

KORSHOLMS KOMMUN MUSTASAAREN KUNTA

DETALJPLAN ÖVER GRANHOLMSBACKEN II
GRANHOLMSBACKEN II VAIHEEN ASEMAKAAVA
19.9.2018
1:4000

Med detaljplan bildas kvarter 3015-3019, Korsholms kommun.
Asemakaavalla muodostuu Mustasaaren kunnan korttelit 3015-3019.

DETALJPLANEETEKNINGAR OCH BESTÄMMELSER: ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

KTY-1
KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER.
På kvartersområdet kan placeras kontors- och servicearbetsplatser, industri som inte orsakar miljöstörningar med anslutande butiksyttme, lagring samt servicestationer med butiks- och restaurangyttrymmen som ansluter till deras verksamhet samt områden för verkstadsfunktioner. På området kan också placeras byggnader, konstruktioner och anordningar för elöverföring, byggnader och konstruktioner som behövs för produktion och lagring av värme- och nedkylningsenergi samt nätverk som möjliggör verksamheten och distributionen.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueella voidaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja siihen liittyviä myymäläisiä, varastotiloja sekä huoltoasemia ja niiden toimintaan liittyviä myymälä- ja ravintolatiloja sekä korjaamotilojen alueita. Alueelle voidaan myös sijoittaa sähkönsiirtoon käytettäviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä lämpö- ja jäähdytysenergian tuotantoon ja varastointiin tarvittavia rakennuksia ja rakennelmia sekä näiden toiminnan ja jakelun mahdollistavia verkostoja.

T/kem
KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER DÄR EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALIER FÄR PLACERAS.
På kvartersområdet kan placeras verksamhet som berörs av EU-direktiven om åtgärder för att förebygga storolyckor föroretningsrisker av farliga ämnen samt andra objekt med liknande miljökonsekvenser som utgör ett större hot mot områdes bebyggelse. Vid noggrannare planering ska de skyddsavstånd som verksamheten kräver beaktas speciellt för bosättning och känsliga objekt. På området kan också placeras byggnader, konstruktioner och anordningar för elöverföring, byggnader och konstruktioner som behövs för produktion och lagring av värme- och nedkylningsenergi samt nätverk som möjliggör verksamheten och distributionen.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SUIJOITAA MERKITÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKALIA ELLÄ VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.
Korttelialueella voidaan sijoittaa toimintaa, jota koskee EU-direktiivien vaarallisten aineiden aiheuttamien suunnontemuksien torjunnasta sekä muita toimintaa, jolla on edelliseen toimintaan verrattava ympäristövaikutus. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan vaatimat suojavälykset väestön suojauksen ja heikkin kohteisiin. Alueelle voidaan myös sijoittaa sähkönsiirtoon käytettäviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä lämpö- ja jäähdytysenergian tuotantoon ja varastointiin tarvittavia rakennuksia ja rakennelmia sekä näiden toiminnan ja jakelun mahdollistavia verkostoja.

REKREATIONSMRÅDE, MED SKYDDSVÄRDA MILJÖVÄRDEN.
Inom området finns ett skogsområde som är betydande med avseende på natur och djurliv. Område bör bevaras i möjligast naturerligt tillstånd. Områdets miljövärden och hotade arter bör tas i beaktande vid områdets naturerligt tillstånd. Flygkorrens, åkergrödans och fadderbrossens livsmiljöer skall bevaras enligt Naturvårdslagen 49 §. Störning av arten och dess boplatser är förbjuden enligt Naturvårdslagen 39 §. På området får inte utföras åtgärder som ändrar på landskapet utan tillstånd för miljöåtgärder MBL 128§. Områdets naturvärden bör beaktas i planering och byggande av fruttskoder.

VIKRIKYSTALUE, JOLLA ON SUOJELTAVIA YMPÄRISTÖARVOJA.
Alueella sijaitsee luonnon ja eläimistön kannalta merkittävä metsäalue. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueen ympäristöarvo ja uhanalainen lajiesto tulee ottaa huomioon alueen käsittelyssä. Liito-oravan, viitasammakon ja lepakon elinympäristöt tulee säilyttää LSL 49 § mukaisesti. Lajin ja sen pesäpaikkojen häirintä on kielletty LSL 39 § mukaisesti. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematuoppaa MRL 128§. Alueen luontoarvo on huomioitava virkistysreitien suunnittelussa ja rakentamisessa.

LT
OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG.
YLEISEN TIEN ALUE.

LR
JÄRNVÄGSOMRÅDE.
RAUTATIEALUE.

LRT
OMRÅDE FÖR INDUSTRISPÄRVÄG.
Inom industrispärvägsområdet är det tillåtet att placera spårvagnar och uppfordra byggnader och konstruktioner som anknyter till områdets funktioner. På LRT-området bör byggas en ränningsförbindelse som möjliggör tillgång till kvarter 3017, 3018 och 3019. Vägförbindelsens läge bör planeras i samband med den noggrannare planeringen av LRT-området. Ränningsförbindelsen ska försäkra räddnings- och evakueringsmöjligheterna från två håll samt under områdets byggstadiet.

LTA
KVARTERSOMRÅDE FÖR GODSTRAFIKTERMINAL.
Inom kvartersområdet kan placeras terminalområde för spårvägstrafik. Dessutom kan inom kvartersområdet placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom lager-, kontors- och affärsutrymmen.

EV
SKYDDSRÖMOMRÅDE.
En zon med träd- och buskplanteringar som skyddar tillräckligt mot insyn bör bildas på området.
SUOJAVIERALUE.
Alueelle tulee muodostaa puu- ja pensasistruktuurilla näkösuojana toimiva vyöhyke.

3018
Kvartersnummer.
Korttelin numero.

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

e=0.3
Exploaterings-, dvs. förhållande mellan väningsytan och tomten/byggnadsplatsens yta.
Teohkkuusluku eli kerrosluvun suhde toimitus/rakennuspaikan pinta-alaan.

Byggnadsyta
Rakennusala.

Träd
Träd som skall planteras.
Istutettava puuvri.

Gata
Katu.

Plankorsning
Tasoristelys.

Undergång
Alkuuku.

Ungfärdigt läge för in- och utfart
Ajoneuvollittymän ikimääräinen sijainti.

Del av gatuumrådes gränns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Friluftsed
Ulkoilureitti.

För ledning reserverad del av område.
Johtoa varten varattu alueen osa.

Områdesdel där flygkorrens livsmiljö finns.
De åtgärder som vidtas på området får inte försvaga flygkorrens livsmiljö.

Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan elinympäristö.
Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa heikentää liito-oravan elinympäristöä.

Områdesdel, där flygkorren har en enligt 49 § i naturvårdslagen skyddad förökings- och rastplats.
Detta tillämpas fall undantag i enlighet med NVL 49 § 3 momentet inte beviljats. Det skogsvårdsgårdar som vidtas på området får inte äventyra flygkorrens livsmiljö.

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelualueen 49 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levävyöhyke.
Tätä sovelletaan, ellei ole myönnetty poikkeamista LSL 49 § 3. momentin mukaisesti. Alueella suoritettavat metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympäristöä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnadens, konstruktionens och anordningens avstånd från gränsen mellan tomterna bör vara minst 4 meter. Om byggnadens fasad är högre än 4 meter bör avståndet från gränsen mellan tomterna motsvara minst byggnadens höjd. Detta tillämpas inte vid en situation där byggnaden förlägg över kommungränsen från ett kvartersområde för kemisk storindustri (T/kem) till ett annat motsvarande kvartersområde.

Inom området får inte placeras industri eller annan verksamhet, som är kraftigt rökalkärande, till sin höjd eller på andra sätt kan inverka försämrande på flygförhållanden och försvåra flygverksamheten. Om det på planområdet bildas vattenområden som lockar till sig fåglar så att flygsäkerheten äventyras, bör vattenområdena täckas t.ex. med nät för att förhindra att fåglar vistas där. Vid uppförande av byggnader i området bör kravet om flyghinderfält beaktas enligt vad som stadgas i Luftfartslagen.

Lastnings- och lossningsområden samt områden som används till fordonstrafik bör utbälgas med vattenöngörningsfärdiga material.

Dagvattnet på tomterna bör fördras på tom- eller kvartersområden innan det leds till dagvatten systemet. Volymen på de fördröjande strukturer (underjordiska fördröjningsack och behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingsåsar) bör vara minst 2 m³/100 m² ogenomslaglig yta. Smutsigt avfall och takvattnet bör ledas via öje- eller sandavskiljning eller filtreringssystem till dagvattenloppet. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenlopp och åker. Dagvattnet från gatuområdena leds till rekreationsområdet (VL). Vid utloppen bör erosionskydd anläggas och vid behov fördröjning. Åktröna på tomterna bör i samband med bygget göra upp en dagvattenplan för tomt och lägga fram den för byggnadsstyrelsen för godkännande.

Ovenad säcknings- och processvattenmassor får inte ledas ut i vattendrag eller i omgivningen.

Förvaring av föremål bör begränsas på gränserna mellan tomterna så att risk för regional brand inte ökas.

Jordmassor från byggandet på kvartersområdena bör i första hand placeras inom kvartersområdena. Inga jordmassor får placeras på rekreationsområdena (VL). Möjlig överkottsjord kan transporteras till en mottagningsplats för överkottsjord.

Vid detaljerad planering av byggnationen, tomtens bruk och avvattning bör sökas för att på området skeende byggnation inte riskerar närmiljöns värden som anknyter till natur och djurliv inom rekreationsområdena (VL ja), miljön vid Lillastråket och Storträsket i Korsholms kommun eller rekreationsområdet (VL) och jord- och skogstraktsområdena (M, MY) i Vasa stad eller Toivakka vattenavlopp.

Flygkorrens, åkergrödans och fadderbrossens livsmiljöer skall bevaras enligt Naturvårdslagen 49 §. Störning av arten och dess boplatser är förbjuden enligt Naturvårdslagen 39 §. Detta tillämpas fall undantag i enlighet med NVL 49 § 3 momentet inte beviljats.

I samband med den noggrannare planeringen av T/kem-områdena ska man fatta uppmärksamhet vid landskapet genom planeringar eller genom att bevara befintligt trädbestånd på ett sätt som är passande för områdets utseende.

Bioplatsers minimiått:
• 0,7 bp / arealid
• För affärsutrymmen reserveras 1 bp / 40 vy-m²

YLEISMÄRÄYKSET:

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden etäisyyden tonttien välisestä rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus lukuun ottamatta tilanmitta, kun rakennus rakennetaan kunnan rajan ja kemiaan suhteellisuudelle osoitetulla korttelialueella (T/kem) toisella vastaavalla korttelialueella.

Korttelialueille ei saa sijoittaa teollisuutta tai muita toimintaa, joka voimakkaasti saavuu muodostavana, korkeudeltaan tai muuten näköalento-olosuhteita huonontavana voi vaikuttaa lentoimintaan. Jos kaava-alueelle muodostuu vesialueita, jotka houkuttelevat lintuja kenttäolosuhteita vaarantavasti, ne tulee katkaa esim. verkkoilla lintujen oleskelun estämiseksi. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon velloisuus lentoesteluvun hakemiseen ilmailualan mukaisesti.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaaleilla.

Tonttien hulevedet tulee viivytellä tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspannat) tilavuuden tulee olla vähintään 2 m³/100 m² läpiselämittä pinta-ala kohti. Lisäantuneet asfaltitiedot ja kattovedet tulee johtaa öljy- tai hiiskaneroksen kautta sadevesiviemäriin. Kattulieuiden kurvatus toteutetaan hulevesiviemäriä ja öjjiä. Kattulieuiden hulevedet puretaan virkistysalueille (VL). Pukuköihin tulee tehdä eroosiosuojauksia ja tarvittaessa viivytys. Tonttien toimijoiden tulee laatia rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesisuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusluvanomossa.

Epäpuhtaita sammutus- ja prosessivesiä ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön.

Tavaroiden säilyttämistä tulee rajoittaa tonttien välisillä rajoilla siten, että aluepolonki ei lisäänty.

Korttelialueiden rakentamisesta aiheutuvat maamassojen siirrot tulee suorittaa ensisijaisesti korttelialueiden sisällä. Virkistysalueelle (VL) ei saa sijoittaa maamassoja. Ylijäämämäärä voi kuljettaa jäämääntäiden vastaanottopaikkaan.

Tarkemman rakentamisen, tontin käytön ja hulevesien suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueella tapahtuva rakentaminen ei vaaranna lähiympäristön luonnon ja eläimistöön liittyviä arvoja Mustasaaren kunnan puolella olevilla virkistysalueilla (VLs), Lillastråketin ja Storträsketin ympäristössä tai Vasaan kaupungin puolella olevalla virkistysalueella (VL) ja maa- ja metsätalousalueilla (M, MY) tai Tuovilan joen veden laatu.

Liito-oravan, viitasammakon ja lepakon elinympäristöt tulee säilyttää LSL 49§ mukaisesti. Lajin ja sen pesäpaikkojen häirintä on kielletty LSL 39§. Tätä sovelletaan, ellei ole myönnetty poikkeamista LSL 49 § 3. momentin mukaisesti.

T/kem-alueiden tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alueen maisemointiin istutuksiin tai säilyttämällä olemassa olevia puustoa alueen yleisluonnon kannalta sopivalla tavalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
• 0,7 ap / fyntekijä
• Liiketojia varten on varattava 1 ap / 40 k-m²

Kommunfullmäktige / Kunnvaltuusto § 72 11.10.2018

Kommunstyrelsen / Kunnhallitus § 167 1.10.2018

Samhällsbyggnadsnämnden / Yhdyskuntarakentamisen lautakunta § 162 19.9.2018

Utställad i förslagskedet / Nähtävällä ehdotusvaiheessa 1.8. - 31.8.2018

Mittakaava 1:4000

Koordinaatit ETRS GK 22

Basikartan kompletterad / Pohjakartta päivitetty: 4.8.2017

Planläggningstext / Kaavotusohje: Barbara Räs

FCG Suunnittelu ja teknisiä Oy

YKS 331-P33108 901

Päivä 19.9.2018

Pääsuun. Kristina Salomaa, FM YKS-588

Hv. Tuomas Mettinen, OI

Piiri: Janne Pekkarinen, Ins. AMK

Yhteyshenkilö: Kristina Salomaa, FM YKS-588

0 100 200 300 400 500
1 : 4000