



Ändring av detaljplan för del av kvarter 17 i Smedsby

Planläggningsavdelningen

Utkast 27.11.2017

Förslag 9.12.2020

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggningsingenjör Marika Häggblom
11/2017

Planläggningsingenjör Martina Bäckman
12/2020

Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn	1
1.2 Planområdets läge.....	1
1.3 Planens syfte.....	1
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial	2
2. SAMMANDRAG.....	2
2.1 Olika skeden i planprocessen	2
2.2 Detaljplanen.....	2
2.3 Genomförandet av detaljplanen.....	2
2.4 Detaljplanens rättsverkningar	3
3. UTGÅNGSPUNKTER	3
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.1.1 Allmän beskrivning av området	3
3.1.2 Naturmiljön, landskap och djurbestand	4
3.1.3 Den byggda miljön.....	5
3.1.4 Befolkning	6
3.1.5 Service.....	6
3.1.6 Trafik.....	6
3.1.7 Teknisk service	7
3.1.8 Bebyggd kulturmiljö och kulturhistoriskt skyddsvärda objekt.....	8
3.1.9 Markägoförhållanden	8
3.2 Planeringssituationen	9
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	9
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	14
4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart.....	14
4.2 Deltagande och samarbete	14
4.2.1 Intressenter.....	14
4.2.2 Anhängiggörande	15
4.2.3 Deltagande i planeringsprocessen och växelverkan	15
4.2.4 Myndighetssamarbete	17
4.3 Mål för detaljplanen	18
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	18
5.1 Planens struktur	18
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	18
5.3 Områdesreserveringar	18
5.3.1 Kvartersområden	18
5.4 Planens konsekvenser.....	19
Konsekvenser för övrig planläggning.....	22
5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser	22
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	23
6.1 Uppföljning av genomförandet.....	23

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun:	Korsholm
Kommundel:	Smedsby, 180
Fastigheter:	Detaljplanen berör del av fastighet RNr 9:315
Planens namn:	Ändring av detaljplan för del av kvarter 17
Planens skala:	1: 2 000
Plankod:	499-566/17

1.2 Planområdets läge

Planändringen berör ett område i kvarter 17, som är beläget norr om Smedsby kärncentrum. Området utgör idag en obebyggd skogsbacke mellan Emmavägen och bostadsvåningshusen invid Hilmaavägen.

Enligt den preliminära gränsdragningen har området som planändringen berör en areal på cirka 0,49 ha. I takt med att planprocessen framskrider kan gränserna för planområdet granskas vid behov.

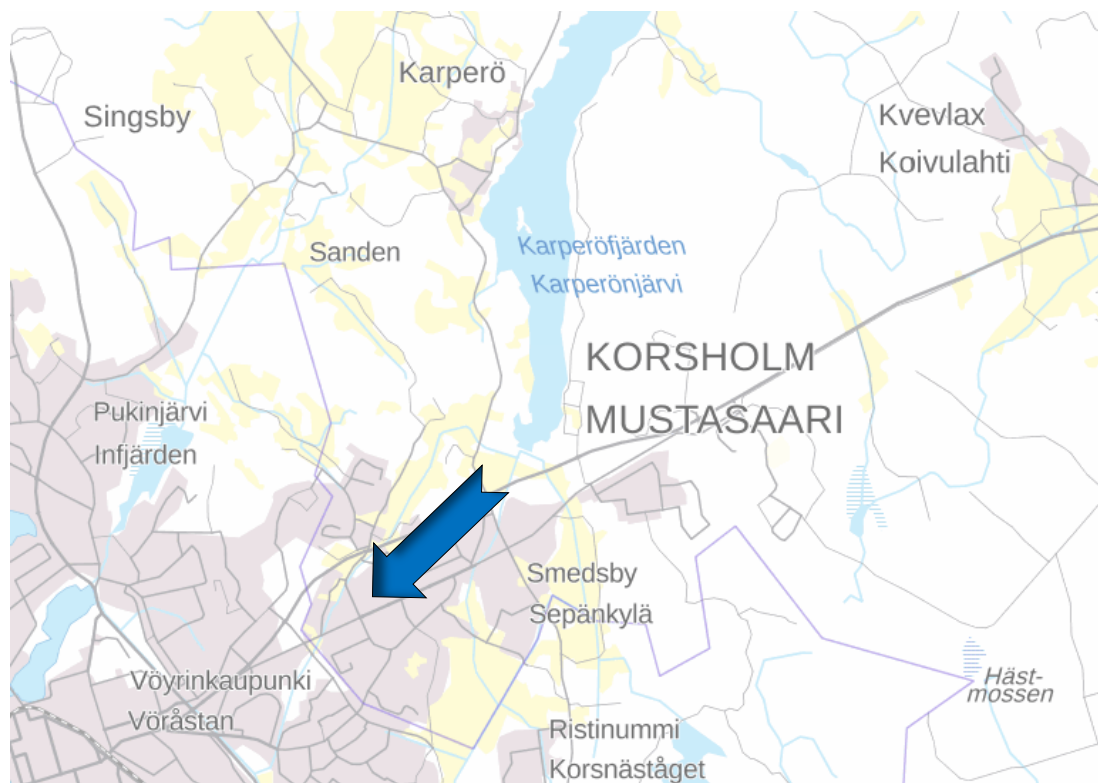


Bild 1. Områdets ungefärliga läge.

1.3 Planens syfte

Målet är att utreda om det finns förutsättningar att ändra detaljplanen för att möjliggöra uppförande av bostadsvåningshus på området. I samband med detaljplanearbetet görs behövliga utredningar. Särskild uppmärksamhet fästs vid trafikmässiga konsekvenser och landskapsmässiga förändringar i området.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av kartan, planbestämmelserna samt planbeskrivningen. I planbeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om planområdet samt uppställda mål och motiveringar till detaljplanen.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Illustrationer

Bilaga 3. Uppföljningsblankett

1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

- Kartor över el-, tele-, fjärrvärme-, avlopps- och vattenledningsnät
- Trafikutredning, Ramboll 06/2017
- Trafikplan för Skolcentrum och omgivningar, 2015
- Dagvattenutredning – Sepänkylän hulevedet, Aluetaito 09/2018

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

16–29.6.2016	Ett program för deltagande och bedömning s var framlagt till påseende.
12.12.2017 § 229	Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att lägga fram ett utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.
3.1-1.2.2018	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxxx	Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
xx-xx.xx.xxxx	Ett planförslag var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx	Samhällsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen.
xx.xx.xxxx	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
xx.xx.xxxx	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör kompletterande bostadsbyggande i Smedsby centrum absoluta närområde. Genom att ändra detaljplanen för ett område som inte förverkligats i enlighet med områdets ursprungliga byggnadsplan bildas en ny byggnadsplats för flervåningshus i kvarter 17.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av området kan påbörjas när planen blivit godkänd i kommunfullmäktige och beslutet vunnit laga kraft.

Nya byggnadsplatser förverkligas av byggnadsentreprenörer. Vid förverkligandet bör höjdförhållandena mot angränsande områden beaktas.

2.4 Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms enligt följande:

På detaljplanområdet får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i detaljplanen. På ett detaljplanområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplanområde är centralt beläget i Smedsby i närheten av kärncentrum, skolcentrum och kulturhuset. Området finns inom ett befintligt flervånings- och radhusområde.



Bild 2. Vy över planområdet.

3.1.2 Naturmiljön, landskap och djurbestand

Landskapsstruktur

Planområdet ligger i en bebyggd tätortsmiljö. Ur landskapsstrukturellt perspektiv ligger området högt beläget i förhållande till omgivningen. Området utgör en backe invid Emmavägen. Terrängens höjd varierar mellan +14–+18 meter ovanför havsytan.

Jordmån

Jordmånen i planområdet består främst av sandmorän. I samband med bygglovet bör noggrannare jordmånsundersökningar göras.

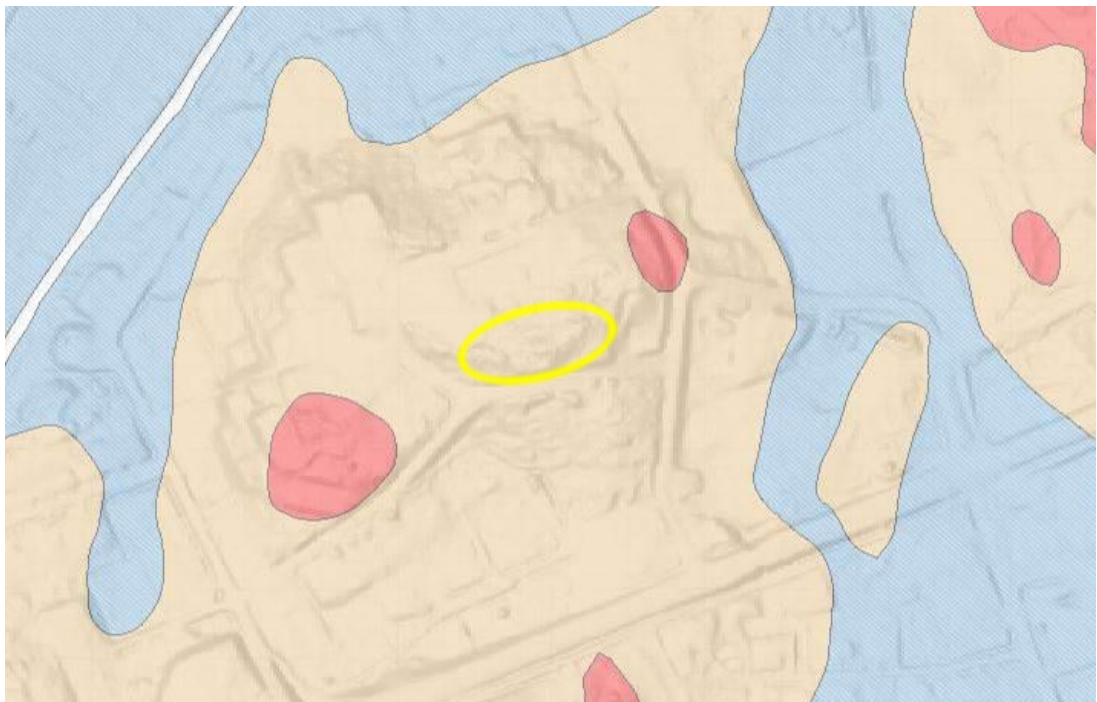


Bild 3. Jordmånskarta. © GTK (2017)

Yt- och grundvatten

Planområdet är högt belägen på en backe som sluttar ned mot Emmavägen. Ytvatten från området rinner ned mot Emmavägen vidare mot Bölevägen och mynnar så småningom ut i Stocksundsbacken. Med tanke på områdets terrängformer bör i byggskedet uppgöras tomtspecifika riktlinjer för hur dagvatten ska insamlas och avledas.

Vegetation

Kvarter 17 består av blandskog som domineras av tall, gran och björk i mycket blockrik terräng. Undervegetationen är knapp och består av gräs och ris.

Naturskyddsprogramområden och Natura-områden

På området finns inga områden som omfattas av naturskyddsprogram. På området finns inga Natura-områden.



Bild 4-5. Områdets vegetation.

3.1.3 Den byggda miljön

Planområdet ligger i centrumtätorten Smedsby i Korsholms kommun. Bebyggelsen i närområdet består av våningshus och radhus. Bebyggelsen är uppförd enligt områdets byggnadsplan, som är fastställd år 1972.

Det befintliga byggnadsbeståndet i kvarter 17 består av flervåningshus uppförda i olika tidsepoker. Längs Hilmavägen finns lamellhus i tre våningar, typiska för 70-talet. Invid Agnesvägen–Skolvägen finns två punkthus i 3-4 våningar, varav byggnaden i korsningen Emmavägen–Agnesvägen är uppförd under 2000-talet

Mellan planområdet och Smedsby Kärncentrum finns i huvudsak radhus i 1–2 våningar, uppförda under 1970-1980 talet.



Bild 6. Bebyggelsen i kvarter 17.

3.1.4 Befolkning

I Korsholm är befolkningstalet cirka 19448 invånare (31.12.2019, Statistikcentralen). Korsholms befolkning har ökat under de senaste åren och kommunens befolkning förutses att öka under de kommande årtiondena.

Invånarantalet i Smedsby har fördubblats under de tre senaste årtiondena. I Smedsby delområde, som innefattar Smedsby, Böle och Kråklund, är invånarantalet 5744 (31.12.2019, Statistikcentralen).

3.1.5 Service

Planområdet ligger i anslutning till Smedsby kärncentrum med kommuncentrumets offentliga service samt affärer i närheten av planområdet. Handelstjänsterna ligger på cirka 500 meters gångavstånd då man rör sig längs lättrafiklederna.

Skolområdet samt kulturhuset finns i nära anslutning till planområdet.

3.1.6 Trafik

Området är centralt beläget med goda förbindelser. Från Korsholmsvägen kan trafiken till området ske antingen via Bölevägen eller via Agnesvägen vidare mot Emmavägen. Inom området finns gångbanor längs vägarna som leder mot centrum och Skolområdet. Kollektivtrafiken trafikerar via Smedsby centrum.

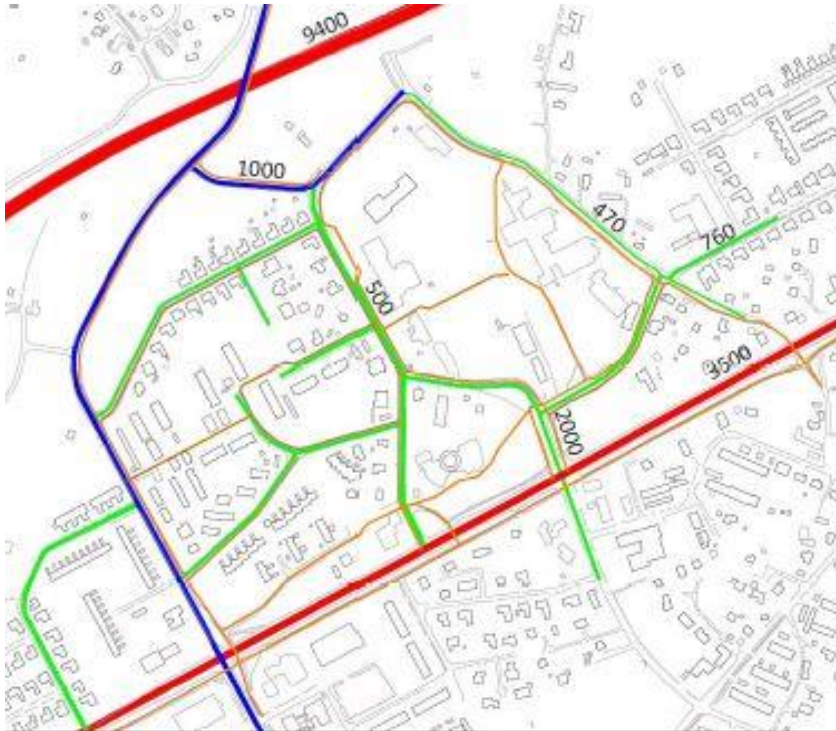


Bild 7. Trafiknätet med trafikmängder från år 2015.

3.1.7

Teknisk service

Kommunens vatten- och avloppsledningsnät finns i angränsning till planområdet. Även fjärrvärmenätet finns i anslutning till området.

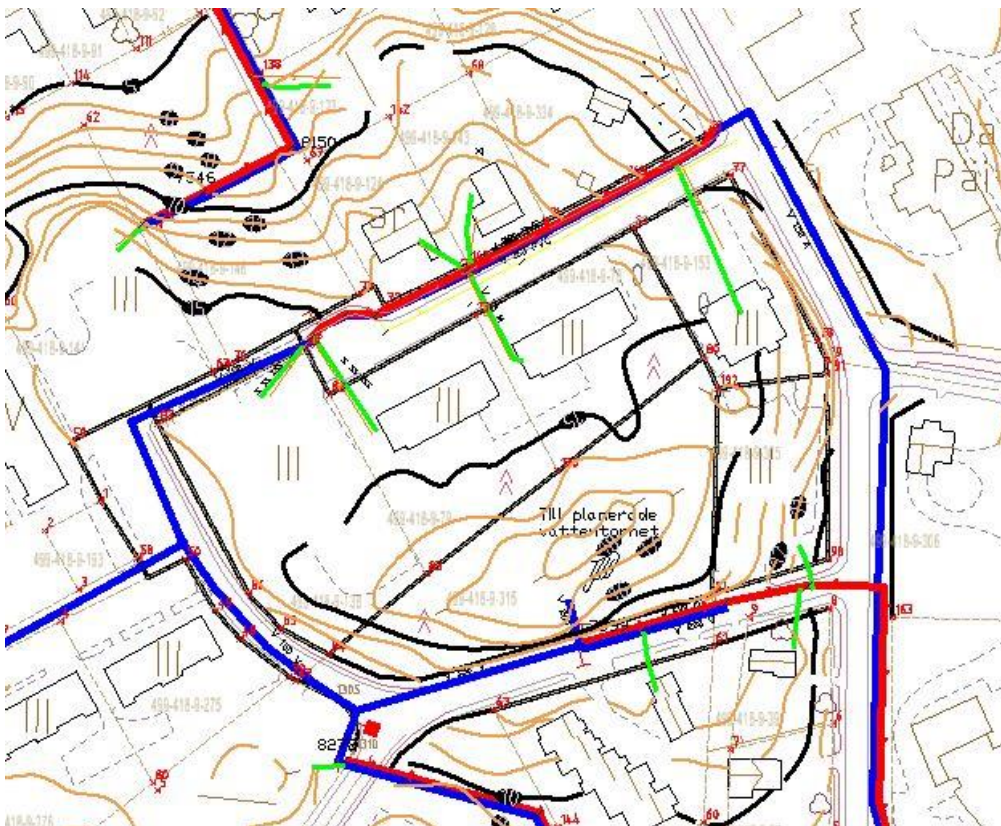


Bild 8. Vatten- och avloppsledningsnät.

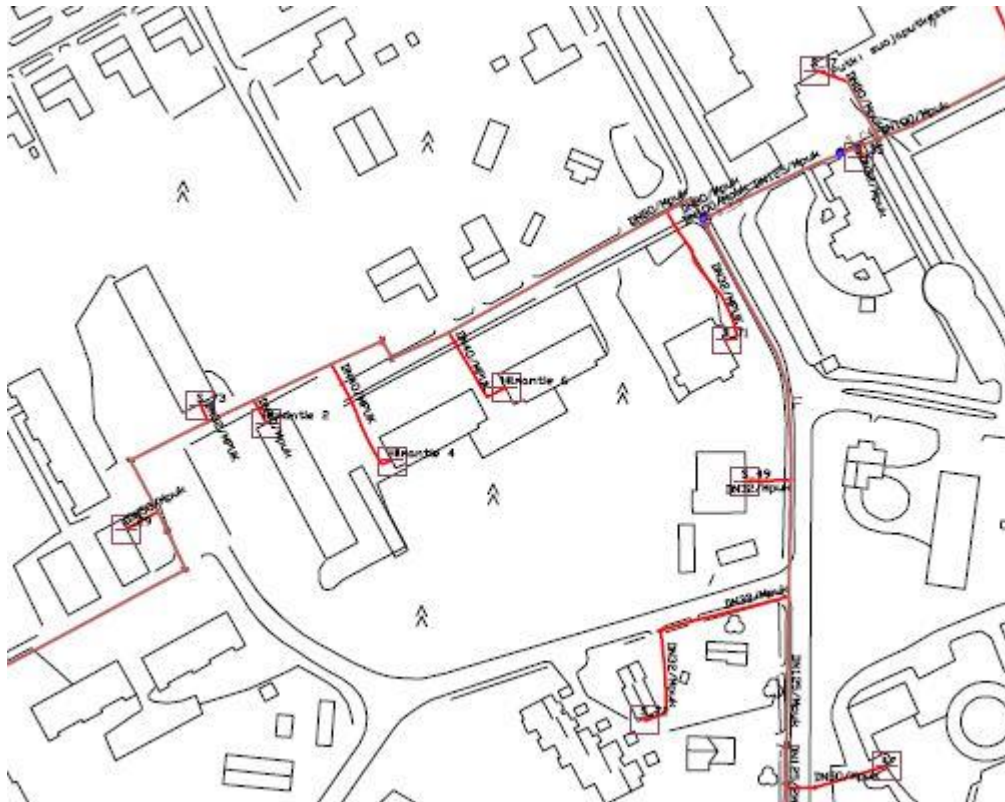


Bild 9. Fjärrvärmenät.

3.1.8 Bebyggd kulturmiljö och kulturhistoriskt skyddsvärda objekt

Inom planläggningsområdet finns inga på riksnivå värdefulla landskapshelheter. Enligt landskapsplanen finns inom området inga landskapsmässigt betydelsefulla bebyggda kulturmiljöer.

3.1.9 Markägoförhållanden

Planområdet är i kommunens ägo. Kommunens markägo framgår av den röda rasteringen i bild 10.

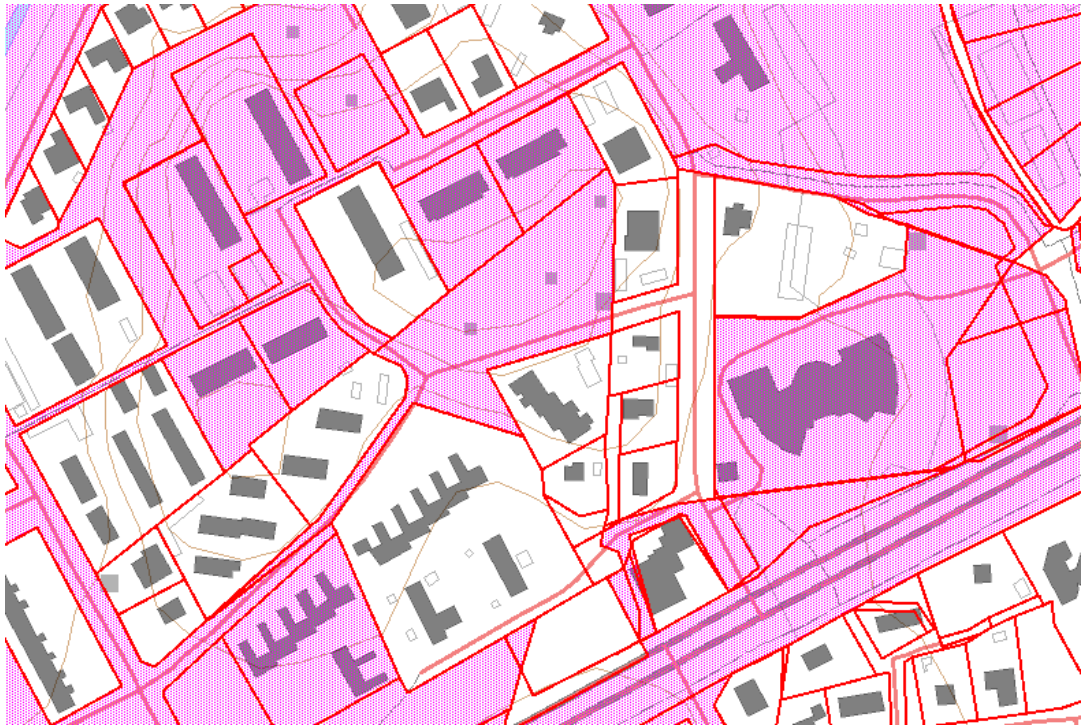


Bild 10. Markägoförhållandet.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter:

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

Landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 har godkänts av landskapsfullmäktige den 15.6.2020. Landskapsplanen har trätt i kraft 11.9.2020. Planen är s.k. helhetslandskapsplan, vilken ska omfatta hela landskapet och dess olika samhällsfunktioner. Den nya landskapsplanen ersätter Österbottens landskapsplan 2030 och dess etapplandskapsplaner.

Enligt landskapsplan 2040 finns följande områdesreserveringar på eller i anknytning till det aktuella detaljplanområdet:

Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)

Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas de centrala områdena av Vasa stadsregion där stadens påverkan är betydande. Området består av Vasa med närliggande tätorter och stadsnära landsbygdsområden. I avgränsningen ingår även Korsholms, Laihela och Malax centrum.

Planeringsbestämmelse: Vasa bör utvecklas som landskapets centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området bör utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar de ekologiska funktionerna.

Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande. Ny bebyggelse bör placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetliga samhällsstrukturen, som bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse bör styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet.

Området bör utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för forskning och utbildning samt innovations- och företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet bör säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Planeringsrekommendation: Planering av markanvändningen och utveckling av området bör ske i samarbete över kommungränserna.

Område för tätortsfunktioner (A)

Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetligare samhällsstruktur bör främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.

Område för centrumfunktioner, centrum med närservice (ca)

Beskrivningen av beteckningen: Med objektsbeteckningen anvisas centrum med närservice. Tillsammans bildar områdena för centrumfunktioner ett täckande centrumnätverk för Österbotten.

Planeringsbestämmelse: Kommunerna och städerna ska i sin strategiska planering skapa förutsättningar för närservice i dessa centrum. Avgränsningen av centrum med närservice bör i den kommunala planläggningen utredas och anvisas.

Hinderfri zon för flygtrafik (sv)

Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anges de hinderfria zoner vid Vasa och Karleby-Jakobstad flygplatser som krävs med tanke på flygsäkerheten.

Planeringsbestämmelse: Den största tillåtna höjden på byggnader, konstruktioner och anordningar samt växande trädbestånd och annan växtlighet inom zonen varierar beroende på läget. Vid placering av byggnader och konstruktioner som planeras och ska uppföras på området ska kraven i 158 § i luftfartslagen beaktas. Om byggen som är högre än normalt eller som överskrider gränserna för den hinderbegränsade ytan inom zonen ska man samråda med Transport- och kommunikationsverket.

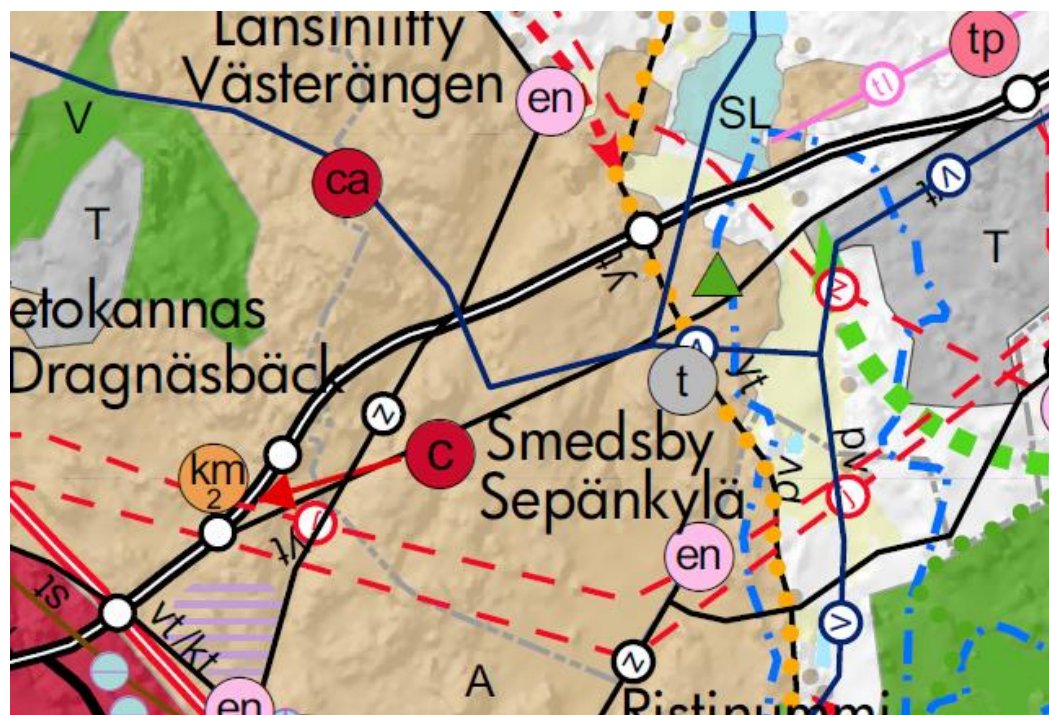


Bild 11. Utdrag av Österbottens landskapsplan 2040.

Strategisk generalplan

I Korsholms kommun finns en strategisk generalplan med syfte att styra de allmänna principerna för kommunens samhällsstruktur och markanvändning, vilken godkändes i kommunfullmäktige den 10.6.2013 § 85.

Planområdet finns inom område reserverat för centrumfunktioner (C).

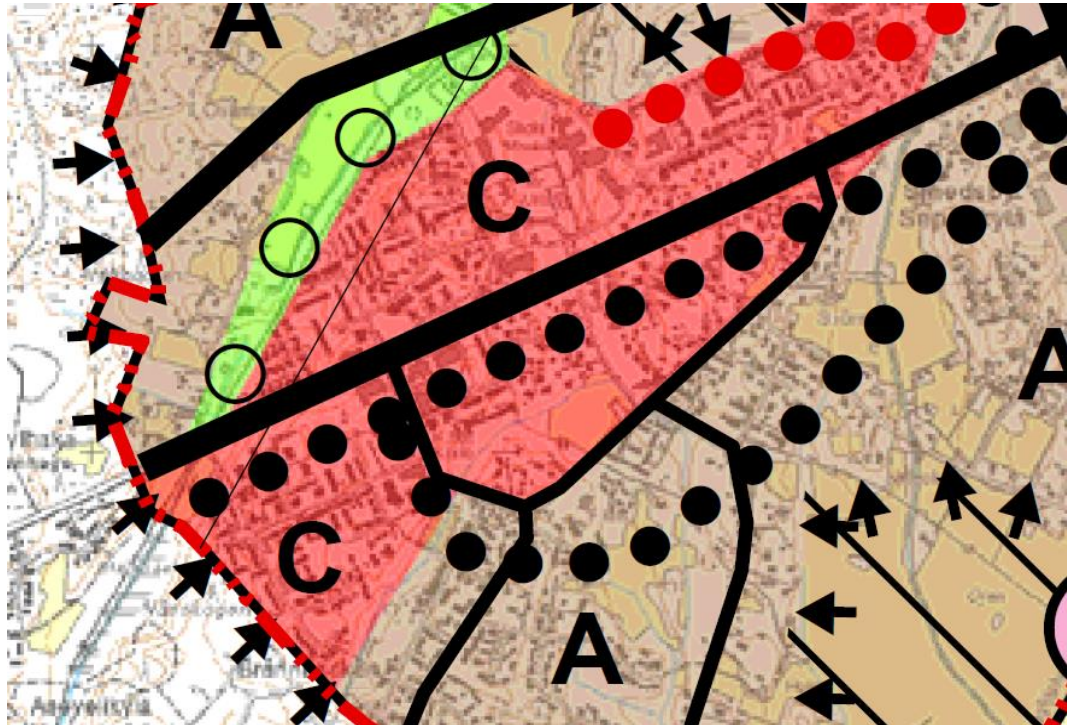


Bild 12. Utdrag av strategiska generalplanen för Korsholms kommun.

Generalplan

I Smedsby delgeneralplan 2030, vilken har godkänts av kommunfullmäktige 1.9.2016 § 60, utgörs det aktuella området av område dominerat av flervåningshus (AK) – område som förändras avsevärt.

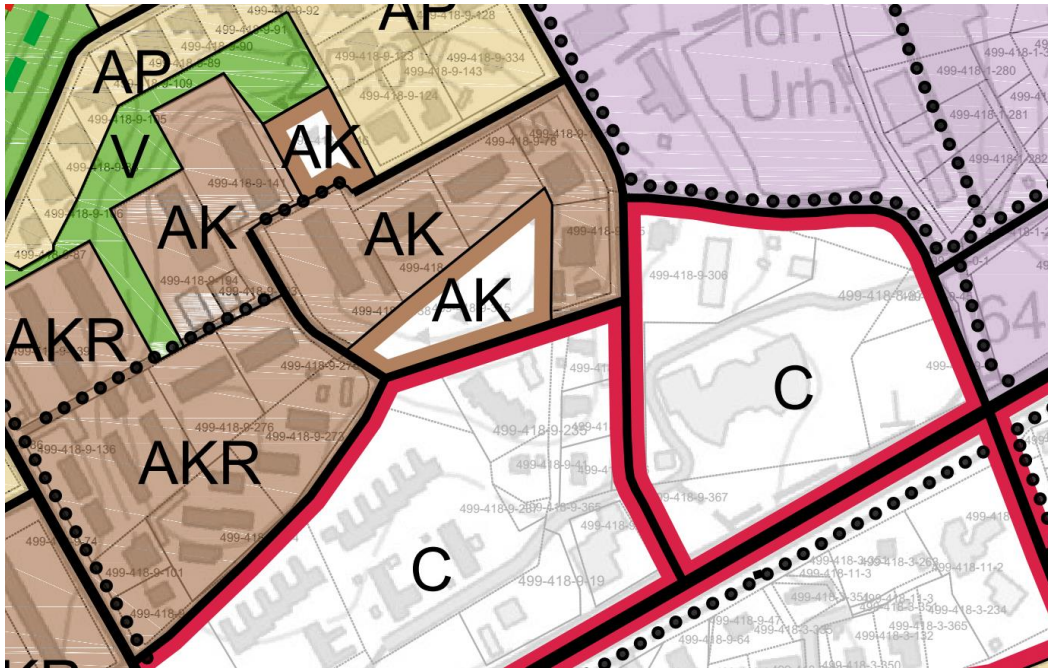


Bild 13. Utdrag av Smedsby delgeneralplan 2030.

Detaljplan

För området finns en byggnadsplan som är fastställd med länsstyrelsens utslag Nr. B-979, 10.5.1972. På det aktuella planområdet har följande områdesreserveringar och planbeteckningar anvisats:

YT Kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och inrättningar

Vs Område för högspänningsledning

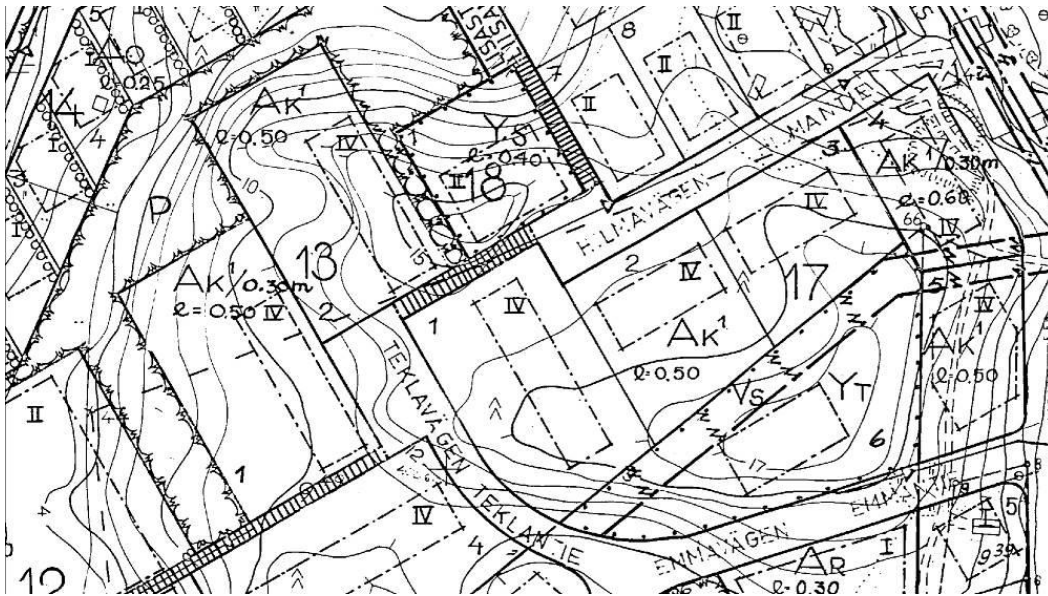


Bild 14. Utdrag av fastställd byggnadsplan.

Byggnadsordning

Korsholms kommuns reviderade byggnadsordning har vunnit laga kraft den 1.8.2013 enligt kommunfullmäktiges beslut 10.6.2013 § 91.

Miljöskyddsföreskrifter för Korsholm, Närpes, Kaskö, Kristinestad

Miljöskyddsföreskrifterna har godkänts av kommunfullmäktige i Korsholm den 22.9.2014 § 60 och har trätt i kraft fr.o.m. 3.11.2014.

Baskarta

Vid uppgörande av planen används kommunens baskarta i skala 1:2000. Planområdets baskarta har granskats och godkänts av planläggningschef Barbara Påfs 10.4.2017.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

Planändringen finns med i det femåriga planläggningsprogrammet som årligen godkänns av kommunfullmäktige. Planeringen av området fanns med redan i planläggningsprogrammet för åren 2017–2021, vilket godkändes av kommunfullmäktige 17.11.2016 § 91.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna är följande:

Intressenter har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess inverkningar samt yttra åsikter om planen. Intressenter i planeringen är:

- Invånare, markägare och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Korsholms kommuns förvaltningsenheter
 - Kommunstyrelsen
 - Utvecklingssektionen
 - Samhällsbyggnadsnämnden
 - Byggnadsnämnden
 - Miljösektionen
 - Bildningsnämnden
 - Socialnämnden
 - Äldrerådet
 - Rådet för personer med funktionsnedsättning
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Österbottens räddningsverk
- Vasa elnät
- Anvia Telecom Ab
- Övriga sammanslutningar och föreningar

4.2.2 Anhängiggörande

Om framläggandet av program för deltagande och bedömning annonserades i Vasabladet, Pohjalainen, på kommunens hemsida www.korsholm.fi och på kommunens officiella anslagstavla i ämbetshuset.

4.2.3 Deltagande i planeringsprocessen och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning fanns till påseende 16.6–29.6.2016, vilket berörde både planändring i kvarter 17 och 18. Mot programmet inlämnades 3 åsikter. Åsikterna belyste farhågor om försämrad livsmiljö då området bebyggs, sämre trafiksäkerhet längs Lisastigen samt lyfte fram behovet av tillräckliga parkeringsutrymmen för att undvika parkerings längs vägarna.

I senare skede har ytterligare en åsikt lämnats angående trafiksäkerheten i korsningen Emmavägen–Agnesvägen. Med tanke på att nya bostäder planeras i området vill man uppmärksamma på att parkering längs gatan, områdets höjdförhållanden och snäv korsning medför en trafiksäkerhetsrisk framförallt med tanke att många skolbarn rör sig i området.

Till utkastskedet så gjordes separata planer för kvarter 17 respektive kvarter 18. Över utkastet inkom utlåtande från NTM-centralen i södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, äldrerådet, Västkustens miljöenhet, byggnadsnämnden och Vasa elnät. Därtill har det inkommit en åsikt från Bostads Ab Emmavägen 10.

Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende under tiden 3.1–1.2.2018. Under tiden för framläggandet inkom sex utlåtande och en åsikt enligt följande.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten har i sitt utlåtande framhållit att man borde undersöka alternativa lösningar angående exploatering och användningsändamål (AK, AKR och dyl.). Därtill önskar de att man i planbeskrivningen noggrannare ska bedöma områdets naturvärden utgående från rekreationssynvinkel. Man bör också beakta tillräckligt avstånd mellan småhus och flervåningshusmassorna med sina parkeringsområden.

Förslag till bemötande: Området har i Smedsby delgeneralplan anvisats som nytt område för flervåningshus, och områdets lämplighet som område för flervåningshus har undersökts i samband med delgeneralplanen. Områdets naturvärden och konsekvenser för rekreation har noggrannare lyfts fram i planbeskrivningen under punkt 5.4 Planens konsekvenser. Intill det aktuella området finns inga småhus, endast flervånings- och radhusbebyggelse.

Österbottens räddningsverk har gett som utlåtande att de inte har något att anmärka över utkastet till detaljplanändring.

Förslag till bemötande: Noteras. Föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Äldrerådet har gett som utlåtande att de inte har något att anmärka över utkastet till detaljplanändring.

Förslag till bemötande: Noteras. Föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Västkustens miljöenhet har i sitt utlåtande lyft fram behovet av att förverkliga planerade grön- och rekreationsområden i Smedsby, i och med att obebyggda områden, vilka i dagsläget kan användas för rekreationsändamål bebyggs. Miljöenheten noterar även en felhänvisning i planbeskrivningen gällande områdesreservering i Smedsby delgeneralplan.

Förslag till bemötande: I Smedsby delgeneralplan finns anvisat flertalet rekreations- och grönområdesstråk, vilka delvis ska kunna sammanlänkas med befintliga gång- och cykelleder. Förverkligandet av grönområdesstråken sker etappvis, vartefter områden detaljplaneras och man noggrannare kan anvisa t.ex. gång- och cykelleder.

Planbeskrivningen korrigeras, så att hänvisningen gällande områdesreservering i Smedsby delgeneralplan blir korrekt.

Byggnadsnämnden har i sitt utlåtande konstaterat att de omfattar utkastet till detaljplan, med följande kommentarer: dagvattnet och dess avledning bör utredas så att det inte påverkar angränsande fastigheter, vid placering av byggnaderna bör man beakta att balkonger inte placeras med fri insikt mot intilliggande höghus. Balkongernas placering borde utredas och tas med i detaljplanebestämmelserna.

Förslag till bemötande: Till förslagsskedet har en dagvattenutredning gjorts. I enlighet med förslaget i dagvattenutredningen kommer man att anlägga en ny dagvattenbrunn intill Emmavägen, varifrån dagvattnet leds vidare österut till befintligt dagvattenledningsnät längs Agnesvägen och vidare mot Kristinevägen. Planbestämmelserna kompletteras också med att dagvattnet för de ytor på tomten, vilka inte släpper igenom vatten bör fördröjas så att den dimensionerade volymen för fördröjningssvackor, -bassänger eller -tankar bör vara 1 m³/ 100 m² område som inte släpper igenom vatten.

En planering av de tilltänkta flervåningshusen sker parallellt med detaljplanens framskridande. I husplaneringen bör man ta balkongernas placering i beaktande, så att de inte ger fri insikt till intilliggande höghus.

Vasa elnät har gett som utlåtande att de inte har något att påpeka över utkastet till detaljplanändring.

Förslag till bemötande: Noteras. Föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Bostads Ab Emmavägen 10 har lämnat in en åsikt där de lyfter fram vikten av trafikarrangemangen i närområdet gällande både personbils- och fotgängartrafik samt behovet av parkeringsutrymmen. Därtill funderar de hur trafikarrangemangen ska ordnas under byggnadsskedet, och önskar få vara delaktiga i den processen. Därtill efterlyser de en trafikplaneringsplan med fokus på parkeringsmöjligheter, parkeringstäthet och parkeringsutrymme längs Emmavägen samt utrymme för fotgängare med beaktande av snöförhållandena vintertid.

Förslag till bemötande: År 2015 gjordes en trafikutredning för skolområdet, och förbättringar för trafiksäkerheten i direkt anknytning till skolområdet. För det aktuella området har därtill en separat trafikutredning och parkeringsplan uppgjorts 2017. I båda trafikutredningarna har man fokuserat på trafiksäkerheten för skolelever och övriga fotgängare ur ett större perspektiv. Direkta åtgärder som gjorts för trafiksäkerheten i närområdet är bl.a. följande: en rondell vid Matildavägen-Almavägen-Bölesundsvägen har anlagts för att få ett säkrare korsningsområde och Almavägen har stängts för genomfartstrafik. Därtill har också Skolvägen stängts för genomfartstrafik. I utredningarna finns också föreslaget andra förbättringsåtgärder för trafiksäkerheten, vilka kan förverkligas vartefter behov uppstår. I den parkeringsplan som finns uppgjort för den aktuella tomten finns anvisat hur parkeringsplatser kan anläggas på tomten, och eftersom tomten sluttar kraftigt finns också möjlighet att anlägga parkeringsplatser på källarplan i de inplanerade flervåningshusen. Tomten ska planeras och förverkligas så att samtliga nya parkeringsplatser ska finnas inom tomtgränsen.

Som vid all nybyggnation så inverkar byggandet naturligtvis på de boende i närområdet under själva byggnadstiden i form av ökad trafik, buller, etc. Under byggnadsskedet strävar man till att ordna de praktiska trafikarrangemangen, så att inverkan för de boende i närområdet är så liten som möjlig.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Utlåtande av kommunens förvaltningsenheter och berörda myndigheter inbegärs över planutkast och vid behov över planförslag. Arbetsmöte med myndigheter hålls om behov föreligger.

4.3 Mål för detaljplanen

Området, som är reserverat för kommunaltekniska byggnader och inrättningar, har ursprungligen varit ämnat för ett vattentorn. Det har dock inte förverkligats i enlighet med detaljplanen. Med tanke på områdets centrala läge har det ansetts ändamålsenligt att utreda förutsättningar att bebygga området med flervåningshus för bostäder.

I planlösningen eftersträvas ett sådant alternativ som är mest förmånligt med tanke på konsekvenser som riktas till omgivningens invånare och dessutom med tanke på trafikkonsekvenser och konsekvenser för miljön och landskapet som helhet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen möjliggör att tomt 6 i kvarter 17 reserveras för flervåningshus (AK).

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen möjliggör nya bostäder i närhet till Smedsby centrum och utgör en förtätning inom befintlig samhällsstruktur.

Under planprocessen kommer de nya byggnadernas utformning och höjd att visualiseras med hjälp av illustrationer för att visualisera landskapsmässiga förändringar.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområden för flervåningshus (AK)

Med beteckningen tillåts byggande av flervåningshus i fyra våningar inklusive gårds- och parkeringsområden. Våningshöjderna har anvisats med romerska siffror. Tomten har en areal om 4906 m² och byggrätten är 3000 v-m². Tomtens västra del har reserverat för parkeringsplatser.

- Rödtegel eller ljus rappning och/eller täckmålat trä bör användas som huvudsakligt fasadmateriäl för byggnaderna. Takfärgen ska vara i mörk kulör.
- På byggnadsplatsen ska reserveras 1 bilplats/60m² bostadsyta, likväl minst 1,5 bilplats/bostad.

- Under byggnaden får anvisas parkerings- och serviceutrymmen i en våning, som delvis kan vara ovanför markytan. Dessa utrymmen beaktas ej vid beräkningen av våningsyta eller våningstal.



Bild 15. Visionsbild av hur byggnationen på tomten kunde förverkligas.

5.4

Planens konsekvenser

Syftet med planläggningens konsekvensbedömning är att på förhand i tillräcklig utsträckning utreda planens konsekvenser. Enligt MBL 9 § bör planen baseras på en tillräcklig mängd granskningar och utredningar. Utredningarna bör täcka hela det område som på ett betydande sätt kan påverkas av planen. Vid konsekvensbedömning behandlas även principer för att hindra eller mildra eventuella skadliga konsekvenser.

Vid beredningen av detaljplanen har strävan varit att identifiera och utreda betydande konsekvenser föranledda av planen. Konsekvensbedömning har gjorts på basen av befintliga utredningar, litteratur och terrängbesök.

Konsekvensbedömningarna kan kompletteras i samband med planens fortsatta beredning, på basen av bl.a. erhållen respons från olika intressegrupper.

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Förverkligandet av planändringen ger Smedsby centrum nya bostäder på kort gångavstånd till servicen i centrum och medför en förtätning av ett befintligt

höghusområde. Med tanke på den täta samhällsstrukturen är konsekvenserna mycket positiva.

Konsekvenser för boendemiljö

Då området inte förverkligats enligt gällande byggnadsplan upplevs det idag lugna skogsområdet som ett rekreationsområde vilket genom planändringen förändras till en bebyggd miljö. Trots att ändringen inte är betydande medför förverkligandet av planen en ändring i närmiljön som kan upplevas negativ.

Beroende på årstid och tid på dygnet kan skuggor från de nya byggnadsmassorna sträcka sig angränsande tomter. Å andra sidan kommer höjden på byggmassorna inte att överskrida höjden på det trädbestånd som idag finns på området.

Konsekvenser för bostadsutbudet i Smedsby

Med tanke på det ökade bostadsutbudet och fler boendeanternativ har förverkligandet av projektet positiva konsekvenser för bostadsutbudet i Smedsby.

Konsekvenser för rekreation

Området används i dagsläget för rekreation, vilket syns på de upptrampade stigarna inom området. Förverkligandet av planen medför dock ingen förändring av mängden rekreationsområden i och med att kvarter 17 redan idag är reserverat för byggande. När områden, vilka är reserverade för byggande lämnar obebyggda en längre tid, så kan områdena uppfattas som rekreationsområden fast de i själva verket inte är planerade för rekreation. Ur denna synvinkel kan förverkligandet av området uppfattas som negativt för närrekreation i form av lek och utevistelse för de boende i närområdet.

Buller

Under byggnadsskedet har bullret från trafiken och arbetsmaskinerna negativa konsekvenser för invånarna i näromgivningen.

Yt- och grundvatten

Förverkligandet av planen ökar avrinningen av ytvatten i området.

Med tanke på områdets terrängformer finns det i planbestämmelserna angivet för hur dagvatten ska insamlas och avledas. Det dagvatten som insamlats via fördröjningsbassänger leds vidare till en ny dagvattenbrunn som anläggs vid Emmavägen, och därefter vidare mot Agnesvägen och Kristinevägen till befintligt dagvattenledningsnät.

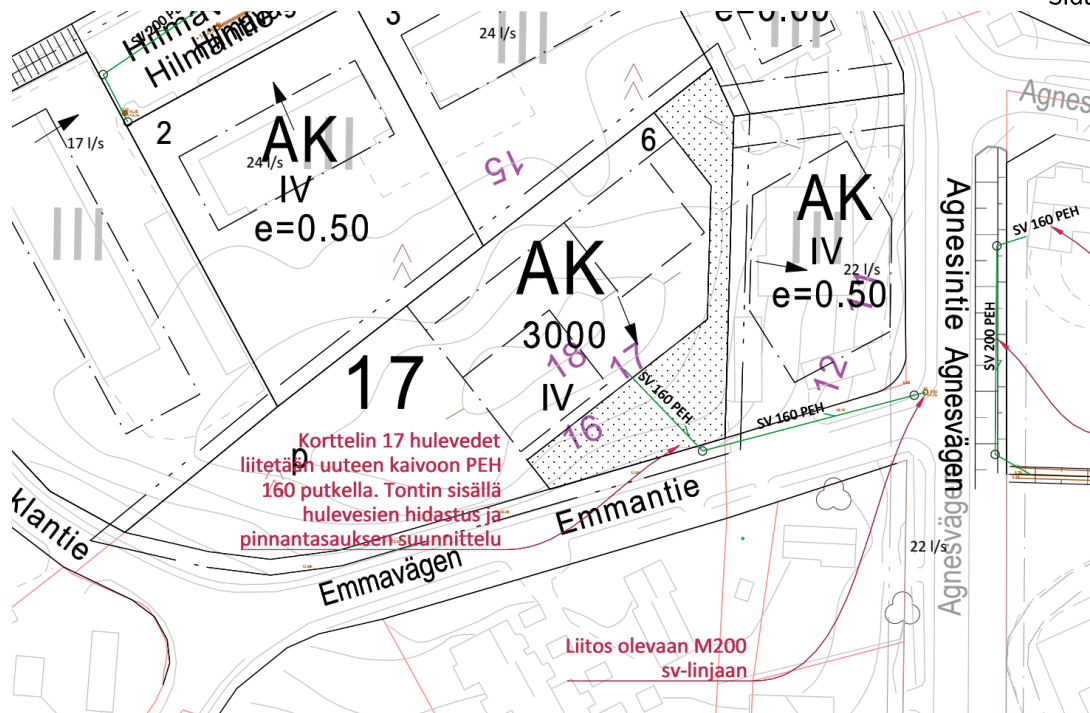


Bild 16. Utdrag av dagvattenhanteringsplanen.

Naturen och faunan

Området som planändringen berör utgör idag en skogbevuxen backe. Det är dock redan idag reserverad för byggande, så planändringen medför i sig ingen ändring utgående från den markanvändning som redan nu är reserverad för området.

Konsekvenser för trafiken

En trafikutredning för bedömning av trafikmässiga konsekvenser har uppgjorts. Trafikutredningen har gjorts med beaktande av detaljplaneändringar i både kvarter 17 och 18, eftersom trafiken till båda områdena delvis styrs via samma vägförbindelser. I utredningen har planerade ombyggnader av Korsholmsvägen beaktats.

Uppskattningsvis kommer trafikmängden till våningshusen i kvarter 17 och 18 vara sammanlagt cirka 160 fordon/dygn. Av totala ökningen beräknas trafiken till kvarter 17 utgöra cirka 115 fordon/dygn.

Enligt uppskattning kommer trafiken att fördelas mellan Bölevägen och Agnesvägen så att merparten eller ca 80 % styrs via Bölevägen. Uppskattningen baseras på en beräkning av hur trafiken till och från Smedsby fördelas i olika riktningar. Beräkningen gjordes i samband med uppgörande av Smedsby delgeneralplan 2030 och den tar i beräkning de förändringarna som ombyggnaden av Smedsby centrum medför.

Den tilläggstrafik som de planerade höghusen medför kan skötas med det befintliga trafikinätet utan strukturella ändringsåtgärder. Men då boendetätheten i området

ökar medför det samtidigt ett större behov att bredda trottoaren till kombinerad lättrafikled längs Agnesvägen, Skolvägen och Emmavägen. Trygga övergångsställen mot skolområdet bör säkerställas.

Planändringens konsekvenser för trafiken längs Korsholmsvägen är inte betydande jämfört med nuläget. I korsningen Korsholmsvägen–Bölevägen har byggts en rondell, som väl förmedlar större trafikmängder. I korsningen Korsholmsvägen–Agnesvägen kan en ökad trafikmängd dock medföra att trafiken tillfälligt flyter sämre under tider för lämning och hämtning till skolområdet.

Parkeringsplatser

I detaljplanen har reserverade bilplatser enligt 1 bilplats/60 m², likväl minst 1,5 bilplatser/bostad, vilket uppskattas vara tillräckligt för bostadshusens behov. Tomtens utformning medför utmaningar och parkeringsområdena tar en förhållandevis stor del av tomten i anspråk.

Antalet bilplatser/bostad är högre än i absoluta kärncentrum med beaktande av att området är beläget utanför område för centrumfunktioner i Smedsby delgeneralplan 2030. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör parkeringsplatser inte anvisas längs gatorna.

Ekonomiska konsekvenser

Planen skapar förutsättningar för byggnadsverksamhet och arbetsplatser under byggnadsskedet. Planen möjliggör även ett större bostadsutbud i centrumområdet.

Service

Förverkligandet av planen innebär att flera invånare får närservice på gångavstånd, vilket stöder utvecklingen av servicen i Smedsby centrum.

Samhällstekniska kostnader (vattenförsörjning, väg- och gatunätverk, fjärrvärme, el- och telefonnät)

Förverkligandet av planen är förmånligt med tanke på samhällstekniska kostnader eftersom kvartersområdet kan kopplas direkt till det befintliga gatunätet och kommunaltekniska nätverk.

Konsekvenser för övrig planläggning

Planändringen stöder målen för en tätare samhällsstruktur. Reserveringar i landskapsplanen har beaktats i planändringen. Planändringen motsvarar även områdesreserveringarna i delgeneralplanen för Smedsby som godkändes hösten 2016 där kvarter 17 ingår i reservering för områden dominerat av flervåningshus (AK).

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 *områdesreserveringar*.

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet övervakas för byggandets del av byggnadsövervakande myndigheter (byggande och trädbestånd), för kommunaltekniska konstruktionernas del av samhällsbyggnadsnämnden (vägar, vattenledningar och avloppsledningar) och i övrigt av miljömyndigheterna (miljöskydd, avfallsservice).

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när planen har vunnit laga kraft.

Planläggningsavdelningen

Korsholm 27.11.2017, 9.12.2020

Barbara Påfs
Planläggningschef

Martina Bäckman
Planläggningsingenjör

Korsholms kommun
2020



KORSHOLM
MUSTASAARI