



Vikby kvarter 13–14, del av Vikby företagscenter

Planläggningsavdelningen

Utkast 23.6.2021
Förslag 30.1.2024

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

PLANFÖRSLAG

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggare Jim Åkerholm
1/2024

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	1
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	2
3. UTGÅNGSPUNKTER.....	3
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.1.1 Allmän beskrivning av området	3
.....	7
3.1.3 Den byggda miljön	8
3.1.4 Service.....	8
3.1.5 Trafik	8
3.1.7 Den byggda kulturmiljön och fornminnen	9
3.1.9 Dagvatten	9
3.1.11 Teknisk service.....	11
3.1.12 Markägoförhållanden.....	11
3.2 Planeringssituationen	11
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	11
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	18
4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart.....	18
4.2 Deltagande och samarbete	18
4.2.1 Intressenter	18
4.2.2 Anhängiggörande	19
4.2.3 Deltagande i planeringsprocessen och växelverkan	19
4.2.4 Myndighetssamarbete	21
4.3 Mål för detaljplanen	21
4.4 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	22
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	22
5.1 Planens struktur	22
5.1.1 Dimensionering.....	22
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	22
5.3 Områdesreserveringar	22
5.3.1 Kvartersområden	22
5.3.2 Övriga områden	22
5.4 Planens konsekvenser.....	23
5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	23
5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön	23
5.4.3 Konsekvenser för trafiken.....	23
5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser	24
5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser	25

5.6	Namn.....	25
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	25
6.1	Uppföljning av genomförandet.....	25

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun:	Korsholm
Kommundel:	Vikby (230)
Fastigheter:	499-405-2-37 BERGA (i kommunens ägo)
Planens namn:	Vikby kvarter 13–14, del av Vikby företagscenter
Planens skala:	1: 2 000
Plankod:	499–377/21

1.2 Planområdets läge

2
Detaljplanområdet är beläget i Korsholms kommun i Vikby. Avståndet till Korsholms kommuncentrum och regioncentrum i Vasa är båda fågelvägen ca 11 km. Området som detaljplanen omfattar är ca 5,6 ha stort. Områdets ungefärliga läge framgår av bild 1.



Bild 1. Områdets ungefärliga läge

1.3 Planens syfte

Syftet med detaljplaneringen är att utvidga Vikby företagscenter söderut.

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

1. Program för deltagande och bedömning.
2. Blankett för uppföljning av detaljplanen.
3. Hanteringsplan för dagvatten 2023

1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

- Kartor över avlopps-, och vattenledningsnät.
- Naturinventering 2017/Pesca Mare
- Naturinventering 2021/Pesca Mare
- Hanteringsplan för dagvatten 2023/Ramboll

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

2.3-31.3.2021	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
23.6.2021 § 137	Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att lägga fram ett utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.
10.8–8.9.2021	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § xx	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
xx-xx.xx.xxxx	Ett planförslag var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § xx	Samhällsbyggnadsutskottet godkände detaljplanen.
xx.xx.xxxx § xx	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
xx.xx.xxxx § xx	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Genom detaljplanen eftersträvar man att utvidga Vikby företagscenter med mindre tomter för industriändamål, och samtidigt trygga en trivsamt bostadsmiljö för de närbelägna befintliga egnahemshusen.

Detaljplaneringen stödjer de befintliga strukturerna och vägnätet.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Området är i kommunens ägo. Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när utbyggnad av kommunalteknik har gjorts, i enlighet med godkänt investeringsprogram.

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

Vikby är en liten landsortsby som finns ca 14 km från kommuncentrum.

Företagscentret ligger invid Björneborgsvägen/ riksväg 8 och strax söder om motortrafikleden/ E12/ riksväg 3 och har således goda trafikförbindelser. Området är till stor del utbyggt.

Detaljplanen omfattar ca 5,5 ha.

3.1.2 Naturmiljön

Området är i sin helhet i naturtillstånd. Naturinventeringar har utförts år 2017 och 2021.

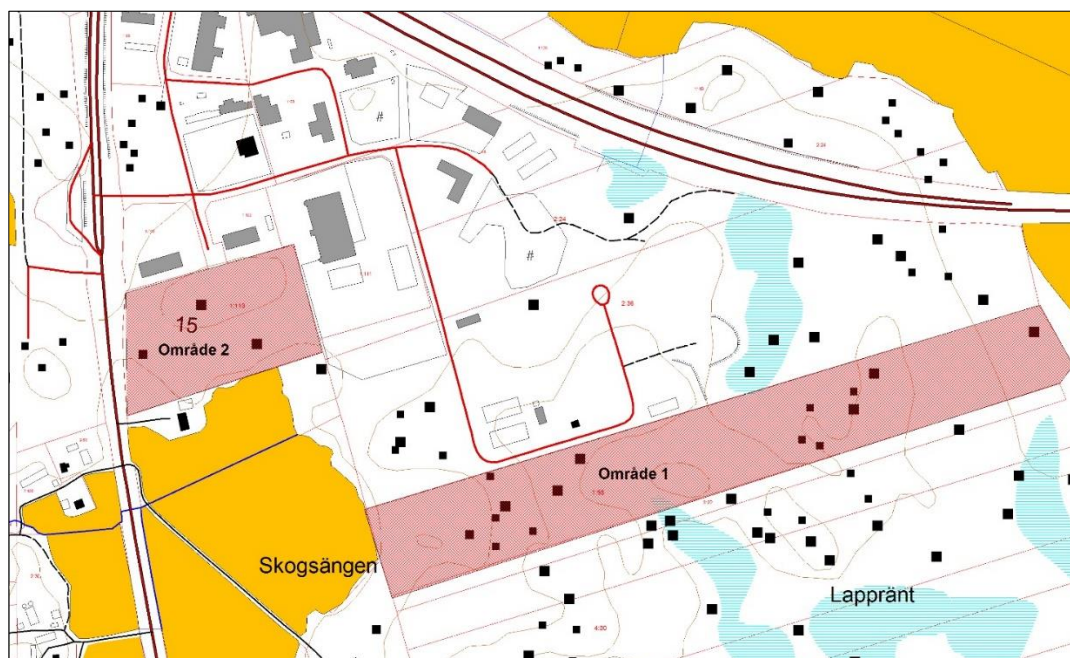


Bild 2. Områden som naturinventerades år 2017

Naturinventeringen som gjordes år 2017 över området markerat som område 1 i Bild 2 visar att skogen är en talldominerad frisk moskog av blåbärstyp med väggmossa och husmossa i markskiktet, markbotten är stenig kullmorän delvis med stora

block. Växtligheten är typisk för moskogar med blåbär, lingon, harsyra, ekorrbär och gullris. Området som helhet har stora höjdskillnader inbördes.

Inga sällsynta eller hotade kärlväxter påträffades inom området.

I naturinventeringen hittades inga områden som skulle falla inom naturvårdslagens ramar och inga objekt som skulle omfattas av vattenlagen. Enligt skogslagen var området artfattigt och endast ett kärr i västsidan av område 1 fick rekommendationen att bevaras i nuvarande naturtillstånd, fast det sannolikt inte faller inom de naturvårdsbiologiska kriterierna för ett Metso-objekt.

Det konstaterades att området inte är speciellt viktigt för fladdermöss och inom området har inte upptäckts flygekorre. Inom området hittades inga arter som hör till EU:s fågeldirektiv och inga arter som nämns naturvårdsförordningens bilaga 4 och ej heller rödlistade arter enligt klassificeringen av hotstatus från 2015. Inga grodor, inga däggdjursarter som behöver särskilda rekommendationer hittades inom området.

År 2021 naturinventerades det till riksväg 3 intilliggande området, som omfattades av planutkastets avgränsning. För området gav man inga speciella rekommendationer i naturinventeringsrapporten vilka skulle begränsa markanvändningen.

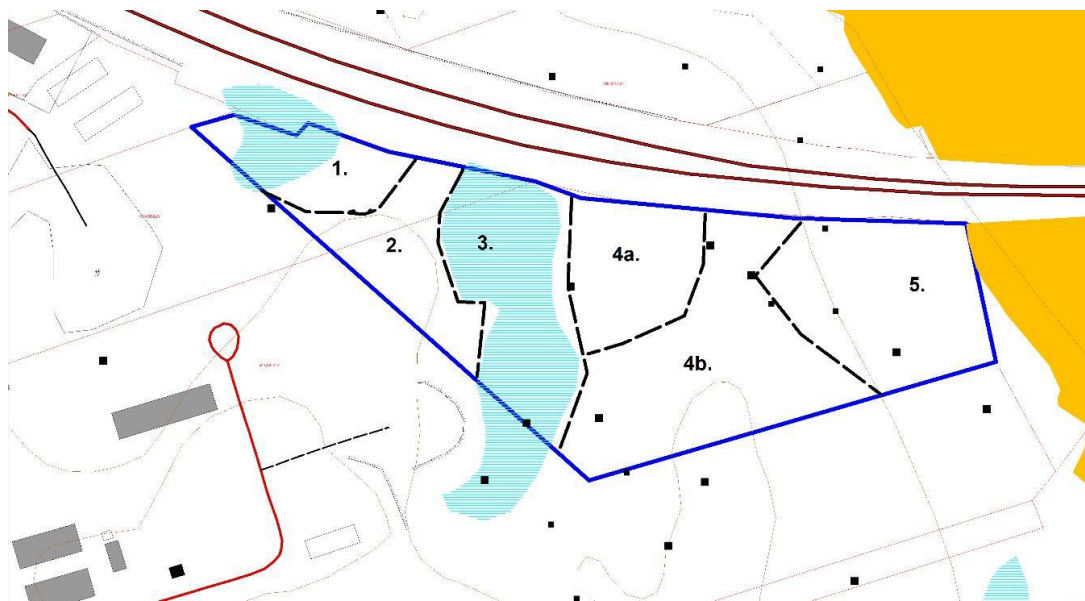


Bild 3. Områden som naturinventerades år 2021

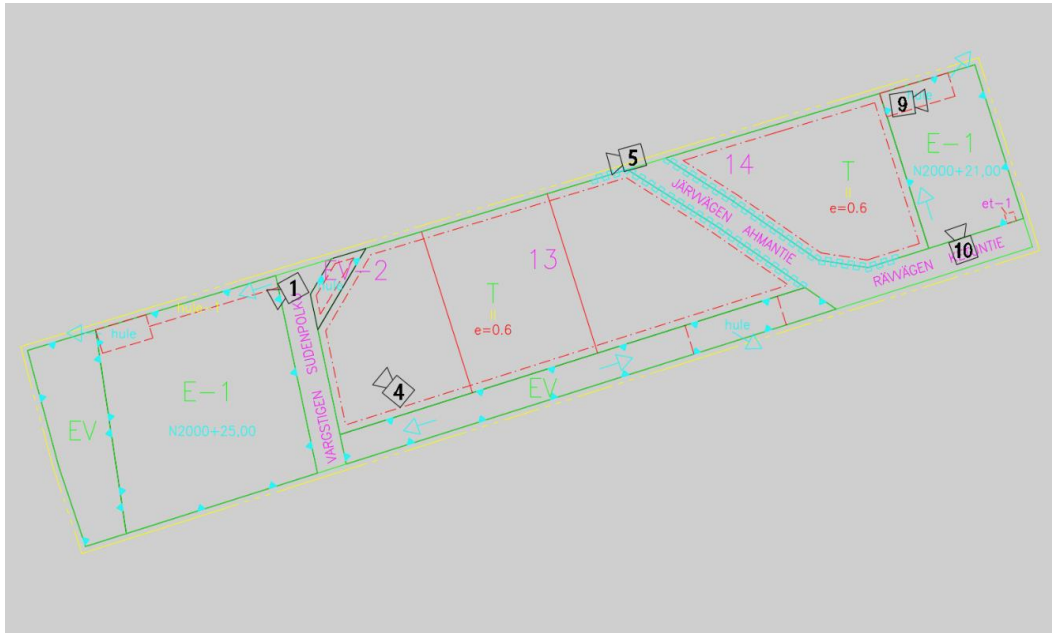


Bild 4. Numrering och placering av fotografierna som har tagits vid terrängsyn.



Bild 5. Fotografi 1, vy mot det planlagda överskottsmassaområdet i västkanten av planområdet.



Bild 6. Fotografi 4 visar den rikliga mängden vindfall som finns över hela planområdet.



Bild 7. Fotografi 5 visar gränsen mellan det befintliga företagscentret och det planlagda området som nu befinner sig i naturtillstånd.



Bild 8. Fotografi 9 visar området som är planlagt som överkottsmassaområde (ET-1) i planområdets mitt, i dagsläget är det ett kärr.



Bild 9. Fotografi 10 visar området som är planlagt som överkottsmassaområde (ET-1) i planområdets mitt, fotograferat från den planlagda vägen genom planområdet

3.1.3 Den byggda miljön

Det planlagda området är en utvidgning av det befintliga Vikby företagscenter.

På Lostigen i det befintliga företagscentret så finns det ett bostadshus, som ligger ca. 25 meter från det planlagda området.

På östsidan av riksvägen finns det två bostadshus i närheten av detaljplanområdet. Det ena av dem har ca 270 meter till närmaste planlagda företagstomt och det andra ca 380 meter. Företagstomterna ligger 5–10 meter över de två husens nivå.

3.1.4 Service

Service som dagligvaruaffär och restaurang finns närmast på ca 4 km:s avstånd i Runsor. I Solf bycentrum ca 5 km från området finns bland annat handels och restaurangverksamhet. Restauranger finns även vid Vasa flygplats.

Vasaregionens logistikområde finns ca 3 km norrut och på andra sidan riksvägen vid i frågavarande planområde finns Vikby II som är ett område med bland annat utrymmeskrävande specialhandel och som utgör en del av Vikby företagscenter.

3.1.5 Trafik

Området ligger vid två nationellt betydande trafikleder; Riksväg 8/ Björneborgsvägen och alldeles intill Riksväg 3/ motortrafikleden/ E12 med goda

trafikförbindelser både söderut och norrut i landet. Vasa flygplats ligger på ca 1,5 km avstånd. På planområdet finns inga leder för gång- och cykeltrafik. En gång- och cykelled som ansluter till lednätet i Vasa finns vid Laihelavägen en bit norr om planområdet. Längs med Björneborgsvägen finns en kort cykelväg mellan Lappträntvägen och industriområdet.

Internt på den existerande Vikby I-delen av Vikby företagscenter leds trafiken vidare till området endast via Vargstigen.

3.1.7 Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området är inte beläget inom regionalt eller nationellt värdefullt kulturområde, eller inom byggda miljöer av riksintresse. På området förekommer inga kända fornlämningar eller fornminnen.

3.1.9 Dagvatten

För området uppgjordes en hanteringsplan för dagvatten av Ramboll år 2023, denna finns med som bilaga 3 till detaljplanen.

Utredningsområdet i hanteringsplanen för dagvatten är större än själva planområdet. Utredningsområdet indelat i fem områden med olika strömningsriktningar för ytvattenavledning, dessa utvisas i bild 10.

3.1.11 Teknisk service

Kommunaltekniken är utbyggd på det befintliga företagscentret.

3.1.12 Markägoförhållanden

Korsholms kommun äger hela området som detaljplanen berör.

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 trätt i kraft 11.9.2020. Den är en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet och dess olika samhällsfunktioner. Landskapsplanen är under revidering och utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 har varit framlagt.

Planeringsområdet befinner sig inom eller invid:

Beteckningar för utvecklingsprinciper:

- **kk-1** - Vasa stadsutvecklingszon, Vasa – Seinäjoki utvecklingszon
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.
- **Riktgivande eller alternativ vägsträckning (motorväg)** går genom eller alldeles intill området.

Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas den alternativa vägsträckningen mellan Helsingby och Laihela (riksväg 3, förlängning av motorvägen) samt de riktgivande vägsträckningarna mellan Helsingby och Vassor (riksväg 8), Martois-Stormossen, Öjen och Malax (Sundom omfartsväg), Högnabba och Kortjärvi (stamväg 63) samt mellan Närpes och Kaskö (regionalväg 676). För dessa vägsträckningar har gjorts en utredning, utredningsplan eller preliminär vägplan. Vägsträckningarnas exakta läge bestäms i den mer detaljerade planeringen.

- **Behov av vägtrafikförbindelse.** Från Björneborgsvägen mot Strandvägen.

tl - Datakommunikationsförbindelse

Ett datakommunikationsnät med mycket hög kapacitet som sammanbinder kommuner och orter inom landskapet och som ansluts till nationella och internationella knutpunkter.

Beteckningar för områdets särdrag:

- **me** - Flygbullerområde.
Flygbullerområden med bullernivåer som överstiger 55 dB vid Vasa och Karleby-Jakobstad flygplatser.

Beteckningar för områdesreserveringar samt objekts- och linjebeteckningar:

- **T** - Industri- och lagerområde

- kmt3 - Stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande specialvaruhandel.

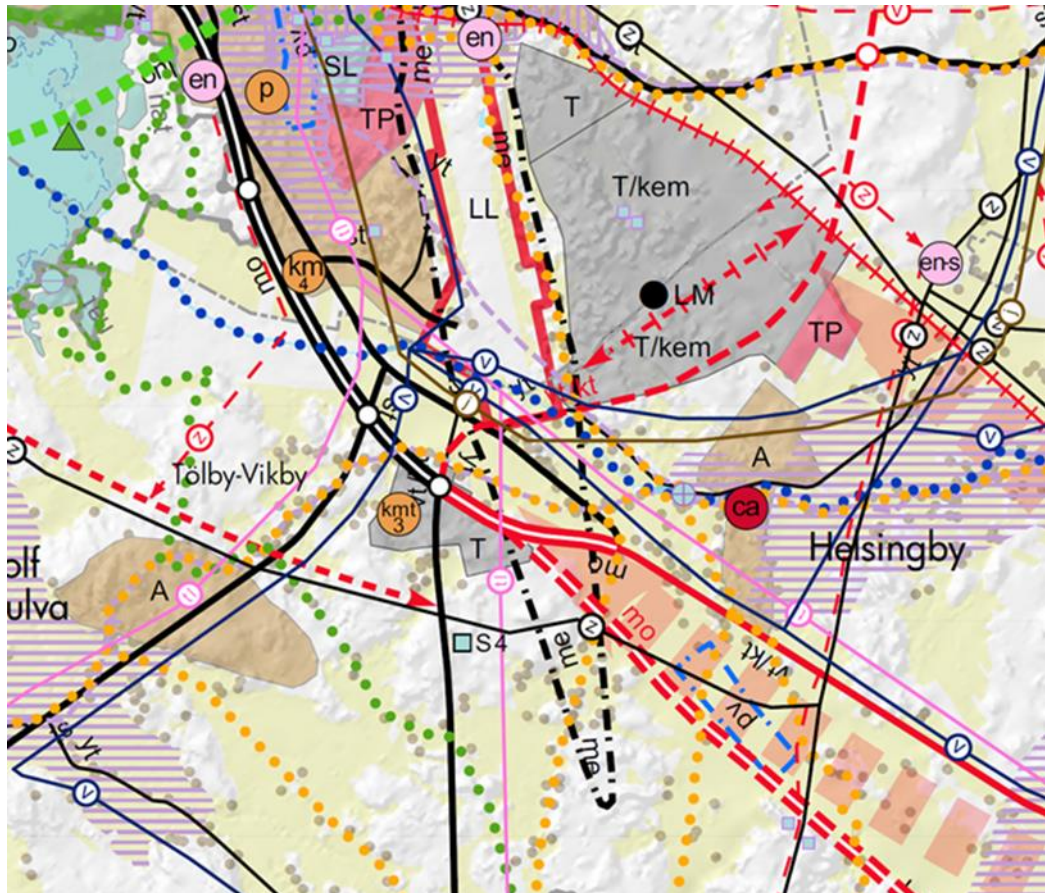


Bild 12. Områdets placering i Österbottens landskapsplan 2040 markerat med blå pil

Generalplan

I Tölby-Vikby delgeneralplan finns området med som:

- T - område (industri och lager)
- M-2 - område (jord och skogsbruksdominerat område)

Delgeneralplanen godkändes 30.3.2015 § 20 av kommunfullmäktige.

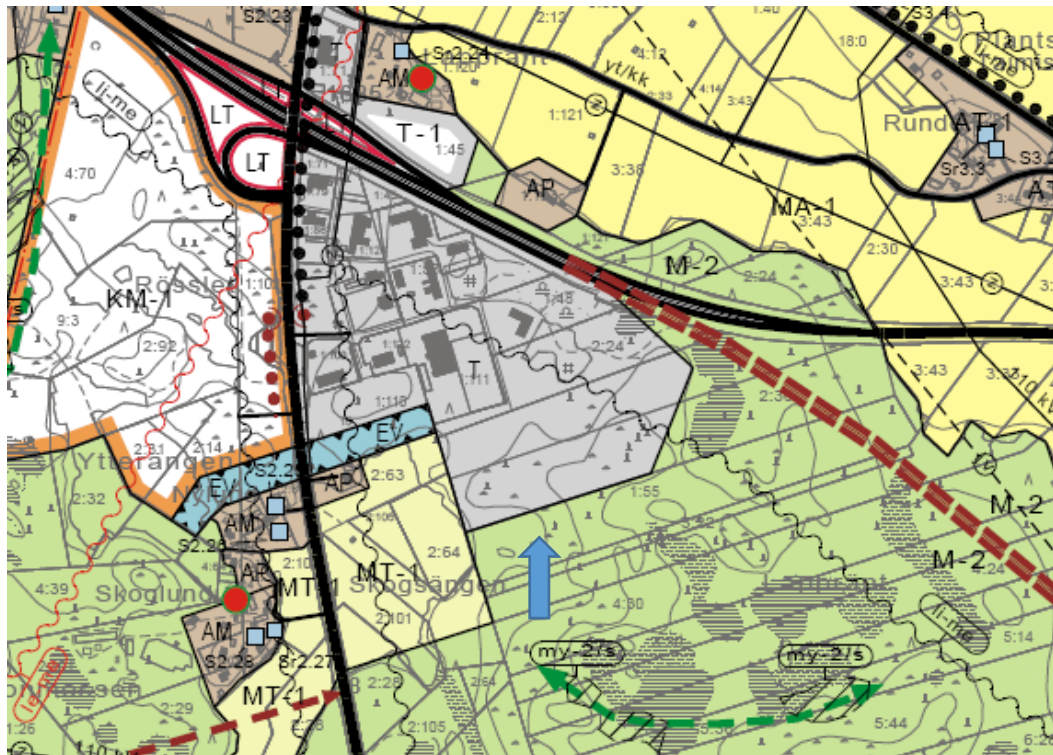


Bild 13. Områdets placering i Tölby-Vikby delgeneralplan markerat med blå pil.

Strategisk generalplan

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

Planeringsområdet befinner sig inom eller invid:

- T - industri och lagerområde
- Område för markanvändning i förändring
- Vasa-Vikby kvalitetskorrridor. Denna zon bör utvecklas som ett högklassigt område för företagsverksamhet och kommersiell service.
- Behov av vägförbindelse.

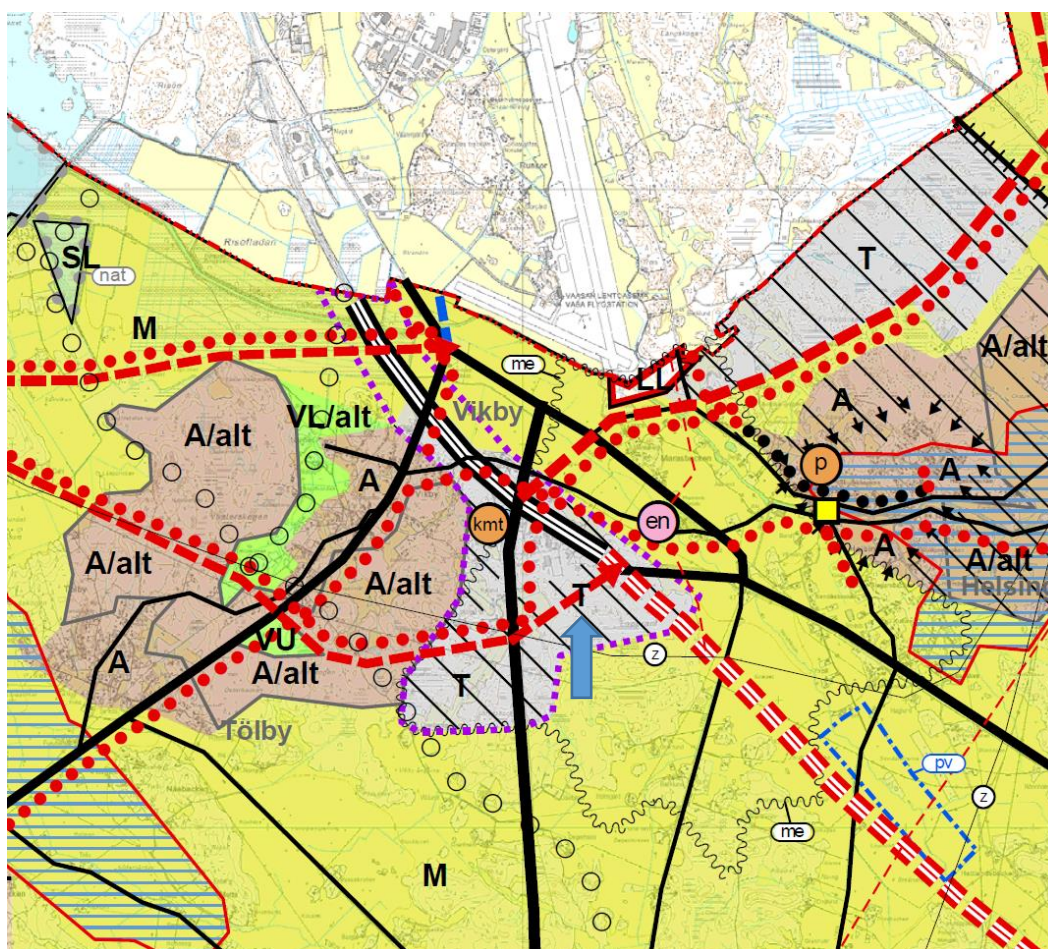


Bild 14. Områdets placering i Korsholms kommuns strategiska generalplan markerat med blå pil.

Detaljplan

Det finns en detaljplan som omfattar hela Vikby I industriområde, godkänd av kommunfullmäktige 27.9.2007 § 63. Kvarter 4,7,12 har dock ändrats från denna plan med en detaljplaneändring, godkänd av kommunfullmäktige 27.9.2018 § 63.



Bild 15. Utdrag ur gällande detaljplan godkänd 27.9.2007. Kvarter 4,7,12 (markerat med gul avgränsning) omfattas av en detaljplaneändring, som visas i Bild 16.



Bild 16. Detaljplaneändring för kvarter 4,7,12 godkänd 27.9.2018

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 har använts kommunens baskarta i skala 1:2000. Baskartan har godkänts av Korsholms kommuns planläggningschef Jonas Aspholm den 26.1.2024.

Hanteringsplan för dagvatten

En hanteringsplan för dagvatten över planområdet har utförts av Ramboll år 2023, utgående från denna har dagvattenhanteringslösningarna i detaljplanen anvisats. Hanteringsplanen för dagvatten är med som bilaga till detaljplanen.

Naturinventering

En naturinventering av området utfördes våren/sommaren 2017 av biolog Carina Rönn, Pesca Mare.

Rapporten visar på att det utöver ett skogskärr på området, inte finns några

områden med speciella naturvärden som bör beaktas. Skogskärret ifråga visas på kartan som följer:

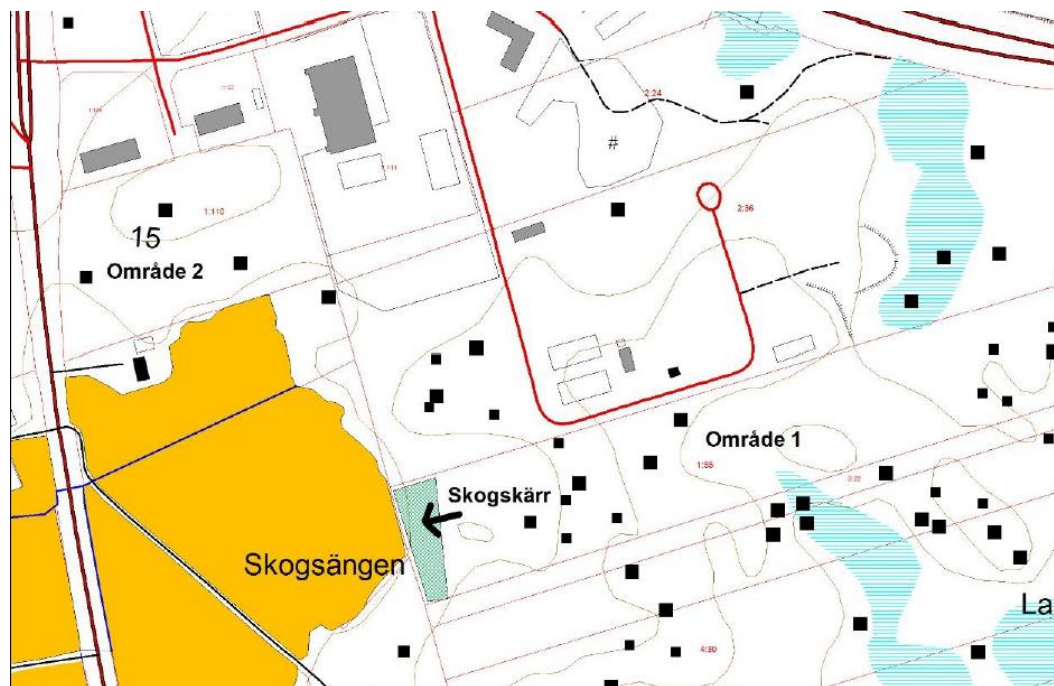


Bild 17. Kartutsnitt från Naturinventeringen.

En kompletterande naturinventering gjordes år 2021 av biolog Carina Rönn, Pesca Mare. Kompletteringen omfattade området intill riksväg 3 som ingick i planutkast. Vid inventeringen fann man inga naturvärden som begränsar markanvändningen.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna är följande:

- Markägare, rågrannar och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Kommunens förvaltningsenheter
 - Samhällsbyggnadsutskottet, teknisk service
 - Samhällsbyggnadsutskottet, vattentjänstverket
 - Framtids- och utvecklingssektionen
 - Byggnadsnämnden
 - Miljösektionen
 - Näringslivsrådet
- Övriga
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Österbottens räddningsverk

- Österbottens museum
- Vasa Elnät Ab
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- JNT Ab

4.2.2 Anhängiggörande

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

4.2.3 Deltagande i planeringsprocessen och växelverkan

Inledningsfas: Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt enligt 63 § i MBL under tiden 2.3-31.3.2021. Under tiden för framläggandet inkom två utlåtanden och inga åsikter.

Österbottens räddningsverk önskar att adresserna på det existerande Vikby I området skulle gås igenom och uppdateras, för att göra adresseringen mera logisk.

Förslag till bemötande:

Utlåtandet sänds vidare till vägnamnskommittén.

NTM-centralen i södra Österbotten har inget att anmärka på i detta skede, men reserverar möjligheten att komma med utlåtanden i senare skeden av planprocessen.

Förslag till bemötande:

Antecknas för kännedom, föranleder inga ändringar.

Beredningsfas: Ett planutkast har varit framlagt enligt 30 § i MBF under tiden 10.8-8.9.2021. Över planutkastet inkom utlåtande från NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, byggnadsnämnden samt Vasa elnät.

NTM-centralen i södra Österbotten skriver att utvidgningen av företagscentret inte får komma i konflikt med någon av de alternativen som finns till förbättring av riksväg 3 (motortrafikleden).

Om det planlagda området för överskottsmassor (E-1) i planområdets norra del, så skriver de att eftersom en del av området ligger på träskmark, vilket ökar risken för kollaps av deponihögar som placerats där så borde det i planbestämmelserna finnas begräsningar för att motverka detta, då en kollaps kan utgöra en risk för den alternativa vägdragningen mellan Helsingby och Laihela.

I planbestämmelserna framgår det att maxhöjden för reklampelare är 30 meter, NTM-centralen vill att det i planförslaget närmare specificeras var de får placeras och i vilket antal, detta så att de inte kommer inom säkerhetsområdet för Rv3, reklampelarna får inte heller ha blinkande, rörlig eller uppåtriktad belysning.

Dagvattenhanteringen har beaktats i planbeskrivningen och i planbestämmelserna i planutkastet. Till planförslaget kommer det att ingå en mer djupgående beskrivning av dagvattenhanteringen, NTM-centralen vill att denna skall framvisa vilka principer och metoder som används till dagvattenhanteringen, viktigt är dock att i dagvattnet inte leds in i landsvägarnas vägdiken, då dessa är ämnade till att dränera vägen.

Förslag till bemötande:

Planavgränsningen har justerats, varpå området för överskottsmassor (E-1) som fanns intill Rv3 i planutkastet inte längre omfattas av planens avgränsning.

I planförslaget har bestämmelserna för reklampelare kompletterats så att de inte kommer inom säkerhetsområdet för Rv3, reklampelarna får inte heller ha blinkande, rörlig eller uppåtriktad belysning.

En hanteringsplan för dagvatten över området har gjorts år 2023. Resultaten av denna har beaktats vid uppgörandet av planförslaget, bla. genom att anvisa fördröjningsbassänger och pilar som anger flödesriktningen för dagvatten.

Österbottens räddningsverk omfattar beslutet att sända vidare utlåtandet som de gav över programmet för deltagande och bedömning till vägnamnskommittén, gällande en genomgång av vägnamnen i det befintliga Vikby I industriområdet.

Räddningsverket önskar att bestämmelsen om konstruktioner för teknisk service, såsom t.ex transformatorstationer, som enligt punkt 1. i detaljplanebestämmelserna kan placeras utanför det på plankartan angivna byggnadsområdet kunde preciseras med att tillägga ”med beaktande av eventuella skyddsavstånd”. för att undvika det att t.ex transformationer byggs för nära angivna byggnadsytor, så att brandsektionerings- / brandmurkrav uppstår.

De har noterat att de i sitt tillsynsprogram ser ett eventuellt bostadshus på fastighet 2-37 som inte är noterat i planhandlingarna.

Förslag till bemötande:

Punkt 1 i detaljplanebestämmelserna för detaljplaneförslaget har kompletterats enligt räddningsverkets utlåtande.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om bostadshuset på fastighet 499-405-2-37.

Byggnadsnämnden omfattar utkastet till detaljplan med följande tilläggsförslag:

De kvartersvis indelade tomternas byggrutor har gjorts skilda för varje byggplats, detta försvårar att man smidigt kan ge två eller flera byggplatser åt samma sökande. Man kunde ta ställning till om man önskar separata byggplatser eller mera flexibilitet i planeringen.

I förslaget till detaljplan kunde man ge direktiv om byggnadernas höjdläge och fasad och takytors färgsättning för att få en enhetlig fastighetsmassa.

Förslag till bemötande:

I planförslaget har byggnadsytorna gjorts om till att vara kvartersvisa och inte tomtvisa.

De allmänna bestämmelserna har uppdaterats med följande:

Byggnadernas sockelhöjd bör ligga på nivån +0,5 - +1,0 meter över balanslinjen mot den väg som väganslutningen till tomten sker

Fasaderna bör vara i matta, mörka naturnära blå-, grön- och gråtoner med ljusa kontrastfärger.

Takfärgen ska vara mattsvart.

Vasa elnät vill ha en reservering för parktransformator på E-1 området mellan kvarter 13 och 14.

Förslag till bemötande:

I planförslaget har ett et-1 område reserverats i E-1 kvartersområdet.

Förslagsfas: Ett förslag till detaljplan har varit offentligt framlagt xx-xx.xxxx. Över planförslaget lämnades utlåtande in från xxxxx. Därtill lämnades xxxxx anmärkningar in. Myndigheternas samråd ordnades xx.xx.xxxx/ansågs inte behövt.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Utlåtande av kommunens förvaltningsenheter och berörda myndigheter begärdes över planutkast och över planförslag.

4.3 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplanen är att utvidga Vikby företagscenter med mindre tomter för industriändamål, och samtidigt trygga en trivsamt bostadsmiljö för de närbelägna befintliga egnahemshusen.

4.4 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

Planens avgränsning har justerats från planutkastet till planförslaget. Justeringen har utförts eftersom det föreligger osäkerhet kring områdesbehovet för den framtida dragningen av riksväg 3.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T), område för överskottsmassor (E-1), skyddsgrönområde (EV).

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

I detaljplanen har man säkerställt den i naturinventeringen givna rekommendationen gällande bevarandet av ett skogskärr i västkanten av planområdet.

I detaljplanen har man säkerställt den i hanteringsplanen för dagvatten givna rekommendationen gällande dagvattenhanteringslösningarna i området. Hanteringsplanen finns som bilaga till detaljplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T)

Som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader har reserverats totalt 4 tomter i kvarter 13 och 14. Byggrätten har angetts genom exploateringstal $e=0.6$ och det är tillåtet att bygga 2-våningshus. Tomternas arealer varierar mellan ca 0,57–0,72 ha, och deras totala areal är 2,6380 ha.

5.3.2 Övriga områden

Område för överskottsmassor (E-1)

För detta ändamål har reserverats ett område om 1,5762 ha. Området används till deponering av oförorenat utvinningsavfall från jordbyggnadsarbeten. Den högsta tillåtna fyllnadshöjden har definierats områdesvis genom en separat bestämmelse på plankartan.

Skyddsgrönområde (EV)

För detta ändamål har reserverats två områden om totalt 0,8138 ha. EV-området i västkanten av planområdet bevaras i närmast naturtillstånd för att skapa en barriär mellan företagscentret och den befintliga bostadsbebyggelsen.

Väg- och gatuområden

I detaljplanen har reserverats totalt ca 0,34 km gatuområde, vars bredd är kring 16 meter. Gatuområdenas areal uppgår totalt till 0,5593 ha.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Området är till sin helhet obebyggt.

Byggandet har inverkan på naturen och naturmiljön. Genom att följa detaljplanen åtföljs naturinventeringens rekommendationer, varpå konsekvenserna för naturen och naturmiljön inte bedöms betydande.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Området där detaljplan utvidgas bildar en naturlig fortsättning på Vikby företagscenter som direkt angränsar till från tidigare detaljplanerat område, vilket gör att det nya området kommer att smälta ihop med den nuvarande byggnationen.

På Lostigen i det befintliga företagscentret så finns det ett bostadshus, som ligger ca. 25 meter från det tidigare detaljplanerade området. Planändringen kommer att medföra en utvidgning av industrimiljön som huset dock redan befinner sig i.

Väster om området där detaljplanen utvidgas finns det två bostadshus. Det ena av dem har ca 250 meter till närmaste företagstomt och det andra ca 380 meter. Ett ca 35 meter brett skyddsgrönområde (EV) placeras i områdets västra kant för att skapa en visuell barriär.

Konsekvenserna för den byggda miljön bedöms inte vara betydande.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Planeringen av området medför att motortrafiken genom den existerande Vikby I-delen av Vikby företagscenter området kommer att öka.

För att få till en trafiklösning med tillräckligt stor kapacitet och ett fungerade trafikflöde så bör även Järvvägen byggas i enlighet med gällande detaljplan. I dagsläget är den endast delvis förverkligad. För att förverkliga den del av Järvvägen som inte är byggd borde ytterligare ca 200 m gata byggas. Järvvägen kan utgöra en fördelaktigare matargata för hela Vikby I-delen av Vikby företagscenter än vad Vargstigen kan utgöra.

Konsekvenserna för trafiken bedöms fördelaktiga ifall Järvvägen byggs.



Bild 18. Den obbyggda delen av Järvvägen markerat i blått.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Förverkligandet av Vargstigen, Järvvägen och Rävvägen på det nya detaljplaneområdet beräknas omfatta totalt ca 350 m ny väg, med en uppskattad löpmeterkostnad på 1.200 €/lm så blir totalpriset 420.000 €.

Priset för anläggandet av system för hantering av dagvatten i planområdet uppskattades i samband med hanteringsplanen för dagvatten. Om dagvattnet leds i rör så uppskattas priset bli 258.000€, medan priset för ledning i öppna diken uppskattas bli 34.400€. Därtill tillkommer priset på fördröjningsbassänger på uppskattningsvis 16.800€.

Totalkostnaden för förverkligandet av vägnätet och dagvattenhanteringssystemet om man väljer alternativet med dagvattenavledning öppna diken så uppgår till uppskattningsvis 471.200€.

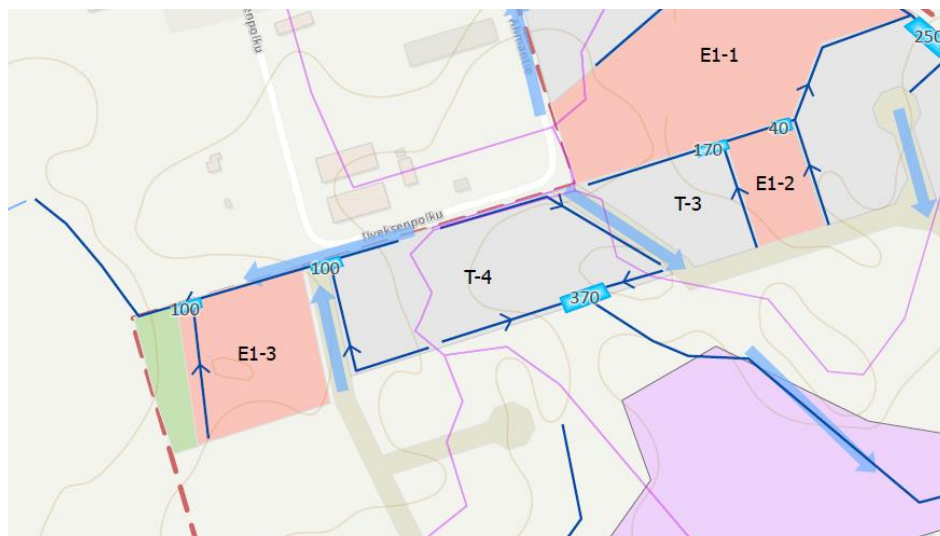


Bild 19. Dagvattenlösningen som hanteringsplanen för dagvatten presenterar.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 *områdesreserveringar*.

5.6 Namn

Den nya vägen som bildas på området har föreslagits heta Rävvägen.

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).

Korsholm den 30.1.2024

Planlägningsavdelningen

Planlägningschef

Jonas Aspholm

Planläggare

Jim Åkerholm

Korsholms kommun
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI