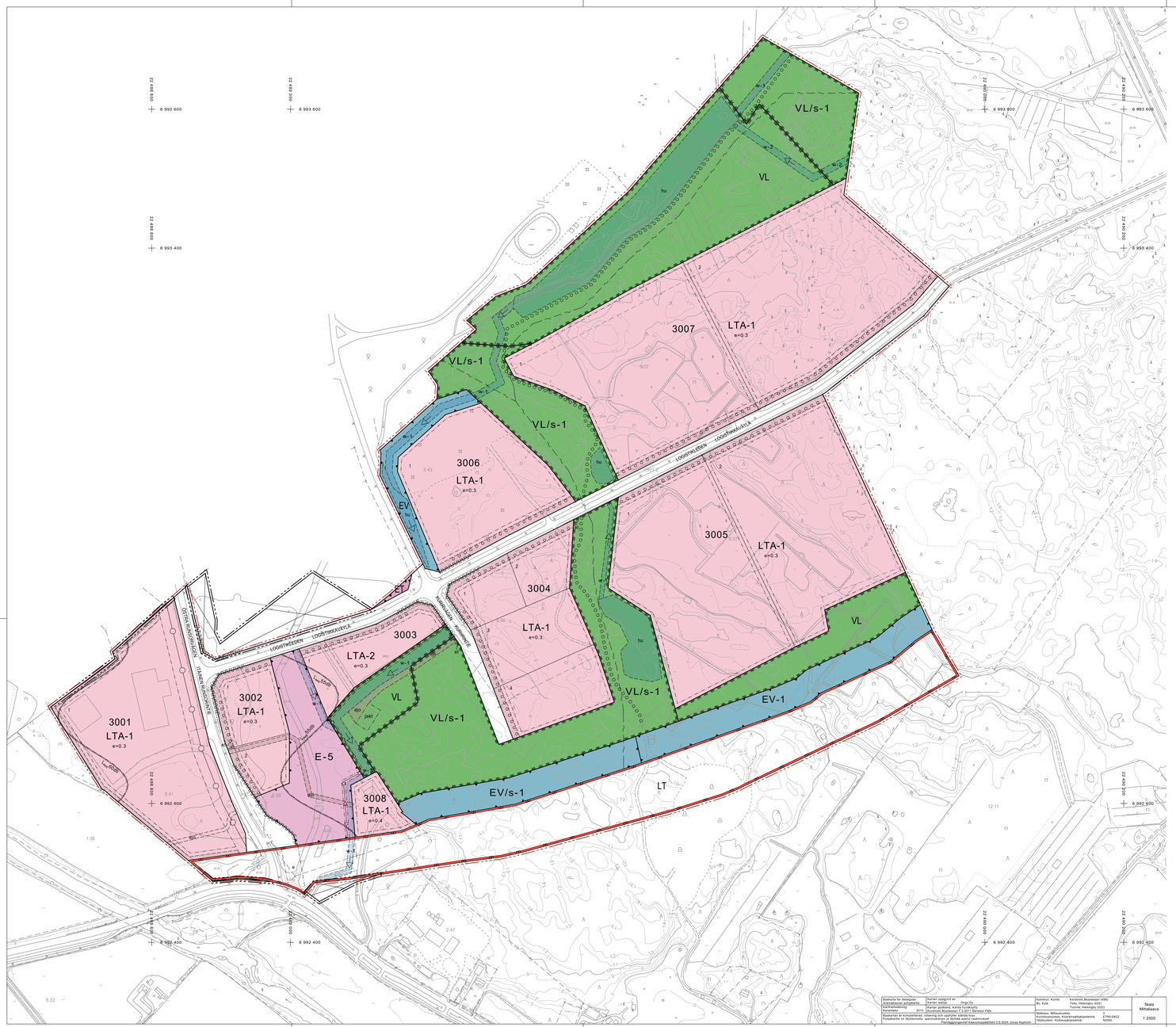

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

LTA-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR GODSTRAFIKTERMINAL.
- Inom området kan förutom godstrafikens terminalfunktioner även industri- och lagerbyggnader placeras. Dessutom kan inom området placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom kontors och affärsutrymmen.

TAVARALIIKENETERMINNAALN KORTTELIALUE
- Alueelle voi sijoittaa tavaraliikenteen terminaalitoimintojen lisäksi teollisuus- ja varastorakennuksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja liiketiloja.

LTA-2

KVARTERSOMRÅDE FÖR GODSTRAFIKTERMINAL.
- Inom området kan förutom godstrafikens terminalfunktioner även industri- och lagerbyggnader placeras. Dessutom kan inom området placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom kontors och affärsutrymmen samt servicestationer med försäljning av drivmedel.

TAVARALIIKENETERMINNAALN KORTTELIALUE
- Alueelle voi sijoittaa tavaraliikenteen terminaalitoimintojen lisäksi teollisuus- ja varastorakennuksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja myymälätiloja sekä huoltoasemia, joilla harjoitetaan polttoaineen myyntiä.

E-5

SPECIALOMRÅDE AVSETT FÖR ÅNGTÄPPNING.
- Verksamheten får inte orsaka olägenheter för intilliggande byggnation, områdets dagvattenhantering eller för naturmiljön.

ERITYISALUE, JOKA ON TARKOITETTU LUMENKAATOA VARTEN.
- Toiminta ei saa aiheuttaa haittaa vieressälle rakennuksille, alueen hulevesien hallinnalle tai luonnonympäristölle.

ET

OMRÅDE FÖR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.
YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.

LT

OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG.
YLEISEN TIEN ALUE.

EV

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
SUOJAVIHERALUE.

EV-1

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
- På området kan en vall anläggas, på vilken träd och buskar ska planteras. Sikttrianglingen får inte överstiga 1:3. Trädbeståndet inom området bör uppgå till ca 500 träd/ha.

SUOJAVIHERALUE.
- Alueelle voi rakentaa penkereen, jolle on istutettava puita ja pensaita. Luiskakaltevuus saa olla enintään 1:3. Puuston osuus alueella tulisi olla noin 500 puuta/ha.

VL

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.
- De riktgivande lösningarna för dagvattenhantering får kompletteras, om behov föreligger.
- Ledningar och rör som betjänar områdets samhällstekniska försörjning kan placeras på området

LÄHIVIRKISTYSALUE.
- Huleveden hallinnaa koskevia ohjeellisia ratkaisuja saa täydentää tarvittaessa.
- Alueelle voi sijoittaa alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja putkia.

/s-1

OMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS.
- Området består av ett skogsområde som är betydande med avseende på natur och djurliv. Området ska bevaras så naturenligt som möjligt. Områdets miljövärden och hotade arter ska tas i beaktande vid områdets behandling. Fladdermusens livsmiljö ska iakttas enligt Naturvårdslagen 70 § och 78 § (5.1.2023/9).
- På området får inte utföras åtgärder som ändrar på landskapet utan tillstånd för miljöåtgärder enligt Markanvändnings- och bygglagen 128 § (5.2.1999/132). Områdets naturvärden ska beaktas vid planering och byggande av friluftsleder och vid anläggning av dagvattenhanteringssystem.

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
- Alue koostuu metsäsaluesta, joka on luonnon ja eläimistön kannalta merkittävä. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmuotoisessa tilassa. Alueen käsittelyssä on otettava huomioon alueen ympäristöarvot ja uhanalaiset lajit. Lepakon elinympäristö on huomioitava luonnonsuojelulain (5.1.2023/9) 70. §:n ja 78. §:n mukaisesti.
- Alueella on tehty mahdd maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128. §:n (5.2.1999/132) mukaista maisematyölupaa. Alueen luontoarvot on otettava huomioon ulkoilureittien suunnittelussa ja rakentamisessa sekä hulevesien hallintajärjestelmän rakentamisessa.

DETALJPLANEOMRÅDE SOM UPPHÄVS.
KUMOTTAVA ASEMAKAAVA-ALUE.

Linje 3 m utanför detaljplanområde som upphävs.
3 m kumottavan asemakaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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 tomtgräns.
Ohjeellinen tontin raja.

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

LOGISTIKLEDEN

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

e=0.3

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Gata.
Katu.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

et

Riktgivande del av område, som är reserverat för byggnader och konstruktioner för samhällsteknisk service.
Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyville rakennuksille ja rakennelmille.

Riktgivande korbrödinbelse.
Ohjeellinen ajoyhteys.

Planskild korsning.
Eritasoristeys.

jakt

Område reserverat för jaktstuga eller annan motsvarande verksamhet med motsvarande eller mindre miljöpåverkan.

Alue on varattu metästysmajalle tai muulle vastaavalle toiminnalle, jonka ympäristövaikutus on vastaava tai vähäisempi.

För ledning reserverad del av område.
- I samförstånd med ledningsägaren kan bland annat anläggningar för dagvattenhantering placeras i området.

Johtoa varten varattu alueen osa.
- Johdon omistajan suostumuksella alueelle voidaan sijoittaa muun muassa hulevesien hallintaan liittyviä laitteita.

hu

Riktgivande del av område, i vilket utjämningsmagasin för dagvatten kan byggas.
Ohjeellinen alueen osa, johon voidaan rakentaa hulevesien tasausallas.

w-1

Riktgivande del av område för avledning av dagvatten.
Ohjeellinen alueen osa hulevesien johtamista varten.

w-2

Riktgivande alternativt eller kompletterande område för avledning av dagvatten.
Ohjeellinen vaihtoehtoinen tai täydentävä alue hulevesien johtamista varten.

Dagvattnets strömningsriktning.
Hulevesien virtaussuunta.

L_{eq} 55db

Bullernivå utanför byggnaden, på basis av vilken man kan fastställa kravet på ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga. Bullerkällan är flygtrafik vid Vasa flygplats.

Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneristävyydelle. Melun lähteenä on Vaasan lentoaseman lentoliikenne.

Riktgivande del av område som ska planteras.
- Inom planteringszonerna är det tillåtet att anlägga bullerbekämpande åtgärder, om behov uppstår.

Istutettava ohjeellinen alueen osa.
- Istutusvyöhykeisin saa sijoittaa meluntorjuntatoimenpiteitä, mikäli tarvetta ilmenee.

Riktgivande trädrad som ska bevaras/planteras.
Ohjeellinen säilytettävä/istutettava puurivi.

Frilufsled.
- Inom området befintlig skogsväg bör utgöra grund till frilufsleden som anlägga. Ulkoilureitti.
- Ulkoilureitti tulisi rakentaa alueella olevan metsätien pohjalta.

Riktgivande ekologisk förbindelse.
- Ekologiskt förbindelsebehov mellan flygekorrens livsmiljöer, där det existerande trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så att en tillräcklig kronförbindelse för flygekorren bevaras.

Ohjeellinen ekologinen yhteys.
- Liito-oravan elinympäristöjen välinen ekologinen yhteystarve, jolla puusto on säilytettävä ja tarpeen mukaan uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvoyhteys säilyy.

Allmänna bestämmelser

Kvarters- och tomtvisa
- Byggnadernas fasader ska till sin arkitektur vara högklassiga och representativa speciellt mot gatuområdets sida.
- Vid tomtgränserna, där gårds- och gatuvägar eller de intilliggande tomternas gårdsvägar har en höjdskillnad på över en meter, ska tomterna avgränsas från gatan eller intilliggande tomt med en stödmur av sten eller med plantteringar.
- 1. I samband med bygglovsförfarande utgås från anvisade byggnadsytor, men med beaktande av verksamheternas art ska Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet § 29 (848/2017) samt Markanvändnings- och bygglaghovding § 57 (10.9.1999/895) gällande avstånd mellan byggnader också beaktas. Byggnaders, konstruktionernas och anordningars avstånd från gränsen mellan tomterna bör vara minst 4 meter.
- 4. Byggnaders, konstruktioners eller anordningars höjd får ej överstiga +51 meter i N2000-höjdsystemet, med beaktande av flygbinderområdet för Vasa flygplats.
- 5. Vid uppförande av byggnader, konstruktioner eller anordningar i området ska kravet om flygbinderitillstånd beaktas enligt vad som stadgas i Luftfartslagen (7.11.2014/864).
- 6. Delar av en tomt som används för utomhuslagring och som ligger på gränsen mellan tomter eller intill gatan, ska skyddas med plantteringar som skyddar tillräckligt mot insyn eller med staket som passar in i gatubilden.
- 7. På samtliga kvartersområden kan placeras byggnader, konstruktioner och anordningar för eloverföring, för produktion och/eller lagring av värme- och/eller nedkylningsenergi samt för nätverk som möjliggör verksamheten och/eller distributionen.
- 8. Inom området får inte placeras industri eller annan verksamhet, som är kraftigt rökalstrande, till sin höjd eller på andra sätt kan inverka försämrande på flygförhållanden och försvara flygverksamheten. Konsekvenser för flygverksamheten under byggnation ska även beaktas, bl.a. gällande damm. Vid planeringen av byggnaderna, konstruktionerna och anordningarna, byggandet och verksamheten under användningen ska de i luftfartslagen uppställda kraven som gäller flyghinderitillstånd och eventuella begränsningar för byggandet och användningen av byggnaderna med anledning därav beaktas. Om det på planområdet bildas vattenområden som lockar till sig fåglar så att flygsäkerheten äventyras, ska vattenområdena täckas t.ex. med nät att förhindra att fåglar vistas där.
- 9. I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom nogrannare jordmånsundersökningar: byggnadsplatsvis, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.

Kommunalteknisk lösningar och dagvatten
- 1. Ledningar och rör som betjänar områdets samhällstekniska försörjning ska i första hand placeras i gatuområdena.
- 2. Vid bestämmandet av anläggningshöjder för byggnaderna, konstruktionerna eller anordningarna ska man beakta lösningarna i dagvattenhanteringsplanen och gatuplaneringen.
- 3. Lastnings- och lossningsområden samt områden som används till fordonstrafik ska ytbeläggas med vattenogenomträngliga material.
- 4. Smutsigt asfalt- och takvatten ska ledas via olje- eller sandavskiljning eller annat filtreringssystem till dagvattenavloppet. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenavlopp och diken. Dagvattnet från gatuområdena avleds så att det inte uppstår negativa konsekvenser av dagvattnet för områdets naturvärden. Vid utloppen ska erosionsskydd anläggas och vid behov fördröjning. Aktorerna på tomterna ska i samband med bygglovet göra upp en dagvattenplan för tomten och lägga fram den för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenplanen ska man även beakta dagvattenhanteringen under byggnation.
- 5. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till diket för det allmänna vägområdet (LT).
- 6. Vid detaljerad planering av byggnationen, tomtens bruk och avvattning ska sörjas för att inom området skeende byggnation inte riskerar närmiljöns värden som ankrytet till natur och djurliv, Storsträsket's miljö eller Toby ås vattenkvalitet.
- 7. Dagvattnet på tomterna ska fördröjas och renas på tomt- eller kvartersområden innan det leds vidare till det kommunala dagvattenhanteringssystemet. Volymen på de fördröjande strukturerna (underjordiska fördröjningsschakt och behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingsskikt) och flödeshastigheten ut från de fördröjande strukturerna till det kommunala dagvattenhanteringssystemet ska dimensioneras enligt följande:

Alla kvartersområden: 1,5 m^3/100 m^2 fördröjningskapacitet / ogenomsläpplig yta på tomten.
0,2 l/s/100 m^2 maximal flödeshastighet / tomtyta.

Översiktsmassor
- 1. Jordmassorna från byggandet på kvartersområdena ska i första hand placeras inom kvartersområdena.
- 2. Inga jordmassor får placeras på Område där miljön bevaras (/s-1).
- 3. Möjliga förekomster av sura sulfatjordar ska beaktas vid flytt av jordmassor. Sulfatjorden ska behandlas på ett ändamålenligt sätt så att risken för att olägenheter uppstår vid uppgrävning och deponering av den minimeras.

Parkeringsplatser
Minimiantal parkeringsplatser enligt följande:
- 1. Affärsutrymmen 1 bilplatser/100 v-m^2
- 2. 0,7 bilplatser/anställdskift
- 3. Parkeringsplatser ska avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Toby detaljplan
Kvarter 3001-3008 samt allmänna områden
Granholmsbacken I

Tuovilan asemakaava
Korttelit 3001-3008 ja yleiset alueet
Granholmsbacken I

Plankod Kaavatunnus 499-1417/22

Planutkast Kaavaluonnos 17.04.2023
Planförslag Kaavaehdotus 05.09.2024
Teknisk justering Tekninen muutos xx.xx.20xx

Program för deltagande och bedömning framlagt Osallistumis ja arviointisuunnitelma nähtävillä	25.10.2022 - 23.11.2022
Planutkast framlagt Luonnos nähtävillä	05.05.2023 - 05.06.2023
Planförslag framlagt Ehdotus nähtävillä	xx.xx.20xx - xx.xx.20xx
Samhällsbyggnadsutskottet Yhdyskuntarakentamisen valiokunta	x.x.20xx §xx
Kommunstyrelsen Kunnanhallitus	x.x.20xx §xx
Godkänd i kommunfullmäktige (MBL §52) Hyväksytty kunnanvaltuustossa (MRL §52)	x.x.20xx §xx
Meddelande om ikraftträdande (MBL §200) Voimaan tulosta ilmoittaminen (MRL §200)	x.x.20xx

Planläggare: Kaavoittaja: Anne Holmback Jim Åkerholm	Planläggningschef: Kaavoituspäällikkö: Jonas Aspholm

Yleismääräykset

Korttelit- ja tonttikohtaiset
1. Rakennusten julkisivujen on oltava arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja edustavia etenkin katualueen puolella.
2. Tonttien rajoilla, jollia pihaa- ja katutason tai vieresten tonttien pihatasojen korkeusero on yli metrin, tontit tulee rajata kadusta tai viereisestä tontista kivestä rakennetulla tukimuurilla tai istutuksilla.
3. Rakennuslupamenettelyssä lähtökohtana ovat osoitetut rakennusalat. Toimintojen luonne huomioon ottaen rakennusten välisessä etäisyydessä on huomioitava myös ympäristöministeriön asetus rakennusten palotorvalliseudosta (848/2017) § 29 sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) § 57. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden etäisyyden tonttien välisestä rajasta tulisi olla vähintään nolla metriä.
4. Vaasan lentoaseman lentoestekorkeus huomioon ottaen rakennusten, rakenteiden tai laitteiden korkeus ei saa ylittää +51 metriä N2000-korkeusjärjestelmässä.
5. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden rakentamisessa alueelle on huomioitava lentoesteluipaa koskeva vaatimus ilmaliiluilain (7.11.2014/864) säädösten mukaisesti.
6. Delar av en tomt som används för utomhuslagring och som ligger på gränsen mellan tomter eller intill gatan, ska skyddas med plantteringar som skyddar tillräckligt mot insyn eller med staket som passar in i gatubilden.
7. Palo- ja pelastuksen sekä ympäristön terveyden ja turvallisuuden kannalta merkittävä. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmuotoisessa tilassa. Alueen käsittelyssä on otettava huomioon alueen ympäristöarvot ja uhanalaiset lajit. Lepakon elinympäristö on huomioitava luonnonsuojelulain (5.1.2023/9) 70. §:n ja 78. §:n mukaisesti.
8. Alueella on tehty mahdd maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128. §:n (5.2.1999/132) mukaista maisematyölupaa. Alueen luontoarvot on otettava huomioon ulkoilureittien suunnittelussa ja rakentamisessa sekä hulevesien hallintajärjestelmän rakentamisessa.

Kunnallistekniset ratkaisut ja hulevesi
1. Alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat johdot ja putket on sijoitettava ensi sijassa katualueille.
2. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden perustamiskorkeuden määrämisessä on otettava huomioon hulevesien hallintasuunnitelman ja katusuunnittelun ratkaisut.
3. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla.
4. Laaantuneet asfalttivedet ja katovedet on johdettava öljyn- tai hiekanerotuksen tai muun suodatusjärjestelmän kautta hulevesivieremärinin ja -ojiin. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesivieremärellä ja -ojilla. Katualueilta hulevedet johdetaan siten, että hulevedestä ei aiheudu kelteisiä vaikutuksia alueen luonnonarvolle. Hulevesien purkukohtiin on tehtävä eroosiosuojaus ja tarvittaessa viivytys. Tonttien toimijoiden on rakennuslupan yhteydessä laadittava tontin hulevesisuunnitelma ja toimittettava se rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta.
5. Hulevesien johtaminen yleisen tielaiteen (LT) sjaan ei ole sallittua.
6. Rakentamisen yksityiskohtaisessa suunnittelussa sekä tontin käytössä ja kuivatuksessa on huolehdittava siitä, että alueella tapahtuva rakentaminen ei vaaranna lähiympäristön luontoon ja eläimistöön liittyviä arvoja, Storträsketin ympäristöä tai Laihianjoen veden laatua.
7. Tonttien hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava tontti- tai korttelialueilla ennen niiden johtamista edelleen kunnan huleveden hallintajärjestelmään. Viivytysrakenteiden tilavuus (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytysparanteet) ja virtauksen nopeus viivytysrakenteista kunnan hulevesien hallintajärjestelmään on mitoitettava seuraavasti:

Kaikilla korttelialueilla: Viivytystilavuus 1,5 m^3/100 m^2 / tontin vettä läpäisemätön pinta-ala.
Virtaama enimmillään 0,2 l/s/100 m^2 / tontin pinta-ala.

Ylijäämämassat
1. Korttelialueiden rakentamisesta syntyvät maamassat on sijoitettava ensisijaisesti korttelialueille.
2. Maamassoja ei saa sijoittaa alueelle, jolla ympäristö säilytetään (/s-1).
3. Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdollisel esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä tarkoituksenmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuvien haittojen riskit minimoidaan.

Pysäköintipaikat
Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:
1. Liiketilat 1 autopaikka/100 k-m^2
2. 0,7 autopaikka/työnteki/jältyövuoro
3. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsennellä osiin puu- ja/tai pensasistutuksin.

Ändrade för detaljplan
Muutettu asemakaava
Kartläsningsmärkning
Karttaleikkaus 2016
Kartan uppgjord av:
Laatija: Orgo Oy
Kartan godkänd, skyddad av upphovsrätt
Kartan hyväksytty, tekijänoikeudet suojattu
© Korsholm Mustasaari / © 2011 Barbara Pöhl
Fastigheter och fastighetsgränser
Kiinteistöt ja kiinteistörajat
Planbarhetsmärkning av fastigheter
Kiinteistöjen kaavoitettavuus
Koordinatsystem: ETRS-GK22
Koordinaatisto: N2000
Höjdsystem: Kattavuus/korkeusjärjestelmä: N2000
Planläggningschef Kaavoitusjohtaja 5.9.2024 Jonas Aspholm
Korsholm, Kuntsta
Ty, Kyla
Korsholm, Mustasaari (499)
Tuovila, Granholmsbacken
Tuovila, Hietaniitty (2023)
Skala
Mittakaava
1:2000