KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

DETALJPLAN ÖVER VIKBY II
VIKBY II ASEMAKAAVA
13.5.2015
Med detaljplan bildas kvarteren 20-27 i Vikby by, Korsholms kommun.
Asemakaavalla muodostuu Mustasaaren kunnan Vikbyn kylän korttelit 20-27.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM

KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS.
På kvartersområdet är det tillåtet att placera en sådan stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande specialvaruhandel av regional betydelse eller en butikskoncentration som avses i § 71 a i markanvändnings- och bygglagen. På området är det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet eller butikskoncentration med utrymmeskrävande specialvaruhandel, som motorfordonshandel, järn- och byggvaruhandel, lantbruks- och trädgårdsvaruhandel samt lager-, kontors- och serviceutrymmen i anknytning till verksamheten. På kvartersområdet är det även tillåtet att placera café- och restaurangtjänster. Enhetens eller koncentrationens sammanlagda våningsyta får vara högst 6000 m2vy. Områdets byggnadernas fasader bör till sin arkitektur och till sina material vara högklassiga och hållbara. Speciell uppmärksamhet bör fästas på fasaderna vid huvudsamlargatans sida.

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.
Korttelialueelle voidaan sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettu, merkitykseltään seudullinen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, jossa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, kuten moottoriajoneuvojen kauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa sekä maatalous- ja puutarha-alan kauppaa, sekä toimintaan liittyviä varasto-, toimisto- ja huoltotiloja. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös kahvila- ja ravintolapalveluja. Yksikön tai keskittymän kokonaiskerrosala saa olla enimmillään 6000 k-m2.
Alueen rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoisia ja kestäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pääkokoojakatujen puolella oleviin julkisivuihin.

KTY

KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER.
På kvartersområdet är det tillåtet att placera kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av sådana som inte medför miljöolägenheter. Av våningsytan får högst 10 procent användas för butiks- eller motsvarande utrymmen. Områdets byggnadernas fasader bör till sin arkitektur och till sina material vara högklassiga och hållbara. Speciell uppmärksamhet bör fästas på fasaderna vid huvudsamlargatans sida.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 10 prosenttia saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueen rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoisia ja kestäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pääkokoojakatujen puolella oleviin julkisivuihin.

TY

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER SOM INTE ORSAKAR MILJÖSTÖRNINGAR.
På kvartersområdet är det tillåtet att placera industriutrymmen såsom fabriker, industrihallar och verkstäder samt därtill anknutna lager- och hjälputrymmen och lagerbyggnader.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMAN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueelle voidaan sijoittaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja, sekä niihin liittyviä varasto- ja aputiloja ja varastorakennuksia.

LT

OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG.
YLEISEN TIEN ALUE.

ET

OMRÅDE FÖR BYGGNADER ELLER ANLÄGGNINGAR SOM BETJÄNAR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.
YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN TAI LAITOSTEN ALUE.

EV-1

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
SUOJAVIHERALUE.

EV-2

SKYDDSGRÖNOMRÅDE, DÄR ÖVERSKOTTSMASSOR FÅR PLACERAS.
Markfyllnaden får höja sig högst 16 m ovanför havsytan. Efter att massor placerats på området bör det rustas upp till ett parkliknande område.
På åkerområdena kan placeringen av överskottsmassor inledas efter att odlingsrätten har upphört.

SUOJAVIHERALUE, JOLLE VOIDAAN OSOITTAA YLIJÄÄMÄMASSOJA.
Täytöt saavat nousta enintään 16 m merenpinnan yläpuolelle. Massojen sijoittamisen jälkeen alue tulee maisemoida puistomaiseksi.
Peltoalueilla ylijäämämassojen sijoittaminen voidaan aloittaa viljelyoikeuden päättymisen jälkeen.

EV-3

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
Intill EV-3-området på den västra sidan av detaljplaneområdet finns ett behov av en ekologisk förbindelse som är avsedd som förflyttningsrutt för flygekorre. På området är det tillåtet att hantera dagvatten enligt den separata dagvattenutredningen, med beaktande av områdets naturvärden och den ovan nämnda förflyttningsrutten.

SUOJAVIHERALUE.
Asemakaava-alueen länsipuolelle EV-3 alueen viereen sijoittuu ekologinen yhteystarve, joka on tarkoitettu liito-oravien siirtymäreitiksi. Alueella voidaan käsitellä hulevesiä erillisen hulevesiselvityksen mukaan huomioiden alueen luontoarvot ja em. siirtymäreitti.

EV/s

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
Område där miljön bevaras.

SUOJAVIHERALUE.
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

LINJE 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDETS GRÄNS.
3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

KVARTERS-, KVARTERSDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.
KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.
OSA-ALUEEN RAJA.

RIKTGIVANDE GRÄNS FÖR OMRÅDE ELLER DEL AV OMRÅDE.
OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.

RIKTGIVANDE TOMT-/BYGGNADSPLATSGRÄNS.
OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.

TVÄRSTRECKEN ANGER PÅ VILKEN SIDA AV GRÄNSEN BETECKNINGEN GÄLLER.
POIKKIVIIVA OSOITTAA RAJAN SEN PUOLEN JOHON MERKINTÄ KOHDISTUU.

MUST

NAMN PÅ STADS- ELLER KOMMUNDEL.
KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NIMI.

20

KVARTERSNUMMER.
KORTTELIN NUMERO.

1

NUMMER PÅ RIKTGIVANDE TOMT/BYGGNADSPLATS.
OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

HUGGORMSVÄGEN KYYKÄÄRMEENTIE

NAMN PÅ GATA.
KADUN NIMI.

6000

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA.
RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÅTNA ANTALET VÅNINGAR I BYGGNADERNA, I BYGGNADEN ELLER I EN DEL DÄRAV.
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

e=0.30

EXPLOATERINGSTAL, DVS. FÖRHÅLLANDET MELLAN VÅNINGSYTAN OCH TOMTENS/ BYGGNADSPLATSENS YTA.
TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

BYGGNADSYTA.
RAKENNUSALA.

DEL AV OMRÅDE SOM SKALL PLANTERAS.
ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

TRÄDRAD SOM SKALL BEVARAS/PLANTERAS.
SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.

GATA.
KATU.

pp — DEL AV OMRÅDE SOM RESERVERATS FÖR FOTGÄNGARE OCH CYKLISTER.
JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.

pp/h — RIKTGIVANDE DEL AV OMRÅDE SOM RESERVERATS FÖR FOTGÄNGARE OCH CYKLISTER DÄR LANTBRUKSTRAFIK ÄR TILLÅTEN.
OHJEELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOLLA SALLITAAN MAATALOUSLIIKENNE.

a — FÖRBINDELSE FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK SOM GÅR UNDER EN GATA ELLER ETT TRAFIKOMRÅDE.
Det noggrannare läget för underfarten kan lösas utifrån den separata trafikutredningen.

KADUN TAI LIIKENNEALUEEN ALITTAVA KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS.
Alikulun tarkempi sijainti voidaan ratkaista erillisen liikenneselvityksen perusteella.

UNGEFÄRLIGT LÄGE FÖR IN-OCH UTFART.
AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.

DEL AV GATUOMRÅDETS GRÄNS DÄR IN- OCH UTFART ÄR FÖRBJUDEN.
KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

luo — OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.
Med beteckningen anvisas en livsmiljö för flygekorre.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Merkinnällä on osoitettu liito-oravien elinympäristö.

hule — FÖRDRÖJNINGSOMRODE FÖR DAGSVATTEN.
Principer i den separata dagvattenutredning som berör planområdet bör beaktas vid hanteringen av dagvatten.

HULEVESIEN VIIVYTYSALUE.
Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-aluetta koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

DAGVATTNETS STRÖMNINGSRIKTNING.
Principer i den separata dagvattenutredning som berör planområdet bör beaktas vid hanteringen av dagvatten.

HULEVESIEN VIRTAUSSUUNTA
Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-aluetta koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Konstruktioner för teknisk service, såsom transformatorstationer, pumpstationer samt vatten och avloppsledningar kan vid behov placeras utanför det på plankartan angivna byggnadsområdet. Konstruktionerna bör dock alltid placeras så att de inte stör avledningen av dagvatten.
Inom området får inte förläggas industri, som i omfattande utsträckning alstrar rök eller på annat sätt försämrar flygsiktförhållanden och därmed försvårar flygverksamhet. Vid uppförande av byggnader i området bör kravet om flyghindertillstånd beaktas enligt vad som stadgas i § 165 i Luftfartslagen.
Byggnader bör inte placeras närmare än 4 meter från tomtgränsen. Om byggnadens fasad är högre än 4 meter bör avståndet från tomtgränsen motsvara minst byggnadens höjd.
Avståndet mellan byggnader bör vara större än höjden av den högsta byggnaden, dock minst 8 meter.
Delar av en tomt som används för utomhuslagring och som ligger på gränsen mellan tomter eller intill gatan, bör skyddas med planteringar som skyddar tillräckligt mot insyn eller med staket som passar in i gatubilden.
Det buller som orsakas av verksamhet som anvisas till detaljplaneområdet får inte överskrida 55 dB dagtid och 50 dB nattetid vid närmast belägna objekt där störningar förekommer. Även buller från riksvägarna bör beaktas.
Med stöd av § 58 i MBL fastställs att detaljplanen kan genomföras först när den anslutning som leder till området har kanaliserats på riksväg 8. Bestämmelsen gäller i högst 2 år efter att detaljplanen har trätt i kraft.
De tomter som byggs på detaljplaneområdet bör anslutas till områdets energilösning ifall en energianläggning för området byggs innan det huvudsakliga byggandet av detaljplaneområdet. Områdets energilösning kan kompletteras med fastighetsspecifika system som utnyttjar förnybara energikällor, såsom geo- och solenergi.
Reklampelares höjd får vara högst 30 m.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ulkopuolelle voidaan tarvittaessa sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia kuten muuntamoita, pumppaamoja sekä vesi- ja viemärijohdot. Rakennelmat tulee kuitenkin aina sijoittaa niin, että hulevesien johtamiselle ei aiheudu haittaa.
Alueelle ei saa sijoittaa teollisuutta, joka voimakkaasti savua muodostavana tai muuten näkölento-olosuhteita huonontavana voi vaikeuttaa lentotoimintaa. Alueen rakentamisessa on otettava huomioon velvollisuus lentoesteluvan hakemiseen Ilmailulain 165 §:n mukaisesti.
Rakennuksia ei tule sijoittaa 4 m lähemmäs tontinrajaa. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 m, tulee etäisyyden tontin rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. korkeus.
Rakennusten välinen etäisyys tulee olla suurempi kuin korkeamman rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 8 m.
Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat, jotka sijoittuvat tonttien väliselle rajalle tai kadun viereen, tulee suojata riittävän näkösuojan antavin istutuksin tai kaupunkikuvallisesti soveltuvalla aidalla.
Asemakaava-alueelle osoitettavan toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää lähimmissä häiriintyvissä kohteissa päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB ottaen huomioon valtateiden aiheuttama melu.
MRL 58§ nojalla määrätään, että asemakaava voidaan toteuttaa vasta kun alueelle johtavan liittymän kanavointi valtatiellä 8 on valmistunut. Määräys on voimassa enintään 2 vuotta asemakaavan voimaantulosta.
Asemakaava-alueelle rakennettavien tonttien tulee liittyä alueelliseen energiaratkaisuun, mikäli alueellinen energialaitos toteutetaan ennen asemakaava-alueen pääasiallista rakentumista. Alueellista energiaratkaisua voidaan täydentää uusiutuvia energialähteitä hyödyntävillä kiinteistökohtaisilla järjestelmillä, kuten geo- ja aurinkoenergialla.
Mainospylväiden korkeus saa olla enintään 30 metriä.

DAGVATTEN

Hanteringen av dagvatten på området bör ske enligt principerna i den separata dagvattenutredning som finns som bilaga till planen.
Fastighets- och kvartersspecifika metoder:
- Dagvatten från sådana ytor på tomten som inte släpper igenom vatten bör fördröjas på tomten så att den dimensionerade volymen för fördröjningssvackor, -bassänger eller -tankar bör vara en kubikmeter per varje hundra kvadrat område som inte släpper igenom vatten.
- Nedsmutsat dagvatten från fältområden bör ledas via olje- och sandavskiljare.
- Ifall jordmånen och avfuktningen av konstruktionerna tillåter rekommenderas att takvatten infiltreras i marken.

Områdesspecifika hanteringsmetoder:
- På allmänna områden bör det reserveras utrymme för områdesspecifika fördröjningsområden för dagvatten, via vilka dagvatten från kvarteren leds och dagvatten från gatuområdena fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.

HULEVEDET

Alueen hulevesien käsittely tulee ratkaista kaavaselostuksen liitteenä olevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteiden mukaisesti.
Kiinteistö- ja korttelikohtaiset menetelmät:
- Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden.
- Kenttäalueiden likaantuneet hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimien kautta.
- Mikäli maaperä ja rakenteiden kuivatus sallivat, on kattovesien maahan imeyttäminen suositeltavaa.

Alueelliset hallintamenetelmät:
- Yleisiltä alueilta on varattava tilaa alueellisille hulevesien viivytysalueille, joiden kautta johdetaan korttelien hulevesiä sekä viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

PARKERING

- Parkeringsplatser skall avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar.

Minimiantal bilplatser enligt följande:
-1 bilplats/arbetsplats
- affärsutrymmen 1 bp/100 m2vy
- lagerutrymmen 1 bp /350 m2vy

PYSÄKÖINTI

Pysäköintipaikat tulee erottaa muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja on jäsenneltävä osiin puu- ja/tai pensasistutuksin.
Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:
- 1 autopaikka/työpaikka
- liiketilat 1 ap/100 k-m2
- varastotilat 1 ap/350 k-m2

I TAMMERFORS / TAMPEREELLA 13.5.2015
FCG SUUNNITTELU JA TEKNIIKKA OY

Chefplanerare Pääsuunnittelija:	Inspektör Tarkastaja:	Acceptor Hyväksyjä:
Maritta Heinilä arkkitehti SAFA YKS-506	Helena Ylinen arkkitehti SAFA YKS-305	Tuomas Miettinen DI, aluepäällikkö

KORSHOLMS KOMMUN MUSTASAAREN KUNTA Vikby II Detaljplan Asemakaava	Utställd/Nähtävillä MRA § 30 1.12.2014-9.1.2015 MRA § 27 8.4.-8.5.2015 Fullmäktige/Valtuusto 15.6.2015 §49
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Pyhäjärvenkatu 1, 33200 Tampere Puh. 0104090 www.fcg.fi	Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero 1:2000 YKS P24779 901 Tiedosto vikby_901.dwg
Päiväys 13.5.2015 Pääsuunn. Maritta Heinilä, arkkitehti SAFA YKS-506 Hyv. Tuomas Miettinen, DI, aluepäällikkö	Suunn./Piirt. Jouko Riipinen/Pekka Seppänen/Lassi Tulonen Tarkastaja Helena Ylinen, arkkitehti SAFA YKS-305 Yhteyshenkilö Maritta Heinilä A S