KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Toby detaljplan
Kvarter 3013-3015, 3019-3020 samt allmänna områden
Granholmsbacken II

Tuovilan asemakaava
Korttelit 3013-3015, 3019-3020 ja yleiset alueet
Granholmsbacken II

Plankod Kaavatunnus 499-1418/22

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

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

T/kem — KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER DÄR EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALIER FÅR PLACERAS.

- På kvartersområdet kan placeras verksamhet som berörs av EU-direktiven om åtgärder för att förebygga storolyckor förorsakade av farliga ämnen samt annan verksamhet med liknande miljökonsekvenser. Vid noggrannare planering ska de skyddsavstånd som verksamheten kräver beaktas speciellt för bosättning och känsliga objekt.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. JOLLE SAA SIJOITTAA MERKIittÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.

- Korttelialueelle saa sijoittaa toimintaa, jota koskevat EU-direktiivit vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta, sekä muuta toimintaa, jolla on samankaltaisia ympäristövaikutuksia. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava toiminnan vaatimat suojaetäisyydet eteenkin asutukseen ja herkkiin kohteisiin.

KTY-5 — KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER.
- På kvartersområdet kan placeras kontors- och serviceverksamhet, industri som inte orsakar miljöstörningar, lagring, verkstadsfunktioner, samt affärs- och restaurangutrymmen.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutoimintaa, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta, varastointia, korjaamotoimintoja sekä liike- ja ravintolatiloja.

KL-1 — KVARTERSOMRÅDE FÖR HOTELLBYGGNADER.
- Inom området kan placeras hotell-, konferens-, och restaurangverksamhet.

HOTELLIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- Alueelle voi sijoittaa hotelli-, konferenssi- ja ravintolatoimintaa.

KT — KVARTERSOMRÅDE FÖR KONTORSBYGGNADER.
TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

LH — KVARTERSOMRÅDE FÖR SERVICESTATION.
- Inom kvartersområdet kan placeras verkstadsfunktioner samt affärs- och restaurangutrymmen.

HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE.
- Korttelialueelle voi sijoittaa korjaamotoimintoja sekä liike- ja ravintolatiloja.

LTA-3 — KVARTERSOMRÅDE FÖR GODSTRAFIKTERMINAL.
- Inom kvartersområdet kan placeras terminalområde för spårvägstrafik. Dessutom kan inom kvartersområdet placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom lager-, kontors- och affärsutrymmen.

TAVARALIIKENNETERMINAALIN KORTTELIALUE.
- Korttelialueelle voi sijoittaa raideliikenteen terminaalialueen. Lisäksi alueelle voi sijoittaa muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten varasto-, toimisto- ja liiketiloja.

E-6 — OMRÅDE SOM BETJÄNAR UNDERHÅLLET AV INFRASTRUKTUREN
- Inom området kan mellanlagring av materiel och maskiner ske vid utbyggnaden och underhållet av Granholmsbacken-området.
- Kemikalieförvaring som kan hota Storträsket eller andra omkringliggande naturvärden är förbjuden.
- Del av området får användas till parkering för besökare av närrekreationsområdet.

INFRASTRUKTUURIN KUNNOSSAPITOA PALVELEVA ALUE
- Alueelle voi välivarastoida Granholmsbackenin alueen rakentamisessa ja kunnossapidossa tarvittava kalustoa ja konetta.
- Kemikaalien säilytys, joka voi uhata Storträskeltä tai muita ympäröiviä luontoarvoja, on kielletty.
- Osaa alueesta saa käyttää pysäköintiin lähivirkistysalueella käynnin yhteydessä.

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.
- Hulevesien hallintaa koskevia ohjeellisia ratkaisuja saa täydentää tarvittaessa.
- Alueelle voi sijoittaa alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja putkia.

/s-2 — 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, flygekorrens och ökergodarns livsmiljöer 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 metsäalueesta, joka on luonnon ja eläimistön kannalta merkittävä. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueen käsittelyssä on otettava huomioon alueen ympäristöarvot ja uhanalainen lajisto. Lepakon, liito-oravan ja viitasammakon elinympäristöt on huomioitava luonnonsuojelulain (5.1.2023/9) 70 §:n ja 78. §:n mukaisesti.
- Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa 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.

EV — SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
SUOJAVIHERALUE.

EV-1 — SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
- På området kan en vall anläggas, på vilken träd och buskar ska planteras. Sländtutningen 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.

LT — OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG.
YLEISEN TIEN ALUE.

LR — JÄRNVÄGSOMRÅDE.
RAUTATIEALUE.

LRT — INDUSTRISPÅRVÄGSOMRÅDE.
- Inom industrispårvägsområdet kan placeras spårvägar, byggnader och konstruktioner som ankrytor till områdets funktion.

TEOLLISUUSRAIDEALUE.
- Teollisuusraidealueelle voi sijoittaa alueen toimintoihin liittyviä rautatieraiteita, rakennuksia ja rakennelmia.

DETALJPLANEOMRÅDE SOM UPPHÄVS.
KUMOTTAVA ASEMAKAAVA-ALUE.

Linje 3 m utanför detaljplansområde 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 gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

3018 — Kvartersnummer.
Korttelin numero.

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

80% — Talet anger hur stor del av tomten som får bebyggas.
Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

e=1.3 — Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerroosalan suhde tontin pinta-alaan.

1 — Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

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.

Byggnadsyta.
Rakennusala.

su — För skyddsområde för järnväg reserverad del av område.
Rautatien suoja-aluetta varten varattu alueen osa.

h — Riktgivande del av område som reserverats för områdets interna servicetrafik.
Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

ajo-1 — Riktgivande körförbindelse som endast får användas till bortförsel av de överskottsmassor som uppstår vid anläggandet av kvarter 3019, 3020, LRT-området samt kommunaltekniken. Körförbindelsen kan förhindras av LT-områdets förverkligande.
Ohjeellinen ajoyhteys, jota saa käyttää ainoastaan korttelieiden 3019, 3020, LRT-alueen ja kunnallisteknikan rakentamisesta syntyvien yläpäämäasojen poiskuljetukseen. LT-alueen toteuttaminen voi estää ajoyhteyden.

Gata.
Katu.

Ungefärligt läge för in- och utfart.
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

SOS — Riktgivande del av kvartersområdesgräns där infart till tomt ska möjliggöras för utryckningsfordon.
Korttelialuerajan ohjeellinen osa, jossa on mahdollistettava hälytysajoneuvojen ajoneuvoliittymä tontille.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden, med undantag för planbeteckningen riktgivande del av kvartersområdesgräns där infart till tomt ska möjliggöras för utryckningsfordon.
Katualueen rajan osa, jossa ajoneuvoliittymä on kielletty, lukuun ottamatta kaavamerkintää korttelialuerajan ohjeellinen osa, jossa on mahdollistettava hälytysajoneuvojen ajoneuvoliittymä tontille.

e — Planskild korsning.
Eritasoristeys.

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.

För ledning riktgivande del av område.
- För processvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Johdolle varattu ohjeellinen alueen osa.
- Varattu prosessivesien johdolle ja niihin liittyville laitteille.

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

w-1 — Riktgivande område för avledning av dagvatten.
Ohjeellinen alue 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.

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

luo-1 — Vattenområde skyddat enligt Vattenlagen 11 § (27.5.2011/587).
- Åtgärder som försämrar dess naturtillstånd är förbjudna. På området får vidtas åtgärder som syftar till att bevara objektens skyddsvärde.

Vesilain 11 § (27.5.2011/587) nojalla suojellut vesialueet.
- Alueen luonnontilaa heikentävät toimenpiteet on kielletty. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on säilyttää kohteiden suojeluarvo.

Riktgivande ekologisk förbindelse.
- Ekologiskt förbindelsebehov mellan flygekorrens livsmiljöer, där det existerande trädbeståndet ska bevaras eller förnyas så att en tillräcklig kronförbindelse för flygekorren bevaras.
Ohjeellinen ekologinen yhteys.
- Liito-oravan elinympäristöjen välinen ekologinen yhteystarve, jolla puusto on säilytettävä tai uudistettava siten, että liito-oravan liikkumiseen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy.

Riktgivande del av område som ska planteras.
- Inom planeringszonerna är det tillåtet att anlägga bullerbekämpande åtgärder, om behov uppstår.
Istutettava ohjeellinen alueen osa.
- Istutusvyöhykkeisiin saa sijoittaa meluntorjuntatoimenpiteitä, mikäli tarvetta ilmenee.

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

Friluftsled
- Inom området befintlig skogsväg bör utgöra grund till friluftsleden som anläggs.
Ulkoilureitti
- Ulkoilureitti tulisi rakentaa alueella olevan metsätien pohjalta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvarters- och tomtvisa

1. Byggnadernas fasader ska till sin arkitektur vara högklassiga och representativa speciellt mot gatuområdets sida.
2. Vid tomtgränserna, där gårds- och gatunivån eller de intilliggande tomternas gårdsnivå har en höjdskillnad på över en meter, ska tomterna avgränsas från gatan eller intilliggande tomt med en stödmur av sten eller med planteringar.
3. I samband med bygglovsförfarande utgås från anvisade byggnadsytor, men med beaktande av verksamhetenas art ska Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet § 29 (848/2017) samt Markanvändnings- och byggförordning § 57 (10.9.1999/895) gällande avståndet mellan byggnader också beaktas. Byggnadens, konstruktionernas och anordningars avstånd från gränsen mellan tomterna bör vara minst 4 meter.
4. Byggnaders eller konstruktioners höjd får ej överstiga +51 meter i N2000-höjdsystemet, med beaktande av flyghinderområdet för Vasa flygplats.
5. Vid uppförande av byggnader, konstruktioner eller anordningar i området ska kravet om flyghindertillstånd 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 avskiljas med planteringar som skyddar tillräckligt mot insyn eller med staket som passar in i gatubilden.
7. På samtliga kvartersområden kan placeras byggnader, konstruktioner och anordningar för elöverföring, för produktion och/eller lagring av värme- och/eller nedkylningsenergi samt för nätverk som möjliggör verksamheten och/eller distribuionen.
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 försvåra 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 flyghindertillstånd 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 för att förhindra att fåglar vistas där.
9. I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom noggrannare jordmänsutredningar byggnadsplatsvis, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.
10. En räddningsvägsförbindelse från två riktningar ska ordnas för varje tomt på T/kem-kvartersområdet. Från LRT-området på Korsholms kommuns sida ska en räddningsvägsförbindelse byggas till LRT-området på Vasa stads sida och vidare genom kvarter 17 till Stenskogsvägen. Räddningsvägarna på tomten ska godkännas i samband med bygglovet. Räddningsvägsplanen för LRT-området ska godkännas enligt behov.
11. Vid placeringen av byggnader inom T/kem-kvartersområdet ska man beakta behovet av områdets interna skyddsavstånd mellan kemikalieförråd och processutrymmen samt till funktioner som inte tillhör dessa, så som till kontorsutrymmen och parkeringsplatser.
12. Förvaring av föremål ska begränsas på gränserna mellan tomterna så att risken för områdesbrand inte ökas.

Kommunalteknika löningar och dagvatten

1. Vid förverkligandet av avvattningslösningar på allmänna områden och de enskilda tomterna ska det sörjas för att åtgärderna inte riskerar att skada närmiljöns värden som anknyter till natur och djurliv, bland annat för Littsträsket och Storsträsket miljö samt Toby ås vattenkvalitet.
2. Ledningar och rör som betjänar områdets samhällstekniska försörjning ska i första hand placeras i gatuområdena.
3. Vid bestämmandet av anläggningshöjder för byggnaderna, konstruktionerna eller anordningarna ska man beakta lösningarna i dagvattenhanteringsplanen och gatuplaneringen.
4. Lastnings- och lossningsområden samt områden som används till fordonstrafik ska ytbeläggas med vattengenomträngliga material.
5. 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 bygglovsbestämmelsen för godkännande. I dagvattenhanteringsplanen ska hanteringen av det byggtida dagvattnet även beaktas. För att upprätthålla vattenbalansen i området för återgrodan är det viktigt att även det byggtida dagvattnet leds till området, men särskilt uppmärksamhet ska ägnas åt dess kvalitet. En plan för hantering av det byggtida dagvattnet ska utarbetas innan byggandet påbörjas.
6. 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 absorberingsskänkor) och flödeshastigheten ut från de fördröjande strukturerna till det kommunala dagvattenhanteringssystemet ska dimensioneras enligt följande:

T/kem-kvartersområden:	2 m³/100 m² fördröjningskapacitet / ogenomsläpplig yta på tomten. 0,2 l/s/100 m² maximal flödeshastighet / tomtyta.
Övriga kvartersområden:	1,5 m³/100 m² fördröjningskapacitet / ogenomsläpplig yta på tomten. 0,2 l/s/100 m² maximal flödeshastighet / tomtyta.

7. Orenat släcknings- och processvatten får inte ledas ut i vattendrag eller i omgivningen.
8. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till diket för det allmänna vägområdet (LT).
9. Storträsket och Littträsket ska bevaras i naturtillstånd, vattnet som leds till dem ska till sin mängd, flödeshastighet och kvalitet motsvara den naturliga vattentillströmningen. Inga terrängingrepp får göras i dem, förutom sådana som krävs för att säkerställa vattenflödet.
10. Om det på planområdet bildas vattenområden som lockar till sig fåglar så att flygsäkerheten äventyras, ska vattenområdena täckas t.ex. med nät för att förhindra att fåglar vistas där.

Överskottsmassor

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

Parkeringsplatser

Minimiantal parkeringsplatser enligt följande:

1. På tomterna på kvartersområdet T/kem ska parkeringsplatser för bilar och cyklar byggas enligt behov. Vid dimensioneringen av antalet bilplatser bör beaktas antalet anställda, andelen skiftarbetande samt antal arbetsskiften.
2. För affärsutrymmen reserveras 1 bilplats/40 vy-m².
3. Parkeringsplatser ska avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

KorttelI- ja tonttikohtaiset

1. Rakennusten julkisivujen on olttava arkkitehtuurillaan korkealuokkaisia ja edustavia etenkin katualueen puolella.
2. Tonttien rajoilla, joilla piha- ja katutason tai viereisten tonttien pihatasojen korkeusero on yli metrin, tontit on rajattava kadusta tai viereisestä tontista kivestä rakennetulla tukimuurilla tai istutuksilla.
3. Rakennuslupamenettelyissä lähtökohtana ovat osoitetut rakennuslat. Toimintojen luonne huomioonottaen rakennusten välisessä etäisyydessä on huomioitava myös ympäristöministeriön asetus rakennusten palonturvallisuudesta (848/2017) 29 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) § 57. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden etäisyyden tonttien välisestä rajasta tulisi olla vähintään neljä metriä.
4. Vaasan lentoaseman lentoestekorkeus huomioon ottaen rakennusten tai rakenteiden korkeus ei saa ylittää +51 metriä N2000-korkeusjärjestelmässä.
5. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden rakentamisessa alueelle on huomioitava lentoestelupaa koskeva vaatimus ilmailulain (7.11.2014/864) säädösten mukaisesti.
6. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat, jotka sijoittuvat tonttien väliselle rajalle tai kadun varteen, on suojattava riittävän näkösuojan antavilla istutuksilla tai katulukuvaan soveltuvalla aidalla.
7. Kaikille korttelialueille voi sijoittaa sähkönsiirron sekä lämpö- ja/tai jäähdytysenergian tuotannon ja/tai varastoinnin sekä näiden toiminnan ja/tai jakelun mahdollistamisen verkkojen tarvitsemia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
8. Alueelle ei saa sijoittaa teollisuutta tai muuta toimintaa, joka voimakkaasti savua muodostavana, korkeudeltaan tai muuten näkölento-olosuhteina huonontavana voi vaikeuttaa lentotoimintaa. Rakentamisen aikaiset väliaikaiset lentotoimintaan muun muassa pölyn osalta on huomioitava. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytön aikaisessa toiminnassa on otettava huomioon ilmailulain asettamat vaatimukset lentoesteluvasta ja siitä mahdollisesti aiheutuvista rajoitteista rakentamiselle ja rakennusten käytölle. Jos kaava-alueelle muodostuu vesialueita, jotka houkuttelevat lintuja lentoturvallisuutta vaarantavasti, ne on katettava esim. verkoilla lintujen oleskelun estämiseksi.
9. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tarkempien maaperäselvitysten avulla tutkittava happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
10. T/kem-korttelialueen kulkeiin tontille on järjestettävä pelastustieyhteys kahdesta suunnasta. Mustasaaren kunnan puolella olevalta LRT-alueella on rakennettava pelastustieyhteys Vaasan kaupungin puolella olevalle LRT-alueelle ja edelleen korttelin 17 läpi Kivimetsäntiellle. Tontin pelastustiet on hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. LRT-alueen pelastustiesuunnitelma on hyväksyttävä tarpeen mukaan.
11. T/kem-korttelialueen rakentamisen siijoittelussa tulee huomioida tarvittavat alueen sisäiset suojaetäisyydet kemikaalivarastojen ja prosessitilojen kesken ja näihin liittymättömiin toimintoihin, kuten toimistotiloihin ja paikkipaikkoihin.
12. Tavaroiden säilyttämistä on rajoitettava tonttien välisilla rajoilla siten, että aluepaloriski ei lisäänny.

Kunnallisteknisset ratkaisut ja hulevesi

1. Yleisten alueiden ja yksittäisten tonttien kuivatusratkaisujen toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että toimenpiteet eivät vaaranna lähiympäristön luontoon ja eläimistöön liittyviä arvoja, kuten Littträsketin ja Storträsketin ympäristöä tai Laihianjoen veden laatua.
2. Alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat johdot ja putket on sijoitettava ensi sijassa katualueille.
3. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden perustamiskorkeuden määrämisessä on otettava huomioon hulevesien hallintasuunnitelman ja katusuunnittelun ratkaisut.
4. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla.
5. Likaantuneet asfalttivedet ja kattovedet on johdettava öljyn- tai hiekanerotuksen tai muun suodatusjärjestelmän kautta hulevesiverkoimeihin ja ojiin. Katualueilta hulevedet johdetaan siten, että hulevesistä ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia alueen luontoarvoille. Hulevesien purkukohtiin on tehtävä eroosiosuojaus ja tarvittaessa virvytys. Tonttien toimijoiden on rakennusluvan yhteydessä laadittava tontin hulevesisuunnitelma ja toimittava se rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Viitasammakkoalueen vesitaseen kannalta on tärkeää, että alueelle johdetaan myös rakentamisen aikaisia hulevesiä, mutta niiden laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Työmaavesien hallintasuunnitelma on laadittava ennen rakentamisen aloittamista.
6. Tonttien hulevedet on virvyttävä ja puhdistettava tontti- tai korttelialueilla ennen niiden johtamista edelleen kunnan hulevesien hallintajärjestelmälle. Virvytysrakenteiden tilavuus (maanalaiset virvytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, virvytys- ja imeytyspainanteet) ja virtauksen nopeus virvytysrakenteista kunnan hulevesien hallintajärjestelmään on mitoitettava seuraavasti:

T/kem-korttelialueilla:	Virvytystilavuus 2 m³/100 m² / tontin vettä läpäisemätön pinta-ala. Virtaama enimmillään 0,2 l/s/100 m² / tontin pinta-ala.
Muut korttelialueet:	Virvytystilavuus 1,5 m³/100 m² / tontin vettä läpäisemätön pinta-ala. Virtaama enimmillään 0,2 l/s/100 m² / tontin pinta-ala.

7. Puhdistamattomia sammutus- ja prosessivesiä ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön.
8. Hulevesien johtaminen yleisen tiealueen (LT) ojaan ei ole sallittua.
9. Storträsket ja Littträsket on säilytettävä luonnonmtiassa, niihin johdetun veden on vastattava määrän, virtausnopeuden ja laadun suhteen veden luonnollista tuloviirtaamaa. Storträsketin ja Littträsketin maastoon ei saa tehdä toimenpiteitä, lukuun ottamatta seitäsiia, jotka ovat tarpeen veden virtauksen varmistamiseksi.
10. Jos kaava-alueelle muodostuu vesialueita, jotka houkuttelevat lintuja lentoturvallisuutta vaarantavasti, ne on katettava esim. verkoilla lintujen oleskelun estämiseksi.

Ylijäämämassat

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

Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

1. T/kem-korttelialueen tontelle on rakennettava autojen ja pyörien pysäköintipaikkoja tarpeen mukaan. Autopaikkojen lukumäärän mitoituksessa tulisi ottaa huomioon työntekijöiden määrä, vuorotyötekijöiden osuus ja työvuorojen lukumäärä.
2. Liiketiloja varten on varattava 1 autopaikka / 40 k-m²
3. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsennellä osiin puu- ja/tai pensaistutuksin.

Beskrivs för godkännande: Kaavoitettava ja/tai/kehitettävä:	Karten upprättad av: Kartan laatija: Origo Oy	Kommun / Kunta: Tidig / Varhainen (§62): Kommunstyrelsen (MBL §200) / Kunnanhallitus (MRL §200):	Skala Mittakaava
Kvalitetsmärkning: Laatuluokitus:	Karten godkänd: Kartta hyväksytty: Tekniska nämnden / Teknisen lautakunta Pyh	By: Kyla: Tuorla, Helsingfors (§62): Tuorla, Helsingin (§62):	
Baskarten är kompletterad, tillsvidarg som upphävd: Kartta on täydennetty, ajaksi kunnes on kumottu:	Planläggningschef Kaavoituspäällikkö 3.5.2024 Jonas Aspholm	Mäktiga, Mäkeustvägen 2 Mäkitie, Mäkeustvägen 2 Projektnr. Projektinro:	2-785-0402 N2000	1:2000