föreslagits bredvid den skulle alternativ 2 vara den bästa lösningen, eftersom infarten till villatomten skulle ske genom VL/s-området med körförbindelse.
- Alternativ 3, som möjliggör alla de byggnader på Villa Kurténs tomt som ska skyddas och bevaras, är den bästa lösningen. Fastighetssektorn tar inte ställning till kvarterets användningsändamålsbeteckning. Infart till tomten via VL/s-området skulle vara en bra lösning, eftersom tomten då kan göras mindre mot gatusidan jämfört med alternativ 3.
- När det gäller husraden på Månviksgatan kan den sydligaste tomten utvidgas så att det befintliga garaget ansluts till tomten När det gäller strandbasturna är alternativ 2 det bästa, eftersom basturna skulle används gemensamt av invånarna, på samma sätt som bilgaragen på LPA-området. I AH-1-kvarteret för basturna ska det anvisas vilka byggnadsytor för bastu som hör till respektive tomt. Alla tomter ska dessutom ha byggrätt för en bastu i AH-1-kvarteret. I LPA-kvarteret skulle bilgaragen kunna uppföras av bostadshusen på Månviksgatan 4–8.
- Villa Haglunds gamla ekonomibyggnad skulle kunna finnas på villatomten.

Planläggningens bemötande: *Det centrala målet med planändringen är att bevara det kulturhistoriskt värdefulla områdets särdrag. För Villa Stenfors del är gårdsområdets rymlighet och dess placering omgiven av tät, grandominerad skog karaktäristiskt för objektet. För att bevara gårdsområdets rymlighet och hierarkin mellan byggnaderna placeras nybyggande i förslagsskedet på det nuvarande arrendeområdet. Söder om Villa Stenfors tomt anvisas två tomter för nya bostadshus. På var och en av de nya tomterna finns gamla byggnader. Användningsändamålet för Villa Stenfors tomt är SR (kvartersområde för byggnader som ska skyddas) och för tomterna för nya bostadshus AO/s (kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras).*

I förslagsskedet omges tomterna för Villa Roos och Villa Kurtén av rekreationsområde (VL/s), och infart till dessa sker via en körförbindelse som anvisas för VL/s-området. Villa Kurténs tomt

bildas så att alla byggnader som hör till villans gårdsområde är belägna på tomten, inklusive den i förslagsskedet skyddade strandbastun.

Gränserna för den sydligaste tomten i husraden bildas så att det befintliga garaget finns på tomten.

I förslagsskedet möjliggörs inte byggande av nya bastubyggnader på strandområdets LV-område, utan nya bastur ska byggas på tomterna. På LV-området är det möjligt att placera en båtbrygga med ett vistelseområde i enlighet med invånarnas önskemål.

Kvartersområdet för bilplatser (LPA) som möjliggör byggande av bilgarage vid vändplatsen på Månviksgatan möjliggörs i förslagsskedet. Dess gränser har ändrats, och den ekonomibyggnad som hör till Villa Haglunds gårdsmiljö placeras på byggnadsytan inom närrekreationsområdet. För fastigheterna i husraden anvisas byggnadsytor för uppförande av bilgarage med undantag av tomten längst i söder inom LPA-området där det finns ett befintligt garage.

Österbottens förbund: I utlåtandet redogörs för hur processen med Österbottens landskapsplan 2050 framskrider. Det konstateras att delgeneralplanen för Vasklot 2040 beaktar de befintliga byggnaderna med gårdsområden och lämnar den övriga delen av området för rekreationsanvändning. Enligt förbundet motsvarar utkastalternativ 1 bäst användningsmålen i delgeneralplanen för Vasklot, eftersom det i detta alternativ inte har anvisats några nya tomter inom planområdet och det möjliggör att området bevaras som ett betydande rekreationsområde.

När det gäller fotbollsplanen och det intilliggande parkeringsområdet anses alternativ VE3 bäst förtydliga användningen av området. I alternativet anvisas rutten som leder till fotbollsplanen som gatuområde, och parkeringsområdet intill planen som allmänt parkeringsområde med beteckningen LP.

Det anses positivt att planändringen möjliggör bevarande och utveckling av miljön kring Finska Sockers båtskjul. Användningsändamålsbeteckningen LV/s anses vara mer lämplig för området. I planförslaget är det viktigt att ange vem området med skjulen är avsett för.

Planläggningens bemötande: *Enligt planhierarkin styr delgeneralplanen för Vasklot 2050 detaljplanearbetet för Månviksgatan. Enligt gränserna för kvartersområdena för boende i delgeneralplanen har det i detaljplanen undersökts småskaligt kompletterande byggande i villaområdet. Kvarteren i delgeneralplanen är i fråga om placeringen ungefärliga och avviker ställvis från de nuvarande gårdsområdena i området, till exempel för Villa Stenfors del: i delgeneralplanen anvisas ett större område än det nuvarande gårdsområdet som bostadskvarter, vilket inkluderar de nya tomter som föreslogs i olika alternativ i utkastskedet. I förslagsskedet delas Villa Stenfors nuvarande gårdsområde upp i tre tomter, och nya tomter anvisas mellan Villa Roos och Månviksgatan samt mellan husraden och Villa Haglund.*

I förslagsskedet anvisas körvägen från Månviksgatan till parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen som gatuområde. Parkeringsområdet anvisas som riktgivande parkeringsplats (p) och dess områdesgräns möjliggör en måttlig ökning av antalet parkeringsplatser. Att anvisa parkeringsområdet som ett allmänt parkeringsområde (LP) skulle skapa tryck på utvecklingen av området, men parkeringsförhållandena bör inte göras alltför bra, så att det inte uppmuntrar till bilåkning och parkering.

I förslagsskedet anvisas LV/s som användningsändamålsbeteckning för området med Finska Sockers båtskjul. Båtskjul anvisas i planen inte för invånarna i en viss fastighet eller för någon annan enskild aktör, eftersom alla skjulägare i nuläget inte bor i samma husbolag, till exempel det som ligger intill skjulen.

Österbottens museum: I utlåtandet står att museet har deltagit i identifieringen och värderingen av planeringsområdets kulturhistoriska värden samt vid fastställandet av skyddsnivån för objekten. Museets mål är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla villamiljön och att möjliggöra upprätthållandet av de värdefulla byggnaderna. Med stöd av de mål som presenteras ovan är enligt museet alla tre utkastalternativ genomförbara med tanke på kulturmiljön. Museet framför följande anmärkningar om de olika alternativen:

- Området med Finska Sockers båtskjul har i alternativ 3 beteckningen LV/s, båthamn/småbåtshamn, där kulturmiljöns särdrag bevaras. En måttlig utvidgning av båtskjulsområdet är möjlig på den värdefulla kulturmiljöns villkor.
- När det gäller Villa Stenfors är alternativ 3 det mest fördelaktiga alternativet, eftersom de skyddade byggnaderna har placerats inom ett kvartersområde för byggnader som ska skyddas (SR). Det föreslagna nybyggandet finns söder om SR-kvarteret. För att bevara villahelhetens rymlighet föreslår museet att området söder om Villa Stenfors delas upp i två tomter. Användningsändamålsbeteckningen för de nya tomterna bör vara AO/s.
- För Villa Kurtén bör den sr-skyddade ekonomibyggnaden och de värdefulla konstruktionerna fås på tomten, så att det blir meningsfullt för ägaren att upprätthålla dem. Museet föreslår att tomtens användningsändamålsbeteckning är AO/s, vilket skulle vara tillräckligt ur skyddsperspektiv.
- Den mest naturliga platsen för nybyggande skulle vara en ny tomt som föreslagits söder om Villa Haglund, eftersom den nya AO-tomten skulle komplettera byggnadsraden längs gatan i områdets norra del.

Planläggningens bemötande: *I förslagsskedet anvisas LV/s som användningsändamålsbeteckning för området med Finska Sockers båtskjul*. Det är möjligt att reparera de befintliga skjulen, och de gamla skjulen i den norra raden får ersättas med nya. Norr om skjulen får en ny rad skjul byggas. Några av de gamla skjulen är i mycket dåligt skick och de nuvarande skjulen kan inte ersättas med nya eftersom de ligger inom ett servitutsområde för vattenledningar. För de nuvarande skjulen anvisas beteckningen s-1 med följande bestämmelse: *En för stadsbilden och kulturhistoriskt viktig del av område där gamla skjulbyggnader får bevaras.*

I förslagsskedet anvisas SR som användningsändamålsbeteckning för Villa Stenfors tomt, och dess gränser justeras sett till utkastskedet. Söder om SR-tomten anvisas två AO/s-tomter för nya bostadshus. På tomterna finns gamla byggnader.

I förslagsskedet bildas Villa Kurténs tomt så att alla byggnader som hör till objektets gårdsområde finns inom tomten, inklusive strandbastun som ska skyddas i förslagsskedet. Tomtens användningsändamål är SR, vilket styr till att värna om den värdefulla, välbevarade helhet som utgörs av gårdsområdets byggnader, konstruktioner och växtlighet. Med SR-beteckningen möjliggörs, utöver bostadsanvändning, en mångsidig användning av objektet för funktioner

som till sina miljökonsekvenser kan jämföras med boende, då planen möjliggör placering av arbets-, service- och affärslokaler inom kvartersområdet.

I förslagsskedet anvisas en ny AO-tomt söder om Villa Haglund som komplettering till husraden.

Österbottens räddningsverk: I utlåtandet påminns det om rekommendationen att ekonomibyggnader ska byggas åtta meter från övriga byggnader eller på minst fyra meters avstånd från tomtgränsen för att minska risken för brandspridning.

Planläggningens bemötande: *De smala tomterna, särskilt husraden vid Månviksgatan, samt de befintliga byggnadernas ställning på tomten gör det svårare att följa brandsäkerhetsavstånden. Det område som kan användas för byggande på tomterna begränsas dessutom av att tomterna ligger så lågt i förhållande till havsytans nivå. För tomter som omges av rekreationsområde är planeringen av avstånden mellan byggnaderna på tomten mer kritisk än byggnadernas avstånd från tomtgränserna. På fristående tomter ligger byggnaderna långt från granntomtens byggnader, även om de ligger nära tomtgränsen.*

I förslagsskedet anvisas byggnadsytan för husradens ekonomibyggnader på en meters avstånd från tomtens norra gräns och på åtta meters avstånd från den södra gränsen, vilket innebär att byggnaderna på olika tomter ligger mer än åtta meter från varandra. Lösningen utgör en fortsättning på det ursprungliga byggsättet för husraden, där den avlånga ekonomibyggnaden finns vid gårdsområdets norra gräns.

Inom tomterna uppfylls inte åtta meters avstånd mellan byggnaderna på grund av de befintliga byggnadernas placering. Brandskyddet måste därför beaktas vid planeringen och byggandet av nybyggnader.

Byggnadstillsynen: I utlåtandet konstateras att detaljplaneändringen förtydligar planeringen av området, byggandet och beredningen av bygglov, eftersom det med planen bildas tomter för villorna i parkområdet och fastställs byggrätter. Det är inte möjligt att sätta de olika utkastalternativen i en entydig rangordning. I utlåtandet framläggs följande aspekter om respektive kvarter eller område:

- När det gäller rekreationsområdet (VL/s) möjliggör utkastalternativ 1 dess kontinuitet mellan kvarteren, körvägarna och havet. I fråga om strandbasturna innebär det aktuella alternativet att de befintliga basturna kan bevaras, men inga nya byggs i stället för dem. Med tiden försvinner de nuvarande basturna och nya byggs på tomterna. Om det blir möjligt att bygga bastur utanför tomterna, ska rätten att uppföra en ny bastu gälla för alla tomter, och strandbasturna ska ha bindande byggnadsytor.
- Med tanke på den nuvarande användningen är alternativen 2 och 3 de mest naturliga för området med Finska Sockers båtskjul. Byggnadsytorna för båtskjulen bör inte korsa ledningsservitut, så att nya skjul inte placeras ovanpå ett ledningsservitut.
- I Villa Stenfors-kvarteret skulle alternativ 1 vara det bästa, men realismen i att placera serviceverksamhet på platsen beror på fastighetsinnehavaren. I alternativ 2 sker infarten till alla tomter från vändplatsen. I alternativ 3 förutsätter passagen till de nya tomterna att körservitut går genom tomterna.

- Den nya tomt som föreslagits öster om Villa Roos skulle kunna avskiljas från Månviksgatan så att ett VL/s-område ligger mellan tomten och gatuområdet.
- Villa Kurténs SR-kvarter i alternativ 3 bryter av rekreationsområdet invid strandlinjen.
- Tomterna som huvudsakligen följer husradens nuvarande arrendeytor utgör en naturlig utgångspunkt. Tomt 11, som är något större än arrendeområdet, beaktar den nuvarande situationen. Lösningen förtydligar bygglovsprocessen. Byggnadsytorna för de bilgarage i LPA-kvarteret, som är i gemensam användning, bör vara bindande, så att byggandet av helheten bättre kan kontrolleras.
- Den nya byggplatsen som uppstår söder om Villa Haglund i alternativet är en positiv aspekt. Avgränsningen av gaturummet i änden av Månviksgatan behöver ännu övervägas. Den gamla ekonomibyggnaden skulle kunna ligga på tomten.

I utlåtandet påminns om att byggnadsytans avstånd till granntomtens byggnadsyta ska vara minst åtta meter för att undvika brandsektionering. I utkastskedet ligger en del av byggnadsytorna nära tomtgränsen, vilket är motiverat till exempel i kvarteret med husraden.

Planläggningens bemötande: *Utgångspunkten för planeringslösningen i förslagsskedet är att befintliga bastubyggnader får repareras och iståndsättas. Nya bastur ska placeras på tomterna. På lång sikt flyttas bastubyggnaderna till tomterna.*

För området med Finska Sockers båtskjul anvisas användningsändamålsbeteckningen VL/s enligt VE3, och bevarande samt iståndsättning av de gamla båtskjulen möjliggörs.

I förslagsskedet anvisas söder om Villa Stenfors tomt två tomter för nya bostadshus. På grund av de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena anvisas ingen ny tomt öster om villan.

I förslagsskedet anvisas ingen ny tomt öster om Villa Roos, eftersom man inte önskar att gatuvyn längs Månviksgatan och därigenom infarten till området avsevärt förändras. Nya bostadsbyggnader med gårdsområden skulle ha medfört en påtaglig förändring i landskapet.

I förslagsskedet anvisas Villa Kurténs tomt ända fram till den skyddade strandbastun, så att objektets skyddade byggnader och värdefulla stenkonstruktioner ligger på tomten och upprätthållandet av dem blir meningsfullt för fastighetsägarna. Att tomten fortsätter ända fram till bastubyggnaden vid strandlinjen bryter av närrekreationsområdet. Strandområdet framför villan är väldigt lågt och ligger under vatten delar av året, vilket innebär att användningen av det skulle kräva konstruktionsmässiga lösningar. Därför skulle det faktum att villatomten bryter av rekreationsområdet vid stranden inte väsentligt försämra användbarheten av det allmänna området, eftersom det inom den närmaste framtiden inte är möjligt att använda området som exempelvis en rutt i riktning med stranden innan en betydande landhöjning sker.

I förslagsskedet anvisas bindande byggnadsytor på LPA-området för byggande av bilgarage. Bokstaven på byggnadsytan visar vilken fastighet i husraden som får bygga ett bilgarage där. Gränserna för Villa Haglunds tomt har justerats så att den gamla ekonomibyggnad som hör till gårdsmiljön placeras på tomten.

Telia Finland Oyj: Enligt utlåtandet har Telia infrastruktur på planområdet. Om byggandet på området orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dessa 12 minst veckor före flyttningsbehovet. Beaktansvärt är att flyttningarna sker på beställarens bekostnad då marken är bar.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes: Utlåtandet av Tukes i PDB-skedet om detaljplanen för Månviksgatan är tidsenligt. Tukes har inte något nytt att yttra i ärendet.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet. Det tidigare utlåtandet har beaktats i planeringen.*

Vasa Elnät: I utlåtandet konstateras att byggnadsytorna för transformatorerna som i utkastskedet placerats längs Vasklotstråket i närheten av korsningsområdena på Månviksgatan och Uddnäsvägen är möjliga. Byggnadsytan för transformatorn som anvisats söder om Finska Sockers båtskjul ska strykas.

I utlåtandet konstateras generellt att kompletterande byggande i området medför en ökning av eleffekten och ett behov av nya transformatorer. På kartan i anslutning till utlåtandet har nya transformatorer föreslagits i närheten av Månviksgatan och Julia Wikmans stig som leder till Villa Stenfors. Längs Månviksgatan bör transformatorn ligga inom en radie av 50 meter från den plats som Vasa Elnät föreslagit, och i området vid Villa Stenfors bör transformatorn finnas inom en radie av 100 meter från den föreslagna platsen. I utlåtandet påminns det om att en ny transformator kan anvisas i planen antingen som byggnadsyta för transformator (mu) eller genom en allmän bestämmelse som möjliggör byggande av en transformator på VL-området. Att möjliggöra nya transformatorer genom en allmän bestämmelse upplevs i detta skede som en enklare lösning, eftersom det är utmanande att planera exakta platser för transformatorerna när det finns många osäkerhetsfaktorer. Förutom transformatorerna finns det i området ett bredare behov av att förnya infrastrukturen, och planeringen bör göras i samarbete med olika ledningsverk.

Planläggningens bemötande: *I förslagsskedet har platserna för de befintliga transformatorerna samt för de två nya transformatorer som nämns i Vasa Elnäts utlåtande i utkastskedet anvisats på plankartan med riktgivande byggnadsytor med beteckningen mu. Lösningen möjliggör planeringsutrymme för placeringen av transformatorerna, men anvisar dock de platser som planläggningen önskar. Dessutom möjliggörs ytterligare transformatorer som eventuellt behövs i framtiden, då bestämmelsen för VL/s-området tillåter placering av en transformator även utanför byggnadsytorna för transformatorer inom området för närrekreation.*

Vasa Vatten: Vattentjänsterna som anlagts längs Månviksgatan ska säkras med ett servitutsområde om vattentjänstlinjerna med pumpstationer inte finns på gatuområdet. För vattentjänstlinjen som går genom kvarteret för Finska Sockers båtskjul ska ett servitutsområde anvisas. Vattentjänster ska tryggas för varje tomt som bildas. Vattentjänsterna till tomterna vid Villa Stenfors kommer troligen att anläggas längs Julia Wikmans stig i samband med att gator anläggs. Vasa Vatten betraktar alternativ 3 som det bästa utkastet och alternativ 1 som det näst bästa. Alternativ 2 är med tanke på ordnandet av vattentjänster utmanande för kvarteret AH-1, men till övriga delar är alternativ 2 möjligt.

Planläggningens bemötande: *De delar av vattentjänsterna som finns inom kvartersområdena anvisas med ett servitutsområde. Utgångspunkten för planeringen är att placera en så stor del av de befintliga och nya vattentjänsterna som möjligt på allmänna områden, i synnerhet på gatuområden.*

Åsikter

Vasa miljöförening: Enligt miljöföreningen orsakar utkastalternativen antingen direkta eller indirekta olägenheter i den del av Vasklot som i landskapsplanen och delgeneralplanen för Vasklot har anvisats som rekreationsområde. I synnerhet alternativen 2 och 3 anses problematiska. Alternativ 1 är det bästa med beaktande av natur- och rekreationsvärdena, då inga nya tomter föreslås. Nybyggande på områden som anvisats som rekreationsområden bör undvikas, eftersom Vasklotskogens betydelse som ett viktigt rekreationsområde kommer att öka i och med tilläggsbyggande i Vasklot. Det byggande som möjliggörs med delgeneralplanen minskar mängden rekreationsområden i Vasklot, varför tilläggsbyggande i Månviksområdet bör placeras inom AP/s-områden i delgeneralplanen. Den i utkastskedet föreslagna markanvändningen strider mot värnandet av de nuvarande bebyggda områdenas betydande miljömässiga, landskapsmässiga och byggnadskulturella värden. Miljöföreningen anser att villaområdets särskilda värde, utöver byggnadernas värde, utgörs av det täta trädbeståndet och närheten till naturen på många av tomterna. Värdena i fråga bör ingå i de särskilda miljövärdena för området, som delgeneralplanens bestämmelse (När området bebyggs eller ändras på något annat sätt ska hänsyn tas till bevarandet av områdets särskilda värden) förutsätter att beaktas i detaljplanen. Tilläggsbyggande strider mot den ovan nämnda planbestämmelsen i delgeneralplanen. Borttagningen av träd som orsakas av tilläggsbyggande är särskilt problematisk på Villa Stenfors område, eftersom det på området finns naturskyddsmässigt värdefull, gammal grandominerad skog med rikligt med rötträd.

I åsikten tas det ställning till hur resultaten från naturutredningarna som gjorts i samband med detaljplanen för Månviksgatan och mer omfattande andra detaljplaner har presenterats. Planbeskrivningen ska kompletteras med kartmaterial över förekomsten av artbeståndet på området. I fråga om planen för Månviksgatan bör kartan visa var observationerna av fåglar, stor natebock och fladdermus har gjorts inom planområdet. Vid bedömningen av detaljplanernas konsekvenser för fågelbeståndet delas det vilda fågelbeståndet in i arter enligt bilaga I till fågeldirektivet och i andra arter, även om fågeldirektivet förutsätter att behovet av skydd för alla vilda fågelarter beaktas i markanvändningen. Bedömningen av planläggningens konsekvenser för fågelbeståndet bör därför utvecklas enligt följande:

a) Fågelbeståndet inom planområdet och dess närområde utreds med metoder och vid tidpunkter som betonar krävande och regressiva arter som kräver skyddsåtgärder.

b) strävan är att minska olägenheterna för fågelbeståndet med tanke på Rödlistan, regionalt hotade arter och andra arter som tyder på värdefulla livsmiljöer.

c) I planmaterialet presenteras förekomsten av det viktiga artbeståndet med en sådan noggrannhet att det är möjligt för parterna att bedöma hur betydelsefullt fågelbeståndet inom planområdet är och om fågelbeståndet beaktas tillräckligt.

För planarbetet vid Månviksgatan föreslås följande planeringsanvisningar:

1) planarbetet fortsätter utifrån alternativ 1 med lättat tilläggsbyggande
2) de föreslagna nya byggplatsena tas bort
3) tilläggsbyggande riktas på AP/s-områdena i delgeneralplanen.
4) strand- och skogsområdena anvisas som VL/s-områden.

Planläggningens bemötande:

Planeringsanvisningar 1–3

Delgeneralplanen för Vasklot 2040 styr detaljplanearbetet för Månviksgatan. I enlighet med gränserna för kvartersområdena för småhusdominerade bostadsområden (AP/s) i delgeneralplanen har man med detaljplanen undersökt småskaligt kompletterande byggande inom villaområdet. Kvarteren i delgeneralplanen är ungefärliga till sitt läge och avviker på vissa ställen från de nuvarande gårdsområdena, till exempel i fråga om Villa Stenfors: i delgeneralplanen anvisas ett större område än det nuvarande gårdsområdet som bostadskvarter. De tomter som anvisas i förslagsskedet placeras på de AP/s-kvartersområden som anvisas i delgeneralplanen, med undantag för några tomthörn, såsom den del av tomten där Villa Kurténs skyddade strandbastu står. I enlighet med Planläggningens allmänna princip anvisas de skyddade byggnader som fastigheten använder på tomten i stället för på allmänna områden så att det är meningsfullt för ägaren att underhålla dem. Därför har tomtgränserna dragits så att de skyddade byggnaderna jordkällaren och strandbastun finns inom tomten.

I förslagsskedet är antalet nya tomter färre än i alternativ 3 och samma som alternativ 2 i utkastskedet. Tre tomter bildas i det nuvarande gårdsområdet kring Villa Stenfors. Vad gäller Villa Stenfors anvisas inga nybyggnader utanför det nuvarande gårdsområdet. Det grandominerade skogsområdet med stigar mellan Frilundsstigen, de befintliga byggnaderna och staketet som avgränsar gårdsplanen anvisas i stället som allmänt rekreationsområde, vilket gör det möjligt att bevara området i det nuvarande tillståndet som naturlig skog. Som förlängning av den husrad som ligger direkt vid Månviksgatan anvisas en ny tomt inom ett AP/s-kvartersområde enligt delgeneralplanen. Tomten ligger mellan gårdarna på Månviksgatan 2 och 4. De nya tomter inom området mellan Villa Roos och Månviksgatan samt öster om tomten för Villa Stenfors, som föreslogs i vissa alternativ i utkastskedet, har strukits i förslagsskedet.

I planen, som syftar till att bevara villaområdet med betydande naturmiljövärden samt värden i den bebyggda miljön, möjliggörs nya byggnader endast i begränsad omfattning. Komplettering av de nuvarande gårdarna med nya ekonomibyggnader tillåts. Ekonomibyggnader ger utrymme för funktioner som hör till modernt boende. Planen tillåter inte ekonomibyggnader som sträcker sig utanför tomterna inom strandområdet, med undantag för en strandbyggnad per fastighet, och det möjliggörs inga nya byggnader inom området i fortsättningen. Avsikten är att ge tydligare riktlinjer för placering av byggnaderna inom tomterna än i nuläget. Mängden ekonomibyggande dimensioneras enligt principen om jämlikhet mellan tomterna. Utifrån detta möjliggörs det ungefär lika mycket byggande på alla tomter. Byggrätten på varje enskild tomt beror på tomtens nuläge: byggrätten för byggnader som ska skyddas respektive bevaras. Största delen av trädbeståndet vid stranden finns idag inom rekreationsområdet utanför tomterna. De byggnadsytor som i första hand är avsedda att bebyggas och som möjliggör nybyggnader på tomterna (en riktgivande del av t-byggnadsytan) anvisas huvudsakligen på trädlösa platser så att det i största möjliga mån går att bevara de befintliga träden på gårdarna och för att ändringarna i landskapet dessutom ska bli mindre.

Planeringsanvisning 4

De lummiga tomterna med skogspartier som ska bevaras utgör en viktig del av landskapsbilden i villaområdet. Genom planlösningar (bestämmelser, beteckningar) styrs till att bevara trädbe-

ståndet på tomterna och inom området för närrekreation. Skogar och stränder inom detaljplaneområdet anvisas med beteckningarna VL/s och VL-1 på samma sätt som i utkastskedet och genom den preciserade bestämmelsen styrs till att bevara skogsområdet och stranden i naturligt tillstånd, inklusive skogsbotten och kontinuerlig förekomst av murket trä.

Beaktande av skyldigheterna och behoven av att skydda fågelbeståndet i planarbetet

Vid naturkartläggningarna inom Månviksgatans detaljplaneområde, inklusive fågelkartläggningarna, har samma praxis enligt verksamhetshandboken tillämpats som stadens natursakkunniga har följt i flera år. Uppgifterna om fågelbeståndet inom detaljplaneområdet bygger på omfattande kartläggningsdata, för stadens natursakkunniga gör flera kartläggningsbesök i planeringsområdet under olika skeden av häckningssäsongen. Enligt etablerad praxis har uppgifter om observerade fågelarter inte redovisats i kartform. I fortsättningen är avsikten att ta fram en karta över resultaten av fågelkartläggningarna och bifoga den till kartläggningsrapporten för att visa hur olika beaktansvärda fågelarter förekommer i olika habitat inom utredningsområdet.

Fågelarterna inom detaljplaneområdet, inklusive direktivarter samt arter enligt den nationella hotklassificeringen, Rödlistningen, har kartlagts och i kartläggningsrapporten ingår en förteckning över de arter som observerats under kartläggningarna. Rapporten omfattar även en tabell över samtliga observerade arter. I tabellen anges häckningssäkerhetsindexet samt den skyddsklassificering av respektive art som gällde när rapporten upprättades. Kartläggningsresultaten refereras i planbeskrivningen på en nivå som anger vilka direktivarter och hur många fågelarter i respektive klass enligt hotklassificeringen som har observerats inom området.

Planen styr till att bevara strandlinjen i naturligt tillstånd genom att omfattande muddringsåtgärder (muddring, utfyllnader) förbjuds. Detta främjar bevarandet av livsmiljöer för strandområdets arter, såsom fåglar. På vissa ställen i Månviken tillåter planen att det frodiga vassbeståndet röjs för att öppna skyddade vikar vid vegetationskanten. Önskan är att dessa öppna ställen ska ge utrymme för näringsväxter som gynnar stor natebock. Skyddade vikar fungerar dessutom som områden där flera vattenfåglar söker föda och rastar. Enligt planen ska röjning av vass ske med hänsyn till de vattenfåglar som häckar på området. Röjningen ska göras stegvis vad gäller både område och tidpunkt. Fåglarnas häckningstid ska enligt planen även beaktas vid rivning av byggnader.

Publicering av artobservationer

Observationskartan över de fladdermöss som påträffats inom detaljplaneområdet har publicerats i kartläggningsrapporterna enligt Planläggningens etablerade praxis. Fågelobservationer har inte publicerats, vilket likaså följer etablerad praxis. Observationer av stor natebock och artens näringsväxter är avsedda att publiceras i kartform i förslagsskedet efter att observationsuppgifterna har uppdaterats så att de motsvarar terrängbesöket mot slutet av sommaren 2025. Syftet med terrängbesöket 2025 var att uppdatera informationen om de näringsväxtfigurer som arten använder.

Akademisk Boll Club: Föreningen förhåller sig positivt till utkastalternativ 1 och 2, eftersom de upplever att alternativen möjliggör en måttlig ändring på planområdet. Enligt föreningen önskar områdets invånare att förändringen blir så liten som möjligt i förhållande till nuläget. Alternativ 3 skulle däremot möjliggöra en för stor förändring på området, eftersom

det upplevs medföra för många nya byggnader i närheten av fotbollsplanen. Föreningen önskar att parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen inte ska benämnas som allmänt parkeringsområde. Föreningen ställer följande frågor:

1. Kommer en tomt att bildas av arrendeområdet för ABC-bastun, som föreningen kan hyra?
2. Vad avses med behovet av ett servitutsområde som konstaterats i utlåtandet av Vasa Vatten i PDB-skedet?

Planläggningens bemötande: *Parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen används gemensamt av flera olika användargrupper. Förutom av användarna av föreningens bastubyggnad nyttjas det även för parkering av dem som använder fotbollsplanen och rekreationsområdet. I den gällande detaljplanen har inget parkeringsområde angetts, och området har därför inte styrts planmässigt och inte heller har något annat avtal ingåtts om att parkeringsområdet ska användas enbart av en viss användargrupp. Parkeringsområdet ligger på stadens mark och stadens idrottssektor ansvarar för områdets underhåll.*

ABC-bastuns fortsatta verksamhet möjliggörs genom uthyrning av ett arrendeområde som omfattar bastubyggnaden till föreningen. Arrendeområdets gränser justeras i förhållande till den nuvarande avgränsningen för att hela byggnaden ska rymmas på arrendeområdet.

Vattenledningslinjen för sommarvatten till ABC-bastun är belägen i närheten av körvägen som leder till bastun. Enligt den allmänna principen för planläggningen märks inte vattenförsörjningen ut på plankartan på servitutsområde när linjen är belägen på allmänt område.

Månviksgatans invånare: I samband med framläggandet i utkastskedet diskuterade fem av åtta ägare av en villa/bostadsbyggnad med representanterna från planläggningen och fastighetssektorn. Av de ägare som deltog i invånarmötena lämnade tre dessutom in en skriftlig åsikt och därtill lämnades ännu en skriftlig åsikt in av en ägare, som inte deltog i diskussionen. Diskussionerna och de inlämnade åsikterna berörde i huvudsak respektive ägares fastighet och var knutna till privat egendom och detaljerade till sin natur. Med hänsyn till integritetsskydd har enskilda muntliga och skriftliga åsikter inte återgivits i denna planbeskrivning, utan har istället sammanställts i den nedanstående sammanfattningen.

Vid invånarmötena och i de skriftliga åsikterna framkom följande mer allmänna teman:

1. Skötsel av strandområdet utanför tomterna
   Invånarna undrar om staden framöver kommer att svara för skötseln av strandområdet (såsom borttagning av vass) på rekreationsområdet eller om invånarna ska fortsätta sköta stranden. Om det är så att invånarna sköter strandområdet, kommer då ett avtal att göras upp med staden om detta? Därtill undrar invånarna över storleken på en eventuell ersättning för skötseln samt ifall tidigare utförda åtgärder eventuellt kommer att ersättas retroaktivt.
2. Strandens samnyttjoområde
   Inställningen till invånarnas samnyttjoområde som anvisades på strandområdet i utkastalternativ 2 varierade. Fastighetsägarna i närheten av samnyttjoområdet ser det som en positiv lösning för användningen av strandområdet. *Ägarna till de fastigheter som ligger längre bort från samnyttjoområdet tvivlade dock på områdets praktiska*

funktion och antar att de även i fortsättningen kommer att använda stranden utanför sina egna tomter i stället för samnyttjoområdet.

3. Framtiden för basturna
   De fastigheter som har en befintlig bastubyggnad önskar att planen möjliggör att bastun kan bevaras på sin nuvarande plats. De fastigheter som saknar en separat bastubyggnad vid tidpunkten då planen utarbetas önskar att byggandet av en sådan möjliggörs på den egna tomten.
4. Prissättning av framtida tomter
   Informationen om priset på framtida tomter påverkar ägarnas beslut om de ska köpa tomten som bildas genom planen eller fortsätta arrendera den. Därtill påverkar priset vilken storlek på tomten ägarna önskar att ska bildas genom planen.
   Invånarnas inställning till principen om tomtspecifik prissättning av tomternas försäljningspris varierar. En del ansåg att de valda kriterierna (positiv och negativ havsutsikt, kraftledningens läge i förhållande till tomten, tomtens höjdläge) är orättvisa, eftersom de anser att de valda kriterierna höjer priset på deras tomt för mycket. En del av ägarna ser att tomterna är olika, och därför ska även principerna för prissättning vara olika, och det upplevs inte meningsfullt att fastställa ett enhetligt kvadratmeterpris för villaområdet. Invånarna är intresserade av tomternas framtida arrenden: om nya arrendeavtal kommer att ingås och hur höga arrendena bli?

Planläggningens bemötande:

1 och 2. *Det är inte möjligt för stadens grönområdesenhet att utföra regelbundna skötselåtgärder, såsom gräsklippning, på rekreationsområdet vid stranden. Grönområdesenheten kommer även i fortsättningen att vidta sporadiska åtgärder i området, såsom trädfällning, efter att invånare har tagit kontakt. Inom kraftledningsområdet avlägsnar ledningens ägare även i fortsättningen träd som med tanke på säkerheten har vuxit sig för höga.*

I förslagsskedet anvisas det en gemensam småbåtshamn (LV) för invånarna inom strandområdet. Området omfattar de nuvarande bryggkonstruktionerna och gör det möjligt att bygga nya bryggor. Fastigheterna kan bygga antingen egna bryggor eller en större gemensam brygga inom området. Dessutom kan de anlägga vistelseytor med träbeläggning i anslutning till bryggorna. Ett tidsbegränsat arrendeavtal ingås med invånarna om LV-området.

3. *I förslagsskedet möjliggörs bevarande och reparation av de nuvarande bastubyggnaderna vid stranden. Principen i planen är att det får finnas högst en ekonomibyggnad utanför tomten på strandområdet för varje fastighet. Med undantag av en har alla fastigheter valt att bevara bastubyggnaden. För samtliga tomter anvisas byggrätt för en bastubyggnad. Därmed uppförs nya bastubyggnader på tomterna.*
4. *Fastighetsvärderingen med en bedömning av priserna för de framtida tomterna blev klar våren 2025. De riktgivande prisuppskattningarna för tomterna överlämnades och diskuterades med ägarna innan planförslaget utarbetades.*
Efter att planen har vunnit laga kraft kan tomter lösas in eller arrendet fortsätta. Staden justerar arrendena i detta sammanhang. Så som det nu är finns det arrendeavtal av mycket olika ålder och nivå inom området, och därför är avsikten att förenhetliga arrendena. Responsen från invånarna har påverkat hur tomterna har bildats.

Ägare/användare/innehavare av båtskjul: I åsikterna konstateras att användningsändamålsbeteckningen småbåtshamn/småbåtsplats (LV/s) bäst skulle beskriva den nuvarande situationen för båtskjulen och deras närmiljö, eftersom det öppna området norr om skjulen särskilt under vintersäsongen används för förvaring av båtar. Ägarna av båtskjulen har iståndsatt de befintliga byggnaderna, till exempel genom att måla dem och ersätta dem med nya. Ägarna har varit nöjda med samarbetet med staden och önskar att man även i fortsättningen ska kunna komma överens mellan parterna om att bevara båtskjulen.

En av dem som framfört en åsikt önskade att planen inte skulle möjliggöra byggandet av en ny rad med båtskjul. Bakom åsikten ligger en misstanke om att användningen skulle övergå till de nya båtskjulen, medan de befintliga skjulen skulle komma att användas i mindre utsträckning och därmed underhållas sämre. I en åsikt föreslogs att en båtramp, som enligt skribentens uppgifter tidigare funnits där, skulle återställas på strandlinjen mellan båtskjulen.

Planläggningens bemötande: *I förslagsskedet anvisas LV/s (/småbåtsplats där kulturmiljöns särdrag bevaras) som användningsändamålsbeteckning för båtskjulen. Planändringen gör det möjligt att bygga nya båtskjul norr om de nuvarande.* Det är möjligt att bygga nya skjul, men i första hand ska de befintliga skjulen bevaras och repareras. En del av de nuvarande skjulen är emellertid i dåligt skick och kommer med tiden att behöva ersättas med nya. Vissa skjul ligger inom servitutsområdet för vattentjänster eller inom ett kraftledningsområde, vilket innebär att de inte kan ersättas med nya byggnader på samma plats. Nya byggnader ska placeras inom den byggnadsyta som planen möjliggör, norr om de nuvarande raderna av skjul.

Området med båtskjul är beläget på mark som ägs av staden. Därmed ansvarar staden för byggbeslut av en båtramp. När planen utarbetades hade staden ännu inte fattat beslut om att planera en båtramp på området.

Övriga användare av området:

Person A: I åsikten framförs en önskan om att planändringen ska möjliggöra att den del av skogen norr om hundparken vid Karlavägen lämnas utanför tilläggsbyggandet. Särskilt önskas det att stigen som går genom skogspartiet bevaras, eftersom den enligt skribenten har använts flitigt av områdets invånare och även tidigare av anställda vid Finska Socker. Byggande i skogspartiet upplevs som problematiskt, då det skulle förutsätta avverkning av träd och därmed möjligtvis öka risken för vindfällen. De nya byggnaderna skulle dessutom medföra en ökning av artificiellt ljus i området.

Planläggningens bemötande: *Alternativen i utkastskedet och förslagsskedet möjliggör att skogsdelen mellan Villa Stenfors gårdsområde och Karlavägen bevaras i nuvarande tillstånd, eftersom skogsdelen anges som närrekreationsområde med beteckningen VL/s där miljön bevaras. Bestämmelsen styr att området ska bevaras som flerskiktad skog genom att begränsa skogsbehandlingsåtgärder. Samtidigt möjliggör planändringen bevarandet av skogsstigen norr om hundparken.*

I förslagsskedet placeras nybyggandet inom det nuvarande gårdsområdet, avgränsad av befintliga byggnader och stängselkonstruktioner (en gammal massiv stenmur och ett staket av trådnät), och skogsområdet bevaras i sin nuvarande omfattning. På gårdsområdet styrs bevarandet av trädbeståndet genom planbestämmelser.

I nuläget används helheten Stenfors mycket sparsamt, och därför är gårdsplanen med byggnader knappt synlig från de närliggande skogsstigarna. Den användning av byggnaderna året runt som planen möjliggör skulle i regel ge upphov till mer belysning och mer vanliga vardagsljud eftersom byggnaderna också belyses när det är mörkt. Det nybyggande som planen möjliggör placeras i den befintliga gårdsmiljön för att skogsområdet mellan gården och motionsbanan ska kunna bevaras oförändrat.

Person B: Enligt åsikten finns det för få parkeringsplatser vid Wärtsiläs verksamhetsställe som ligger i närheten av planområdet, och därför föreslås det att ett nytt parkeringsområde anläggs på området som avgränsas av Karlavägen, Frilundsstigen, Vasklot fotbollsplan och stigen som går söder om Villa Stenfors.

Planläggningens bemötande: *Inom planläggningen är det en allmän praxis att det minimiantal bilplatser som anvisas i detaljplanen ska rymmas på den tomt där verksamheten bedrivs eller som i detaljplanen har anvisats för parkering som betjänar tomten. Det är möjligt att placera parkeringen för Wärtsiläs teknologicenter på fabriks- och kontorstomterna samt på den tomt där Wärtsiläs parkeringshus har planerats.*

Det skogsområde som nämnts i åsikten, och hör till Månviksgatans planområde består av värdefull, gammal blandskog med gran som dominerande trädslag och rikligt med rötträd, och därför anges området i detaljplanen som ett område för närrekreation där miljön bevaras (VL/s). Planbestämmelsen tillåter endast sådana behandlingsåtgärder av träden i skogsområdet som är nödvändiga för naturvård, såsom borttagning av träd av säkerhetsskäl. På skogsområdet finns Vasklot hundpark som betjänar både öns hundägare och hundägare från centrumområdet. Skogsområdet har således betydande värden för rekreation och biologisk mångfald, och därför möjliggör planen inte anläggandet av ett parkeringsområde.

4.4.10 Övervägande efter utkastskedet

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

- Det har gjorts en planteknisk ändring i hur strandlinjen ritas jämfört med utkastskedet. I utkastskedet anvisades gränsen mellan rekreationsområdet och vattenområdet mycket detaljerat utifrån den nuvarande strandlinjen, men i förslagsskedet har sättet att ange gränsen mellan havet och rekreationsområdet förenklats. Det tidigare sättet att rita gränsen mellan havet och marken enligt den strandlinje som gällde då planen utarbetades är gammalmodigt. Dessutom är det inte ett ändamålsenligt sätt att ange gränsen vid Månviken, eftersom landhöjningen gör att strandlinjen förändras.
- Detaljplaneområdet har justerats på två ställen mellan utkast- och förslagsskedet. Avgränsningen av kvartersområdet för bilplatser har ändrats i och med att sträckningen för den nya gång- och cykelleden mellan Månviksgatan och motionsspåret samt utrymmesbehovet för LPA-området har preciserats. Gatuområdet för den inledande delen av Månviksgatan (gårdsgata) har flyttats. Ändringen möjliggör placering av vägdiken och kommunalteknik inom gatuområdet.
- Byggnadsytan för den sydligaste huvudbyggnaden i husraden längs Månviksgatan har utökats med *Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska uppföras intill.* Syftet med bestämmelsen är att styra eventuell nybyggnad att placeras på samma plats som den nuvarande byggnaden. En pil som anger byggnadens placering anvisas

även vid den norra kanten av byggnadsytan för ekonomibyggnader (t) på de tomter som gränsar till Månviksgatan.

- De tillåtna byggnadstyperna för ekonomibyggnadens byggnadsyta (t) har preciserats enligt följande: *I ekonomibyggnaden får förråd, bastuutrymme, gäststuga, garage eller rum för annan funktion som traditionellt ansluter sig till villaboende placeras, men inte bostad*. Avsikten är att på ett mångsidigt sätt möjliggöra olika funktioner som kompletterar huvudbyggnadens utrymmen.
- De två sista meningarna för sr-3-beteckningen har ändrats enligt följande: Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.
- De två sista meningarna för sr-5-beteckningen har ändrats enligt följande: Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar med byggnadens karaktär. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.
- De ändringar som gjorts i skyddsbeteckningarna för byggnader och konstruktioner beskrivs under *Skyddsbeteckningar i förslagsskedet* på sida xx–xx.
- Byggnadsytorna och byggrättigheterna har justerats inom området för Finska Sockers båtskjul, så att byggnadsytan inte placeras inom vattentjänsternas servitutsområde och möjliggör uppförande av nya byggnader inom servitutsområdet. Det är möjligt att reparera de befintliga skjulen, och de gamla skjulen i den norra raden får ersättas med nya. Norr om skjulen får en ny rad skjul byggas. För de nuvarande skjulen anvisas beteckningen s-1 med följande bestämmelse: *En för stadsbilden och kulturhistoriskt viktig del av område där gamla skjulbyggnader får bevaras.*
- På stranden utanför de tomter som gränsar till Månviksgatan anvisas ett båtplatsområde (LV-1). Med bestämmelsen för VL-området tillåts att fastigheter bygger eller underhåller bryggor. Bryggorna är en del av den kultur- och byggnadshistoriska karaktären för strandområdet som blir allt grundare. Bestämmelsen styr till ingående av avtal med markägaren om användningen av området. Utanför båtplatsen anvisas en del av vattenområde där båtbryggor får placeras (lv).
- Den del av strandområdet som ligger mellan båtplatsen och de tomter som gränsar till Månviksgatan anvisas som område för närrekreation, som landhöjningsstrand (VL-1).
- *Beteckningen och bestämmelsen för bastubyggnaderna vid stranden har ändrats så att de lyder: Byggnadsyta för ekonomibyggnad, på vilken en befintlig bastu eller annan strandbyggnad kan bevaras och renoveras. Det är förbjudet att ersätta byggnaden med en nybyggnad.* Det nya beteckningssättet gör det möjligt att bevara byggnaderna, men nya bastur ska byggas på tomterna.
- Placering av byggnader för teknisk försörjning (t.ex. transformatorer) inom VL/s-området möjliggörs. Placeringsplatserna för transformator- och pumpstationer har justerats.
- För servitutsområden för kommunaltekniska ledningar anvisas två olika beteckningar för luftledningar och underjordiska ledningar. Ledningsgatan för en kraftledning som

löper tvärs genom villaområdet anvisas på plankartan och området omfattas av följande bestämmelse: *Växtlighetens, byggnadernas och andra konstruktioners höjd begränsas enligt elbolagets anvisningar. Planerna för användningen av området ska lämnas till ägaren av kraftledningen för godkännande i god tid.*

- Gränserna för några tomter har ändrats efter utkastskedet, till exempel för att få skyddade byggnader att ligga på tomterna.
- Byggrätterna för både gamla och nya byggnader har justerats. Det har hittats flera nya byggnadsritningar för gamla byggnader, vilka ännu inte fanns tillgängliga i utkastskedet.
- Utbyggnad av fler huvudbyggnader än i utkastskedet möjliggörs. Anpassningen av utbyggnaderna till den gamla byggnaden regleras enligt följande: *Utbyggnad av en gammal byggnad ska planeras med respekterande av byggnadsstilen så att helheten blir enhetlig.*
- De allmänna bestämmelserna har justerats som helhet: bestämmelserna har kompletterats och ordnats i en tydligare ärendeföljd med hjälp av numrering.
- En allmän bestämmelse har lagts till som förpliktar att situationen med sura sulfatjordar utreds på byggplatsen i samband med byggåtgärder. Även en bestämmelse som förbjuder byggande av källare har lagts till.
- Lågt byggande styrs genom en allmän bestämmelse: *Vid planeringen av nybyggnads höjdläge ska särskild uppmärksamhet fästas vid områdets översvämningskänslighet. Markytan som omger byggnaden får höjas med diskreta utfyllnader, vilkas utseende passar med områdets gamla stenterrasseringar.*
- Den del av tomten som vetter mot gatan styrs till att bevaras lummig: På den del av tomten som vetter mot gatan och har anvisats för plantering ska befintliga träd och buskar bevaras och kompletteras med nya planteringar.
- Tomtens planteringar styrs: *Gårdarna ska bevaras trädgårdsliknande och trädbevuxna. --. Växtligheten kan kompletteras med planteringar av traditionella växtarter som är karakteristiska för villaområden.*
- Parkeringsdimensioneringen har ändrats så att den endast reglerar minimiantalet bilplatser. Cykelplatser kan anläggas flexibelt alltefter respektive fastighets behov.
- Motionsspåret har anvisats som en riktgivande friluftsled.
- Gatuområdet för huvudstråket för gång- och cykeltrafik har breddats något.
- Gatuområdet vid Julia Wikmans stig har breddats. Dimensioneringen i utkastskedet beaktade endast körbanans bredd. Den nya dimensioneringen i förslagskedet möjliggör att kommunalteknik placeras inom gatuområdet. Dessutom anvisas den befintliga lindallén inom gatuområdet att bevaras; de landskapsmässigt värdefulla lindarna ska bevaras livskraftiga och vid behov förnyas.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

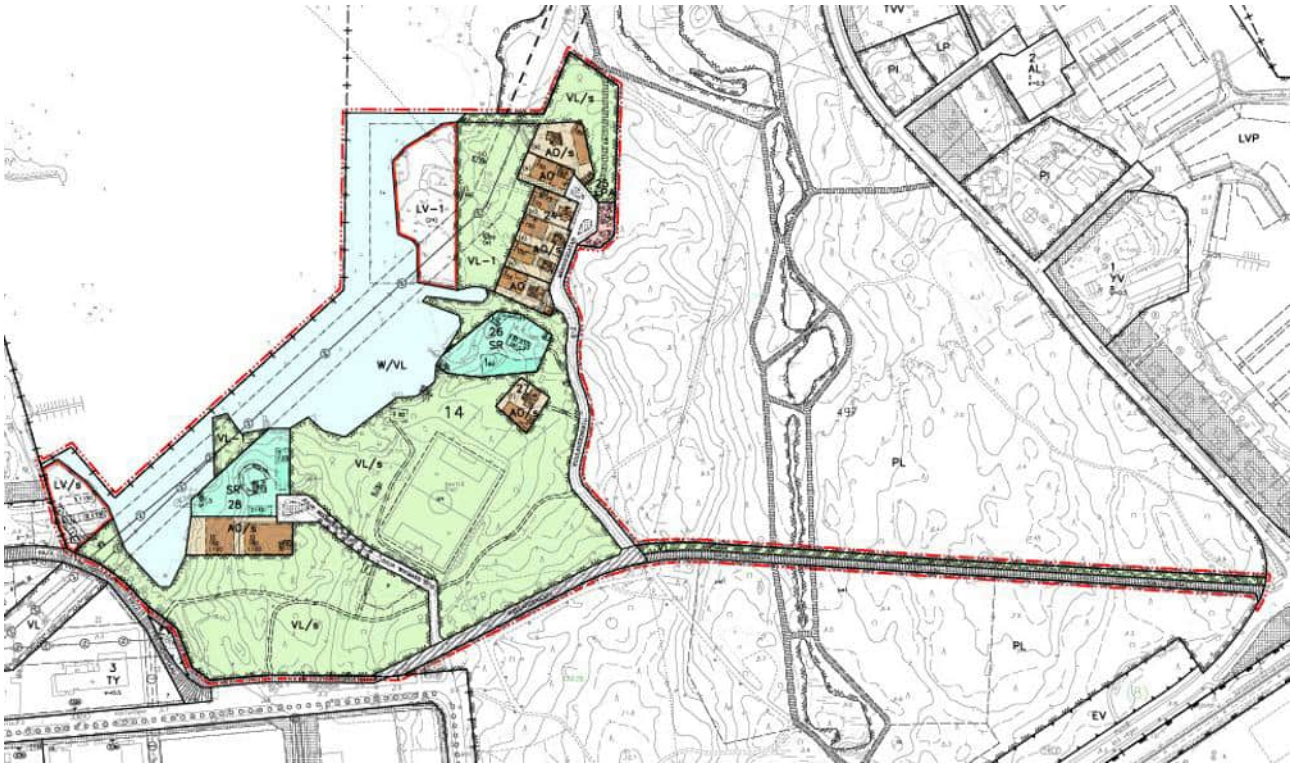
- En redogörelse för detaljplanen har lagts till.
- Sammanställning av den respons som inkommit under förslagsskedet (myndighetsutlåtanden och intressenternas åsikter) med bemötanden.
- Planprocessens olika skeden har kompletterats.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Genom detaljplaneändringen möjliggörs nio tomter: åtta tomter för befintliga huvudbyggnader och tomterna för de tre nya bostadshusen. Därmed ändras en del av det parkområde (PL) som i den gällande detaljplanen ska bevaras i naturtillstånd till ett kvartersområde för småhus eller byggnader som ska skyddas (AO/s, AO, SR). Gränserna för de tomter som bildas motsvarar antingen de nuvarande arrendeområdena eller så har de bildats utifrån andra grunder. På tomterna finns förutom huvudbyggnaden även ekonomibyggnader. Planändringen möjliggör kompletterande byggande med nya ekonomibyggnader på de tomter som bildas från befintliga gårdar. Gården till Villa Stenfors delas upp på tre tomter.

På den del av planområdet som ligger utanför tomterna anvisas ett kvartersområde för villaområdets bilplatser, ett närrekreationsområde och ett vattenområde samt två småbåtsplatser. På rekreationsområdet finns en bastubyggnad som hyrs ut, en fotbollsplan med tillhörande parkeringsområde samt friluftsleder.



Månviksgatan ak1103, utdrag ur plankartan daterad 11.9.2026.

5.1.1 Dimensionering

Ändringsområdet för detaljplanen för Månviksgatan omfattar en areal på cirka 16 hektar, som fördelas enligt följande:

tomterna (SR, AO/S, AO): 1,95 ha
småbåtsplatser (LV/s, LV-1): 0,89 ha
kvartersområde för bilplatser (LPA): 0,06 ha
områden för närrekreation (VL/s, VL-1, VL): 8,34 ha
vattenområde som, när det omvandlas till mark, är rekreationsområde (W/VL): 3,33 ha
gatuområden: 1,29 ha

Omfattningen och placeringen av det nybyggande som möjliggörs genom planändringen styrs av det nuvarande byggnadsbeståndet och de krav som det ställer på landskapet, funktionerna och brandsäkerheten. Planområdets översvämningsbenägenhet styr dessutom vilken del av tomterna som kan användas för byggande.

Jämfört med den gällande detaljplanen ökar antalet bostäder med totalt 11. Åtta av dessa finns i gamla huvudbyggnader och tre i nybyggnader, eftersom den nuvarande planen inte möjliggör de befintliga byggnaderna och planändringen möjliggör småhus med en bostad.

Planändringen möjliggör ny bostadsvåningsyta på totalt 2080 m^2 vy, varav 1500 m^2 vy i nuvarande byggnader (inkl. tillbyggnader) och 540 m^2 vy i nybyggnader. Därtill anvisas totalt 1005 m^2 vy för ekonomibyggnader. Dessutom finns det sammanlagt 300 m² vy byggrätt på kvartersområdena, till exempel i skyddade sr-byggnader där det kan finnas bostads- och ekonomilokaler. Alla tomter anvisas byggrätt för ekonomibyggnader: byggrätten möjliggör både nybyggande och förflyttning av en nuvarande byggnad som är utanför tomten till tomten. Med den totala byggrätten för kvartersområdet för bostadsbyggnader är tomternas (AO, AO/s, SR) tomtexploatering 0,17.

I tabellen nedan har uppgifterna om de tomter som bildas genom planen sammanställts (användningsändamålsbeteckning, areal, byggrätt och tomtexploatering). Tomternas adressnummer har inte angetts i tabellen, eftersom de kommer att ses över med anledning av de nya tomterna.

Objekt/adress	Användningsbeteckning	Areal (m²)	Byggrätt (m²-vy)	Exploateringstal
Villa Haglund	AO/s	1852	325	0,18
Månviksgatan	AO	1102	230	0,21
Månviksgatan	AO/s	1018	290	0,28
Månviksgatan	AO/s	1053	270	0,26
Månviksgatan	AO/s	1053	270	0,26
Månviksgatan	AO	1252	300	0,24
Villa Kurtén	SR	3810	350	0,09
Villa Roos	AO/s	1151	320	0,28
Villa Stenfors	SR	4266	380	0,09
Julia Wikmans stig	AO/s	1650	280	0,17
Julia Wikmans stig	AO/s	1325	370	0,28

Planändringen möjliggör utvidgning av sex gamla huvudbyggnader: de tre mindre bostadsbyggnaderna i husraden och villan Stenfors. Utvidgningsdelarna är småskaliga och de styrs att anpassas till den gamla byggnaden. Den befintliga byggnaden får bevaras i sin nuvarande omfattning. Därutöver får byggnaden utvidgas med en tillbyggnad på högst cirka 25–50 m² våningsyta. Tillbyggnadens omfattning har fastställts separat för varje byggnad. Förutom huvudbyggnader är det också möjligt att bygga ut den gamla timmerbyggnad som flyttats till gården till Villa Stenfors genom att förlänga byggnadsmassan mot havet. Det kan uppstå behov av att bygga ut den relativt lilla byggnaden inom de närmaste åren. Enligt den nuvarande ägaren har den byggnadsdel som flyttats till området tidigare varit en del av en större byggnad. Därför skulle det vara motiverat att förlänga byggnaden med en ny del. För att tillgodose behoven av modernt boende möjliggörs uppförande av nya ekonomibyggnader samt utbyggnad av vissa

huvudbyggnader. Målet i fråga om samtliga befintliga gårdsplaner är att ändringarna i byggnadernas yttre är minimala sett från gatan, trots reparationer och ändringsarbeten. På grund av detta mål anvisas de utbyggnadsdelar som planen möjliggör på havssidan.

Utanför tomterna finns flera ekonomibyggnader som har uppförts under årtiondenas lopp, huvudsakligen utan bygglov. Byggnaderna inom strandområdet används fortfarande i samma syfte som under villaperioden, eftersom de är exempelvis bastur, lusthus och förråd. Genom planändringen möjliggörs att högst en ekonomibyggnad vid stranden utanför tomten bevaras per fastighet. Med undantag av en är den byggnad som i planen anvisas för bevarande på fastigheterna en bastu. Undantaget utgör lusthuset på Månviksgatan 6 som ska bevaras.

Kvartersområdet för bilplatser (LPA) anvisas byggrätt på totalt 120 m^2 vy för byggande av bilgarage. Planen möjliggör uppförande av högst fyra nya byggnader. Gamla garage inom kvartersområdet kan bevaras eller ersättas med nybyggnader. Byggnaden kan, förutom ett förvaringsutrymme för bil, även inrymma ett litet förrådsutrymme.

Till Småbåtsplats vid stranden på Finska Socker sida anvisas sammanlagt 300 m^2 vy byggrätt för båtskjul.

Närrekreationsområdet anvisas en mindre mängd byggrätt för BC-bastun (80 m^2 vy), fyra transformatorer (sammanlagt 40 m^2 vy), pumpstation (10 m^2 vy) samt för att möjliggöra en servicebyggnad (50 m^2 vy) bredvid fotbollsplanen.

5.1.2 Kvartersområden

Gränserna till de tomter som ska bildas med planändringen motsvarar antingen de nuvarande arrendeområdena eller har bildats på andra grunder, till exempel utifrån placeringen av de byggnader som ska skyddas. På tomterna placeras förutom huvudbyggnaden även ekonomibyggnader som är skyddade med beteckningen sr eller som man i övrigt önskar bevara, vilka det är värdefullt att bevara med tanke på områdeshelheten. I detaljplanen anvisas följande användningsändamål för området:

Kvartersområde för bostadsbyggnader:

AO KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS

På området anvisas två AO-tomter: en för en ny bostadsbyggnad och en annan för den gamla bostadsbyggnad längst i söder som gränsar till Månviksgatan. Den nya tomten är belägen på den nuvarande skogsremsan mellan Villa Haglund och Månviksgatan 4. På tomten är det möjligt att bygga en huvudbyggnad och ekonomibyggnader. Byggrätten på tomten är totalt 230 m2 vy, varav 180 m2 vy för huvudbyggnaden och 50 m2 vy för byggande av ekonomibyggnad. Huvudbyggnaden ska ha 1,5 våningar. Byggrätten för ekonomibyggnader är 50 m2 vy och den kan användas till en eller flera byggnader på tomten. Därtill kan ett bilgarage byggas på kvartersområdet för bilplatser (LPA) vid vändplatsen på Månviksgatan. Byggrätten på tomten med den gamla bostadsbyggnaden är följande: 200 m^2 vy, vilket möjliggör en utbyggnad, och totalt 100 m^2 vy för ekonomibyggnader, varav 45 m^2 vy för det nuvarande garaget. På tomten finns inga byggnader, konstruktioner eller växtlighet som ska skyddas, och därför anvisas ingen skyddsbeteckning för den. Den genomsnittliga tomtexploateringen för de två tomterna är 0,22.

AO/S KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS DÄR MILJÖN BEVARAS

Med användningsbeteckningen har tomterna för de befintliga huvudbyggnaderna anvisats, med undantag för Villa Stenfors och Villa Kurten och den sydligaste tomten som gränsar till

Månviksgatan. Totalt anvisas sju AO/s-tomter. Tomterna har anvisats med områdesskyddsbeteckningen /s, eftersom det värdefulla byggnadsbeståndet och stenkonstruktionen som placeras där bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet tillsammans med trädgårdsväxtligheten.

Tomterna anvisas byggrätt för de nuvarande huvudbyggnaderna, för utvidgningsdelen till tre huvudbyggnader, för de befintliga ekonomibyggnaderna på tomterna samt för nytt byggande av ekonomibyggnader, inklusive bastubyggnader. Vid tidpunkten för utarbetandet av planen möjliggörs utbyggnad av två mindre huvudbyggnader och villa. Den befintliga byggnaden fastställer dimensioneringen av utbyggnadens massor så att utvidgningsdelen får vara högst lika bredd och hög som den befintliga byggnaden.

Den totala våningsytan varierar mellan tomterna bland annat på grund av de byggnader som finns på tomterna vid tidpunkten för utarbetandet av planen samt tomternas areal. AO/s-tomterna anvisas med en total byggrätt på 1310 m^2 vy för bostadsbyggnader och 815 m^2 vy för ekonomibyggnader, vilket innebär ett medelvärde på 0,23 för tomtexploateringen. Det bör beaktas att det i vissa sr-byggnader som räknas som ekonomibyggnader kan finnas bostads- och ekonomilokaler.

Principerna för hur tomterna bildas inom AO/s-kvartersområdena varierar: vissa tomter bildas enligt det nuvarande arrendeområdet, andra enligt den gårdsplan som används idag. Tomterna för Villorna Haglund och Roos bildas i enlighet med deras arrendeområden. Tomterna för den husrad som gränsar till Månviksgatan anvisas enligt de nuvarande arrendeområdena, med undantag för utvidgningen av den sydligaste tomten mot gatan. Den nordligaste tomtens norra gräns i husraden har justerats så att den befintliga byggnaden ligger helt inom tomten.

Parkeringsarrangemangen varierar mellan tomterna: i husraden kan fastigheterna bygga ett bilgarage på kvartersområdet för bilplatser (LPA) vid vändplatsen på Månviksgatan, medan parkeringen för övriga fastigheter sker på respektive tomt.

Tomtgränsen mot gatan för husraden vid Månviksgatan styrs att ingärdas med ett vitt täckmålat staket med stående ribbor. Den del av tomten som är mellan staketet och huvudbyggnaden anvisas som område som ska planteras. Utgångspunkten för beteckningen är att trädbeståndet och buskarna som finns på tomtdelen bevaras och kompletteras med nya planteringar.

Övriga kvartersområden:

SR KVARTERSOMRÅDE FÖR BYGGNADER SOM SKA SKYDDAS

Två befintliga villors gårdsområden anvisas som SR-tomter. Villa Stenfors tomt anvisas byggrätt på totalt 380 m² vy, varav 180 m² vy för villan och 200 m² vy för byggande av ekonomibyggnad. Utöver de befintliga byggnadernas våningsyta har cirka 90 m² vy anvisats för nybyggnad. För villan möjliggörs en utbyggnad på cirka 25 m^2 vy. På tomten finns villan Stenfors, ett badhus/en bastu och en nyare bastubyggnad. De övriga av de nuvarande byggnaderna på gårdsområdet är belägna på AO/s-tomten. Villa Kurténs tomt anvisas byggrätt på totalt 350 m² vy, varav 210 m² vy för villan och 140 m² vy för byggande av ekonomibyggnad. Utöver våningsytan för de nuvarande byggnaderna har 60 m² vy anvisats för nya ekonomibyggnader. För villan möjliggörs en utbyggnad på cirka 35 m^2 vy. Alla de nuvarande byggnaderna på gårdsområdet är belägna på tomten. Det bör beaktas att vissa byggnader som räknas som ekonomibyggnader (t.ex. sr-byggnader) kan innehålla både bostadsutrymmen och ekonomilokaler.

SR-användningsändamålsbeteckningen styr till att bevara den värdefulla miljöhelhet som utgörs av tomternas byggnader, stenkonstruktioner och naturmiljö. Beteckningen möjliggör att objekten kan användas för ett mer mångsidigt användningsändamål än som bostadstomt, till

exempel som arbets-, affärs- eller servicelokaler. Verksamhetens karaktär styrs genom en planbestämmelse så att den till sina miljökonsekvenser ska vara jämförbar med boende och lämpa sig för en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Tomterna anvisas måttligt med byggrätt för nybyggande. På Villa Stenfors tomt anvisas byggnadsyta för nya ekonomibyggnader, särskilt för bilgarage, vid gårdsområdets östra kant intill körvägen samt på tomtens södra del för att avgränsa gårdsområdet mot en annan tomt. Förutom nya, separata byggnader möjliggörs även en utvidgning av villan. Utvidgningen möjliggörs på byggnadens fasad mot havssidan i en våning och i den omfattning som byggnaden tidigare haft en byggnadsdel i en våning. Byggnadsytan för nybyggnader på Villa Kurténs tomt anvisas i den södra delen för att avgränsa tomten. Utbyggnad av villans huvudbyggnad mot stranden möjliggörs i ungefär samma omfattning som för huvudbyggnaderna på tomterna i den rad av byggnader som gränsar till Månviksgatan.

Villornas tomter gränsar till havet till skillnad från de övriga tomterna inom villaområdet. Detta beror på att de skyddade bastubyggnaderna på båda gårdsområdena ligger vid strandlinjen. Även det övriga byggnadsbeståndet på tomterna, förutom bastun, är placerat nära havet och stranden utgör tydligt en del av gårdsområdet. Därför skulle det inte vara naturligt att använda stranden för allmän rekreation. Att tomterna bildas som strandtomter bidrar dessutom till att de värdefulla byggnaderna bevaras.

Lägsta bygghöjden

Kvartersområdena i villaområdet är belägna vid stranden. Under detaljplanearbetet har de lägsta säkra bygghöjderna för området utretts utifrån ett utlåtande från Meteorologiska institutet och Finlands miljöcentrals guide *”Tulviin varautuminen rakentamisessa”*. Guiden uppdateras åren 2026–2027. Vid planering av byggande på området ska den senaste versionen av guiden och rekommendationen om lägsta bygghöjd alltid kontrolleras.

Rekommendationer vid tidpunkten för planläggningen:

- Havsöversvämningens andel, det vill säga översvämningsnivån, är +2,0 i N2000-systemet, vilket har fastställts för Vasa kust.
- På Månviksgatans villaområde är tilläggshöjden på grund av vattendragets egenskaper och vågmarginalen 0,4 m, vilket läggs till översvämningshöjden.
- Säker lägsta byggnadshöjd med hänsyn till havsöversvämning och vågsvall: +2,4 N2000.
- Vid fastställandet av bygghöjden ska dessutom uppdämningshöjderna för spillvatten- och dagvattenledningar beaktas. Den lägsta bygghöjd som definierats av Kommunteknikken och Vasa Vatten är i Vasa minst +2,8. Vasa Vattens och Kommunteknikens rekommendation ska följas om byggnadens översvämningsskydd inte ordnas genom ett tekniskt system, såsom en pumpstation.

Med lägsta säkra bygghöjd avses den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av vatten inte bör placeras. Det är viktigt att beakta att den säkra lägsta bygghöjden inte direkt motsvarar exempelvis golvnivån eller dräneringsnivån, utan avser en sådan nivå som vattnet kan stiga till utan att orsaka skador på konstruktioner eller system.

LPA KVARTERSOMRÅDE FÖR BILPLATSER

Öster om vändplatsen på Månviksgatan anvisas ett kvartersområde för uppförande av garage. Siffran inom parentes anvisar vilket kvarters bilaområde är reserverat för. På kvartersområdet

kan husen i husraden uppföra ett garage, med undantag för den sydligaste tomten, vars befintliga garage redan är beläget på tomten. Byggnadsytan för garagen anvisas med byggnadsytans omfattning, och bokstaven intill byggnadsytan visar vilken tomt respektive byggnadsyta tillhör. Varje tomt får uppföra en ekonomibyggnad på 30 m² vy, som rymmer ett garage samt ett litet förrådsutrymme. Garaget ska ha ett symmetriskt sadeltak, en fasadbeklädnad av trä, och fasadens höjd får vara högst 3,0 meter.

5.1.3 Övriga områden

LV-1 SMÅBÅTSPLATS

Vid stranden utanför kvarter 24 anvisas en småbåtsplats. Inom området kring småbåtsplatsen placeras de befintliga bryggkonstruktionerna. Planen möjliggör bevarade av de nuvarande bryggorna på området men också byggande av nya. På området får byggas antingen fastighetsvisa bryggor eller en större gemensam brygga. Även anläggning av ett träbelagt vistelseområde i anslutning till bryggan möjliggörs. Det anvisas ingen byggrätt för området.

Småbåtsplatsen är avsedd för fastigheterna på kvarteren 24. Om användningen av området avtalas i arrendeavtalet mellan fastigheterna och staden. Infarten till småbåtsplatsen från tomterna sker genom rekreationsområdet. Det anges ingen rutt i planen, och staden deltar inte i anläggandet av den.

LV/s SMÅBÅTSPLATS DÄR MILJÖN BEVARAS

Området för båtskjul på Finska Sockers sida av stranden anvisas som småbåtsplats. Byggnadsytorna anvisas så att de inte ligger inom vattentjänsternas servitutsområde och möjliggör uppförande av nya byggnader inom detta område. På området möjliggörs bevarande och reparation av de befintliga båtskjulen. Dessutom är det i fortsättningen möjligt att ersätta skjul i dåligt skick och i behov av omfattande reparationer med nya. Gamla skjul i den norra raden får ersättas med nya, och därför anvisas det både byggnadsyta och byggrätt för dessa. Den södra raden med skjul ligger inom ett servitutsområde för vattentjänster, och därför får gamla skjul inte ersättas med nya. Att bevara och reparera skjul i den södra raden möjliggörs genom följande bestämmelse: *Stadsbildsmässigt viktig och kulturhistoriskt värdefull del av område där gamla skjulbyggnader kan bevaras.*

De nya skjul som uppförs på området ska passa in i de gamla byggnadernas arkitektur vad gäller skala, dimensionering av massor, fasadmaterial och -färger samt takets form. Norr om de befintliga skjulraderna möjliggörs en ny rad med skjulbyggnader. Detta gör att totalantalet skjul kan bestå på längre sikt, även när skjul i den södra raden måste ersättas med nya och nya byggnader inte får placeras där den byggnad som ska rivas står inom servitutsområdet.

Den obebyggda delen av området intill båtskjulen ska planteras och utformas så den blir parkliknande. Det befintliga trädbeståndet inom området ska bevaras och kompletteras med nya trädplanteringar. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter.

VL/s OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION DÄR MILJÖN BEVARAS

Den största delen av området förblir rekreationsområde. Det skogsområde som avgränsas av Frilundsstigen, Karlavägen, Månviksgatan och tomterna anvisas som en naturlig skog som ska bevaras. Behandlingsåtgärder inom skogsområdet begränsas genom en planbestämmelse så att endast de åtgärder som är nödvändiga med tanke på säkerheten och för naturvården tillåts.

Inom området finns också rikligt med träd av landskapsmässig betydelse, såsom stora tallar, som utgör en viktig del av villaområdets landskapshistoria, då en del av trädbeståndet har funnits på villaområdet från den tid då det byggdes. Det gamla och värdefulla trädbeståndet ska bevaras, och dess fortbestånd ska tryggas genom nya planteringar med för området typiska trädslag och växtarter. Förutom trädbeståndet ska även de övriga vegetationsskikten och skogsbotten bevaras så att skogen även i fortsättningen är mångformig och flerskiktad. En obruten följd av murkna träd ska tryggas genom att träd som fallit lämnas kvar på området.

På området för närrekreation har riktgivande friluftsleder som slingrar sig genom skogen anvisats med beteckningen ur. På plankartan har det målnätverk för leder som anges i översiktsplanen för Vasklotskogen anvisats, med mindre ändringar.

VL OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION

På norra sidan om huvudstråket för gång och cykling (Vasklotstråket), som går genom Vasklotskogen, anges ett smalt område av skogen längs stråket som närrekreationsområde. En skogsremsa har tagits med i planavgränsningen för att transformatorerna som finns längs rutten och en eventuell ersättning av dem med nya ska möjliggöras i planen.

VL-1 OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION, LANDHÖJNINGSSTRAND

Strandområdet mellan Villa Kurten, de tomter som gränsar till Månviksgatan, strandlinjen och

båtplatsen anvisas som område för närrekreation. Trädbeståndet på området får skötas på ett sätt som bevarar havsutsikten från gårdarna vid Månviksgatan. Havsutsikten är en del av upplevelsen av att bo vid havet. Träd måste tas bort på grund av den kraftledning som går tvärs genom strandområdet och begränsar trädens högsta tillåtna höjd. För höga träd måste fällas. Stranden ska bevaras lummig och flerskiktad till sin växtlighet. Planbestämmelsen reglerar skötseln av växtligheten på området så att landhöjningskustens naturliga utveckling från en öppen strandäng till ett trädbevuxet område möjliggörs.

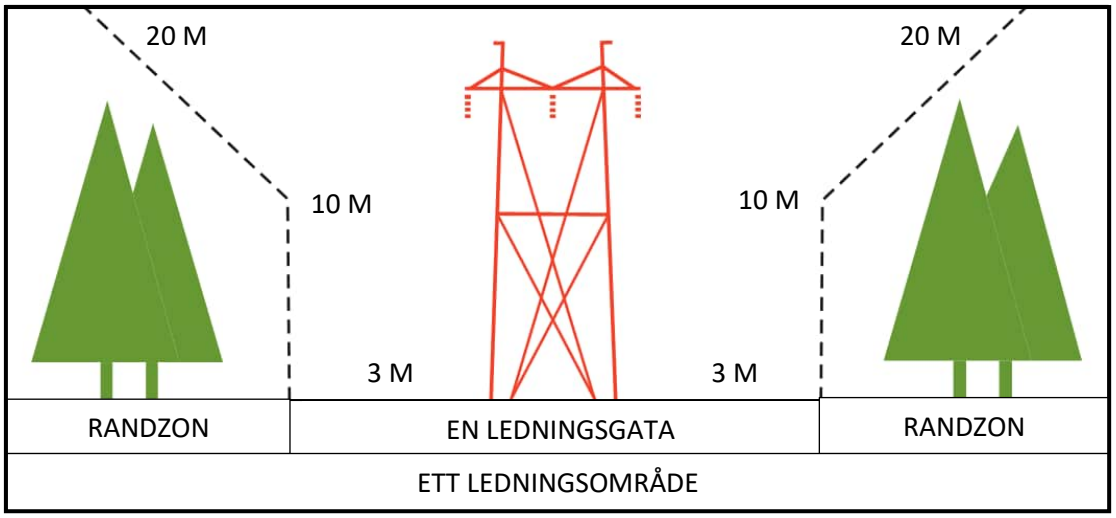
De bastubyggnader som finns på närrekreationsområdet vid tidpunkten då planen utarbetas kan bevaras. I planbestämmelsen konstateras att bastubyggnaderna kan bevaras eller repareras. Planen inte möjliggör uppförande av en ny bastubyggnad på samma plats. Bevarandet av bastubyggnaderna möjliggörs i planen på grund av den kulturhistoriska traditionen som hör samman med villalivet, eftersom bastun på den tiden var det enda stället där man kunde tvätta sig. Enligt de ursprungliga byggnadsbilderna hade flera av huvudbyggnaderna på Månviksgatan från början inga tvättutrymmen, utan tvättutrymmet utgjordes av en separat bastubyggnad. Att möjliggöra bevarandet av de bastubyggnaderna påminner om detta skede i kulturhistorien.

De mest centrala delarna av de historiska villaträdgårdarna kommer genom planändringen att ingå i de tomter som bildas, men inom närrekreationsområdet finns gamla stenkonstruktioner med anknytning till dessa. De strukturer och konstruktioner som anknyter till den gamla villabebyggelsen, såsom stenfötter, -trappor, -terrasseringar och -murar styrs att bevaras i planbestämmelsen.

Åtgärder i närheten av kraftledningen

Vid skötseln av växtligheten ska anvisningarna från kraftledningens ägare beaktas. För en kraftledning på 110 kV reserveras ett 30–36 meter brett servitutsområde, en ledningsgata, och 10 meter breda randzoner på båda sidor om det. Tillsammans bildar ledningsgatan och randzonerna ett ledningsområde. På ledningsgatan är växtlighetens högsta tillåtna höjd tre (3)

meter och inom randzonerna begränsas växtlighetens höjd enligt följande: Trädbeståndets maximihöjd är 10 meter på kantzonens gräns mot ledningen. Trädens tillåtna maximihöjd ökar med en meter vid förflyttning en meter längre bort från kraftledningen. Genom en planbestämmelse styrs att planerna för användningen av området ska lämnas till elbolaget för godkännande i god tid.



Växtlighetens högsta tillåtna höjd inom ledningsområdet.

Månvikens vattenområde:

W/VL VATTENOMRÅDE SOM, NÄR DET OMVANDLAS TILL MARK, ÄR REKREATIONSOMRÅDE

Till följd av landhöjningen bildas ny mark vid Månviken. I planen anvisas detta som rekreationsområde. Därför anvisas området med beteckningen vattenområde i förändring (W/VL).

Vattenområdet omfattas av en bestämmelse enligt vilken strandlinjen ska bevaras i naturtillstånd, och därför är omfattande muddringar i vattenområdet samt andra åtgärder som försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Vid bedömning av muddringens omfattning uppmanas man att kontakta den övervakande miljömyndigheten. De vidsträckta vassbestånden får öppnas genom slåtter, men åtgärderna ska vidtas etappvis i fråga om både område och tidpunkt. Vid slåttern ska tillräckligt många vassruggar lämnas kvar för de vattenfåglar som häckar på området samt för andra organismer. Dessutom ska slåttern ske utanför fåglarnas häckningssäsong.

Inom vattenområdet får små bryggor i träkonstruktion placeras. Den allmänna bestämmelse som syftar till att strandlinjen bevaras i naturtillstånd hindrar byggande av fasta bryggor eller andra konstruktioner, kanaler, vågbrytare eller motsvarande som kräver placeringstillstånd eller bygglov och som ändrar eller väsentligt påverkar strandlinjen.

I planen anvisas ett lv-område där större båtbryggor får placeras inom vattenområdet utanför husraden. Inom det övriga vattenområde som omfattas av planen möjliggörs endast små, lätta badbryggor. Stor natebock är en hotad art som förekommer i viken och begränsar vilka konstruktioner som får uppföras på stranden och hur strandlinjen får bearbetas. Det grunda vattenområdet, som till följd av landhöjningen blir allt grundare, kan behöva muddras för större båtar. Muddringen ska enligt planen ske i den del av vattenområdet där stor natebock inte har påträffats vid kartläggningarna.

5.1.4 Trafik och parkering

Månviksgatan, infarten till Villa Stenfors och huvudstråket för gång och cykling som går genom Vasklotskogen anvisas som gatuområden.

Vid planändringen tillämpas Vasa stads parkeringspolitik som stadsfullmäktige godkände 19.3.2018. Enligt den omfattas detaljplaneområdet av följande parkeringsnormer:

skyddade byggnader 1 bp/100 m^2 vy
småhus 2 bp/tomt

Med byggrätten på tomterna skulle detta innebära ett krav på två bilplatser. Parkeringen sker huvudsakligen på tomterna. På de större tomterna möjliggör detaljplanen byggande av garage. Bredvid vändplatsen på Månviksgatan placeras ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för invånarparkering, där ett garage för en bil får byggas. En andra bilplats kan placeras på respektive tomt. Kvartersnumret och bokstäverna i beteckningen LPA-område visar för vilka tomters bilaområdet reserveras. För de fyra minsta tomter som gränsar till Månviksgatan får garage uppföras på LPA-området. På dessa tomter försvåras placeringen av garage av att tomterna ligger så lågt i förhållande till havet samt av den stora landskapsmässiga förändring som garage ger upphov till. Dessutom ligger tomterna förhållandevis nära LPA-området, vilket innebär att bilen och hemmet ligger på ett kort gångavstånd från varandra.

Dimensioneringen av cykelparkeringen som fanns med i utkastsskedet har strukits. Enligt etablerad praxis är det brukligt att fastställa det minsta antalet cykelplatser för bostadstomter i bolagsform. På egnahemstomter avgör de boende själva cykelparkeringens omfattning och kvalitet utifrån hushållets behov.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

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

För byggnaderna och konstruktionerna på området anvisas byggnadsskyddsbeteckningar (sr-3, -5 och -10) på basis av den uppdaterade byggnadsinventeringen, värderingsgruppens värdering och tjänsteinnehavarnas totalbedömning.

Planändringen genomför den styrning som lagstiftningen föreskriver i detta avseende. Ett viktigt mål för detaljplaneändringen har varit att bevara kulturmiljön på området och anpassa nybyggandet till miljön på området. Detaljplaneändringen ger medel för att styra ändringar i de skyddade byggnaderna samt nybyggandet. Planmässiga metoder är de bestämmelser som gäller byggnadsytor, våningstal och byggnadssätt. Planen förutsätter att det begärs ett utlåtande av en museimyndighet vid nybyggande samt i fråga om ändrings- och reparationsåtgärder.

Växtligheten kring byggnaderna utgör en del av miljön på villaområdet. Det hur byggnaderna ska placeras och gårdarna behandlas styrs så att gårdarnas med växtlighet strukturerade karaktär och trädgårdarnas särdrag bevaras. Det bör beaktas att det både på privata tomter och inom det statsägda rekreationsområdet är ägaren som avgör om växtligheten bevaras eller inte.

Väsentligt med tanke på uppnående av de uppställda målen är informationsutbyte och samarbete. Myndigheterna (Byggnadstillsynen, Österbottens landskapsmuseum,

Grönområdesenheten) borde ha en sammanfallande åsikt om hur detaljplanens innehåll påverkar tillståndsprocesserna och landskapsvården/behandlingen av rekreationsområden samt tillräckligt med resurser för respektive aktuell tillståndsprocess.

5.3 Planens konsekvenser

Planändringen är till sin karaktär en skyddsplan som bevarar kulturmiljöns värden och har ringa konsekvenser. Planändringen har inga betydelsefulla konsekvenser för samhällsstrukturen, trafiknätet eller servicen och det byggande som planen möjliggör orsakar inga miljöolägenheter. Planen gäller ett redan bebyggt område och förtätar samt kompletterar samhällsstrukturen i måttlig grad. Den ökning av bostadstomter som planen möjliggör är dock mycket småskalig inom villaområdet. Trots det genomför den de nationella målen för områdesanvändningen samt Vasa stads strategi och energi- och klimatprogram.

5.3.1 Planprocessens konsekvenser

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

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

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

5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Med planändringen säkerställs att den nuvarande användningen av området för boende fortsätter genom att villornas gårdar anvisas som kvartersområden för fristående småhus eller skyddade byggnader i stället för som parkområden som enligt den gällande detaljplanen ska bevaras i naturtillstånd. Detaljplanen har en positiv inverkan på byggnadsbeståndets värden inom villaområdet i och med att den skyddar värdefulla drag i kulturlandskapet.

Strävan har varit att genom planbestämmelser stärka områdets stadsbildsmässiga framtoning som har sitt ursprung i villaperiodens principer. I planen ges bestämmelser om planteringar längs gatan på tomterna, huruvida tomterna ska ingärdas samt om principer som upprätthåller den allmänna lummigheten på tomterna. Dessutom föreskrivs det i planen om faktorer som vid kompletterande byggande påverkar stadsbilden, såsom fasadmaterial, färgsättning och skala, i syfte att åstadkomma en mera enhetlig stadsbildsmässig framtoning än tidigare. Genomförandet av planen bedöms därför påverka stadsbilden och gatuvyn på Månviksgatan endast i ringa grad. Det byggande som planen möjliggör avviker inte från det nuvarande byggnadsbeståndets skala på området utan anpassar sig till den.

Genomförandet av planändringen förändrar vyerna från gård till gård när nya ekonomibyggnader kan uppföras på tomterna. Gårdarna avgränsas allt tydligare om bestämmelsen i planen om att placera ekonomibyggnaden vid tomtens norra gräns parallellt med den följs. Kompletterande byggande av de befintliga gårdarna med nya gårdsbyggnader skulle inte ändra gatuvyerna i någon betydlig grad. I synnerhet när det gäller raden av hus från 1920-talet på Månviksgatan finns gårdsbyggnadernas byggnadsytor bakom bostadsbyggnaden från gatan sett. Villorna står längre bort från gatan på tomter som omges av träd, och därmed skulle kompletterande byggande på dessa gårdar inte ha någon direkt inverkan på gatuvyn. Bevarandet av det befintliga trädbeståndet minskar nya byggnaders inverkan på gatuvyn.

I synnerhet nya tomter påverkar vyerna från angränsande tomter när nya byggnader uppförs och träd fälls för att ge plats för byggandet. Den nya småhustomt som anvisas söder om Villa Haglund förlänger husraden längre norrut närmare villan. På den nya tomten anvisas en trädbevuxen zon som ska bevaras vid tomtens södra gräns för att de nya byggnaderna i så liten grad som möjligt ska påverka vyerna från tomterna längre norrut i husraden. Utgångspunkten är att bevara träd i de vyer som öppnas från byggnadernas fönster på tomten, även om den nya tomten gör den lilla skogen på norra sidan smalare. På motsvarande sätt kan befintliga träd bevaras vid Villa Haglunds södra tomtgräns för att mildra förändringen av vyerna. Villa Stenfors mycket stora arrendeområde delas in i tre tomter. Gården är kraftigt skogbevuxen och de nybyggnader som planen möjliggör innebär att träd måste fällas. Byggande möjliggörs inte vid stranden på tomten där tallarna påverkar landskapet. De nya tomterna gränsar till den nuvarande gårdsplanen, vars södra gräns framträder genom ett metallstängsel i terrängen. När träd fälls på de nya tomterna blir gårdsplanerna bättre synliga från både havet och stigen som slingrar sig genom skogen, även om planbestämmelserna styr till att bevara träd och annan växtlighet så långt det är möjligt.

Tyngdpunkten i planläggningen av på lokalt värdefulla områdeshelheter ligger på att bevara den befintliga miljön. Dessutom möjliggörs det bara ett begränsat antal nybyggnader. Planen möjliggör ringa förtätning av området. Alltefter utkastalternativ möjliggörs kompletterande byggande på området antingen endast med nya gårdsbyggnader på de befintliga huvudbyggnadernas gårdar eller också på tomterna för nya bostadsbyggnader. I utkastskedet föreslås i alternativ 2 två nya tomter och att arrendearealen för Villa Stenfors ska delas in i två skilda tomter. I alternativ 3 föreslås fem nya tomter. På respektive nya tomt anvisas byggrätt för en eller två gårdsbyggnader alltefter bostadsbyggnad och tomt. Planeringen har framskridit jämfört med utkastskedet, och med planändringen möjliggörs ekonomibyggnader som kompletterar de befintliga gårdarna samt även tomter för tre nya bostadsbyggnader. Planen strävar efter att genom att styra byggsättet förenhetliga villaområdets småskaliga och traditionella struktur och bevara särdragen i stadsbilden. Trots de få nya tomter som planen möjliggör påverkar planlösningen inte tyngdpunkten mellan gamla och nya huvudbyggnader. Avsikten är att i husraden styra mot en mera enhetlig placering av ekonomibyggnaderna närmare huvudbyggnaden, så att den största byggnaden placeras i tomtens norra del parallellt med tomtgränsen.

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

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

Nybyggande styrs med bestämmelserna så att villaområdets värdefulla och enhetliga skepnad ska bevaras. Dessutom är det viktigt att det i nybyggnaderna följs det gamla byggsättet och skalan i den närmaste omgivningen så noggrant det går.

Markens bebyggbarhet

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

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

5.3.3 Konsekvenser för samhällsekonomin

Den samhällstekniska försörjningen på området är för närvarande ordnad på varierande sätt. Det är möjligt att ansluta det begränsade tilläggsbyggande som planändringen möjliggör till det befintliga kommunala nätverket.

Det finns emellertid behov av ändringar i kommunaltekniken, eftersom avsikten är att anlägga nya linjer för hushålls- och avloppsvatten till Villa Stenfors. Dessutom behöver en befintlig transformator bytas ut och nya placeras för att möta den ökande elförbrukningen inom området.

Enligt planerna ska mötesplatser anläggas på den smala Månviksgatan för att möjliggöra trygg omkörning. Planändringen gör det möjligt att anlägga en gång- och cykelled genom skogsområdet mellan Månviksgatan och motionsbanan, eftersom leden behövs som evakueringsrutt vid en eventuell storolycka. Vägen från parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen till Villa Stenfors sätts i stånd i och med att den i planändringen anvisas som gata.

Därmed medför planen kostnader för staden och ledningsverken för ordnandet av den samhällstekniska försörjningen samt för förbättringen av körförbindelserna och gång- och cykelförbindelserna inom området. Kostnaderna för ändringarna kan anses vara tämligen betydande i förhållande till den byggrätt som planen möjliggör, särskilt med tanke på antalet nybyggnader.

Genomförandet av detaljplaneändringen har uppskattats medföra totalt cirka 350 000 euro i kostnader. Kostnaderna fördelas enligt följande:

- Kostnader för gatuförbättring på Månviksgatan (anläggande av mötesplatser): 5 000 euro
- Gång- och cykelled mellan Månviksgatan och motionsspåret som lämpar sig som evakueringsrutt: cirka 26 000 euro
- Julia Wikmans stig (gatubelysning, förbättringsarbeten på grusbelagd gata): 77 000 euro
- Kostnader för flyttning av kommunalteknik (ändringarna i vattentjänster till Villa Stenfors): cirka 100 000 euro
- Ändringar i transformatorerna: cirka 150 000 euro

Planändringen gör det möjligt att anlägga tre nya småhustomter på området. Det är samhällsekonomiskt motiverat att komplettera den befintliga stadsstrukturen med nybyggnader. Det finns efterfrågan på småhus, och genomförandet av planen möjliggör attraktivt naturnära boende vid havet. De nya tomterna bidrar till stadens mål om att planlägga småhustomter på stadsägd mark.

Staden får inkomster från både försäljning av tomter och från arrenden. Det har gjorts en fastighetsbedömning av tomternas försäljningspriser under planarbetet. Tomtarrendena justeras efter att planändringen har vunnit laga kraft. I och med att förutsättningarna för bostadsbyggande på området ändras så ger planändringen upphov till en värdestegring på området. I dagens läge är området delvis bebyggt men de befintliga bygganderna finns på ett detaljplanerat parkområde (PL) och det har således inte varit möjligt att sälja byggplatserna som detaljplanlanerade tomter. Efter att detaljplanen godkänts och vunnit laga kraft finns det möjlighet att sälja de planlagda tomterna. Den värdestegring som detaljplanen medför och som kommer från tomternas värdestegring beräknas uppgå till ca 1,1–1,3 milj.

5.3.4 Konsekvenser för trafik och parkering

Planen har ringa konsekvenser för trafikmängderna eftersom den bara möjliggör ringa tilläggsbyggande. Villaområdet kommer att användas för boende också framöver och det kommer att anvisas sådana funktioner på området som ökar mängden trafik eller parkeringsbehovet i betydlig grad. Längs Månviksgatan anvisas en och längs Julia Wikmans stig två tomter för nya småhus. Kalkylmässigt (Finlands miljöcentrals guide *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 2008* för bedömning av trafikalstring vid planering av markanvändning*)* skulle tre nya byggplatser innebära totalt cirka 17 fordon mer trafik per dygn, förutsatt att husen har de fyra invånare som i regel används som dimensioneringsgrund för småhus. Denna ökning av trafikmängden fördelas mellan Månviksgatan och Julia Wikmans stig. Eftersom trafikmängden vid tidpunkten för utarbetandet av planen är mycket ringa är den ökning av trafikmängden som planändringen eventuellt medför relativt betydande, särskilt på Julia Wikmans stig, även om antalet fordon inte ökar så mycket. Så som det nu är leder stigen endast till Villa Stenfors, som används som fritidsbostad. Även den användning av byggnaderna vid Månviksgatan året runt som planen möjliggör kan öka fordonstrafiken i området jämfört med situationen vid tidpunkten då planen utarbetades, eftersom en del fastigheter då användes mer säsongsbetonat.

För att möjliggöra förberedelser inför ökade trafikmängder tillåter planändringen utveckling av gatuområdena. Planändringen gör det möjligt att anlägga en 5,5 meter bred mötesplats vid Månviksgatan. Detta underlättar infarten till tomterna och minskar eventuellt behovet av att backa in i rekreationsområdet. Avsikten är att bevara körbanans nuvarande sträckning i övrigt,

men eftersom Månviksgatan är så krokig anläggs det sannolikt två mötesplatser. På Julia Wikmans stig monteras gatubelysning och körleden sätts i stånd.

Planändringen möjliggör en utbyggnad och organisering av parkeringsområdet bredvid fotbollsplanen.

Det redan anlagda huvudstråket för gång- och cykeltrafik (Vasklotstråket) som anvisas planmässigt med planändringen har förbättrat de tvärgående förbindelserna mellan centrumet och Finska Socker för fotgängare och cyklister. Den nya förbindelse för gång- och cykeltrafik som enligt planen ska fortsätta från Månviksgatan till det befintliga motionsspåret erbjuder en trivsam alternativ rutt för friluftsmotionärer och fungerar dessutom som räddningsväg till öns norra del.

Planändringen påverkar inte kollektivtrafiken, eftersom inga busshållplatser anläggs vid gatorna inom planområdet och det begränsade kompletterande byggande som planändringen möjliggör inte påverkar busslinjerna eller -turerna.

5.3.5 Konsekvenser för sociala förhållanden

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

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

Kvartersområde för skyddade byggnader (SR), som i förslagsskedet anvisas som användningsändamål för Villa Stenfors och Villa Kurtén, gör det möjligt att utvidga fastigheternas användningsändamål från enbart privat boende till service-, arbets- eller affärsverksamhet som till sina miljökonsekvenser motsvarar boende, såsom kulturverksamhet. Småskalig affärsverksamhet kan sysselsätta enskilda människor men medför inte något betydligt antal arbetsplatser till området.

Planändringen ändrar inte bullernivån på området i någon betydlig grad ock ökar inte heller mängden annan verksamhet som stör boende. Beroende på hurdan affärsverksamhet det eventuellt blir i Villa Stenfors kan den tidvis orsaka buller, om byggnaderna exempelvis används som festlokaler. Villa Stenfors har inga rågrannar och de närmaste grannarna finns på motsatta sidan av Månviken. Vatten bär dock ljud. Å andra sidan orsakar produktionsprocesserna i industriföretagen på andra sidan Månviken bullerolägenheter mera regelbundet än enstaka fester. Dessutom orsakar även hyresbastun och fotbollsplanen med matcher tidvis buller på detaljplaneområdet sommartid.

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

Planändringens konsekvenser för näringsverksamheten är små, eftersom det är fråga om en plan som möjliggör bevarandet av ett befintligt bostadsområde. I planen anvisas byggplatser för tre nya småhus. De nya småhusen möjliggör inflyttning av nya arbetstagare och skattebetalare till Vasa, om de som flyttar kommer från en annan ort. SR-användningsbeteckningen för två tomter möjliggör näringsverksamhet som inte orsakar miljöstörningar, vilket kan skapa sysselsättning åt åtminstone företagaren själv.

Planändringen svarar mot efterfrågan på familjebostäder i Vasa, där många barnfamiljer fortfarande vill bo i ett småhus utanför centrum. Det naturnära gamla villaområdet erbjuder en trivsam livsmiljö också för barnfamiljer. Den småskaliga bostadsgatan fungerar som en mötesplats i grannskapet, där sociala färdigheter utvecklas när barn möter andra barn och vuxna. En liten boendegemenskap gör det möjligt att lära känna sina grannar. Egna gårdar ger familjer möjlighet att tillbringa tid tillsammans och ägna sig åt fritidsintressen. Ett lärorikt fritidsintresse för barn är att odla nyttoväxter på gården. Den omgivande naturen kring den egna gården erbjuder omedelbara naturupplevelser och stärker barnens relation till naturen. Från villaområdet finns en direkt och trygg gång- och cykelförbindelse till skolor och daghem i centrum. Även om dessa ligger en bit bort, gör den säkra förbindelsen det möjligt för åtminstone äldre barn att ta sig till skolan på egen hand.

5.3.6 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

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

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

Vid underhållet av strandzonen och skogsområdet som anvisas som områden för närrekreation, ska natur-, landskaps- och kulturvärdena beaktas. Träd och annan växtlighet ska bevaras i skogen och på stränderna. Utanför de tomter som gränsar till Månviksgatan begränsas trädens höjd av en kraftledning, och för höga träd fälls i närheten av ledningen. Den växtlighet som bevaras inom strandområdet gör att landskapsbilden sett från havet förblir intakt och förbättrar möjligheterna att anpassa nybyggandet till landskapet jämfört med en situation där inga träd eller annan växtlighet finns mellan strandlinjen och byggnaderna.

Det måste fällas några träd längs gatan för att skapa utrymme för mötesplatserna på Månviksgatan samt för bilgaragen vid vändplatsen. Anläggandet av en gång- och cykelväg som kopplar Månviksgatan till det befintliga motionsspåret och fungerar som evakueringsrutt kräver att flera träd tas bort, eftersom den cirka 100 meter långa sträckan ska löpa genom den nuvarande skogen.

Den största ändringen i landskapet orsakas av de nya byggnader som byggs i den gamla villamiljön: nya bostadshus och ekonomibyggnader. Sett från Månviksgatan är ändringarna i byggnadsbeståndet inte särskilt betydande, eftersom nybyggnaderna placeras bakom de gamla i husraden. Dessutom ligger villatomterna långt från gatan och omges av träd. På gårdsplanerna syns ändringarna bättre då träd och annan växtlighet eventuellt behöver tas bort på tomterna för att ge plats åt nya byggnader. Det styrs emellertid till att bevara gårdarna sådana som de är idag för att deras med växtlighet strukturerade karaktär och trädgårdarnas särdrag ska kunna bevara. Byggnadsytorna för nybyggnader anvisas som omfattande på tomterna för att möjliggöra placering av byggnader som också tar hänsyn till de nuvarande träden. Förändringen i landskapet kan minskas genom att befintlig växtlighet bevaras så långt det är möjligt samt genom att plantera växtarter som var typiska för villaperioden. Planen styr till båda åtgärderna.

De tre nya bostadsbyggnader som föreslås i planförslaget har endast ringa konsekvenser för helheten. De nya byggnaderna på Julia Wikmans stig placeras inom en befintlig gårdsmiljö där det redan finns flera byggnader och passager. Den nya byggplatsen mellan husraden och Villa Haglund ligger i en smal skogsdunge, och träd måste fällas för nybyggnaderna. I likhet med de gamla gårdarna ska även de nya byggplatserna enligt planbestämmelsen bevaras så skogbevuxna som möjligt. För gårdarnas del är det emellertid osäkert huruvida växtligheten bevaras, eftersom det ligger på invånarnas ansvar.

På det hela taget har planändringen en positiv inverkan på landskapet inom villaområdet: på gårdarna genom att värdefulla drag som är karakteristiska för kulturlandskapet skyddas både vad gäller byggnader, konstruktioner och gårdsväxter, och utanför gårdarna genom att styra till att bevara skogsmiljön.

5.3.7 Konsekvenserna av klimatförändringen

Vid bedömningen av detaljplaneförslagets klimatpåverkan användes KILVA-verktygets checklista för en kvalitativ analys, och förändringen i markanvändningen jämfördes med nuläget i planeringsområdet vid tidpunkten för planläggningen. Planändringen medför relativt små förändringar för klimatet och samhällets klimatresiliens på grund av dess bevarande karaktär. Effekterna hänför sig framför allt till livscykelns växthusgasutsläpp från de nya byggnader som planen möjliggör, inklusive deras energiförbrukning. Nybyggandet kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och är begränsat i förhållande till antalet byggnader som bevaras genom planen. Allt byggande, och därmed även denna plan, medför dock till exempel följande klimatpåverkan:

- Uppförande och underhåll av nya byggnader, byggnadsdelar samt kommunalteknik.
- Byggnadernas energiförbrukning under hela deras livscykel.
- Ökad trafik till följd av tre nya bostadsbyggnader samt att befintliga byggnader eventuellt tas i bruk för året-runt-boende.
- Ökad bebyggd yta.
- Avlägsnande av träd och annan vegetation för nya byggnader.

I detaljplanen har ingen specifik energilösning föreskrivits, men vid planeringen av byggnader ska energieffektiva lösningar främjas i enlighet med den nya bygglagen. Produktionen av byggmaterial utgör en betydande del av en byggnads växthusgasutsläpp. I ett kulturhistoriskt värdefullt område styr planen valet av byggmaterial till trä och tegel som passar in i det befintliga byggnadsbeståndet. Dessa material är fördelaktiga med tanke på

byggandets klimatpåverkan, eftersom trä är ett koldioxidsnålt material som binder kol. Tegel har högre växthusgasutsläpp i produktionen jämfört med trä, men är långlivat och har god återvinningspotential.

Utöver koldioxidsnåla byggmaterial har planen strävat efter att stärka områdets klimatresiliens till exempel genom följande åtgärder:

- Förtätning av den befintliga samhällsstrukturen genom att nybyggandet i huvudsak ansluter sig till befintlig infrastruktur.
- Bevarande och reparation av områdets befintliga byggnadsbestånd. De äldsta och mest värdefulla byggnaderna skyddas.
- Bevarande av fria utrymmen mellan byggnaderna (översvämningsstråk).
- Bevarande av naturliga terrängpartier och skog i Vasklotsskogen.
- Mängden och kvaliteten på träd och annan vegetation i gårdsmiljöerna styrs genom bestämmelser.
- Förbud mot ogenomsläppliga ytor (inklusive asfaltering).
- Bevarande av områdets topografi genom att förbjuda omfattande markarbeten.
- Planmässig säkerställning av huvudstråket för gång och cykling genom Vasklotsskogen. Stråket möjliggör en direkt förbindelse för hållbara färdsätt till bostads- och arbetsplatsområdet vid Finska Socker.



KILVA:s resultatdiagram.

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

Åtgärderna i planen har ingen större inverkan på mängden trädbestånd i området. Vissa träd måste dock tas bort för att ge plats åt den nya gång- och cykelleden, mötesplatsen vid Månviksgatan och bilgaragen. Dessutom är det ägaren som sist och slutligen får avgöra om träd ska bevaras på tomten, även om planen styr till bevarande. Det att träden bevaras är viktigt förutom för landskapsbilden och biodiversiteten också med tanke på anpassning till klimatförändringen. Skogar binder koldioxid och fungerar som kollager samt jämnar ut temperaturskillnader och konsekvenser av häftiga regn.

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

översvämningsrisk. Eftersom stranden är så översvämningskänslig är det särskilt viktigt att minimera mängden ytor som inte släpper igenom vatten på området.

5.3.8 Störande faktorer i miljön

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

Genomförandet av detaljplanen förorsakar inga betydande störande faktorer för miljö: Planändringen möjliggör områdets nuvarande användning som bostadsområde samt begränsat kompletterande byggande med nya bostads- och ekonomibyggnader.

5.3.9 Riskkartläggning

Om detaljplaneändringen inte vinner laga kraft, är de nuvarande arrendeområdena även i fortsättningen belagda med byggförbud och ändringar i byggnaderna på området kräver ansökning om undantagstillstånd, vilket försvårar planering och genomförande av åtgärder för att upprätthålla och utveckla området och byggnaderna.

För att säkerställa att villorna och byggnaderna på deras gårdar bevaras anvisas skyddsbestämmelser för det mest värdefulla byggnadsbeståndet i området. De sr-beteckningar som anvisas i planen medför skyldigheter bland annat vad gäller kvalitet vid reparations- och ändringsarbeten, men gör det också möjligt att ansöka om skötselbidrag från Livskraftscentralen.

5.3.10 Namn

Planläggningens namnarbetsgrupp och de som bereder planändringen har behandlat områdets namn vid sitt möte hösten 2024. De har kommit fram till att namnge tre gator inom området enligt följande:

- Månviksgatan (ett befintligt gatunamn som stärks genom planen).
- Vasklotstråket (ändelsen -stråk används enligt namnarbetsgruppens beslut för huvudleder för gång- och cykeltrafik, stråket löper genom Vasklot).
- Julia Wikmans stig (Julia Wikman var A. W. Stenfors hustru som veterligen fick Villa Stenfors i bröllopsgåva).

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

5.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Detaljplaneförslaget var framlagt 22.5–24.6.2026. Det lämnades in 9 utlåtanden och 3 anmärkningar om det. I förslagsskedet hade de boende i villaområdet och andra som använder planområdet möjlighet att diskutera med planberedarna och en representant för fastighetssektorn, på samma sätt som under planens tidigare skeden. Utöver den respons som gavs under diskussionerna skickade en av de boende en skriftlig anmärkning.

Det inkom mindre respons om planförslaget än under planens tidigare skeden (PDB, planutkastet). Den inkomna responsen gällde samma frågor som tidigare respons. I huvudsak konstaterades i myndighetsutlåtandena att det inte finns något behov av att lämna in ett nytt utlåtande, eftersom de tidigare utlåtandena har beaktats i planförslaget och/eller planförslaget överensstämmer med de högre plannivåerna. I två utlåtanden föreslogs preciseringar i planbestämmelserna: några av skyddsbestämmelserna bör göras strängare och planbestämmelser som styr byggandet av kommunalteknik samt den lägsta säkra bygghöjden på strandområdet bör läggas till. Den respons som inkom från de boende gällde nivån på försäljningspriserna och arrendena för de framtida tomterna i området samt trafik- och parkeringsarrangemangen.

Nedan följer ett sammandrag av de inlämnade utlåtandena och anmärkningarna i förslagsskedet samt Planläggningens bemötanden:

Utlåtanden

Fingrid: Inget att yttra i fråga om planförlslaget, eftersom Fingrid inte har kraftledningar och inte heller någon annan verksamhet på planområdet.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Tillstånds- och tillsynsverket:

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Planförslaget främjar i huvudsak bevarandet av kultur- och naturvärden. De nya byggplatserna tar dock utrymme från naturmiljön. Nybyggnad ska anpassas till den byggda miljön och genomföras med beaktande av natur- och rekreationsvärden.

Landskapsplan

Planbeskrivningen ska kompletteras med uppgiften om att Österbottens landskapsplan 2050 har kungjorts träda i kraft 2.7.2025.

Generalplanens styrande verkan

Planförslaget överensstämmer huvudsakligen med målen i delgeneralplanen för Vasklot 2040. I delgeneralplanen har bosättningen längs Månviksgatan anvisats med beteckningen sk-2 som en för landskapet eller lokalt värdefull områdeshelhet. Det nuvarande byggnadsbeståndet finns i delgeneralplanens AP/s- och V-områden. I planförslaget har värdefulla objekt skyddats med sr-objektsbeteckningar och s-områdesbeteckningar med tillhörande bestämmelser. Med tanke på byggsätt som lämpar sig för området har det getts planbestämmelser och en bygganvisning. I planförslaget skulle planeringsområdet bevaras i enlighet med delgeneralplanen för rekreationsändamål på ett sätt som beaktar naturvärdena.

Planbeteckningar och -bestämmelser

Avloppsvattenhanteringen ordnas huvudsakligen genom anslutning till det kommunaltekniska

nätet. Alla fastigheter (Villa Stenfors) är inte anslutna till det kommunala avloppsnätet. Planbestämmelserna bör i detta avseende preciseras eller förtydligas.

Planbestämmelserna ska kompletteras med en bestämmelse om den lägsta säkra byggnadshöjden på strandområdet. De lägsta byggnadshöjderna beräknas utifrån anvisningarna i guiden ”Tulviin varautuminen rakentamisessa”. För bostadsbyggnader beräknas den lägsta byggnadshöjden utifrån det högsta vattenståndet som i genomsnitt återkommer en gång per 100 år (HW1/100). Till den beräknade byggnadshöjden läggs en tilläggshöjd som beaktar bygg-

nadstypen, klimatförändringen, vattenområdets egenskaper samt reservationen för vågor. Information om de lägsta säkra byggnadshöjderna i anslutning till havsöversvämningar kan fås av Meteorologiska institutet, och Livskraftscentralen i Sydvästra Finland ger närmare utlåtanden om de lägsta byggnadshöjderna.

I det material som var föremål för utlåtandet ingick ingen bygganvisning, och därför har dess förhållande till de planbestämmelser som styr byggandet inte bedömts i utlåtandet. Österbottens museum bedömer för sin del om värdena i den lokalt värdefulla byggda kulturmiljön och i fråga om objekten har beaktats tillräckligt i planläggningen.

Planläggningens bemötande:

Riksomfattande mål för områdesanvändningen
Nybyggnad som detaljplaneändringen möjliggör placeras i befintliga gårdsmiljöer, med undantag för den nya tomten längs Månviksgatan. Planlösningar styr att tomternas växtlighet i största möjliga utsträckning bevaras i samband med byggandet och att kompletterande planteringar görs.

Som helhet har planändringen en positiv inverkan på värdena i villaområdets byggda och naturliga miljö: i gårdsmiljöerna genom att värdefulla drag för kulturmiljön skyddas i fråga om byggnader, konstruktioner och kulturväxtlighet, och utanför gårdarna genom att den styr till att bevara skogsmiljön (som en så naturlig skog som möjligt).

Genom planbestämmelserna och den kompletterande bygganvisningen styrs ny- och reparationsbyggnad så att den anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets skala och arkitektur.

Generalplanens styrande verkan
Placeringen av de kvarters- och rekreationsområden som anvisas i detaljplanen styrs av målet på högre plannivåer att bevara Vasklotskogen för allmän rekreationsanvändning.

Landskapsplan
Planbeskrivningen kompletteras med en uppdatering om hur Österbottens landskapsplan 2050 framskrider.

Planbeteckningar och -bestämmelser
I och med planändringen kommer alla fastigheter inom planområdet att anslutas till kommunaltekniken. Kommunaltekniken för Villa Stenfors anläggs i samband med gatubyggandet i fråga om Julia Wikmans stig. Kommunaltekniken placeras utanför kvartersområdet, varvid inget ledningsservitut anvisas för den i planen. Ledningsverken bygger och förnyar kommunaltekniken i enlighet med sina planer.

Det är inte ändamålsenligt att i planen fastställa ett enda tal som anger den lägsta säkra byggnadshöjden för planområdet, eftersom:

- *Höjdläget och grundläggningssättet för varje nybyggnad ska planeras separat med beaktande av topografin på den aktuella platsen i terrängen, så att byggnaderna passar in i det låglänta strandlandskapet och det befintliga byggnadsbeståndet.*
- *Byggnadsordningen innehåller anvisningar som gäller strandbyggande, och den nya byggnadsordningen har godkänts 23.3.2026. I byggnadsordningen anges ett minimiavstånd (20 m från strandlinjen enligt medelvattenståndet) och en minimihöjdnivå (+2,0 i N2000-systemet) för nybyggnad på strandområden. Byggnadsordningen styr byggandet och andra därmed jämförbara åtgärder inom stadens område.*

- *Planändringen möjliggör inte byggande av nya bostadsbyggnader på det låglänta strandområdet, utan styr byggandet till en nivå på minst +2 m ö.h. enligt byggnadsordningen. På några tomter som gränsar till Månviksgatan är det möjligt att bygga en ny ekonomibyggnad på en lägre nivå än detta på grund av den låga terrängen på platsen. För att säkerställa likvärdig behandling i fråga om tomterna möjliggörs byggande av en ny ekonomibyggnad på alla tomter.*
- *Även om den lägsta byggnadshöjden inte anges som ett tal i planen, styr planbestämmelserna nybyggnad genom att särskild uppmärksamhet ska fästas vid områdets översvämningskänslighet. Den sammantagna påverkan av variationer i havsvattenståndet, vågor och isens påtryckning ska beaktas vid nybyggnad.*
- *Med hjälp av planbestämmelserna och den kompletterande bygganvisningen styrs bland annat byggnadsspecifika utfyllnader och invallningar, genom vilka byggnadens grundläggningsnivå kan höjas på ett sätt som är anpassat till landskapet där det är låglänt i terrängen. Som ett alternativ till utfyllnader som höjer grundläggningsnivån kan det vid byggandet av ekonomibyggnader användas olika konstruktionslösningar och material som beaktar variationer i havsvattenståndet och risken för att vattnet når byggnaden.*
- *Tidens inverkan på strandlandskapet. Landhöjningen sker snabbt längs den låglänta stranden och förändrar strandens form och höjd. Byggnadshöjden som fastställts i planen kan snabbt bli föråldrad och på lång sikt styra byggandet till en plats som är olämplig landskapsmässigt sett.*
- *Guiden Tulviin varautuminen rakentamisessa som publicerades 2014 kommer att uppdateras under åren 2026–2027, bland annat för att motsvara de senaste bedömningarna av klimatförändringens inverkan på havsöversvämningar. Sedan den tidigare guiden publicerades har forskningen om fenomen kopplade till strandbyggande, såsom klimatförändringens inverkan på havsvattenståndet, varit fortsatt aktiv. Med hänsyn till den ökade kunskapen är det inte ändamålsenligt att i planen fastställa den lägsta byggnadshöjden utifrån eventuellt föråldrade uppgifter i guiden. Den exakta tidpunkten för när guiden färdigställs är inte känd, och det är inte möjligt att avvakta med planarbetet i väntan på det.*
- *Det bör beaktas att rekommendationerna i den nuvarande guiden gäller byggnader med en beräknad livslängd på tvåhundra år och för vilka det kan accepteras att de under denna tid utsätts för översvämning en gång. Planen möjliggör att ekonomibyggnader byggs på den del av tomterna som vetter mot havet. Dessa byggnader är ofta enklare till sin konstruktion och har en kortare livslängd.*

Ett utlåtande om de lägsta byggnadshöjderna har beställts från Meteorologiska institutet. Enligt utlåtandet daterat 4.10.2024 gäller följande för planområdet:

- *När det gäller havsöversvämningar är byggnadshöjden +2,00 m i systemet N2000 tillräcklig inom planområdet, om vågor och isens påtryckning inte beaktas. Det finns inga långa och grunda vikar i området, vilket innebär att nivåskillnaderna i vattenståndet till följd av vinden är minimala. Till viken framför planområdet leder en relativt smal och djupare ränna, men i övrigt är området huvudsakligen skyddat av grund och grynnor.*
- *Den signifikanta våghöjden nära stranden vid stormvindar uppskattas till cirka 0,30–0,40 meter.*

- *Om byggnader uppförs på tomternas västra kanter, som ligger på två meter eller lägre på höjdkurvan, bör man överväga att lägga till en marginal för vågor i byggnadshöjderna. De mest kritiska platserna finns på områden där avståndet till den nuvarande strandlinjen är mindre än 40 meter. I regel torde vågmarginalen även på dessa platser understiga 30 cm.*
- *I utlåtandet tas inte ställning till de eventuella effekterna av att havsis trycks upp på stranden.*

Enligt utlåtandet skulle den lägsta byggnadshöjden inom planområdet vara 2,3–2,4 m ö.h, men siffran beaktar inte hur byggnadshöjden påverkas av havsisens påtryckning. Siffran grundar sig på strandens nuvarande form och höjdläge. Under de cirka 50 år som den nuvarande planen har varit i kraft har situationen dock förändrats avsevärt till följd av landhöjningen, och motsvarande utveckling fortsätter. I denna situation anser planläggningen att det inte lönar sig att fastställa någon exakt lägsta byggnadshöjd i detaljplanen. Genom planbestämmelserna och bygganvisningen styrs dock byggare att beakta havsvattnets höjdvariationer vid planeringen av nybyggnader. Genom dem styrs byggandet av byggnader som är utsatta för översvämningsskador: metoder för att höja golvnivån (uppfyllnader, grundläggning på plintar), vad som ska beaktas vid fastställandet av höjdläget (bl.a. vågsvall och uppdämningshöjder för ledningar) samt var information som stöd för planeringen finns att tillgå (byggnadsordningen, guider).

Österbottens förbund: Inget att yttra i fråga om planförslaget. Planändringen är i enlighet med delgeneralplanen för Vasklot 2040.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Österbottens museum: I planförslaget har villaområdets kulturhistoriska värden beaktats väl, och man har lyckats samordna dem med ett måttfull kompletterande byggande. Museet önskar att följande inexaktheter i planbestämmelserna korrigeras:

- Uttryck: *bevarande ska eftersträvas (AO/s)* och *reparation ska eftersträvas (sr-3)* ska ersättas med: *ska bevaras/repareras.*
- Tillägg i avsnittet om nybyggnader i de allmänna bestämmelserna: *Beläggningsmaterialet kan vara falsad plåt eller* **traditionell** *filt.*
- I avsnittet J2 Fönster och dörrar i bygganvisningen ska följande läggas till: ”*material och bågtjocklek beaktas*” för att förtydliga texten: *De ursprungliga fönstren och dörrarna ska i första hand repareras. De fönster som inte går att reparera ska ersättas med nya enligt den gamla modellen, samtidigt som de ursprungliga fönstrens storlek och indelning ska bevaras.*

Planläggningens bemötande: *I förslagsskedet har som bestämmelse för beteckningen sr-3 använts en standardiserad text som finns i flera lagakraftvunna planer. I och med utlåtandet och i takt med att detaljplanerna under de kommande åren ändras enligt ett datamodellformat kommer skyddsbestämmelserna att justeras så att de lämpar sig för det nya datamodellformatet. I detaljplanen för Månviksgatan börjar vi med att omformulera bestämmelsen sr-3. Den inledande delen av bestämmelsen är densamma som tidigare: ”En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska*

det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid." Slutdelen av bestämmelsen har preciserats så att kravet på återställande ändringar gäller den yttre formen på byggnader som skyddas genom detaljplanen, om det tidigare har gjorts försvagande ändringar i den. "Om det tidigare har gjorts åtgärder som strider mot detta mål i byggnadens yttre, såsom fasader eller yttertak, ska reparationer av dessa utföras på ett sätt som väl passar in i stilen. Skydd genom detaljplan avser i regel byggnadens yttre, och eventuellt skydd av fasta element i interiören ska definieras separat i bestämmelsen.

Områdesskyddsbestämmelsen för AO/s-tomterna har preciserats så att de värden i gårdsmiljöerna som ska bevaras enligt bestämmelsen och hur de ska beaktas vid planeringen framgår på ett tydligare sätt. Den nya formen på bestämmelsen är: "Kvartersområdets gårdsmiljöer utgör ett tidsmässigt enhetligt villaområde från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Området uppvisar för byggnadstiden typiska drag i byggnadernas placering inom gårdsmiljöerna samt trädgårdselement från den här perioden, såsom stenkonstruktioner och växtlighet. Gårdsmiljöernas byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden ska bevaras eller beaktas vid planeringen av nybyggnad på tomten eller i samband med gårdsplaneringen. Ändringar ska i första hand genomföras med hänsyn till tidsepokens planeringsprinciper."

De allmänna bestämmelserna har preciserats så att takmaterialet för den nya ekonomibyggnaden ska vara traditionell filt i enlighet med utlåtandet. I bygganvisningen som kompletterar planbestämmelserna har förtydligats att det med traditionell filt avses exempelvis filttak med trekantslist.

Bygganvisningen har kompletterats angående reparationsbyggande av fönster att fönster som inte kan repareras ska ersättas med nya så att de ursprungliga fönstrens storlek och indelning samt form bevaras. De i utlåtandet framförda synpunkterna gällande fönsterbågens tjocklek och material har i mån av möjlighet inkluderats bland de egenskaper som ska beaktas när fönster förnyas. Ett smalt träfönster med bågar som motsvarar det ursprungliga fönstret anges som målet vid förnyandet. Byggnaderna är i privat ägo och av skälighetsskäl har man i samband med planändringen inte beslutat att kräva att fönstren ska förnyas som smäckra träfönster, eftersom det inte är fråga om ett nationellt eller landskapsmässigt värdefullt område med tanke på kulturhistoriska värden. Det rekommenderas, men är inte ett ovillkorligt krav.

Österbottens räddningsverk: Planlösningen beaktar områdets kulturhistoriska särdrag samt säkerhetskraven, såsom behovet av evakueringsvägar kopplade till risken för en storolycka.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Telia Finland Oyj: Telia har infrastruktur på planområdet. Om byggandet på området orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dessa 12 minst veckor före flyttningsbehovet. Beaktansvärt är att flyttningarna sker på beställarens bekostnad då marken är bar.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes: Inget att yttra i fråga om planförslaget.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Vasa Elnät: I planförslaget har på ett bra sätt beaktats det utlåtande som gavs i utkastskedet samt övriga kommentarer som framförts senare.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Vasa Vatten: I planförslaget har de områden som behövs för anläggande och skydd av vattentjänster beaktats. Längs Månviksgatan och på Finska Sockers strandområde har fungerande vattentjänster anlagts. Vattentjänsterna ska tryggas inom ett servitutsområde, om de inte placeras på gatu- eller grönområden. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklandet av området.

Planläggningens bemötande: *Utlåtandet antecknas som inkommet.*

Anmärkningar

Boende på Månviksgatan: I samband med att planförslaget var offentligt framlagt diskuterade två av byggnadsägarna med stadens representanter och en lämnade in en skriftlig anmärkning. Diskussionerna och den inlämnade anmärkningen berörde i huvudsak respektive ägares fastighet och var knutna till privat egendom. Med hänsyn till integritetsskydd har vardera anmärkning inte återgivits i denna planbeskrivning, utan har istället sammanställts i den nedanstående sammanfattningen.

Vid invånarmötena och i den skriftliga anmärkningen lyftes följande teman fram:

1. Körarrangemang och parkering på villaområdet

De boende har upplevt de förändrade trafikarrangemangen på villaområdet som utmanande, eftersom den separata körförbindelsen från Blå vägen har tagits bort och trafiken har flyttats till en gårdsgata som förgrenar sig från Karlavägen och som är gemensam för gång- och fordonstrafik. Det har förekommit konflikter mellan olika trafikformer. Dessutom har förändringen medfört att postleveranser och besökare har haft svårt att hitta till villaområdet.

Boende på de tomter som gränsar till Månviksgatan har delade uppfattningar om att garage byggs på LPA-området i stället för på tomterna.

2. Prissättning av tomterna

De boende önskar att de kommande försäljningspriserna och arrendena för tomterna fastställs på en skälig nivå, eftersom det äldre byggnadsbeståndet på området medför ett underhållsansvar och reparationer av de skyddade byggnaderna kräver betydande resurser (pengar, tid, kunnande). Önskemålet är att de boende ska behandlas jämlikt vid fastställandet av arrendena, eftersom det inom området i nuläget finns arrendeavtal med olika arrendenivåer

Planläggningens bemötande:

1. *Gång- och fordonslederna i Vasklotskogen har planerats i samband med att översiktsplanen för Vasklotskogen och delgeneralplanen för Vasklot 2040 utarbetades, innan arbetet med denna planändring inleddes. Dessa planer utarbetades i samarbete med stadens olika resultatområden. Målet med planeringen var att utveckla trivseln och säkerheten längs områdets friluftsleder, eftersom Vasklotskogen fungerar som ett rekreationsområde för invånarna i hela centrumområdet. Eftersom tyngdpunkten låg på rekreationsanvändning beslutades det att minimera korsningspunkterna mellan friluftsleder och körvägar, och infarten från Blå vägen stängdes. Den tidigare körvägen till villaområdet, som löper genom*

skogen från Blå vägen, är inte en del av planområdet för detaljplaneändringen för Månviksgatan. Av denna anledning tar detaljplanen inte ställning till användningen av vägen. Staden följer upp den betydande ökningen av trafikmängderna i villaområdets närmiljö till följd av byggandet av Wärtsiläs verksamhetsställe och de ändringar i trafikförhållandena som detta medför. Det är möjligt att körförbindelserna i närheten av det stora arbetsplatsområdet kommer att utvärderas på nytt under de kommande åren och att förbindelsen till villaområdet då blir föremål för ny planering. Innan dess är strävan att tydliggöra infarten till villaområdet längs de nuvarande förbindelserna med nya gatuskyltar. I detaljplanen anvisas gatunamn för gatuområdena (Månviksgatan, Julia Wikmans stig, Vasklotstråket), vilket för sin del underlättar möjligheten att hitta till villaområdet när de nya namnen förs in i karttjänsterna.

Placeringen av de nya garagen på kvartersområdet för bilplatser (LPA) är en kompromisslösning. Gångavståndet mellan gården och garaget är på vissa ställen relativt långt jämfört med om garaget skulle ligga på tomten. Det kommer även i fortsättningen att vara möjligt att parkera på tomterna, men att placera garage där är svårt på grund av att tomterna är smala (brandsäkerhet) samt att terrängen sluttar mot havet. Den valda lösningen bevarar Månviksgatans värdefulla gatuvy i dess nuvarande form.

2. *Prisuppskattningarna för de tomter som bildas genom detaljplanen blev klara och presenterades för villaområdets boende under perioden mellan utkastskedet och förslagsskedet.* Försäljningspriserna är förslag som har utarbetats av privata konsulter och stadens tjänsteinnehavare. Förslagen förs till politisk behandling för godkännande efter att planändringen har vunnit laga kraft. Uppskattningarna av försäljningspriserna har påverkat vilken tomtstorlek de boende har önskat att ska bildas genom detaljplanen, och dessa önskemål har styrt planlösningen. Som en följd av planändringen blir det aktuellt att uppdatera arrendeavtalen för de tomter vars boende önskar fortsätta arrendera sin tomt. I samband med uppdateringen är målsättningen att förenhetliga storleken på arrendena och arrendevillkoren, såsom längden på arrendeavtalen, eftersom området i nuläget omfattas av arrendeavtal med mycket varierande innehåll.

5.6 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har på basis av de inlämnade utlåtandena och anmärkningarna samt den fortsatta planeringen kompletterats och reviderats på följande sätt:

Detaljplanekarta och -bestämmelser

- Beteckningen om användningsändamålet för strandområdet mellan kvarter 28 och havet har ändrats från VL/s till VL-1 i förslagsskedet. På grund av den närliggande kraftledningen kan stora träd inte växa på området. Därför lämpar sig VL-1, som tillåter avverkning av träd, bättre som beteckning.
- Byggnadsytan på AO/s-tomten på strandsidan i kvarter 28 har flyttats något längre bort från havet.
- Byggrätten för några befintliga byggnader har justerats.
- Områdesskyddsbestämmelsen för AO/s-tomten har preciserats så att gårdsmiljöernas värden som ska bevaras enligt bestämmelsen och hur de ska beaktas i planeringen framgår på ett tydligare sätt i bestämmelsen.

- Bestämmelsen sr-3 har preciserats så att skyldigheten att utföra återställande reparationer som passar ihop med byggnadens stil gäller den del av byggnadens yttre som skyddas genom detaljplanen.
- Bestämmelsen sr-9 har preciserats enligt följande: Byggnadens yttre karaktär ska bevaras.
- I VL-1-bestämmelsen har det lagts till att trädbeståndet ska upprätthållas så att säkerhetskraven för kraftledningen uppfylls.
- I VL/s-bestämmelsen har det lagts till att de gamla stenkonstruktionerna på området ska bevaras.
- För den riktgivande byggnadsytan för pumpstationen har byggrätt lagts till.
- I de allmänna bestämmelserna har bestämmelserna om nybyggnad omstrukturerats under rubrikerna *Alla nybyggnader, Nya huvudbyggnader* och *Nya ekonomibyggnader.*
- Beteckningen för avledningsdiket (w-1) väster om fotbollsplanen har tagits bort. Diket visade sig ha endast liten betydelse för dagvattenhanteringen.
- De allmänna bestämmelserna har kompletterats med en bestämmelse om att avlägsnande av vass ska utföras utanför fåglarnas häckningstid.
- Index 1 har lagts till i användningsbeteckningen för Månviksgatans båtplatsområde. Den nya beteckningen är LV-1. Gränsen mellan båtplatsområdet och området för närrekreation (VL-1) har justerats. Lv-området har utvidgats i liten omfattning.
- På de två sydligaste tomterna i kvarter 24 har beteckningen *pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera* tagits bort från ekonomibyggnadens byggnadsyta. Pilen har ersatts med en riktgivande byggnadsyta.
- Det maximala stomdjupet för nybyggnader har ökats med 0,5 meter.
- LPA-områdets byggnadsytor för garage har justerats och deras maximala bredd har ökats till 4,5 meter.
- Meningsföljden och enskilda ord i vissa bestämmelser har justerats.
- Stavningen av det svenska namnet på Vaskiluodonraitti har preciserats till Vasklotstråket. Samma stavning används i samtliga pågående planändringar där stråket ingår i planområdet. Det extra s som fanns i namnet i förslagsskedet har strukits.

Detaljplanebeskrivningen

- Planbeskrivningen har kompletteras när det gäller processens skeden.
- Respons som inkommit under förslagsskedet (myndighetsutlåtanden och intressenternas anmärkningar), referat och bemötanden.
- Redogörelsen för detaljplanen har justerats med avseende på de ändringar som gjordes efter framläggandet i förslagsskedet.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

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

6.2 Genomförande och tidsplanering

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan 2026. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på planläggningens webbplats: *www.vaasa.fi/sv/ak1103*.

Bygglovsprocessen kan inledas efter att detaljplanen och tomtindelningen som godkänts i samband med den har vunnit laga kraft. Detaljplaneområdet är redan nu huvudsakligen bebyggt. Det tilläggsbyggande som planändringen möjliggör kommer förmodligen att ske successivt, i takt med att tomtägare planerar och genomför ändringar på sina tomter, några nya tomter säljs och tidskrävande planerings- och tillståndsprocesser inleds.

Ansvarig för ändringarna på gatuområdena samt för anläggandet av den nya gång- och cykelleden är stadens Kommunteknik. Kommuntekniken tidsplanerar anläggandet av lederna utifrån sin budget.

Båtplatsen för villaområdet
För fastigheterna i kvarter x anvisas en båtplats på 0,6 ha inom strandområdet. För området i gemensam användning ingås ett tidsbegränsat arrendeavtal mellan invånarna och staden. Staden deltar inte i anläggandet eller upprätthållandet av området och ansvarar därmed inte för att konstruktionerna är trygga att använda.

6.3 Uppföljning av genomförandet

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

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

BILAGOR

BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbestämmelser.

BILAGA 2. Karta över skötselklassificering för grönområdena.

BILAGA 3. Illustrationsmaterial.

BILAGA 4. Bygganvisning.

BILAGA 5. Program för deltagande och bedömning.

BILAGA 6. Detaljplanens uppföljningsblankett.

BILAGA 7. Kartor över tomtindelningen.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
14. kaupunginosa
kortteli 23
sekä puisto- ja vesialueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 14
kvarter 23
samt park- och vattenområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 10.01.2023
Vireilletulo / Aktuell 10.01.2023
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 17.01.2023
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 05.12.2023
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 12.12.2023
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 13.05.2026
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 22.05.2026
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 21.09.2026
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 28.09.2026
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 16.11.2026

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr: 1103
Mittakaava / Skala: 1/ 2000
Laatinut / Uppgjord av: All
Piirtänyt / Ritad av: OJa
Pvm / Datum: 5.5.2026
Korjattu / Ändring: 11.9.2026

Päivi Korkealaakso

Korkealaakso Päivi
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

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

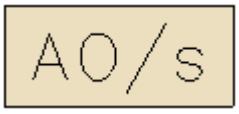
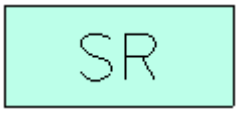
Vaasa 20.1.2026 Kiinteistöinsinööri
Vasa Fastighetsingenjör Benjamin Tulonen

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

0 100 200 m

27477004
27477049

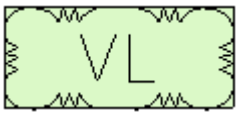
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueen pihapiirit muodostavat ajallisesti yhtenäisen 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-alueen, jossa on nähtävissä rakentamisajankohdalle tyypillisiä piirteitä rakennusten sijoittamisessa pihapiirin sekä tältä ajalta peräisin olevia puutarhojen elementtejä, kuten kivirakenteita ja kasvillisuutta. Pihapiirien rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää tai huomioida tontin uudisrakentamisen suunnittelun tai pihasuunnittelun yhteydessä. Muutoksia on ensisijaisesti tehtävä aikakauden suunnitteluperiaatteita kunnioittaen. Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras. Kvartersområdets gårdsmiljöer utgör ett tidsmässigt enhetligt villaområde från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Området uppvisar för byggnadstiden typiska drag i byggnadernas placering inom gårdsmiljöerna samt trädgårdselement från den här perioden, såsom stenkonstruktioner och växtlighet. Gårdsmiljöernas byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden ska bevaras eller beaktas vid planeringen av nybyggnad på tomten eller i samband med gårdsplaneringen. Ändringar ska i första hand genomföras med hänsyn till tidsepokens planeringsprinciper.
	Suojeltujen rakennusten korttelialue. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista sekä ympäristövaikutuksiltaan siihen verrattavia kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä. Kvartersområde för byggnader som ska skyddas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt betydande områdeshelhet, vars värdefulla särdrag ska bevaras. I kvartersområdet får boende placeras samt kultur-, samlings- och affärslokaler som till miljökonsekvenserna kan jämföras med detta och främjar att ett kulturhistoriskt värdefullt objekt bevaras.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden auton autotalleja, yhden autotallin / tontti. Kvartersområde för bilplatser. På området får endast enbilsgarage uppföras, ett garage per tomt.
	Venevalkama. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita ja niiden yhteyteen oleskelualueen. Alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää. Alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin. Kulku venevalkamaan tapahtuu tonteilta. Småbåtsplats. På området får båtbryggor och i anslutning till dem ett vistelseområde placeras. De gamla

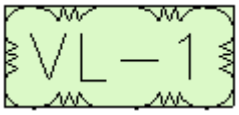
stenkonstruktionerna på området ska bevaras. Om användningen av området avtalas genom separata avtal. Tillträde till småbåtsplatsen sker från tomterna.



Venevalkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Alueelle saa sijoittaa venevajatyyppisiä varastorakennuksia. Olevien rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen on ensisijaista. Erillisten venevajojen muodostama yhtenäinen rakennusrivi tulee säilyttää. Uudisrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 3,5 metriä. Uudisrakennuksessa tulee olla harjakatto ja keveät avoräystäät. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja pääasiallisena värisävynä perinteisiä maavärien sävyjä. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeät puut on säilytettävä. Alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin.
Småbåtsplats, där kulturmiljöns särdrag bevaras.
På området får lagerbyggnader av typen båtskjul placeras. Det primära är att de befintliga byggnaderna bevaras och repareras. Den enhetliga rad byggnader som de separata båtskjulen bildar ska bevaras. En nybyggnads stomdjup får vara högst 3,5 meter. En nybyggnad ska ha sadeltak och lätta öppna takfötter. Som fasadmaterial ska trä användas och som huvudsaklig färgton traditionella nyanser av jordfärger. Viktiga träd med tanke på landskapet eller stadsbilden ska bevaras. Om användningen av området avtalas genom separata avtal.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue, maankohoamisranta.
Alueella tulee mahdollistaa maankohoamisrannikon luontaiset kehitysvaiheet (avoimesta puustoiseksi.) Alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan monimuotoisena ja monikerroksellisena. Puustoa saa ylläpitää siten, että merinäkymiä säilyy Kuulahdenkadun pihapiireistä ja voimajohdon turvallisuusvaatimukset täyttyvät. Alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää.
Område för närrekreation, landhöjningsstrand.
Den naturliga utvecklingen av landhöjningskusten (från öppen strand till trädbevuxen) ska möjliggöras inom området. Vad gäller växtlighet ska området bevaras mångsidigt och flerskiktat. Trädbeståndet får skötas så att havsutsikten från gårdarna längs Månviksgatan bevaras och säkerhetskraven för en kraftledning uppfylls. De gamla stenkonstruktionerna på området ska bevaras



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena metsänä. Olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain turvallisuusperusteiset ja luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan monimuotoisena ja monikerroksellisena. Metsänpohja tulee säilyttää ja lahopuujatkumo tulee turvata. Alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää.
Område för närrekreation där miljön bevaras.
Området ska bevaras som en skog i så naturligt tillstånd som möjligt. Det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på säkerheten och naturvården tillåts. Vad gäller växtlighet ska området bevaras mångsidigt och flerskiktat. Skogsbotten ska bevaras och en obruten följd av murkna träd ska tryggas. De gamla stenkonstruktionerna på området ska bevaras.



Vesialue, joka muuttuessaan maa-alueeksi on virkistysaluetta.
Muutos maa-alueeksi voi tapahtua maankohoamisen seurauksena. Alueelle saa sijoittaa pieniä, puurakenteisia laitureita.
Vattenområde som när det omvandlas till mark är rekreationsområde.
Omvandlingen till markområde kan ske till följd av landhöjning. Små bryggor i träkonstruktion får placeras i området.

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.

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

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



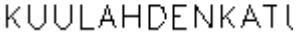
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.



Korttelin numero.
Kvartersnummer.



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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

11/2

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden.
Det understreckade talet anger den byggnadshöjd som ovillkorligen bör iakttas.

II

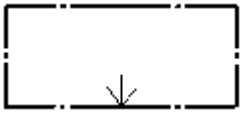
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



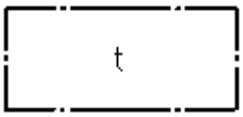
Rakennusala.
Byggnadsyta.



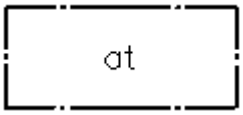
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



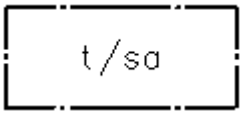
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Talousrakennukseen saa sijoittaa varaston, saunatilan, vierasmajan, autotallin tai muun huvila-asumiseen perinteisesti liittyvän toiminnon tiloja, mutta ei asuntoa.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
I ekonomibyggnaden får förråd, bastuutrymme, gäststuga, garage eller rum för annan funktion som traditionellt ansluter sig till villaboende placeras, men inte bostad.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin.
Byggnadsyta, på vilken ett garage får placeras.



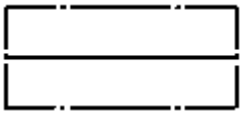
Talousrakennuksen rakennusala, jolla oleva sauna tai muu rantarakennus voidaan säilyttää ja korjata. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on kiellettyä.
Byggnadsyta för ekonomibyggnad, på vilken en befintlig bastu eller annan strandbyggnad kan bevaras och renoveras. Det är förbjudet att ersätta byggnaden med en nybyggnad.

(a)

Suluissa oleva kirjain osoittaa, minkä tontin ranta-/saunarakennus/autotalli on.
Bokstaven inom parentes anger till vilken tomt strand-/bastubyggnaden/garaget hör.

(24)

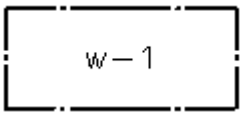
Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja/venepaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffran inom parentes anger det kvarter vars bilplatser/båtplatser får placeras på området.



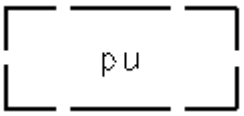
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta på vilken en servicebyggnad får placeras.



Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa sade- ja pintavesien imeyttämistä, viivyttämistä tai johtamista varten.
Riktgivande del av område som är reserverad för ett öppet dike för infiltrering, fördröjning eller ledning av regn- och ytvatten.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuvärityksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla.
Pumppaamon rakennusoikeus on 10 m².
Riktgivande byggnadsyta på vilken en pumpstation får placeras. Pumpstationen ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar.
Byggrätten för pumpstationen är 10 m².



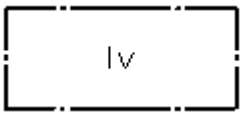
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuvärityksen avulla.
Muuntamon rakennusoikeus on 10 m².
Riktgivande byggnadsyta, där en transformator får placeras. Transformatorns exakta läge ska planeras så att så lite av det befintliga trädbeståndet som möjligt avlägsnas. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färgsättning. Byggrätten för transformatorn är 10 m².



Ohjeellinen pelikentäksi varattu alueen osa. Pelikentän pintamateriaalina ei saa käyttää ympäristölle haitallisia aineita, jotka voivat levitä ympäristöön.
Riktgivande del av område som reserveras som spelplan. Spelplanen får inte beläggas med material som innehåller för miljön skadliga ämnen som kan spridas i miljön.



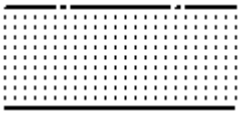
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



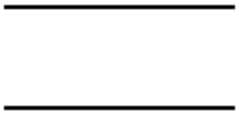
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Del av vattenområde där båtbryggor får placeras.



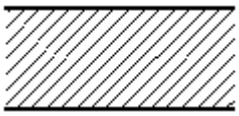
Säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Maisemallisesti arvokkaat lehmukset tulee säilyttää elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistaa.
Trädrad som skall bevaras och kompletteras. De landskapsmässigt värdefulla lindarna ska bevaras livskraftiga och vid behov förnyas.



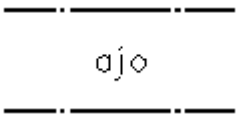
Istutettava alueen osa. Olemassa olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja täydentää.
Områdesdel som ska planteras. Den befintliga växtligheten ska bevaras och kompletteras.



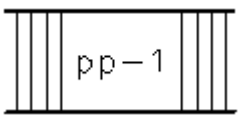
Katu.
Gata.



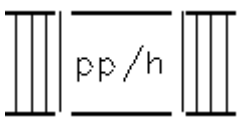
Pihakatu.
Gårdsgata.



Ajoyhteydelle varattu alueen osa. Ajoyhteyttä ei saa asfaltoida.
Områdesdel som reserverats för en körförbindelse. Körförbindelsen får inte asfalteras.



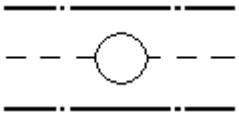
Kävelyn ja pyöräliikenteen pääreitti.
Huvudrutten för gång- och cykeltrafik.



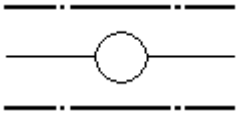
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Reittiä ei saa asfaltoida ja sen enimmäisleveys on 3 metriä.
För gång- och cykeltrafik reserverad riktgivande områdesdel, där servicekörning är tillåten. Leden får inte asfalteras och dess maximibredd är 3 meter.



Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.



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



Johtoa varten varattu alueen osa. Alueella kasvillisuuden, rakennusten ja muiden rakenteiden korkeutta rajoitetaan sähköyhtiön määräysten mukaan. Alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää sähköyhtiöllä hyvissä ajoin.
z=sähkö
För ledning reserverad del av område. Växtlighetens, byggnadernas och andra konstruktioners höjd begränsas enligt elbolagets anvisningar. Planerna för användningen av området ska lämnas till elbolaget för godkännande i god tid.
z=elektricitet

sr – 3

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin. Mikäli rakennuksen ulkoasuun, kuten julkisivuihin tai vesikattoon, on aikaisemmin tehty tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on niihin kohdistuvat korjaukset tehtävä tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
Byggnad som ska skyddas.
En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid. Om byggnadens yttre, såsom fasader eller yttertak, tidigare har varit föremål för åtgärder som strider mot detta mål ska dessa repareras på ett sätt som passar in i stilen.

sr – 5

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.
Byggnad som ska skyddas.
En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar ihop med byggnadens karaktär. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.

sr – 9

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasun luonne tulee säilyttää. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.
Byggnad som ska skyddas.
En med tanke på den kulturhistoriskt värdefulla områdeshelheten viktig byggnad, som inte får rivas. Byggnadens yttre karaktär ska bevaras. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.

sr – 10

Suojeltava rakennelma (maakellari, kivipengerrys).
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.
Konstruktion som ska skyddas (jordkällare, stenterrassering).
En kulturhistoriskt värdefull konstruktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstruktionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet iakttas. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.

s – 1

Suojeltava alueen osa.
Kaupunkikuvallisesti tärkeä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jonka vanhat vajarakennukset voidaan säilyttää. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on kiellettyä.
Del av område som ska skyddas.
En för stadsbilden viktig och kulturhistoriskt värdefull del av område där gamla skjulbyggnader kan bevaras. Det är förbjudet att ersätta byggnaden med en nybyggnad.

s – 2

Säilytettävä katualueen osa.
Historiallisesti arvokas ajoväylä, jonka nykyinen luonne, linjaus ja korkeusasema on säilytettävä. Katualuetta ei tule asfaltoida. Kadun valaistus ja muu kadunkalustus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että se tukee historiallisen ympäristön säilymistä. Ennen katusuunnitelman hyväksymistä on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.
Gatuområdesdel som ska bevaras.
En historiskt värdefull körväg vars nuvarande karaktär, dragning och höjdläge ska bevaras. Gatuområdet ska inte asfalteras. Belysningen på gatan och övriga gatuinventarier ska planeras och genomföras så att de stöder bevarandet av den historiska miljön. Innan gatuplanen godkänns ska förhandlingar föras med det regionala ansvarsmuseet.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. KORJAUS- JA UUDISRAKENTAMINEN
Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa.
Asemakaavan toteuttamisessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä rakentamistapaohjetta.
Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäiset rakennukset sopivat pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja muutostyöt
Julkisivujen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden on oltava säilyttäviä tai palauttavia.
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja -oikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja avokuisteja, mutta ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäs katualueen rajaa. Kuistien, parvekkeiden ja katosten tulee olla ilmeeltään keveitä.
Vanhan rakennuksen laajennus tulee suunnitella kunnioittaen rakennuksen tyyliä siten, että kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen.

Kaikki uudisrakennukset
Uudisrakennuksen tulee olla pohjamuodoltaan kapearunkoinen ja suorakaiteen muotoinen.
Rakennukseen ei saa rakentaa kellaria.

Lasia saa käyttää vain maltillisen kokoisina pintoina ikkunoissa ja kuistilasituksissa. Rakennuksen korkeusaseman suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tulvaherkkyyteen.

Uudet päärakennukset
Uuden päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8,5 metriä. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu. Rakennuksessa on oltava harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen. Kuulahdenkadulla rakennuksen kattokulma tulee olla vähintään 45 astetta ja Julia Wikmanin polulla 30 astetta. Katemateriaali tulee olla saumapeltikate ja väriltään sen tulee olla vihreä, punainen tai musta. Kuulahdenkadulla rakennuksen julkisivun värityksenä tulee käyttää jugendille tai klassismille tyypillisiä värisävyjä ja Julia Wikmanin polulla punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä.

Uudet talousrakennukset
Talousrakennuksen tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuurin ja olla sille alisteinen. Uuden talousrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 5,5 metriä. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu tai tiili. Kuulahdenkadulla tontin pohjoisrajan suuntaisessa talousrakennuksessa tulee olla jyrkkä pulpettikatto, jonka katon lape kallistuu tontin sisäosaan päin. Muualla talousrakennuksen rakennusalalla rakennuksessa tulee olla harjakatto. Katemateriaali tulee olla saumapeltikate tai perinteinen huopakate ja väriltään sen tulee olla vihreä, punainen tai musta. Kuulahdenkadulla rakennuksen julkisivun värityksenä tulee käyttää jugendille tai klassismille tyypillisiä värisävyjä tai punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä ja Julia Wikmanin polulla punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä.

LPA-alueen autotallit
Autotallissa tulee olla harjakatto ja puuverhous. Autotallin julkisivun enimmäiskorkeus on 3,0 metriä ja enimmäisleveys 4,5 metriä.

2. PIHAT
Alueen rantaviivaa kohti viettävä topografia tulee säilyttää, minkä vuoksi piha-alueiden jäsentely on tehtävä maaston luonnollista korkeusasemaa mukaillen. Rakennusta ympäröivää maanpintaa saa korottaa hienovaraisilla täytöillä, joiden ulkoasu sopii alueen vanhoihin kivipengerryksiin.
Pihojen kasvillisuudella jäsennelty luonne ja puutarhojen ominaispiirteet (esim. kasvilajisto sekä kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja -muurit) tulee säilyttää. Kivirakenteita korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla kasvipeitteisiä. Ne tulee pitää luonnontilaisena tai istuttaa suosien huvila-aikakaudelle ominaisia perinnelajeja tai alueelle tyypillisiä luonnonvaraisia lajeja.
Asfalttia ei saa käyttää päällysteenä tonteilla, vaan esimerkiksi kulkuväylissä ja pysäköintipaikoissa on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä. Pihoilla ei sallita laajoja päällystettyjä pintoja. Käytettävien pintamateriaalien ja valaistuksen tulee olla alueen luonteeseen sopivia.
Kuulahdenkadun varrella olevat pihat tulee rajata kadun suuntaan valkoiseksi peittomaalatulla pystysäleaidalla.

3. LUONNONMUKAINEN RANTAVIIVA JA VESIALUE
Kuulahdella on havaittu luonnonsuojelulailla (69 §) rauhoitettu meriuposkuoriainen (Macroplea pubipennis). Rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena, minkä vuoksi laaja-alainen vesialueen ruoppaaminen on kielletty. Ruoppauksen laajuuden arvioinnissa tulee olla yhteydessä valvovaan ympäristöviranomaiseen. Lisäksi muut veden laatua heikentävät toimet,

kuten haitta-aineita sisältävien hulevesien johtaminen vesialueelle, ovat kielletty. Vesialueella saa suorittaa järviruokokasvustojen avaamista niittämällä. Järviruon poistaminen tulee tehdä alueellisesti ja ajallisesti porrastaen huomioiden, että vesilinnuille ja muulle eliöstölle jää riittävästi ruovikkoa lisääntymiseen ja että niittäminen tehdään lintujen pesimäajan ulkopuolella.

4. LAITTEET
Kaavakartalle määritellyn rakennusalan ja -oikeuden lisäksi lähivirkistysalueelle (VL/s) voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot). Sijoittamista ja julkisivua koskee muuntamon ohjeellisen rakennusalan määräys.

5. HAPPAMAT SULFAATTIMAAT
Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

6. HULEVEDET
Hulevesien syntyä ehkäistään käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Syntyvät hulevedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeyttää maahan tontilla.

7. PYSÄKÖINTI
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
pientalot 2 ap / tontti
suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m²

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

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1. RENOVERING OCH NYBYGGANDE
Planering av reparations- och ändringsarbeten i byggnader samt nybyggnad ska göras i samarbete med det regionala ansvarsmuseet. Vid genomförandet av detaljplanen ska den separata bygganvisningen som upprättats för detaljplanen följas.
Renoverings-, ändrings- och nybyggnadsarbetena ska vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnader passar in på gårdsplanen vad gäller skala och arkitektur.

Renoverings- och ändringsarbeten i gamla byggnader
Underhålls- och renoveringsåtgärder på fasaderna ska vara bevarande eller återställande.
Utöver den byggnadsyta och byggrätt som fastställts på plankartan kan i kvartersområdena placeras entrétak och öppna verandor, men emellertid inte närmare än 4,0 meter från gränsen till granntomten och inte närmare än 1,5 meter från gränsen till gatuområdet. Verandor, balkonger och skyddstak ska ge ett lätt intryck.
Utbyggnad av en gammal byggnad ska planeras med respekterande av byggnadsstilen så att helheten blir enhetlig.

Alla nybyggnader
Nybyggnaden ska ha en smal stomme och rektangulär grundform.
Det är förbjudet att bygga källare i byggnaden.
Glas får användas endast i fönster och som måttfulla ytor vid inglasning av verandor.
Vid planeringen av byggnads höjdläge ska särskild uppmärksamhet fästas vid områdets översvämningskänslighet.

Nya huvudbyggnader
En ny huvudbyggnads stomdjup får vara högst 8,5 meter. Byggnads fasadmaterial ska vara täckmålat trä. Byggnaden ska ha sadeltak eller mansardtak. Sadeltaket ska vara symmetriskt och takåsen ligga parallellt med massans långsida. På Månviksgatan ska byggnadens takvinkel vara minst 45 grader och på Julia Wikmans stig 30 grader. Taket ska beläggas med falsad plåt i antingen grönt, rött eller svart. På byggnadens fasader vid Månviksgatan ska färgtoner som är typiska för jugend eller klassicism användas och vid Julia Wikmans stig rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser.

Nya ekonomibyggnader
Ekonomibyggnaden ska anpassas till huvudbyggnadens arkitektur och vara underordnad den. En ny ekonomibyggnads stomdjup får vara högst 5,5 meter. En byggnads fasadmaterial ska vara täckmålat trä eller tegel. På Månviksgatan ska ekonomibyggnader i riktning med tomtens norra gräns ha ett brant pulpettak som sluttar in mot tomten. I övrigt ska byggnaderna inom ekonomibyggnadens byggnadsyta ha sadeltak. Taket ska beläggas med falsad plåt eller traditionell filt i grönt, rött eller svart. På byggnadens fasader vid Månviksgatan ska färgtoner som är typiska för jugend eller klassicism, rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser användas och vid Julia Wikmans stig rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser.

Garage på LPA-området
Garaget ska ha sadeltak och träbeklädnad. Maximihöjden på garagets fasad är 3,0 meter och den maximala bredden 4,5 meter.

2. GÅRDAR
Topografin som vetter mot områdets strandlinje ska bevaras, vilket innebär att gårdsområdenas disposition ska göras så att den följer terrängens naturliga höjdläge. Markytan som omger byggnaden får höjas med diskreta utfyllnader, vilkas utseende passar med områdets gamla stenterrasseringar.
Gårdarnas karaktär som formats med växtlighet och trädgårdarnas särdrag (t.ex. växtarter samt stenfötter, -trappor, -terrasseringar och -murar) ska bevaras. När stenkonstruktioner repareras och byggs om ska det ursprungliga byggsättet följas.
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara växtbeklädda. De ska hållas i naturtillstånd eller planteras genom gynnande av traditionella arter som är typiska för villatidsperioden eller vilda arter som är typiska för området.
Asfalt får inte användas som beläggning på tomterna, utan till exempel på trafikfälten och parkeringsplatserna ska det användas beläggning som är vattengenomsläpplig. På gårdarna tillåts inte omfattande ytor med beläggning. De ytmaterial som används och belysningen ska passa in i områdets karaktär.
Gårdarna invid Månviksgatan ska avgränsas mot gatan med ett i vitt täckmålat staket med stående ribbor.

3. NATURLIG STRANDLINJE OCH VATTENOMRÅDE
Vid Månviken har stor natebock (Macroplea pubipennis), som är fridlyst enligt naturvårdslagen (69 §), observerats. Strandlinjen ska bevaras i naturtillstånd, och därför är omfattande

muddringar i vattenområdet förbjudna. Vid bedömning av muddringens omfattning bör den övervakande miljömyndigheten kontaktas. Dessutom är åtgärder som försämrar vattnets kvalitet förbjudna, såsom ledning av dagvatten som innehåller skadliga ämnen ut i vattenområdet. På vattenområdet får vassväxtligheten öppnas genom slåtter. Avlägsnande av vass ska göras områdesvis och tidsmässigt differentierat med beaktande av att det ska bli kvar tillräckligt med vassbestånd för sjöfåglars och andra organismers fortplantning och så att slåttern utförs utanför fåglarnas häckningssäsong.

4. ANLÄGGNINGAR
Utöver den byggnadsyta och byggrätt som fastställts på plankartan kan på närrekreationsområdet (VL/s) placeras anläggningar för teknisk försörjning (t.ex. transformatorer). En bestämmelse om placering och fasad gäller för transformators riktgivande byggnadsyta.

5. SURA SULFATJORDAR
Innan ett byggprojekt/åtgärder påbörjas ska förekomsten och behandlingen av eventuella sura sulfatjordar utredas.

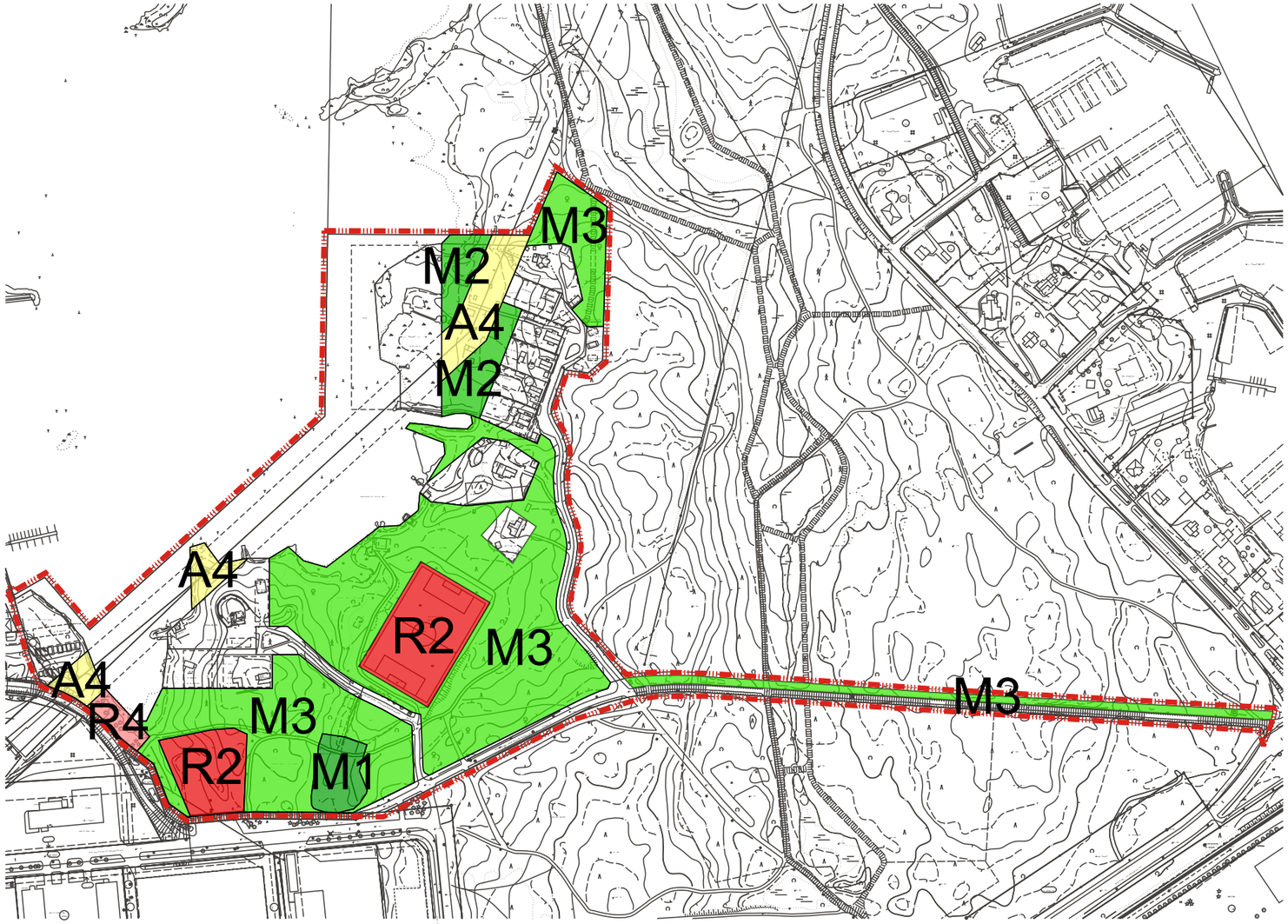
6. DAGVATTEN
Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av vattengenomsläppliga ytmaterial och flerskiktad, mångformig växtlighet. Det dagvatten som uppkommer ska ledas så att det kan användas av växtligheten på tomten och infiltreras i marken på tomten.

7. PARKERING
Minimiantal bilplatser:
småhus 2 bp / tomt
skyddade byggnader 1 bp / 100 m² vy

Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan denna plan har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om:
- tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen är angivet som byggnadsyta.

För tomter på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

Kuulahdenkatu
Månviksgatan
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER



A4 Avoin alue. Öppet område.

PINTA-ALAT AREALER

1087 m²
1193 m²
3637 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 5917 m²

M1 Arvometsä. Skog med speciella värden.

PINTA-ALAT AREALER

2518 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 2518 m²

M2 Lähimetsä. Närskog.

PINTA-ALAT AREALER

2031 m²
2788 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 4819 m²

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä. Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT AREALER

15856 m²
42292 m²
4377 m²
3391 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 65916 m²

R2 Toimintaviheralue. Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT AREALER

4248 m²
7079 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 11327 m²

R4 Suoja- ja vaihettumisviheralue. Skydds- och övergångsområde.

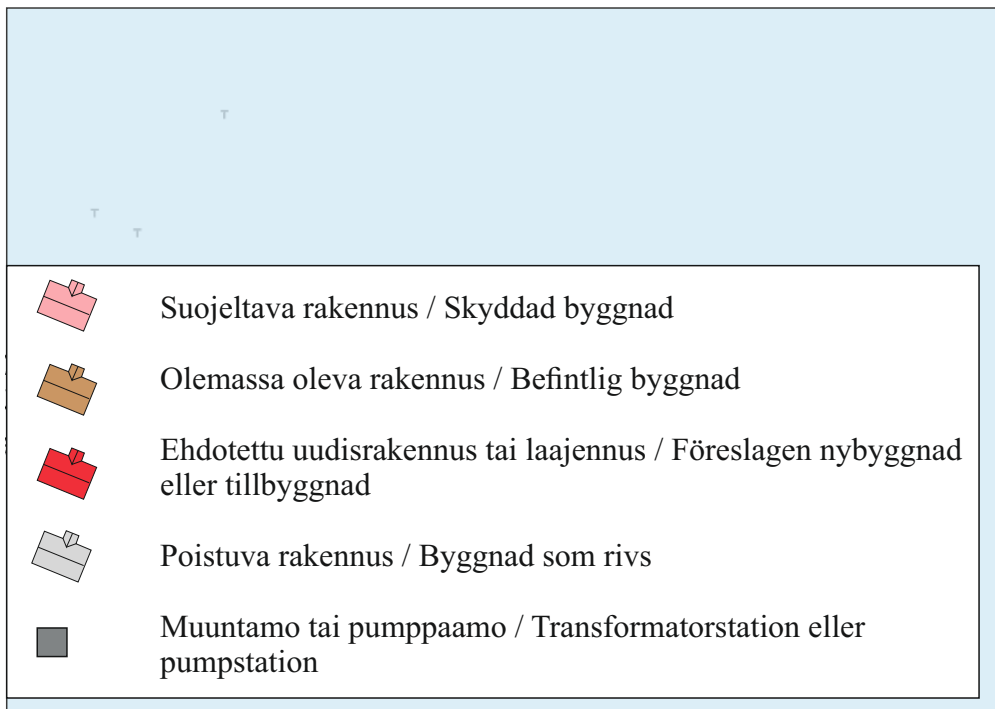
PINTA-ALAT AREALER

1055 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 1055 m²

ak1103 KUULAHDENKATU / MÅNVIKSGATAN
Havainnekuva / Illustrationen

Havainnekuvassa esitetään yksi mahdollinen toteutumisvaihtoehto - I illustrationen framförs en möjlig implementering



VAASA.
VASA.



BYGGANVISNING

DETALJPLAN NR 1103

VILLAOMRÅDET VID MÅNVIKSGATAN

Gäller kvarteren nr

905-14-24 – 28

Förslag 5.5.2026

Godkänd av stadsfullmäktige 28.9.2026



Upprättad av

Vasa planläggning.

Syftet med bygganvisningen och anvisningens rättsverkan

Målet med dessa bygganvisningar är att vägleda byggare och renoverare i att bevara kulturmiljön vid Månviksgatans villaområde. Bygganvisningen är en bilagehandling till detaljplanen, och handlingen beskriver det godtagbara byggsättet. Bygganvisningen preciserar innehållet i detaljplanen och planbestämmelserna i anslutning till den. I anvisningen anges vilket byggsätt som är tillåtet inom området. En plan som följer principerna i bygganvisningarna underlättar bygglovsprocessen.

Användning av bygganvisningen

Bygganvisningen används som anvisning för planerare och byggare och byggnadstillsynen tolkar den. I bygganvisningen ges allmänna anvisningar för allmänna områden, gårdar samt byggande, reparationer och utvidgning av bostadshus och ekonomibyggnader. Detaljplanen för området innehåller flera planbestämmelser som reglerar byggsättet. Utöver denna anvisning om byggsätt ska även de nämnda bestämmelserna läsas igenom.

Innehållet i bygganvisningskorten:

T TOMT

T1 byggnadernas placering på tomten
T2 byggnadens höjdläge

B BYGGNAD

B1 volym, proportioner och storlek
B2 tak
B3 verandor och balkonger
B4 tillbyggnad

F FASADE

F1 indelning och material
F2 färger och ytbehandlingar
F3 fönster och dörrar
F4 installationer

G GÅRD

G1 ytmaterial, belysning och vegetation
G2 dagvattenhantering
G3 staket

BYGGSÄTT FÖR SKYDDAT OMRÅDE

Villaområdet vid Månviksgatan är kulturhistoriskt värdefullt. De äldsta delarna av byggnadsbeståndet i området är arkitektoniskt värdefulla. Reparationsåtgärder som ska utföras i byggnaderna ska planeras och utföras med stor omsorg.

Bevarande reparation

Med bevarande reparation avses reparation av den byggda miljön, en byggnad eller en del av den med särskilt beaktande av kulturhistoriska värden och det gamla byggsättet. Det innebär att endast den del av byggnaden som är skadad ska repareras med ursprungliga och beprövade metoder. Detta kan leda till att byggnaden får olika skikt, till exempel om bara en del av fasadens brädfodring repareras.

Bra planering

Byggprojektet ska planeras av en sakkunnig. När det gäller villaområdet vid Månviksgatan krävs det att projekteraren har kännedom om bevarande av en byggnads särdrag, det traditionella byggsättet och anpassning av byggandet till den värdefulla byggda kulturmiljön. Även små projekt, såsom byggande av staket, har inverkan på stadsbilden.

En god planering främjar ett bra slutresultat. Byggnadstillsynen i Vasa beviljar bygglov för området. Byggnadstillsynen begär ett utlåtande av Österbottens museum i samband med lovprocessen. Det rekommenderas att Österbottens museum tillfrågas redan i förväg om ramvillkoren för det planerade byggprojektet: hur bör det aktuella ändrings- eller reparationsarbetet genomföras för att byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska bevaras så väl som möjligt?

Vid val av byggare och leverantörer lönar det sig att i första hand söka personer med kunskap om byggnadstradition, som behärskar gamla arbetsmetoder och vet vilka material som ska användas.

Detaljplanebestämmelser:

- Planering av reparations- och ändringsarbeten i byggnader samt nybyggnad ska göras i samarbete med det regionala ansvarsmuseet.

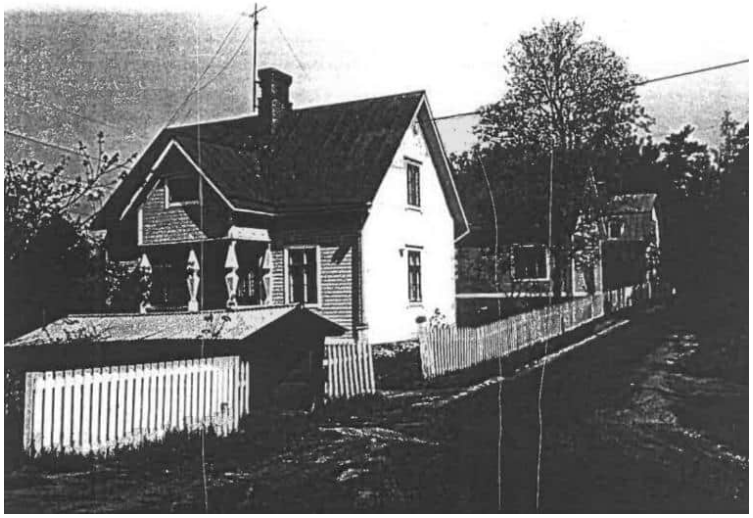


Bild från år 1978 (Österbottens museums inventering 1993).



Bild från hösten 2020.

TOMT

T1 PLACERING AV NYBYGGNADER PÅ TOMTEN

Indelning av byggnadsmassa

Tomterna i villaområdet vid Månviksgatan har traditionellt haft en huvudbyggnad och ekonomibyggnader. Utifrån det här är principen för planen att dela byggrätten på tomten mellan separata byggnader: huvudbyggnadens och separata ekonomibyggnaders byggnadsytor är anvisade i detaljplanen. I detaljplanen anvisas byggnadsytan för en ekonomibyggnad som omfattande. I den illustration som bifogats detaljplanen anges alternativ placeringen för ekonomibyggnader inom byggnadsytan.

Nya ekonomibyggnader som kompletterar den nuvarande gården ska passa in i det gamla byggnadsbeståndet. Ekonomibyggnaden ska till karaktären vara underordnad huvudbyggnaden. Detta gäller inte bara byggnadens storlek utan också dess arkitektur. Traditionellt har ekonomibyggnaderna varit mer anspråkslösa än huvudbyggnaden och mindre detaljerade. Vid planeringen av kompletterande byggnader ska man sträva efter att det gamla byggnadsbeståndets ställning på tomten och i närmiljön bevaras. På de gårdar som gränsar till Månviksgatan är det en historiskt passande lösning att placera en rektangulär ekonomibyggnad i riktning med tomtens norra gräns. På så sätt används tomten effektivt och trädgården ges så mycket utrymme som möjligt.

Detaljplanebestämmelse:

- Ekonomibyggnaden ska anpassas till huvudbyggnadens arkitektur och vara underordnad den.

Byggnadernas placering i terrängen

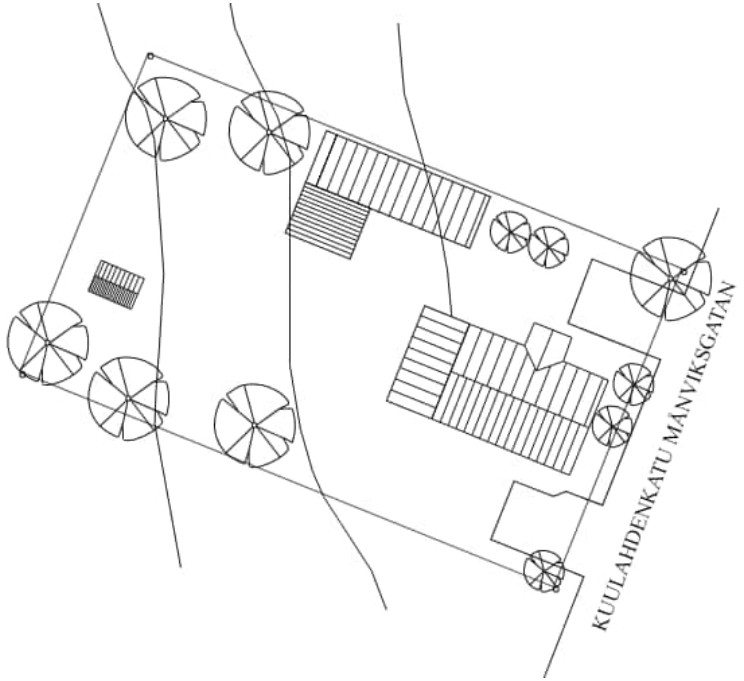
Byggnaderna ska anpassas till terrängen och betydande bearbetning av terrängen undvikas. Se kort T2 på följande sida.

Detaljplanebestämmelse:

- Topografin som vetter mot områdets strandlinje ska bevaras, vilket innebär att gårdsområdenas disposition ska göras så att den följer terrängens naturliga höjdläge.

Byggnadernas avstånd och byggande vid gräns

Förutom kraven i detaljplanen och byggnadsordningen ska byggbestämmelserna om minimiavstånd framför bostadsrums huvudfönster, ljusvinklar (MM 631/2024) samt brandsäkerhetskraven (MM 927/2020) beaktas. Det är skäl alltid diskutera tolkningar av bestämmelserna med byggtillsynsmyndigheten.



Illustrationen visar en möjlig plan för hur tomten kan användas. Placeringen av byggnader och funktioner kan också bestämmas på annat sätt inom de ramar som detaljplanen tillåter. Det viktigaste är att följa detaljplanens anda och målbild samt de anvisningar som kompletterar den.

TOMT
T2 BYGGNADENS HÖJDLÄGE

Allmänt om fastställande av byggnadens höjdläge

Vid fastställandet av byggnadens höjdläge ska Vasa stads byggnadsordning följas.
Vid planeringen av byggnadens höjdläge ska höjdlägena i den närmaste omgivningen och på gatorna, möjligheten att dränera grunden samt uppdämningshöjderna för spillvatten- och dagvattenledningar beaktas.

Byggnadens anpassning till omgivningen

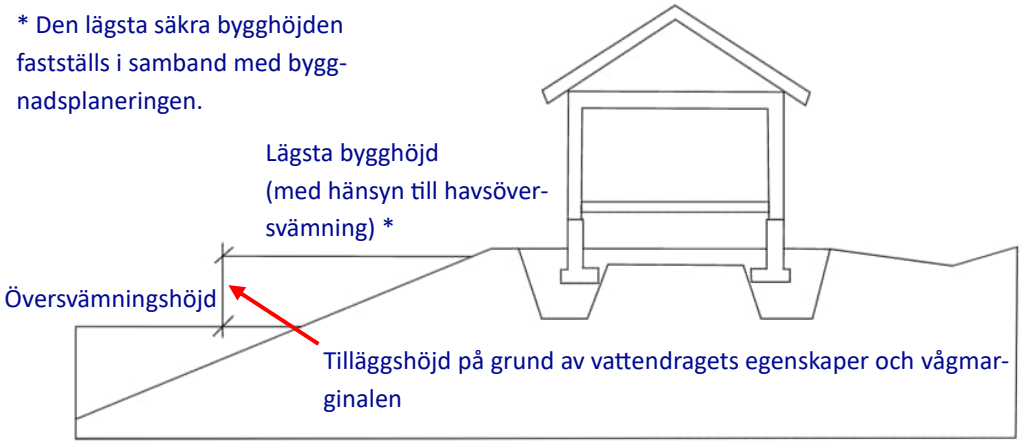
Byggnadernas grundläggning kan höjas genom diskreta uppfyllnader, såsom historiskt har gjorts i området, eller alternativt genom grundläggning på plintar. Mot grannfastigheterna bör orimligt höga stödmurar eller slänter inte byggas.
På byggplatser där den nuvarande marknivån ligger under +2,0 (N2000) rekommenderas grundläggning på plintar eller en kombination av diskreta uppfyllnader och grundläggning på plintar, om byggnaden har konstruktioner som skadas vid exponering för fukt. Detta gäller särskilt tomterna 5 och 6 i kvarter 24.

Byggande på ett låglänt strandområde

Villaområdet ligger i ett låglänt strandområde. Särskilt bakgårdarna på de tomter som gränsar till Månviksgatan ligger lågt i förhållande till havsnivån, vilket ska beaktas vid planeringen av byggnaderna. Vid planeringen av höjdläget för fuktkänsliga konstruktioner ska vågsvall, havsöversvämningar och isens uppträckning beaktas. Då den lägsta bygghöjden fastställs kan Finlands miljöcentrals guide Tulviin varautuminen rakentamisessa användas. Guiden uppdateras under 2026–2027. Vid planering av byggande inom området ska man alltid kontrollera den senaste versionen av guiden och dess rekommendation om lägsta bygghöjd.

Detaljplanebestämmelser:

- Vid planeringen av byggnads höjdläge ska särskild uppmärksamhet fästas vid områdets översvämningskänslighet.
- Markytan som omger byggnaden får höjas med diskreta utfyllnader, vilkas utseende passar med områdets gamla stenterrasseringar.



Lägsta bygghöjd för sockelgrund och ventilerad krypgrund. Förenklad principskiss.

Översvämningshöjd = den nivå till vilken vattenståndet som högst stiger. På Vasa kust har översvämningshöjden fastställts till +2,0 i N2000-systemet.

Lägsta bygghöjd = den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av vatten inte bör placeras. På Månviksgatans villaområde är tilläggshöjden på grund av vattendragets egenskaper och vågmarginalen 0,4 m, vilket läggs till översvämningshöjden (uppgift från 2024).

Vid fastställandet av bygghöjden ska dessutom uppdämningshöjderna för spillvatten- och dagvattenledningar beaktas.

BYGGNAD

R1 MASSINDELNING, PROPORTIONER OCH STORLEK

Kompletterande byggande

Vid utvidgningar och kompletteringsbyggande anpassas den nya delen till den gamla byggnaden genom material-, färg- och formval. Den nya delen får inte till sina proportioner och sin storlek underordna den gamla bevarade byggnaden.

Nybyggnadens gestalt

Nybyggnaderna ska till sin grundform vara tydligt rektangulära. Huvudbyggnaden ska ha 1,5 eller 2 våningar beroende på var den placeras (vid Månviksgatan eller Julia Wikmans stig) och ekonomibyggnaden en våning. Huvudbyggnaden ska ha en sockel som tydligt skiljer sig från fasaden, på samma sätt som de gamla huvudbyggnaderna i området har. Dessutom rekommenderas ett ventilerat bottenbjälklag, det vill säga trossbotten. Det är inte tillåtet att bygga källare i byggnaderna på grund av att byggplatsen är lågt belägen.

Detaljplanebestämmelser:

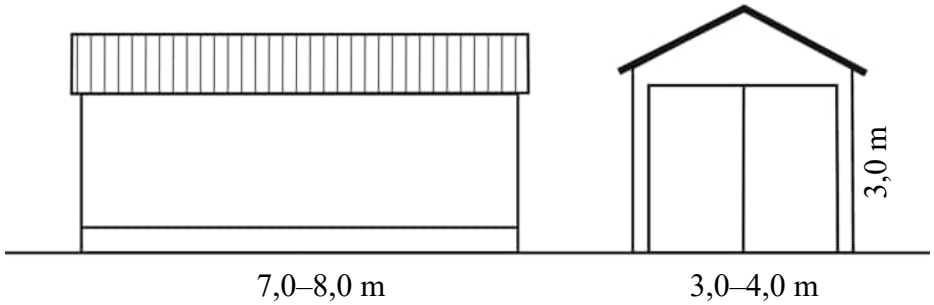
- Renoverings-, ändrings- och nybyggnadsarbetena ska vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnader passar in på gårdsplanen vad gäller skala och arkitektur.
- Nybyggnaden ska ha en smal stomme och rektangulär grundform. En ny huvudbyggnads stomdjup får vara högst 8,5 meter. En ny ekonomibyggnads stomdjup får vara högst 5,5 meter.
- Det är förbjudet att bygga källare i byggnaden.

Garage

Kvartersområdet för bilplatser (LPA) bredvid vändplatsen på Månviksgatan reserveras för bilarna för kvarter 24. Tomterna i kvarteret får bygga garage på LPA-området, med undantag för den sydligaste och den nordligaste tomten. För dessa tomter finns garagen på de egna tomterna. Garaget ska dimensioneras för en bil. Om så önskas kan även ett litet förråd placeras i byggnaden, inom de gränser som byggrätten och byggnadsytan tillåter.

Detaljplanebestämmelser:

- På området får endast enbilsgarage uppföras, ett garage per tomt.
- Garaget ska ha sadeltak och träbeklädnad. Maximihöjden på garagets fasad är 3,0 meter och den maximala bredden 4,5 meter.



Mått för ett välproportionerat garage.

BYGGNAD
R2 TAK

Tak och material

Yttertaksbeklädnaden är en av de viktigaste delarna i ett hus, eftersom en intakt takbeklädnad bidrar till att byggnaden bevaras. Takytan ska framstå som en enhetlig form som täcks av beklädnadsmaterialet, och materialet ska vara detsamma på hela byggnaden. Huvudbyggnaden ska ha sadel- eller mansardtak och ekonomibyggnaden sadel- eller pulpettak. Taklutningen väljs utifrån byggnadens helhetsgestalt och proportioner, men särskilt när det gäller huvudbyggnaden på den nya tomt som gränsar till Månviksgatan ska sadeltaket vara brant för att nybyggnaden på ett naturligt sätt ska föra vidare de gamla huvudbyggnadernas takform.

Takmaterialet kan väljas alltefter byggnadstyp: falsad plåt på huvudbyggnaden och antingen falsad plåt eller filt på ekonomibyggnaden. Som takmaterial för en ekonomibyggnad med filtbeläggning passar traditionella alternativ bäst, såsom trekantslisttak och slät papptäckning av rullvara.

Taksprång

Vilken längd på taksprånget som är lämplig påverkas av byggnadens stil, taktyp och -vinkel. Ett proportionerligt gaveltaksprång är kortare än sidotaksprånget. Nya byggnader ska ha utskjutande, smäckra, öppna taksprång.

Befintliga byggnaders ursprungliga taksprångstyp ska bevaras eller alternativt återställas om man vet att taksprånget vid renovering avviker från det ursprungliga taksprånget. Det här gäller taksprångets form och längd. Det rekommenderas att även taklyktor och andra detaljer (såsom lunettfönster) bevaras. Fotrännor och stuprör som följer den ursprungliga stilen ska också bevaras eller alternativt ska de ersättas med motsvarande nya i samband med takrenoveringar. Fotrännor och stuprör rekommenderas även i nybyggnaderna, eftersom de är historiskt lämpliga i området och utgör ett traditionellt sätt att hantera dagvatten.

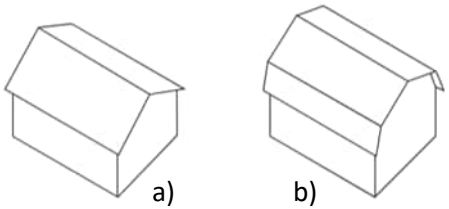
Detaljplanebestämmelser:

- (Huvud)byggnaden ska ha sadeltak eller mansardtak. Sadeltaket ska vara symmetriskt och takåsen ligga parallellt med massans långsida. På Månviksgatan ska byggnadens takvinkel vara minst 45 grader och på Julia Wikmans stig 30 grader.
- På Månviksgatan ska ekonomibyggnader i riktning med tomtens norra gräns ha ett brant pulpettak (…). I övrigt ska byggnaderna inom ekonomibyggnadens byggnadsyta ha sadeltak.
- Taket ska beläggas med falsad plåt (på huvudbyggnaden). Taket ska beläggas med falsad plåt eller traditionell filt (på ekonomibyggnaden). Taket ska (…) i grönt, rött eller svart.

Tillåtna takformer

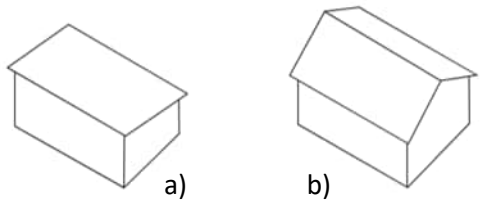
Huvudbyggnader

a) sadeltak (symmetriskt sadeltak med raka takfall, där taknocken löper i byggnadskroppens längdriktning)
b) mansardtak (brutet tak)



Ekonomibyggnader

a) sadeltak (symmetriskt sadeltak med raka takfall, där taknocken löper i byggnadskroppens längdriktning)
b) pulpettak (takfallet ska luta in mot tomtens inre del)



BYGGNAD

R3 VERANDOR OCH BALKONGER

I det gamla byggnadsbeståndet på området är verandor en del av fasaderna och markerar ingångens placering. Verandor, balkonger och andra utskjutande konstruktioner från byggnadsstommen ska till sin skala anpassas till byggnaden. De ska ge ett lätt intryck, och inbyggda verandor ska ha fönster eller en dörr med fönster på alla sidor. Fönstertypen på en inbyggd veranda ska vara förenlig med byggnadens fönstertyp.

Som material för balkong- och terrassräcken tillåts täckmålat trä, vars färgsättning väljs så att den passar in i miljön och till byggnadens arkitektur.

Detaljplanebestämmelser:

- Utöver den byggnadsyta och byggrätt som fastställts på plankartan kan i kvartersområdena placeras entrétak och öppna verandor, men emellertid inte närmare än 4,0 meter från gränsen till granntomten och inte närmare än 1,5 meter från gränsen till gatuområdet.
- Verandor, balkonger och skyddstak ska ge ett lätt intryck.



Exempel på balkonger och verandor i det gamla byggnadsbeståndet på området.

Byggnad
R4 UTVIDGNING

Vid utbyggnad ska byggnadernas kulturhistoriska värde och karakteristiska drag beaktas. Den befintliga byggnaden får bevaras i sin nuvarande omfattning. Byggnaderna kan utvidgas inom de gränser som detaljplanen tillåter. Utbyggnadsdelens våningstal och omfattning fastställs byggnadsspecifikt med beaktande av dimensionerna och helhetsgestalten hos den byggnad som ska byggas ut. Utbyggnadsdelens våningsantal får vara högst detsamma som den befintliga byggnadens om inte annat anges i detaljplanen. Till exempel regleras utbyggnaden av Villa Stenfors huvudbyggnad så att en eventuell utbyggnad till sina dimensioner ska motsvara den tilläggsflygel som tidigare funnits på byggnaden men senare brunnit ner.

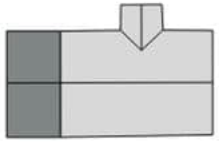
Hierarki

En lyckad utbyggnad bevarar byggnadens egenart, samtidigt som olika byggnadsskeden fortfarande kan urskiljas. Den nya delen kan framträda med mycket små medel: materialet i stenfoten, fönstrens placering eller listverk kan vara ett tecken som vittnar om en annan byggnadsfas.

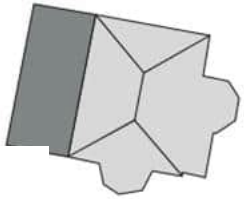
Vilket utbyggnadssätt som är lämpligt för respektive huvudbyggnad varierar enligt byggnadstyp: för till byggnadsmassan komplexa villor kan utbyggnaden bestå av en del med en våning och utbyggnadens riktning variera allt efter byggnaden. På motsvarande sätt kan enkla huvudbyggnader som gränsar till Månviksgatan byggas ut mot havet, antingen i en våning eller genom att förlänga byggnadsstommen med en ny del i samma höjd. När byggnaden förlängs i riktning med stommen och utbyggnaden har samma höjd som den gamla byggnadsdelen ska takvinkeln, takformen och de för byggnaden karakteristiska fasadprinciperna bevaras.

Detaljplanebestämmelse:

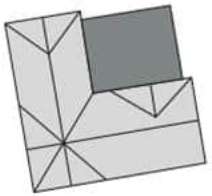
- Utbyggnad av en gammal byggnad ska planeras med respekterande av byggnadsstilen så att helheten blir enhetlig.



a)



b)



c)

Olika typer av utbyggnader:

a) Förlängning av byggnadens huvudmassa med en nybyggnadsdel i samma höjd.

b) Förlängning av byggnadens huvudmassa med en nybyggnadsdel i en våning.

c) En envånings tillbyggnadsflygel (under takfotens linje).

FASADEN

J1 FASADENS MATERIAL OCH STRUKTURERING

Byggnadens sockel

I sockel- och stenfotskonstruktioner tillåts sten (med undantag för stora, moderna stenplattor), slätgjuten eller målad betong, rappning eller murverk av rött tegel.

Glasytor

Glas ska användas i fönster samt i glasning av ytterdörrar och verandor i måttliga dimensioner. Glasytor som är högre än en våning är inte lämpliga inom området.

Reparationsbyggande och utvidgning

Åtgärder för reparation av fasader ska vara bevarande eller återställande. Fasadrenoveringar ska utföras med byggmaterial och former på byggdelar som traditionellt har använts i byggnaden, till exempel genom att använda fasadbeklädnadspanel och -lister med profiler som motsvarar de ursprungliga. Överrenovering ska undvikas. Den ursprungliga beklädnad som är i reparerbart skick ska bevaras och endast de skadade delarna bytas ut. Vid förnyelse av panelbeklädnad och listverk ska man fästa uppmärksamhet vid de detaljer som skiljer den gamla byggnaden från en nybyggnad. Olika typer av foderbrädor från olika tidsperioder ska bevaras.

Fasaderna på tillbyggnader ska utföras i samma material som på den gamla byggnaden och i enlighet med dess stildrag.

I gamla byggnader ska ytterväggarnas energieffektivitet i första hand förbättras genom att öka konstruktionernas lufttäthet och täta konstruktionernas anslutningspunkter, samtidigt som man beaktar konstruktionernas fuktttekniska funktion. Tilläggsisolering bör övervägas endast om konstruktionen ändå behöver repareras. Utvändig tilläggsisolering lämpar sig inte för en kulturhistoriskt värdefull miljö.

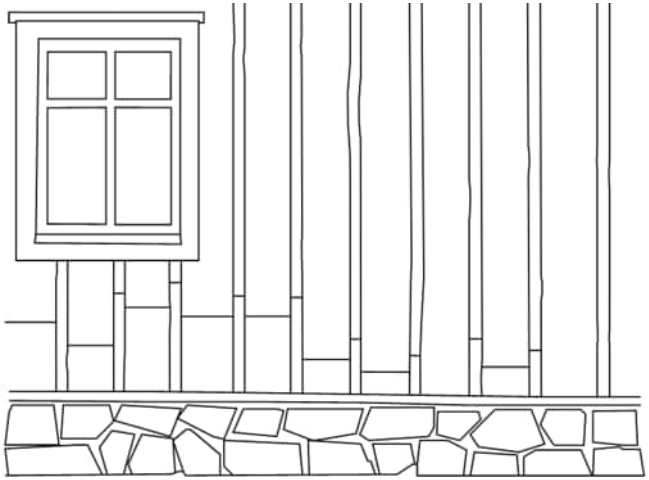
Byggnadernas ursprungliga bevarade fasadkompositioner, dekorativa pelare på verandor, dekorationslister på fasaden, hörnlister och fönsterkarmar ska bevaras eller ersättas med nya enligt den gamla modellen.

Nybyggande

Områdets gamla byggnadsbestånd ska användas som exempel för nybyggandet.

Detaljplanebestämmelser:

- En (huvud)byggnads fasadmaterial ska vara täckmålat trä. En (ekonomi)byggnads fasadmaterial ska vara täckmålat trä eller tegel.
- Glas får användas endast i fönster och som måttfulla ytor vid inglasning av verandor.
- Underhålls- och renoveringsåtgärder på fasaderna ska vara bevarande eller återställande.



Den gamla fasaden bör repareras endast där det är nödvändigt. På bilden visas en reparerad stående locklistpanel. Skarvarna har placerats på olika höjder i fasaden. På så sätt framträder lagningarna inte på ett störande vis.

FASADEN
J2 FÄRGER OCH YTBEHANDLING

Principer för fasadfärgning

Vid målning av fasader rekommenderas färger som är karakteristiska för jugend och klassicism eller traditionella jordfärger, som röd lera. Alla ytor som ska målas ska behandlas med täckande målarfärg.

Ljusa pastellfärger och olika nyanser av vitt kan användas i byggnadernas detaljer, men mycket ljusa stora ytor är främmande för villaområdet. De element som strukturerar fasaden (fönsterkarmar, kantlister) ska målas så att de är antingen ljusare eller mörkare än den övriga väggytan, beroende på vilken fasadfärg som valts eller vilken fasadfärg som passar byggnadens ursprungliga stilriktning.

Enligt rekommendationen ska huvudfärgen på fasaderna variera från tomt till tomt, och byggnadernas särprägel kan betonas med olika färger även på gårdsområdena. Till exempel kan hierarkin mellan byggnaderna framhävas med olika färger på huvudbyggnaden och ekonomibyggnaden. Rödmylla är det historiskt lämpliga alternativet som ekonomibyggnadens fasadfärg.

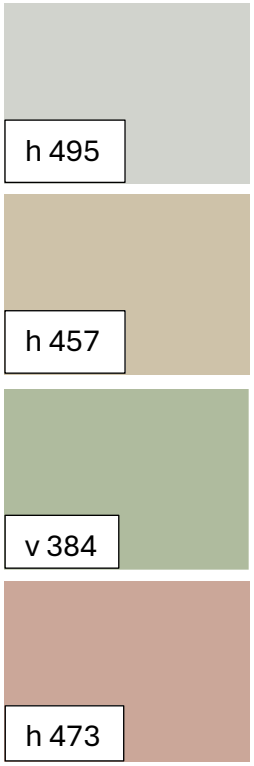
För renoveringsobjekt används antingen objektets ursprungliga eller byggnadsperiodens typer av målarfärger och principer för färgsättning. Ett bra alternativ är att återställa en gamla byggnads fasadfärg till den urprungliga, omden är känd. Husets ursprungliga färg kan eventuellt utredas genom att undersöka färglager, förutsatt att fasadbeklädnaden är den ursprungliga.

Detaljplanebestämmelse:

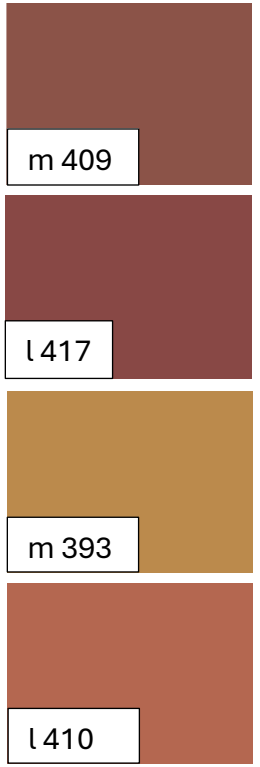
- På (huvud)byggnadens fasader vid Månviksgatan ska färgtoner som är typiska för jugend eller klassicism användas och vid Julia Wikmans stig rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser.
- På (ekonomi)byggnadens fasader vid Månviksgatan ska färgtoner som är typiska för jugend eller klassicism användas och vid Julia Wikmans stig rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser.

Exempel på fasadkulörer som lämpar sig för området:

Byggnaderna på Månviksgatan



Byggnaderna vid Julia Wikmans stig och ekonomibyggnaderna på Månviksgatan



Exempelnyanserna är från Tikkurilas Symphony-färgkarta. Andra målarfärgstillverkares motsvarande nyanser är också lämpliga. OBS. Nyansproverna visas inte korrekt på skärmen eller vid utskrift.

FASADEN
J3 FÖNSTER OCH DÖRRAR

Allmänt

När fönster i skyddade byggnader repareras eller byts ut mot nya rekommenderas att samma material och karmprofil används som i byggnadens ursprungliga fönster. Vid fönsterindelningen ska helst mellankarmar eller äkta spröjsar användas, så att de nya fönstren så bra som möjligt passar ihop med de gamla. Detta mål stöds av att fönstren i gamla och nya byggnader passas in i fasaden så att fönsterglaset ligger i nivå med ytbeklädnaden.

Nybyggande

- Stora fönsterytor ska delas in i mindre delar.
- Enhetliga glasytor som är över en våning höga och bandfönster passar inte in i området.
- Foderbrädorna till fönster ska vara avskalade.
- I fasaden rekommenderas det att endast använda ett fåtal fönsterformer.
- Fönstren och deras utformning ska anpassas till den befintliga stilen i kvarteret, eller alternativt utformas utifrån en helt annorlunda, modern tolkning.

Reparationsbyggande

- De ursprungliga fönstren och dörrarna ska i första hand repareras. De fönster som inte kan repareras ska ersättas med nya av samma modell, så att de ursprungliga fönstrens storlek, form och indelning bevaras. Materialet och tjockleken på det ursprungliga fönstrets båge ska i mån av möjlighet beaktas. Vid förnyelse eftersträvas ett smalt träfönster med fönsterbågar som motsvarar det ursprungliga fönstret.
- Det traditionella inpassningssättet av fönstren ska bevaras.



Exempel på det gamla byggnadsbeståndets fönster i området.

FASADEN
J4 UTRUSTNING OCH TEKNISKA INSTALLATIONER

Nya hustekniska anordningar är främmande element på gamla byggnaders fasader och särskild uppmärksamhet ska fästas vid deras placering. Ledningsoch utrustningsinstallationer för byggnadstekniska system ska placeras på fasadytorna så diskret som möjligt. Vid reparationsbyggande måste tekniken ofta lämnas synlig. Placeringar och ledningsdragningar ska då placeras på fasadens mindre framträdande delar. Ofta kan utrustning och ledningar döljas genom att man målar dem i fasadens färger eller genom att klä dem med ett hölje av byggmaterial.

Utrustning som inte får byggas in i konstruktionen eller täckas helt med ett hölje av byggmaterial, såsom kylaggregat, ska placeras så diskret som möjligt, till exempel på en mindre framträdande fasadsida. Uteenheterna för värmepumpar och motsvarande apparater ska kapslas in på ett diskret sätt och målas i fasadens färg.

Placering av solpaneler och solfångare i stor skala på takytor stödjer inte bevarandet av kulturmiljöns och fjärrlandskapets karaktär. Utrustningen i fråga ska placeras parallellt med takfallet och i första hand på ekonomibyggnaders tak. Solpaneler och solfångare passar stadsbildsmässigt bäst på mörka tak. De ska inte placeras på mansardtak och tegeltak. System som är integrerade i takkonstruktionen rekommenderas för kulturmiljö.

Luftväxlingsmaskinrum och andra tekniska konstruktioner och utrustning ska placeras under yttertaket. Om utrustningens funktion kräver nödvändiga synliga delar på fasader eller tak ska de anpassas till byggnadens yttre arkitektur till exempel genom att samla luftväxlingsutrustning på yttertaket till skorstensliknande konstruktioner som framhäver byggnadens gestalt.



https://teeitse.com/saasta-energiaa/lammitys/lampopumppu/lampopumpun-suoja-rakenna-suojus-lampopumpulle

När den planeras väl kan hustekniken genomföras så att den passar väl in i den historiska miljön och är diskret. På bilden ett skyddshölje för luftvärmepump och dess rörkåpa målade i fasadens färg.

GÅRD
P1 YTMATERIAL, BELYSNING OCH VEGETATION

Funktionella principer

- Gården ska inte planeras på bilarnas villkor.
- Gårdarnas gamla strukturering (till exempel passager) ska bevaras.

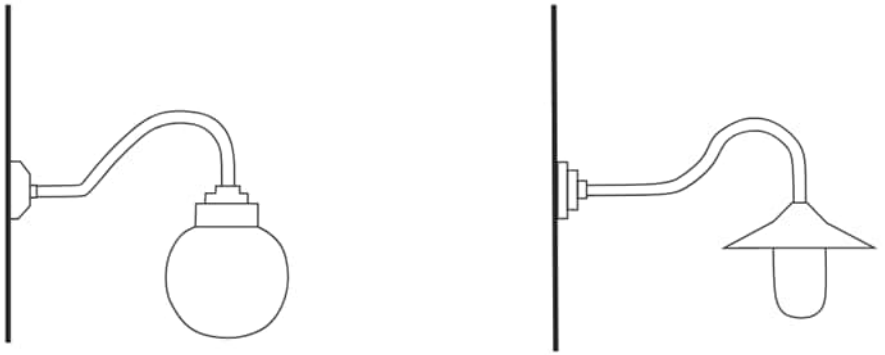
Ytmaterial

- Vid beläggning av gårdarna ska traditionella material användas. Till exempel naturgrusytor och hållbara gräsytor på gården är de mest lämpliga med tanke på miljön och dagvattnet.
- Överdriven stenläggning ska undvikas, eftersom stora stenlagda ytor inte har varit historiskt sett typiska för området.
- För små vistelseområden och gångvägar lämpar sig naturenliga material, såsom skiffer, trall av annat än tryckimpregnerat virke eller plattsättning.

Gårdsbelysning

Väggmonterade utomhuslampor som inte belyser omgivningen över ett stort område rekommenderas. Armaturmodellen ska vara enkel och lämplig till byggnadens arkitektur: Armaturmodeller som är typiska för det gamla byggnadsbeståndet i området, såsom stall- eller bollyktor, lämpar sig bra i villaområdet.

Omfattande och enhetlig belysning av byggnaders fasader är inte tillåten. Belysningen ska vara dämpad och ha en varm färgton. Indirekt belysning av fasadytan passar inte i det gamla villaområdet. Pollarbelysning ska undvikas.



Exempel på lämpliga armaturmodeller för villaområdet.

Planteringar

- Den befintliga växtligheten på gårdarna, i synnerhet traditionsväxter, ska värnas.
- Planterad växtlighet ska vara mångsidig. På gårdarna ska träd och buskar planteras. Vid valet av växter rekommenderas områdets traditionella växtarter. Fruktträd och bärbuskar är en del av områdets gårdstradition. Av prydnadsväxter rekommenderas olika traditionella träd- och buskslag, såsom lind, ek, ädelgran, syren, kaprifol och olvon.
- På gårdarna bör man inte plantera utländska trädslag som avviker från områdets tradition och som förändrar landskapsbilden när de växer; till exempel silverpil, kaukasisk pil (Terijoki-pil), cembratall, blodlönn och tujor är främmande i områdets gatubild och fjärrlandskap.
- På tomterna längs Månviksgatan ska buskar och träd planteras på områdesdel som ska planeras mellan huvudbyggnaden och staketet.

Träd

- Det rekommenderas att kompletterande byggande placeras med hänsyn till att träden på gården bevaras. Om träd måste fällas vid en byggnad rekommenderas det att nya träd planteras på en annan plats på gården.

Staket

- Längs Månviksgatan ska tomterna avgränsas mot gatan med staket. Staketet ska vara ett i vitt täckmålat trästaket med smala stående ribbbor.
- Spjälorna fästs vid horisontella reglar som är monterade på stolpar av trä, metall eller betong, vilket gör att stolparna döljs från gatusidan.

Detaljplanebestämmelser:

- Gårdarnas karaktär som formats med växtlighet och trädgårdarnas särdrag (t.ex. växtarter samt stenfötter, -trappor, -terrasseringar och -murar) ska bevaras.
- De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara växtbeklädda. De ska hållas i naturtillstånd eller planteras genom gynnande av traditionella arter som är typiska för villatidsperioden eller vilda arter som är typiska för området.
- Asfalt får inte användas som beläggning på tomterna, utan till exempel på trafiklederna och parkeringsplatserna ska det användas beläggning som är vattengenomsläpplig.
- På gårdarna tillåts inte omfattande ytor med beläggning.
- De ytmaterial som används och belysningen ska passa in i områdets karaktär.
- Gårdarna invid Månviksgatan ska avgränsas mot gatan med ett i vitt täckmålat staket med stående ribbor.



Exempel på stakettyper som finns i villaområdet. För området lämpar sig traditionella staket med smala spjälor som inte stänger in tomten.

GÅRD
P2 DAGVATTENHANTERING

Med dagvatten avses ytavrinning som uppstår av regn- och smältvatten på bebyggda områden. I Månviksvägens villaområde, som är låglänt och förutom byggnaderna består genomsläppliga ytor, har dagvatten inte varit något betydande problem.

Principer för hanteringen av dagvattnet på området.

1. Dagvattenbildning förebyggs genom att minimera mängden ogenomsläppliga ytor på tomten (takytor, asfalt, stenmjöl och täta plattbeläggningar).
2. Dagvatten ska hanteras och utnyttjas på den plats där det uppstår.

Minimering av dagvatten

För att minimera dagvattnet ska tomterna ha så stora vegetationsklädda ytor som möjligt, vilka möjliggör infiltration av dagvatten.

Lämpliga genomsläppliga beläggningar för området är naturgrusytor, grusytor förstärkta med honeycombstruktur, fältstensbeläggning, smågatstensbeläggning, glest fogad betong- eller skifferplattläggning, trall samt kombinationer av dessa. Användningen av beläggningar ska begränsas till små ytor, eftersom omfattande belagda ytor inte är typiska för området. Tomtens höjdsättning och placeringen av konstruktioner ska alltid planeras så att vattenleds bort från byggnaderna. Dessutom ska det beaktas att dagvatten och dräneringsvatten från byggnaders grunder inte får rinna över till grannens tomt.

Detaljplanebestämmelser:

- Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av vattengenomsläppliga ytmaterial och flerskiktad, mångformig växtlighet.
- Det dagvatten som uppkommer ska ledas så att det kan användas av växtligheten på tomten och infiltreras i marken på tomten.



https://tynnyrimies.fi/tuotteenimme/attachment/sadevesityn-nyri_350-litraa_ranni_tynnyrimies/



https://www.tradeinn.com/bricoinn/fi/prosperplast-set-200l-smooth-collection-60x60x106.6-cm-sadevesisailio/139819896/p

Användning av regnvattentankar är ett enkelt och traditionellt sätt att hantera dagvatten som uppstår på tomten.
På bilderna visas exempel på vattencisterner i olika stilar.

MER INFORMATION

Planläggnings- och bygglovsärenden

Planläggningen: Kontor. Telefone: 040 188 41. E-postadress: planlaggningen@vasa.fi. Adress: Kyrkoesplanaden 26A, 65100 Vasa.

Byggnadstillsynen: Kontor. Telefone: 06 3 251 111. E-postadress: byggnadstillsynen.kundtjanst@vasa.fi. Adress: samma som planläggningen.

Vasa stads byggnadsordning: kan läsas i elektronisk form https://www.vaasa.fi/app/uploads/2026/05/Byggnadsordningen-8.5.2026.pdf.

Skyddsärenden

Österbottens museum: Telefone: 040 865 1933. E-postadress: museo-info@vaasa.fi. Adress: Museigatan 3, 65100 Vasa.

Reparation av gamla byggnader

- Kaila, P. (1997). Talotohtori – Rakentajan pikkujättiläinen. WSOY.
- Kaila, P (2022). Talotohtorin rakenneopas – Remontoijille, korjaajille ja rakentajille. Kustantamo S&S.
- Niskala, E. (1996). Puutalon korjaus. Rakennustieto Oy.
- Rinne, H. (2009). Perinnemestarin remonttikirja. WSOY.
- Museoviraston korjaustaito -sivusto: https://www.korjaustaito.fi/fi/.

Fasadfärgsättning

- Anter, A.F. & Å. Svedmyr (2001). Färgen på huset. Formas.
- Kaila, P. (1997). Talotohtori – Rakentajan pikkujättiläinen. WSOY.
- Pietarila, P. (2004). Rakennusten värit ja koristetyylit. Tikkurila Paints Oy.

Traditionella växter och trädgårdar

- Alanko, P. & P. Kahila (1994). Ukonhattu ja ahkeraliisa. Perinteiset koriste- ja hyötykasvit. Tammi.
- Brunel, T. (2006). Perenner för finländska trädgårdar. Schildt.
- Rikkinen, J. (2011). Suomalaiset perinnekasvit. Otava.
- Räty, E., E. Rappe & M. Stenman (2011). Suomalaiset perinneperennat, Kotipuutarha -lehden opas. Puutarhaliiton julkaisuja.

Beläggningar och staket

- Soini, T (2003). Viherrakentajan käsikirja. Viherympäristöliitto ry, Julkaisu 25.

Bidrag för iståndsättning av gamla byggnader

- Livskraftscentralen, guide: https://elinvoimakeskus.fi/documents/d/elinvoimakeskus/om-principerna-fran-understod-till-sokande-och-kunder-pdf-.
- Museiverket, guide: https://www.museovirasto.fi/sv/understod/restaureringsbidrag-for-byggnader.

Byggande på strandområde

- Parjanne, A. & M. Huokuna toim. (2014). Tulviin varautuminen rakentamisessa: Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Ympäristöopas 2014. Luettavissa sähköisessä muodossa https://vesi.fi/aineistopankki/tulviin-varautuminen-rakentamisessa/. OPAS PÄIVITTYY 2026-27.

Detaljplan nr 1103
MÅNVIKSGATAN
Detaljplaneändring och tomtindelning

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 5.5.2026

Av PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns alltid tillgänglig på planprojektets webbplats: *www.vaasa.fi/sv/ak1103*.

Planeringsobjekt

Området som planändringen berör är beläget invid Månviken i Vasklot. Det omfattar ett gammalt villaområde på stranden mot Månviksgatan, de gamla båtskjulen på stranden mot området för Finska Socker samt huvudrutten för gång- och cykeltrafik som går genom skogen från Karlavägen till Uddnäsvägen. Detaljplaneändringen och tomtindelningen gäller följande tomter: 905-14-23-8, 905-14-23-9, 905-14-23-10, 905-14-23-11, samt följande arrendeområden: 00852, 00843, 00844, 04179 och 05308. Dessutom omfattar området park- och vattenområden. Området som ska planläggas omfattar cirka 16 hektar.



Området som detaljplaneändringen berör angivet på guidekartan.

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

Mål för planeringen

Beteckningarna enligt användningsändamål ska uppdateras för villorna på det område som ska planläggas för att motsvara den faktiska situationen för att möjliggöra boende. Värden och behovet av skydd utreds för byggnader, konstruktioner och gårdar på villaområdet samt för området med båtskjul på stranden mot Finska Socker.

I delgeneralplanen för Vasklot 2040 har de trafikmässiga utvecklingsbehoven undersökts på ön som helhet. I det här sammanhanget har behovet av en uppdatering för fordons-, gång- och cykeltrafikens rutter i Vasklots skogar framkommit.

När det gäller trafikarrangemang möjliggör planändringen sträckningar som planerats i delgeneralplanen för Vasklot och översiktsplanen för Vasklotskogen. Två ruttändringar har redan genomförts: Fordonstrafiken till villaområdet dirigeras via Karlavägen samt huvudrutten genom Vasklotskogen för fotgängare och cyklister. Avsikten med ändringarna av lederna är att förbättra rekreationsmöjligheterna och friluftsfolkets säkerhet i Vasklotskogen samt att åstadkomma en snabb och direkt förbindelse för cyklister och fotgängare från centrum till området för Finska Socker och arbetsplatsområdena där bredvid. Dessutom möjliggörs med detaljplanen början av den nya ruttförbindelsen för gång- och cykeltrafik från Månviksgatan mot öns norra delar. Den ska vara lämplig som räddningsväg.

Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen och tomtindelningen blev anhängig i planläggningsöversikten 2020, som stadsstyrelsens planeringssektion godkände på sitt sammanträde 10.12.2019. Anhängiggörandet meddelades 1.3.2020 i samband med att planläggningsöversikten publicerades.

Justering av planområdet

Planområdet har justerats i mindre utsträckning mellan utkast- och förslagsskedet. Utrymmesbehovet för Vasklotsstråket gatustrukturer och kvartersområdet för bilplatser samt sträckningen för den nya gång- och cykelleden har preciserats.

Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2040

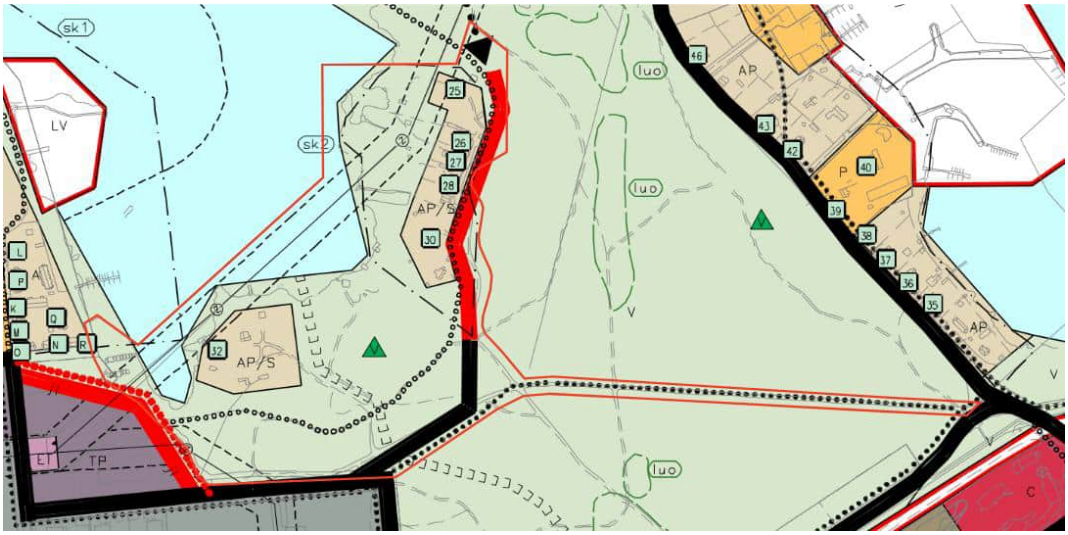


Det preliminära läget för området som planändringen berör i landskapsplan.

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

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040, som vann laga kraft 11.9.2020. I landskapsplanen anvisas området som rekreationsområde (V). Norra delen av området genomkorsas av en kraftledning (z) i sydvästlig–nordöstlig riktning.

DELGENERALPLANEN FÖR VASKLOT 2040



Det preliminära läget för området som detaljplaneändringen berör i delgeneralplanen för Vasklot.

Delgeneralplanen för Vasklot 2040 vann laga kraft 25.11.2022. I delgeneralplanen anvisas följande användningsändamål för det område som planläggningen berör:

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

Vid planering av småhusområden bör den omgivande miljön och nybyggnadens framtoning, höjd och stil anpassas till miljön på området. Områdena är belägna på byggplatser för befintliga gamla villor som i delgeneralplanen skyddas med beteckningen s, *område där miljön bevaras.* Vid byggande på området eller när området ändras på annat sätt ska man se till att dess särskilda värden bevaras. Villorna längs Månviksgatan fastställs med beteckningen sk2 som *en landskapsmässigt eller lokalt värdefull områdeshelhet.* Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets skala, karaktär, värdefulla stadsrum och det arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bör bevaras. Museimyndigheterna bör höras om planerna för området. Sex av villorna är markerade (nummer 25-28, 30 och 32) med platsskyddsmärke *arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad eller annat objekt. Objektets skyddsbehov samt -nivå fastställs i detaljplan eller genom lagen. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objekt bör användas och skötas så att deras värde bevaras.*

I delgeneralplanearbetet har de trafikmässiga utvecklingsbehoven på ön undersökts som helhet. Det nuvarande vägavsnittet av Månviksgatan fastställs i delgeneralplanen som *en ny gatuförbindelse eller en gatuförbindelse som märkbart ska förbättras*. Som förlängning av den nuvarande gatulinjen anvisas ett förbindelsebehov för gång- och cykeltrafiken mot

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

norra delen av ön och förbindelsen ska också passa som räddningsväg. Gång- och cykeltrafikförbindelsen i väst-östlig riktning genom Vasklotskogen anvisas som gång- och cykelled. Den första delen av den mot Karlavägen är markerad som matargata.

Fotbollsplanen på rekreationsområdet anvisas som *rekreationsobjekt* med en grön triangel och bokstaven V. I skogen löper en snöskoterled i syd-nordlig riktning från Karlavägen mot Månviken och mellan Karlavägen och Månviksgatan slingrar en friluftsled i väst-östlig riktning. Norra delen av planområdet genomkorsas av en kraftledning som löper i sydvästlig-nordöstlig riktning delvis på ett vattenområde.

DETALJPLANESITUATION



Det preliminära läget för området som detaljplaneändringen berör i detaljplanen.

På området gäller detaljplan nr 497 som vann laga kraft 8.7.1978. I detaljplanen anvisas området som ska planläggas huvudsakligen som park som ska bevaras i naturtillstånd (PL). I planavgränsningen ingår också en del av Månviken. I detaljplanen fastställs strandlinjen enligt situationen vid den tidpunkt då planen utarbetades. Därefter har strandlinjen förflyttats längre ut mot havet på grund av landhöjningen.

Beteckningen PL om användningsändamål möjliggör inte boende i villaområdet. Fyra av de gamla villorna står på riktgivande byggnadsytor men det har inte anvisats byggrätt för någon av dem.

Passagerna på området, inklusive Månviksgatan, är inte gatuområden i planen utan ”till sitt läge riktgivande delar av kvarter eller områden som reserveras för allmän gångtrafik”.

Den nuvarande fotbollsplanen har anvisats som *riktgivande fotbollsplan*. Den nuvarande linjedragningen för luftledningen har anvisats som *kraftöverföringsområde*.

Utredningar

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

- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi (Området vid Månviksgatan: Byggnadsinventering). Ramboll.

- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2021). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021 (Naturkartläggning av detaljplan AK 1103 för Månviksgatan i Vasa 2021): Rapport. Vasa planläggning.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Dagvattenutredning för delgeneralplanen för Vasklot. Vasa planläggning.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Naturutredning för Vasklot i Vasa. Vasa planläggning.
- Byggnadstraditionsutredning (2000). Österbottens museum och Vasa stadsplanering.
- Trafikutredning beträffande Vasklot: delgeneralplanen för Vasklot (2018). Sitowise.
- Vasklot: en kulturhistorisk utredning (2019). Sitowise.

Andra eventuella utredningsbehov framgår under planprocessen och utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden

Största delen av området som ska planläggas är i Vasa stads ägo. De outbrutna områdena på villornas gårdar som ägs av staden samt området för en luftledningfrån kraftverksområdet i Vasklot mot norr har arrenderats ut till privatpersoner. Villatomt 905-14-23-8 är i privat ägo.

På området gäller byggförbud eftersom tomterna inte stämmer överens med den gällande detaljplanen.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

• planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och invånare

• stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Kultur- och idrottsnämnden, Vasa Vatten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum.

• övriga myndigheter och samarbetsparter:

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

Deltagande

Anhängiggörandet och framläggandet av detaljplaneändringen meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på stadens officiella anslagstavla och informationskanaler samt på Planläggningens webbplats *www.vasa.fi/planlaggningen*. De ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret meddelas per brev.

I takt med att utarbetandet av detaljplaneändringen framskrider kan verktyg som stöder deltagande utnyttjas, såsom enkäter och växelverkansmöten. Myndighetssamarbete ordnas genom förhandlingar som överenskoms separat under processen. Utlåtande begärs separat av myndigheterna.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen i planläggningsprocessens olika skeden:

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

Anhängiggörandet och programmet för deltagande och bedömning (MarkByggL § 63, MarkByggF § 30)
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om utgångspunkterna för detaljplaneändringen och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Planutkastet: hörande i beredningsskedet (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och det framlagda planutkastet.

Planförslaget: offentligt framläggande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)
Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och anmärkningarna går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Lagakraftvunnen detaljplan (MarkByggL 52 §)
Stadsfullmäktige fastställer detaljplanen och efter besvärstiden kungörs att planen har vunnit laga kraft.



Konsekvensbedömning

I detaljplanebeskrivningen kommer att redogöras för de uppskattade konsekvenserna av detaljplaneändringen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- Konsekvenser för naturmiljön
- Konsekvenser för den byggda miljön
- Konsekvenser för trafiken och parkeringen
- Konsekvenser för samhällsekonomin
- Konsekvenser för de sociala förhållandena (såsom trivseln i boendemiljön)
- Konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på övriga risker.

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

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

Myndighets-samarbete

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

Avtal

Staden förhandlar med markägarna om de avtal som behövs för att planläggningen ska kunna genomföras.

Tidtabell

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2026. Det är möjligt att följa hur planprocessen framskrider på planläggningens webbplats: *www.vaasa.fi/sv/ak1103*.

Kontaktuppgifter

Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki, tfn 040 508 1003
kati.vuohijoki@vaasa.fi

Planläggningsingenjör Annukka Ilonen, tfn 040 758 6794
annukka.ilonen@vaasa.fi

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

Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa

Möten med beredarna ska avtalas på förhand.

Underskrift

Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Lagen om områdesanvändning: 52 §, 62–67 §, 188 §, 191 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §

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

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Vasa	**Datum för ifyllande**	16.11.2026
Planens namn	Månviksgatan		
Datum för godkännande	28.9.2026	**Förslagsdatum**	13.5.2026
Godkännare	V - kommunfullmäktige	**Anmält datum för anhängiggörande**	10.1.2023
Permanent plankod		**Producentens plankod**	1103
Planområdets areal [ha]	15,8761	**Ny areal för detaljplan [ha]**	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	15,8761

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**

Byggplatser [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Byggplatser för fritidshus [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**15,8761**	**100,00**	**3935**	**0,02**	**0,0000**	**3935**
A sammanlagt	1,1458	7,2	2655	0,23	1,1458	2655
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	8,3322	52,5	130	0,00	-2,8345	130
R sammanlagt						
L sammanlagt	2,2553	14,2	420	0,02	2,2553	420
E sammanlagt					-0,0210	
S sammanlagt	0,8079	5,1	730	0,09	0,8079	730
M sammanlagt						
W sammanlagt	3,3349	21,0			-1,3535	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

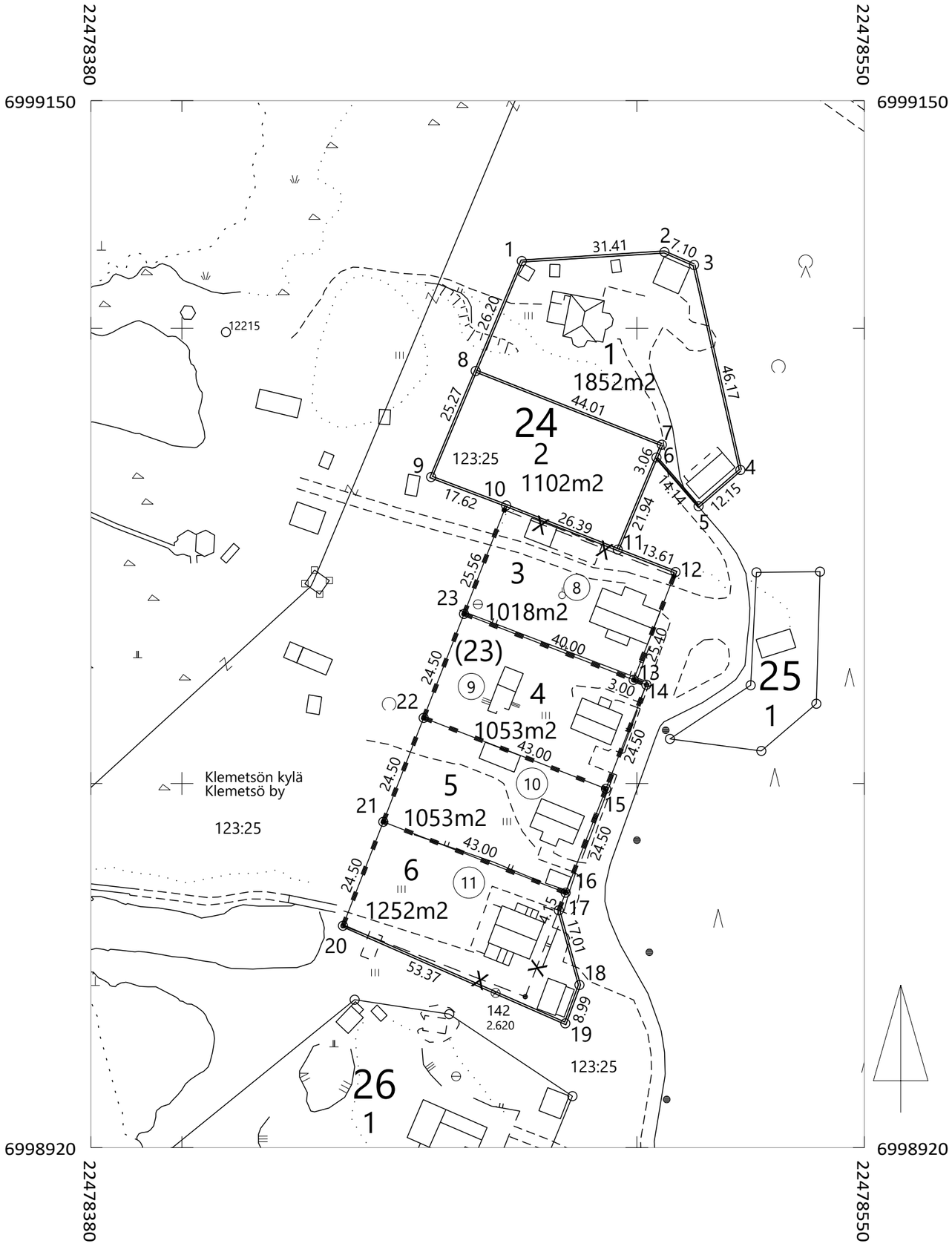
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**13**	**0**	**13**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**15,8761**	**100,00**	**3935**	**0,02**	**0,0000**	**3935**
A sammanlagt	1,1458	7,2	2655	0,23	1,1458	2655
AO	0,2355	20,6	530	0,23	0,2355	530
AO/s	0,9103	79,4	2125	0,23	0,9103	2125
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	8,3322	52,5	130	0,00	-2,8345	130
VL	0,3390	4,1			-10,8277	
VL-1	0,9070	10,9			0,9070	
VL/s	7,0862	85,0	130	0,00	7,0862	130
R sammanlagt						
L sammanlagt	2,2553	14,2	420	0,02	2,2553	420
Kadut	0,6425	28,5			0,6425	
Pihakadut	0,2692	11,9			0,2692	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,3806	16,9			0,3806	
LV/s	0,2668	11,8	300	0,11	0,2668	300
LPA	0,0625	2,8	120	0,19	0,0625	120
LV-1	0,6337	28,1			0,6337	
E sammanlagt					-0,0210	
EV					-0,0210	
S sammanlagt	0,8079	5,1	730	0,09	0,8079	730
SR	0,8079	100,0	730	0,09	0,8079	730
M sammanlagt						
W sammanlagt	3,3349	21,0			-1,3535	
W/VL	3,3349	100,0			3,3349	
W					-4,6884	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**13**	**0**	**13**	**0**

Asemakaava	13	0	13	0



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

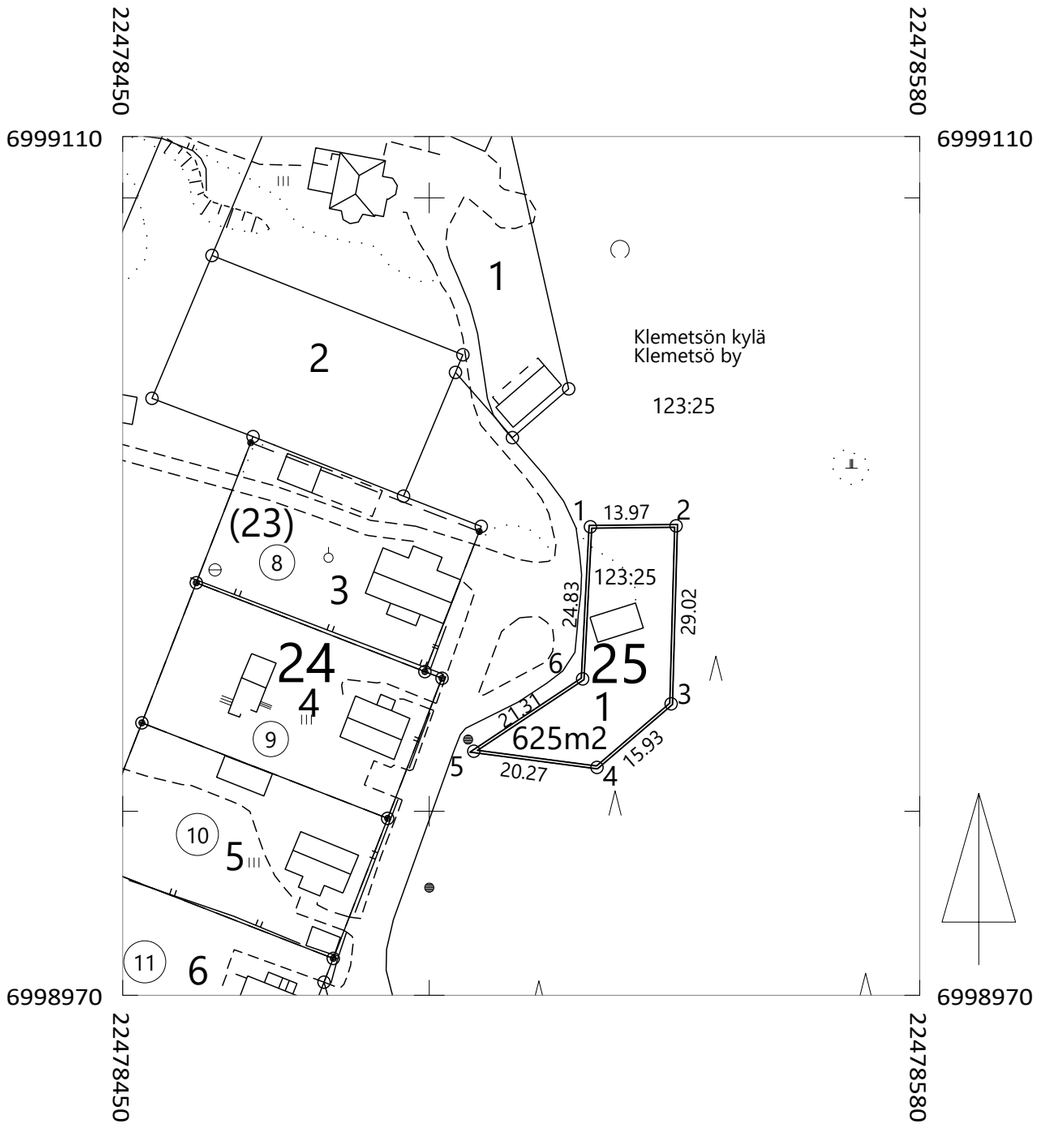
Koordinaatisto GK22 - korkeusjärjestelmä N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6999045.602	22478508.150	0.000	
1	6999114.762	22478474.700	0.133	
2	6999022.765	22478499.280	0.000	
2	6999116.752	22478506.060	3.720	
3	6999021.679	22478502.080	0.000	
3	6999113.901	22478512.560	4.980	
4	6999068.864	22478522.740	4.980	
5	6998968.739	22478435.380	0.000	
5	6999060.910	22478513.560	4.980	
6	6999060.087	22478470.870	0.000	
6	6999071.601	22478504.300	2.244	
7	6998998.842	22478493.210	0.000	
7	6999074.422	22478505.480	0.000	
8	6998976.005	22478484.330	0.000	
8	6999090.611	22478464.560	0.000	
9	6998991.576	22478444.250	0.000	
9	6999067.317	22478454.770	0.000	
10	6999014.413	22478453.130	0.000	
10	6999061.077	22478471.250	0.000	
11	6999037.250	22478462.000	0.000	
11	6999051.371	22478495.800	4.500	
12	6999046.445	22478508.480	0.000	
13	6999022.765	22478499.280	0.000	
14	6999021.678	22478502.080	0.000	
15	6998998.842	22478493.210	0.000	
16	6998976.005	22478484.330	0.000	
17	6998972.136	22478482.830	0.000	
18	6998955.741	22478487.370	0.000	
19	6998947.307	22478484.260	0.000	
20	6998968.739	22478435.380	0.000	
21	6998991.576	22478444.250	0.000	
22	6999014.413	22478453.130	0.000	
23	6999037.250	22478462.000	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-24-1	1852	1852	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-24-2	1102	1102	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-24-3	1018	980	905-14-23-8		
		38	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-24-4	1053	1053	905-14-23-9		
905-14-24-5	1053	1053	905-14-23-10		
905-14-24-6	1252	1053	905-14-23-11		
		199	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING		1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN	1103	VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 25204
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	22, 07/12/1918		TJNRO / TINR 9053217
LASK. / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI / GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA / STADSDEL 14
PIIRT. / RITARE KA	KIINTEISTÖINSINÖÖRI / FASTIGHETSINGENJÖR		KORTTELI / KVARTER 24
TARK. / GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen		TONTIT / TOMTERNA 1,2,3,4,5,6
05.05.2026	Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS 14-23-8,9,10,11
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT / GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			



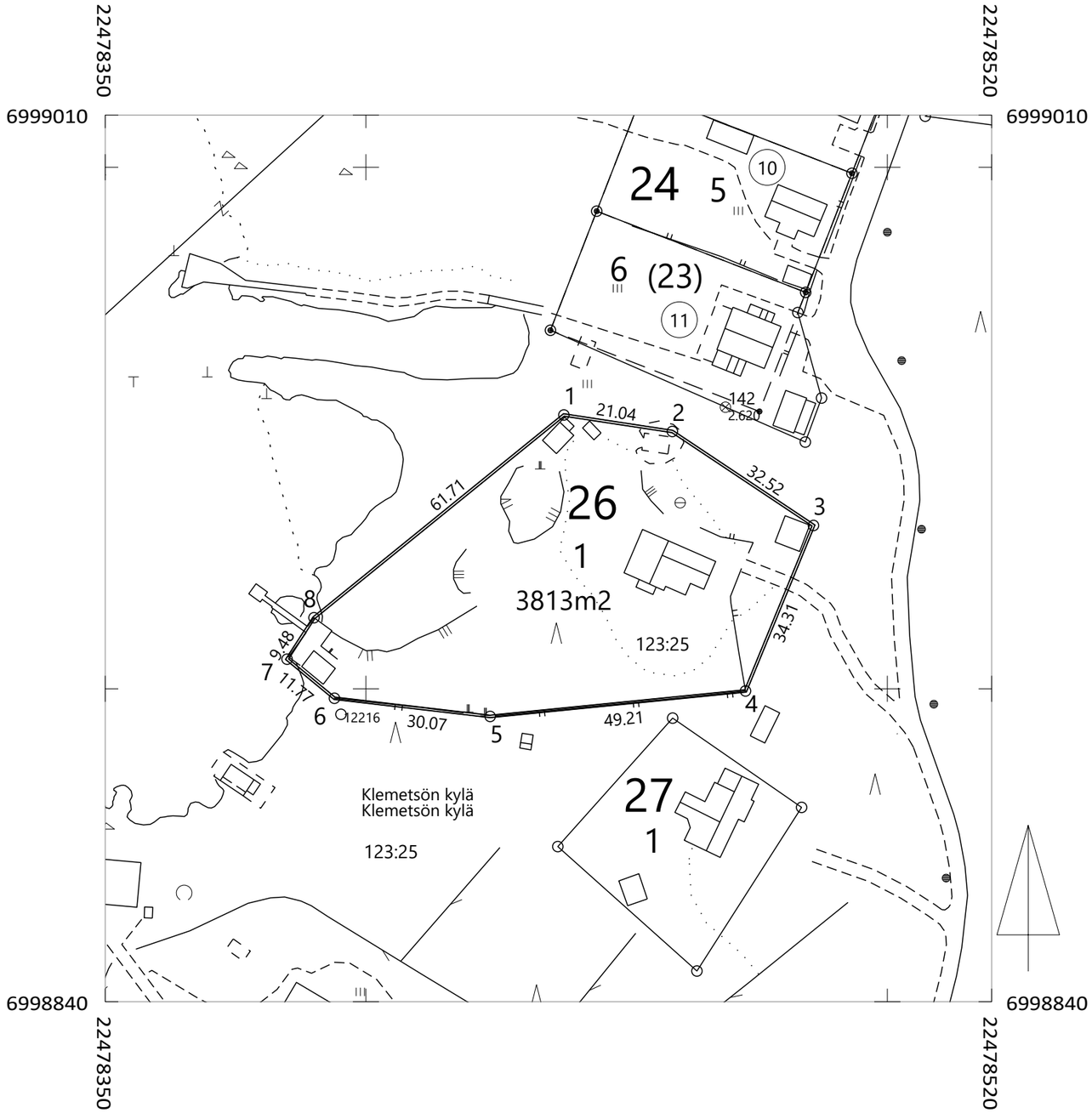
KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6999046.371	22478526.288	0.000	
2	6999046.526	22478540.260	0.000	
3	6999017.515	22478539.453	0.000	
4	6999007.149	22478527.359	0.000	
5	6999009.788	22478507.265	4.417	
6	6999021.577	22478525.018	5.354	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-25-1	625	625	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPLAN 1103	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTADELAR 25204
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING 22 07/12/1918			TJNRO TINR 9053218
LASK. RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA STADSDEL 14
PIIRT. RITARE KA	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR		KORTTELI KVARTER 25
TARK. GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen		TONTIT TOMTERNA 1
05.05.2026 Benjamin Tulonen			MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			



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

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998952.500	22478437.961	0.000	
2	6998949.335	22478458.765	-0.000	
3	6998931.315	22478485.835	6.763	
4	6998899.579	22478472.793	0.000	
5	6998894.699	22478423.825	0.000	
6	6998898.182	22478393.959	-0.000	
7	6998905.674	22478384.880	0.000	
8	6998913.627	22478390.040	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-26-1	3813	3813	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPLAN	905:1103	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET KARTADELAR 25203
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING			TJNRO TINR 9053219
			KAUP.OSA STADSDEL 14
			KORTTELI KVARTER 26
			TONTIT TOMTERNA 1
			MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS

LASK. RÄKN. BTu
PIIRT. RITARE KA
TARK. GRANSK. BTu

POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI
GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV
KIINTEISTÖINSINÖÖRI
FASTIGHETSINGENJÖR

Benjamin Tulonen

05.05.2026 Benjamin Tulonen

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE

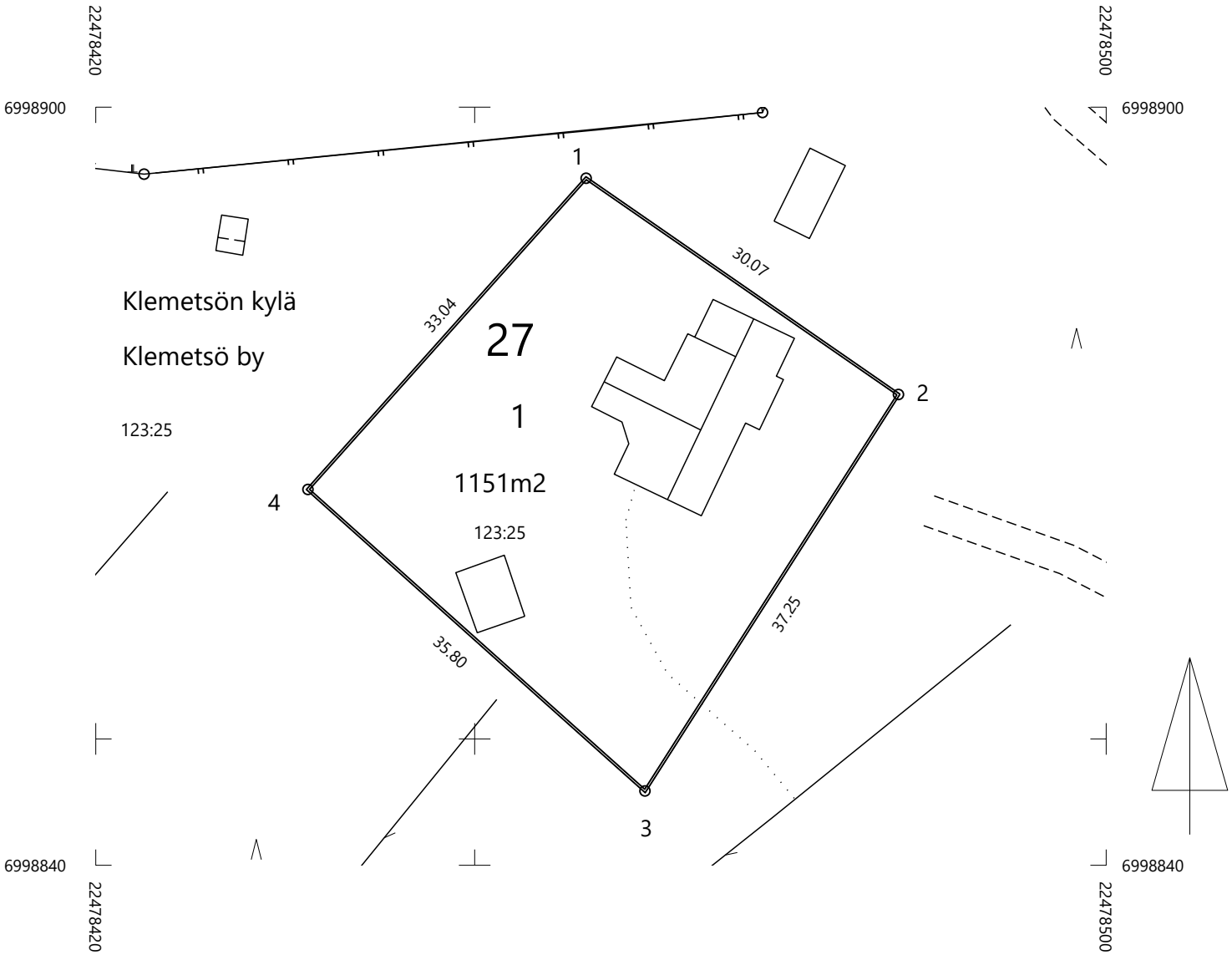
SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:500	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPLAN 1103	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTADELAR 25203
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	22 07/12/1918		TJNRO TINR 9053220
LASK RÄKN. BTu PIIRT. RITARE OO TARK. GRANSK. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR Benjamin Tulonen		KAUP.OSA STADSDEL 14 KORTTELI KVARTER 27 TONTIT TOMTERNA 1
05.05.2026	Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			

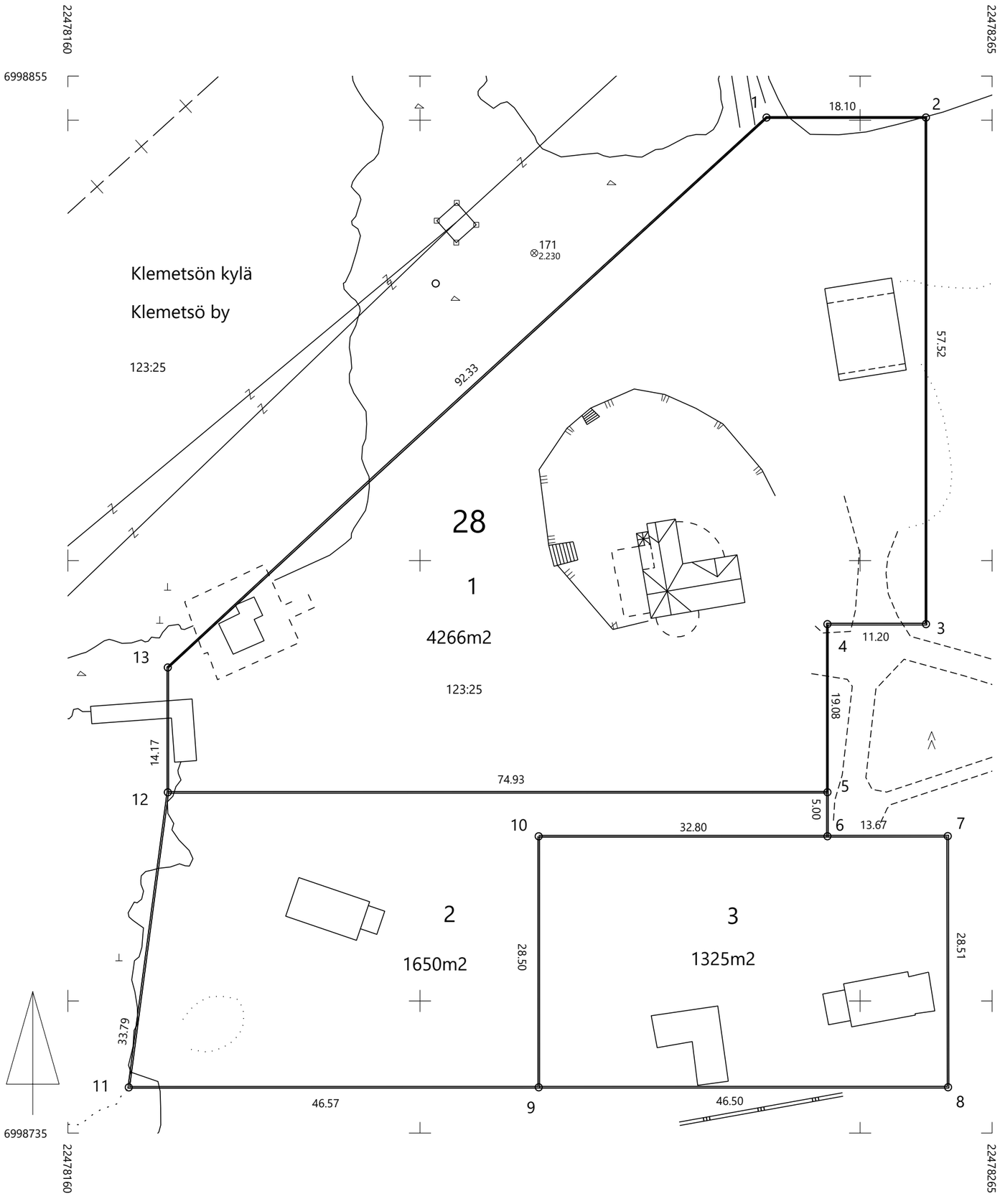
KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998894.375	22478458.825	0.000	
2	6998877.260	22478483.554	0.000	
3	6998845.882	22478463.482	0.000	
4	6998869.745	22478436.798	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-27-1	1151	1151	905-403-123-25		KLEMETSÖ





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

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998850.299	22478239.371	0.000	
2	6998850.302	22478257.475	0.000	
3	6998792.783	22478257.484	0.000	
4	6998792.781	22478246.284	0.000	
5	6998773.697	22478246.287	0.000	
6	6998768.697	22478246.287	0.000	
7	6998768.712	22478259.957	0.000	
8	6998740.199	22478259.992	0.000	
9	6998740.192	22478213.492	0.000	
10	6998768.692	22478213.487	0.000	
11	6998740.185	22478166.920	0.000	
12	6998773.686	22478171.355	0.000	
13	6998787.860	22478171.350	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-28-1	4266	4266	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-28-2	1650	1650	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-28-3	1325	1325	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING		1:500	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN	1103	VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 25203
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	22 07/12/1918		TJNRO / TINR 9053221
LASK. / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI / GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA / STADSDEL 14
PIIRT. / RITARE OO	KIINTEISTÖINSINÖÖRI / FASTIGHETSINGENJÖR		KORTTELI / KVARTER 28
TARK. / GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen		TONTIT / TOMTERNA 1-3
05.05.2026	Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT / GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			