



Böle detaljplan
Kvarter 56-59 samt allmänna områden
Hemskog II

Planläggningsavdelningen

Utkast 22.4.2020

Förslag 23.6.2021

Justerat förslag 13.10.2021

Justerat förslag 16.10.2024

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

JUSTERAT PLANFÖRSLAG

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggare Jim Åkerholm
10/2024

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	3
2.3 Genomförandet av detaljplanen	3
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	4
3.1.3 Den byggda miljön	7
3.1.4 Service	7
3.1.5 Trafik.....	7
3.1.6 Rekreation	7
3.1.7 Teknisk service	7
3.1.8 Dagvatten	7
3.1.9 Markgöförhållanden.....	8
3.2 Planeringssituationen	8
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	8
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 Inledningsfas	15
Beredningsfas.....	15
Förslagsfas.....	17
4.2.4 Myndighetssamarbete	20
4.3 Mål för detaljplanen	20
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	20
5.1 Planens struktur.....	20
5.1.1 Dimensionering	21
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	21
5.3 Områdesreserveringar	22
5.3.1 Kvartersområden	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	24

5.6	Namn.....	24
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	24
6.1	Uppföljning av genomförandet	24

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun:	Korsholm
Kommundel:	Böle (402)
Fastigheter:	499-402-1-189 BJÖRKKÄRR (kommunal) 499-402-1-190 KRON (privatägd)
Planens namn:	Böle detaljplan Kvarter 56-59 samt allmänna områden. Hemskog II
Planens skala:	1: 2 000
Plankod:	499-1863/19

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet är beläget ca 2,2 km norr om Korsholms kommuncentrum Smedsby. Detaljplaneområdet utgör en direkt fortsättning norrut av Hemskog 1 detaljplaneområde. I väster sträcker sig en del av detaljplaneområdet till gränsen mot Vasa.

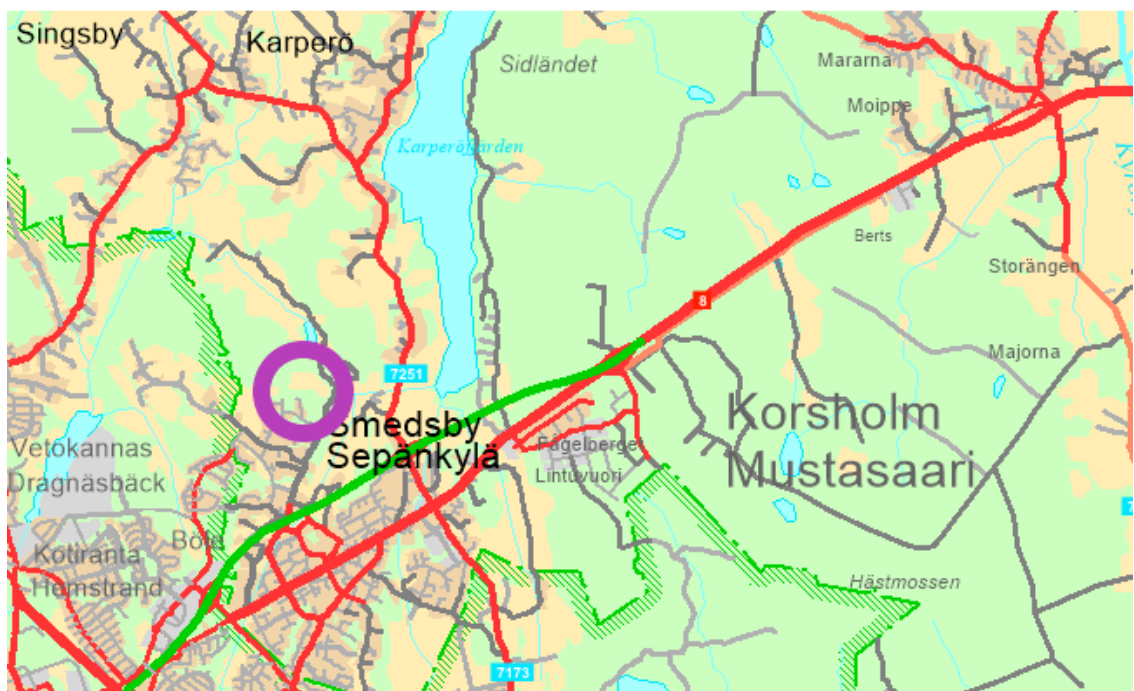


Bild 1. Cirkeln utvisar detaljplaneområdets ungefärliga läge.

1.3 Planens syfte

Målsättningarna för detaljplaneringen är att i enlighet med Böle delgeneralplan skapa möjligheter för småhusbyggande i form av fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadshus.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av plankartan och planbeskrivningen med tillhörande bilagor. 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. Vasa miljöförenings anmärkning på det justerade planförslaget 13.10.2021 §52
3. Naturinventering 2023, Kvarken Nature and Fishing
4. Statistikblankett (efter godkännandet av detaljplanen)

1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Naturinventering 2013
2. Naturinventering 2017

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

5.6.2020	Anhängiggörande
8.6-7.7.2020	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
8.6-7.7.2020	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
23.6.2021 §138	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
10.8–8.9.2021	Ett planförslag var framlagt till påseende.
13.10.2021 §52	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett justerat förslag till detaljplan till påseende.
26.10–8.11.2021	Ett justerat planförslag var framlagt till påseende.
15.12.2021 § 86	Samhällsbyggnadsutskottet godkände detaljplanen.
17.1.2022 § 10	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
7.2.2022 § 6	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.
24.3.2022	Besvär mot kommunfullmäktiges beslut 7.2.2022 § 6
15.08.2022 § 170	Kommunstyrelsen föreslår för kommunfullmäktige att beslutet om godkännande av detaljplanen för Hemskog II från 7.2.2022 § 6 återtas.
22.08.2022 § 69	Kommunfullmäktige återtar beslutet om godkännande av detaljplanen för Hemskog II från 7.2.2022 § 6.
xx.xx.xxxx §xx	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett justerat förslag till detaljplan till påseende.
xx.xx.xxxx –xx.xx.xxxx	Ett justerat 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

Detaljplaneområdets areal är ca 12,9 ha. I och med att detaljplanen fastställs så utvidgas kommunens bostadsområde i Böle norrut. Detaljplanen omfattar kvartersområden för radhus, parhus och egnahemshus.

Planeringen av området främjar områdets markanvändning och man skapar förutsättningar för inflyttning.

Detaljplanens kvartersstruktur strävar att följa områdets topografi. Resultatet av naturinventeringen utförd 2023 har beaktats vid detaljplaneringen för att trygga bevarandet av miljövärdena i detaljplaneområdet.

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en framtida utvidgning av bostadsbebyggelsen, norr om Björnmossevägen, via en väganslutning väster om tomt 1 i kvarter 58.

I detaljplaneringen har den övergripande områdesplaneringen beaktats på ett ändamålsenligt sätt.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Det är kommunens uppgift att ansvara för gatuhållningen, bygga ut kommunaltekniken, och förverkliga allmänna områden. Byggaren ansvarar för att eventuella erforderliga markundersökningar utförs.

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 detaljplaneområdet får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i detaljplanen. På ett detaljplaneområde 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

Området finns på ca 2,2 km avstånd från kommuncentrum i Smedsby. Böle har tidigare varit glesbygd, men på 1990-talet blev Böle en eftertraktad boendemiljö och bosättningen har ökat efterhand. Tomterna på det detaljplanerade bostadsområdet Hemskog 1 har varit mycket eftertraktade.

Det aktuella detaljplaneområdet är en direkt fortsättning på just Hemskog 1. Detaljplaneområdet är obebyggt och består av skogsmark men i den norra delen,

strax utanför detaljplaneområdet finns ett vidsträckt privatägt åkerområde, som i dagens läge används som hästhage.

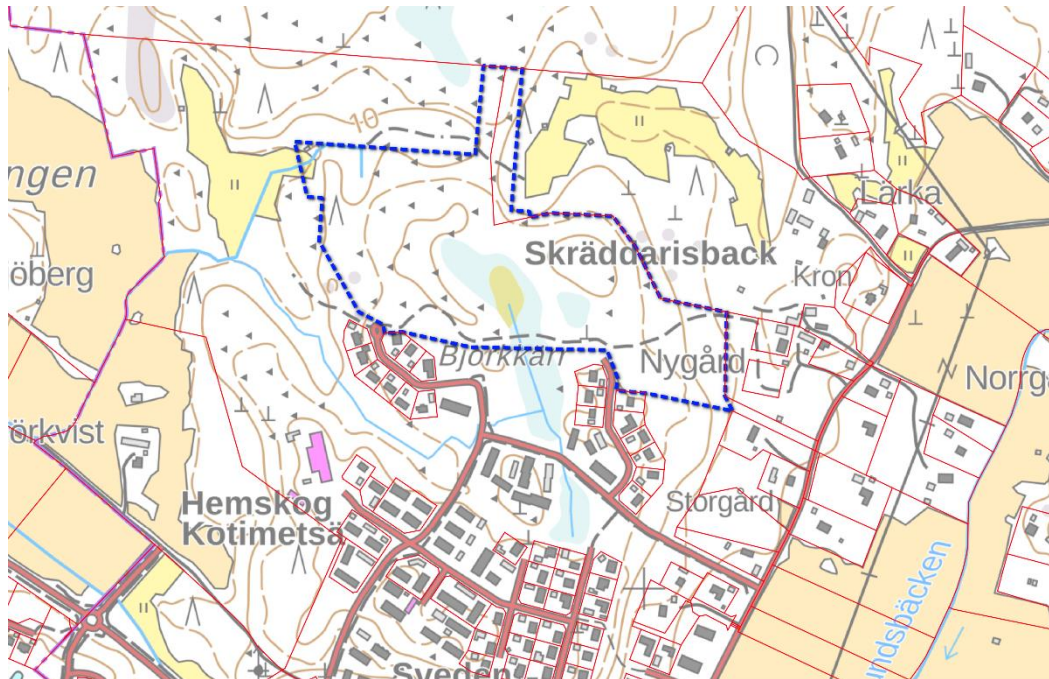


Bild 2. Detaljplaneområdets avgränsning.

3.1.2 Naturmiljön

En stor del av detaljplaneområdet är skogsbevuxet. Området är till vissa delar mycket stenigt och vidare förekommer en del våta sänkor. Längst i norr finns ett åkerområde.

Till största delen dominerar områden med berg i dagen eller så ligger bergytan nära markytan. Till vissa delar, synnerhet i den östra delen av detaljplaneområdet, täcks markytan av förhållandevis stora stenblock. I detaljplaneområdets södra del finns rätt stora våtmarksområden. Även i detaljplaneområdets västra del finns ett våtmarksområde.

Det finns inga grundvattenområden inom detaljplaneområdet.

År 2017 gjorde Lakeuden luontokartoitus en naturinventering över detaljplaneområdet. I den inventeringen påträffades inga tecken på förekomst av flygekorre. I inventeringen gjordes heller inga observationer av åkergroda.

I naturinventeringen som utfördes år 2017 hittades områden där fladdermöss förekommer. Man nämner i rapporten att man i markplaneringen i mån av möjlighet bör beakta förekomsten av fladdermöss. Flera av observationerna gjordes kring åkerområdet som används som hästhage, som ligger strax norr om detaljplaneområdet.

Efter kommunfullmäktiges godkännandebeslut 7.2.2022 § 6, konstaterades det på basen av inlämnat besvär mot godkännandebeslutet att kartmaterialet i

inventeringen hade såpass grova geometriska fel att den inte var ändamålsenlig att använda som grund till utarbetandet av en detaljplan i området. Kommunfullmäktige återtog sitt godkännandebeslut 22.08.2022 § 69.

Därför så naturinventerades hela detaljplaneområdet på nytt år 2023 av Kvarken Nature and Fishing.

Inom området hittades rännilar som har ett skydd enligt Vattenlagen 11 § (27.5.2011/587), inom inventeringsområdet hittades inga andra naturtyper eller objekt med lagstadgat skydd. De områden som i naturinventeringen har definierats som lagskyddade har i detaljplanen i sin helhet anvisats som närrekreationsskog (VL-1) med tillhörande skyddsbezeichnungar.



Bild 3. Berg ligger nära markytan strax norr om Hemsskog 1.



Bild 4. Kärr i södra delen av området som i detaljplanen är anvisat som närrecreationsskog (VL-1)



Bild 5. Åkerområden norr om den östra delen av detaljplaneområdet används som hästhage.
(Privatägt)



Bild 6 a och b. På många håll på området finns stora flyttblock.

3.1.3 Den byggda miljön

Inom detaljplaneområdet finns det ingen bebyggelse.

På södra sidan detaljplaneområdet finns nybyggda fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadshus.

Inom detaljplaneområdet finns många stigar som används i rekreationssyfte. Bland annat går en gammal stig genom detaljplaneområdet och denna lär ha trampats upp av folk från byn Koskö i norr när de färdades från och till Vasa. Den kallas därför åtminstone i folkmun "Kåskväjin" eller "Koskövägen". Den har lämnats utanför kvarteren för boendeändamål.



Bild 7. Den väl upptrampade "Kåskväjin" slingrar över detaljplaneområdet i nord-sydlig riktning

3.1.4 Service

I Böle finns ett tvåspråkigt daghem. Övrig service finns i kommuncentrum i Smedsby.

3.1.5 Trafik

I dagens läge finns inga trafikleder inom detaljplaneområdet. I det inledande skedet kommer trafiken till detaljplaneområdet ske via Hemskogsvägen, i framtiden kommer även området att få en förbindelse via matargatan Backsveden.

3.1.6 Rekreation

Närområdet erbjuder fina möjligheter att ströva i naturen tack vare de många gångstigar som finns. Avståndet till Botniahallen är under 2 km fågelvägen.

3.1.7 Teknisk service

Vatten- och avloppsledningsnät är utbyggt på angränsande detaljplaneområde.

3.1.8 Dagvatten

Dagvattenhanteringen bör ske så att det inte förekommer någon skadlig inverkan på miljön. Dagvattnet infiltreras i första hand på tomterna, i annat fall leds det via

öppna diken och vägdiken inom detaljplaneområdet till på plankartan anvisade infiltrationsbassängerna (w-1).

3.1.9 Markägoförhållanden

Kommunen äger den största delen av marken inom detaljplaneområdet, en liten del av detaljplaneområdets norra del är i privat ägo. Det privatägda området är anvisat som område för närrekreationsskog (VL-1) i detaljplanen.

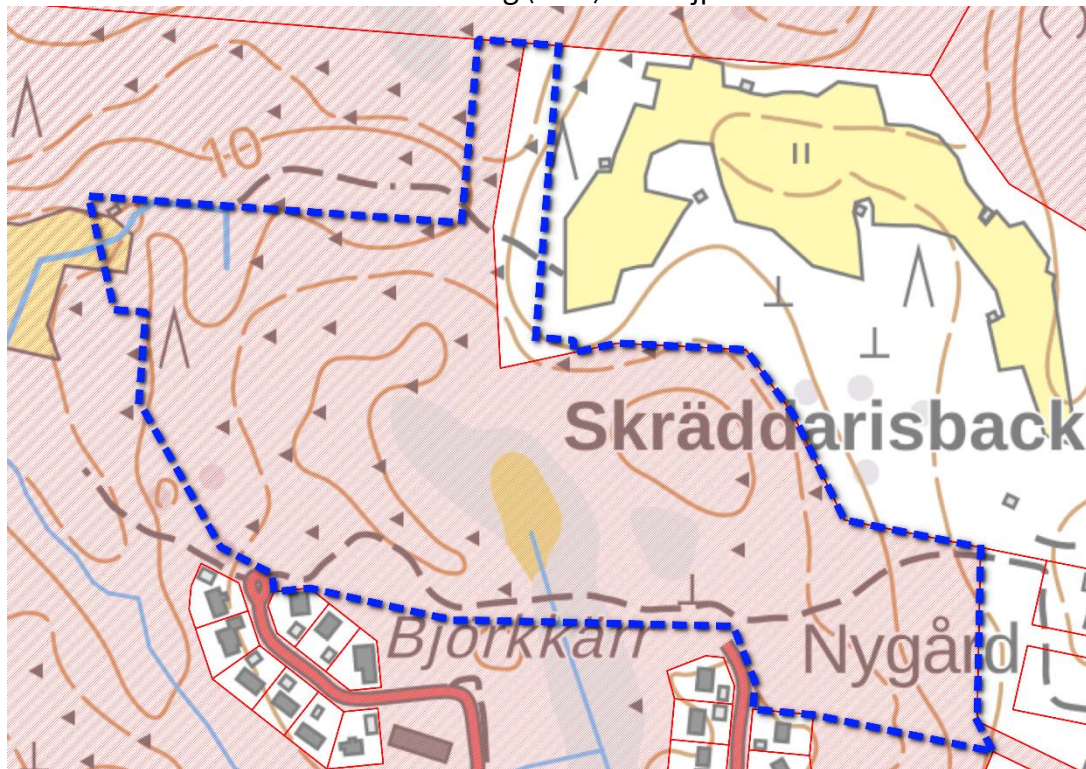


Bild 8. De rödrastrerade fastigheterna är i kommunens ägo, detaljplanens avgränsning är markerad med en blå streckad linje.

3.2 Planeringsituationen

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

Österbottens landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 11.9.2020. Den är en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet och dess olika samhällsfunktioner.

I förslaget finns följande områdesreservationer på det aktuella området:

Område för tätortsfunktioner (A)

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

Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)

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.

Hinderfri zon för flygtrafik (sv)

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

Område för centrumfunktioner, centrum med närservice (ca).

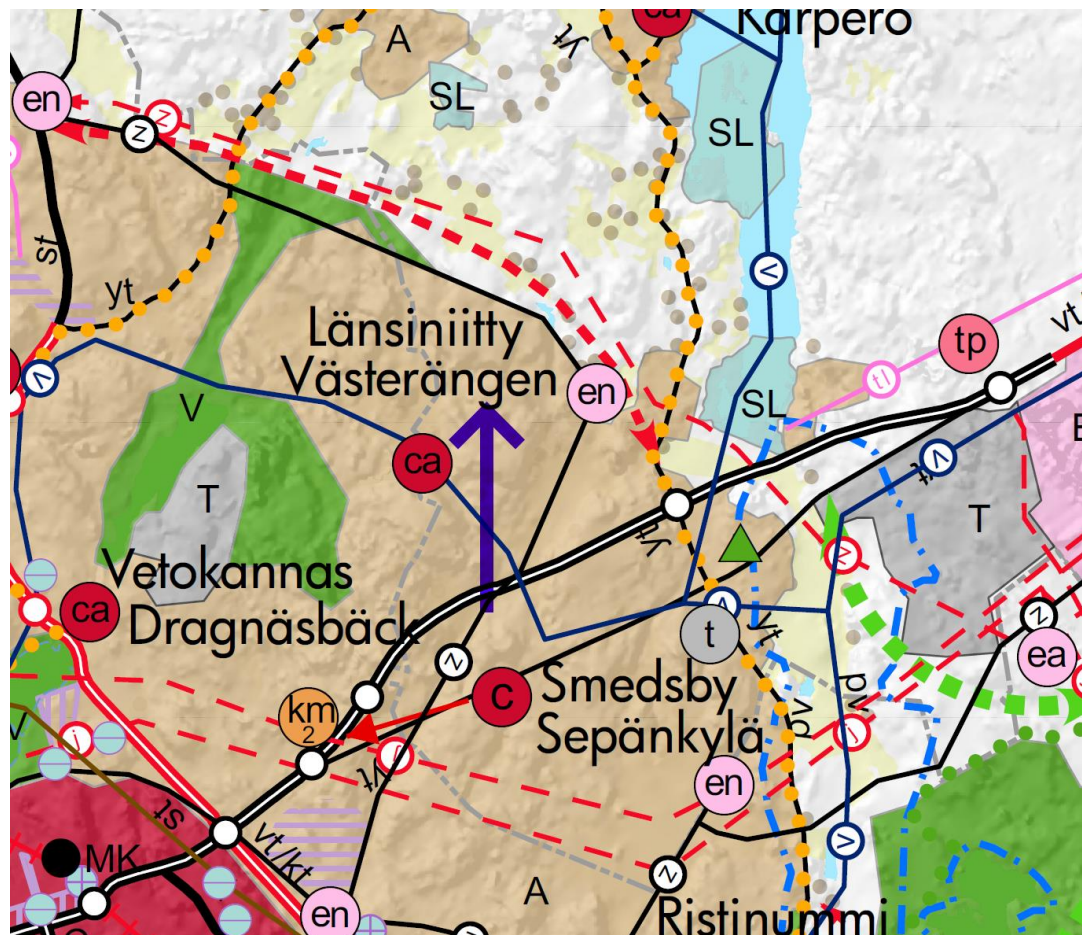


Bild 9. Utdrag ur landskapsplan 2040, planområdets plats utvisat med en blå pil

Generalplan

En med Vasa stad gemensam delgeneralplan för Böle godkändes av kommunfullmäktige den 27.4.2006 (bild 11). Delgeneralplanen har rättsverkningar. Enligt delgeneralplanen ingår detaljplaneområdet i, eller ligger intill följande områdesreserveringar:

- AP-1 Nytt småhusområde. Området byggs upp enligt detaljplaner.
- AP-4 Byområde. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att nybyggnader anpassas efter landskapet och områdets gamla byggnadsbestånd. Huvudparten av nybyggnaderna bör omfatta 1-2 bostäder per hus.
- AP-5 Område för lantbrukslägenheters driftscentrum. Området reserveras för lantbrukslägenheters huvudbyggnader och dit hörande servicebyggnader.
- PY Område för offentlig service och förvaltning.
- VL Område för närrökreation.



Bild 11. Utdrag ur Böle delgeneralplan, detaljplaneområdets avgränsning markerat med en blå sträckad linje.

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.

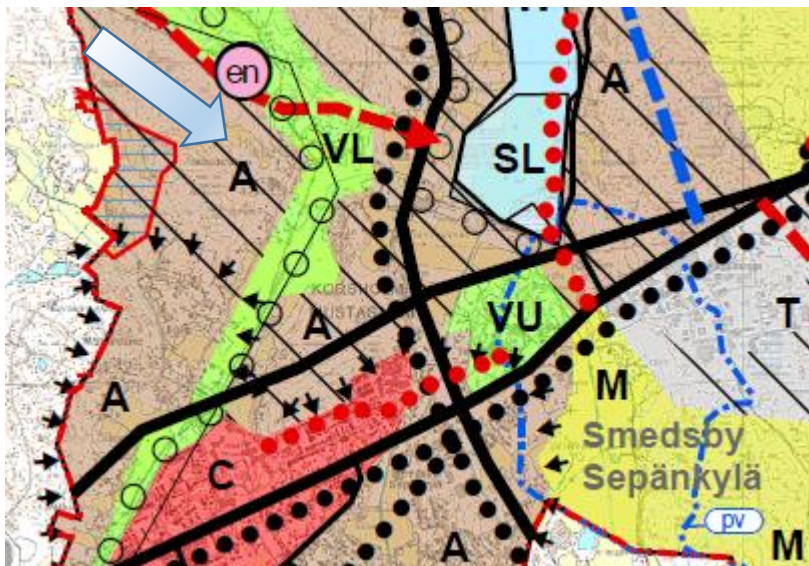


Bild 12. Utdrag ur Strategiska generalplanen för Korsholms kommun

Detaljplan

På området finns ingen detaljplan sedan tidigare.

I söder gränsar detaljplaneområdet till Hemskog 1-området över vilket detaljplan godkändes i kommunfullmäktige 28.1.2016 § 8.



Bild 13. Hemskog 1 detaljplan.

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 20.8.2024.

Servitut

Det finns inga servitut över de fastigheter som ingår i detaljplaneområdets avgränsning.

Naturinventering

En naturinventering av detaljplaneområdet gjordes år 2017 av Lakeuden Luontokartoitus. Det konstaterades dock att kartmaterialet innehåller grova geometriska fel, vilket medför att inventeringen inte ändamålsenlig att använda som grund till utarbetandet av en detaljplan i området.

År 2023 så gjorde Kvarken Nature and Fishing en ny naturinventering av detaljplaneområdet. Inom området hittades rännilar som har ett skydd enligt Vattenlagen 11 § (27.5.2011/587), inom inventeringsområdet hittades inga andra naturtyper eller objekt med lagstadgat skydd.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

Detaljplanen för Hemskog II ingår i planläggningsöversikten för år 2024 som godkändes i Samhällsbyggnadsutskottet 24.1.2024 § 8. Detaljplanen för Hemskog II ingår också i planläggningsprogrammet för 2024–2028, som godkändes i kommunfullmäktige 11.12.2023 § 121.

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
 - Byggnadsnämnden
 - Västkustens tillsynsnämnds miljösektion
 - Bildningsutskottet
 - Valfärdsutskottet
- Övriga myndigheter

- NTM-centralen i Södra Österbotten
- Österbottens förbund
- Österbottens räddningsverk
- Österbottens museum
- Vasa stad
- Övriga
 - Vasa Elnät Ab
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - JNT Ab
 - Vasa miljöförening

4.2.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet 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 8.6-7.7.2020. Ett planutkast har varit framlagt enligt 30 § i MBF under den samma tidsperioden.

Beredningsfas

Över planutkastet inkom utlåtande från byggnadsnämnden, NTM-centralen, Österbottens räddningsverk samt Västkustens miljöenhet. Därtill inkom en åsikt.

Byggnadsnämnden kommenterar att området har stora höjdskillnader som gör det utmanande att bygga på en del av tomterna. Detta främst med tanke på höjdskillnader som utgör slänter mot VL-1 områden. Man borde i planen ta ställning till dessa och ifall de kan utgöra en del av VL-1 området. I bestämmelserna kunde slänternas utformning och material bestämmas så att en rättvis behandling av områdets byggare kunde handhas och utformas redan i lovskedet.

Byggnadernas tak kunde preciseras så att deras färg skulle vara svart eller mörk grafitgrå.

Bemötande: I förslaget till detaljplan har tomternas placering justerats för att försöka minska på de interna höjdskillnaderna i tomterna. I detaljplanbestämmelserna ingår en bestämmelse om att fyllnad endast får ske inom egen tomt. Takfärgen preciseras i planbestämmelserna enligt byggnadsnämndens utlåtande.

NTM-Centralen bedömer i sitt utlåtande att de existerande gångstigarna har tagits i beaktande genom att placera dem i närreklamationsområden (VL-1) och i skogsbruksområden (M, MT). Dock har kvartersområdena för bostäder placerats på

de högst belägna punkterna i området, vilket inte det bästa alternativet för landskapsmiljön. I det fortsatta arbetet på detaljplanen borde större fokus tas på landskapsmiljön och dagvattenbehandlingen samt dagvattenavledningen.

Då området har stora natur- och landskapsvärden reserverar NTM-centralen möjligheten att komma med utlåtanden i senare skeden av planen.

Bemötande: I förslaget till detaljplan har tomternas placering justerats för att de högst belägna områdena ska bevaras orörda i naturtillstånd. Områden för dagvattenavledning och dagvattenhantering har utvisats i planförslaget.

Österbottens räddningsverk önskar att ett krav om att iaktta brandsäkerheten vid placering av avfallskärl skrivs in i detaljplanebestämmelserna.

Bemötande: Detaljplanebestämmelserna kompletteras enligt förslag.

Västkustens miljöenhet har i sitt utlåtande påpekat att det från program för deltagande och bedömning saknas för vilka delområden som detaljplanen kommer att medföra konsekvenser för, därtill har de påpekat att det i kapitel 5.2 i detaljplanbeskrivningen saknas innehåll. Därtill önskar de att ordet "rekommenderas" ska läggas till i planbestämmelserna beträffande förnyelsebara energiformer, så att planbestämmelsen lyder: "Förnyelsebara energiformer rekommenderas". Slutligen har de konstaterat att det är positivt att man har tagit i beaktande resultat och rekommendationer från naturinventeringen, men funderar om det är möjligt att poängtera naturvärdena för att kunna styra byggandet av anläggningar för samhällsteknisk försörjning, vilka tillåts enligt planbeteckningen.

Bemötande: Program för deltagande och bedömning kompletteras med bedömning av konsekvenser för delområdena. Kapitel 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet kompletteras till förslagsskedet med hur man beaktat rekommendationerna för livsmiljöer och dagvattenhanteringen på området. Planbestämmelsen beträffande förnyelsebara energiformer kompletteras enligt förslag. Till förslagsskedet har det inom VL-område anvisats område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo-1) och inom detta område får inte byggnader för samhällsteknisk försörjning uppföras.

Vasa miljöförening önskar att de läggs till bland övriga intressenter och få information om hur planen framskrider.

De anser att man borde utreda planens konsekvenser på naturens mångfald, hotade naturtyper, hotade arter, samt på rekreativsmöjligheterna i Böleområdet.

Om planutkastet skriver de följande: Planutkastets markanvändning fragmenterar och utplånar områdets natur. Området som helhet är alltför värdefullt för att bebyggas och borde i stället sparas som ett stort VL-område (på grund av fågelfaunan borde man sikta på ett 40 hektar stort sammanhängande område) och helst skyddas som naturskyddsområde. Planutkastets VL-1 och M-områden saknar

planbestämmelser som beaktar områdets naturvärden och skyddar dem från skogsvårdsåtgärder. Gallringar på dessa områden skulle vara skadliga för naturvärdena.

Vi anser beaktandet av den kulturhistoriskt värdefulla stigen "Kosköväijen" vara otillräckligt, då AO-tomterna sträcker sig ända fram till stigen och därmed förstör landskapet längs stigen samt dess karaktär av skogsstig. Detta skadar också rekreativ användning.

Naturutredningen refererar till en flygekorrtredning från 2013, enligt vilken flygekorrens livsmiljö sträcker sig in på planområdets östra del. Detta har inte beaktats i planutkastet med lämpliga områdesreservationer.

Vi anser att följande mening i planbeskrivningen är direkt felaktig: "De områden som i naturinventeringen har betraktats som värdefulla har i detaljplanen planerats som grönområden". Vi understryker att i planutkastet har bara beaktats områden som naturutredningen identifierar som särskilt viktiga naturtyper enligt skogs- eller vattenlagen. Bland dessa naturtyper finns inga moskogstyper, och därför har man i planutkastet inte alls beaktat skogarna på planområdet. Vi anser att de skyddsvärda skogarna samt de utrotningshotade häckfåglarna på området självklart hör till de naturvärden som borde värnas i planen.

Bemötande: Vasa miljöförening läggs till i listan övriga intressenter. Intressenter kan följa planprocessen via kommunens hemsida och via kungörelseannonser i de lokala dagstidningarna.

En stor del av stigen "Kosköväijen" finns bevarad i förslaget till detaljplan, endast en kortare sträckning går intill AO-områdesreserveringarna. Stigen reserveras som riktgivande stig i planförslaget, vilket möjliggör dess användning även i fortsättningen efter att området byggs ut, och gör nybyggare uppmärksamma på att det finns en befintlig stig som är i flitig användning. Genom planeringen stävar man till att bevara för rekreativ ändamål viktiga stigar och leder, och på samma gång sammanjämka olika intressen för en utveckling av områdenas markanvändning.

I planförslaget har en del av VL-1 och M-områdena i planområdets östra del anvisats med lu-1 beteckning, för att trygga flygekorrens rörelse och förflyttning mellan olika områden. Lu-1 beteckningen preciseras också gällande trädbeståndets karaktär, täthet och höjd. Planbestämmelsen för VL-1 områdena kompletteras till förslagsskedet, så att områdenas naturtyper ska skötas enligt sina särdrag.

Förslagsfas

Ett förslag till detaljplan har varit offentligt framlagt enligt 27 § i MBF under tiden 10.8–8.9.2021. Över planförslaget inkom utlåtande från NTM-centralen och Vasa elnät Ab. Därtill inkom två anmärkningar

NTM-Centralen har inget att anmärka på, de skriver att byggnadernas placeringar samt dagvattenhanteringen har justerats i planförslaget baserat på deras utlåtande över planutkastet.

Bemötande: Föranleder inga ändringar

Vasa Elnät skriver att möjligheten att placera 1–2 parktransformatorer på VL–1 området är bra, de har inget att anmärka på.

Bemötande: Föranleder inga ändringar

Ägaren till fastighet 499–402–1–190 motsätter sig placeringen av luo–1 området (ekologisk förbindelse för flygekorren) på fastigheten i fråga. I stället föreslår fastighetsägaren att området skulle placeras längs med Hemskogsvägen så att en sammanhängande passage bildas upp mot skogen. Fastighetsägaren skriver också att denne inte har observerat några flygekorrar i området som anvisats som luo–1 under de senaste decennierna.

Fastighetsägaren har varit i kontakt med kommunen och begärt att få se på naturinventeringen som ligger till grund för placeringen av luo–1 området men fått besked om att dylika rapporter är hemliga.

På planförslaget finns en traktorväg som är inritad som en ”För allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område”, fastighetsägaren önskar att den avslutas vid en hästhage i detaljplanen då den tar slut där.

Bemötande: Luo-1 områdets avgränsning justeras, så att det i det justerade planförslaget går genom VL-1 området söder om kvarter 62 och därifrån vidare nordväst.

”För allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område”- beteckningen tas bort från traktorvägen

Två fastighetsägare på gatan Skogsbrinken skriver i sin för sent inkomna anmärkning att de önskar att kvarter 56 tas bort från detaljplanen. Detta planlagda kvarter utgör en förlängning av den befintliga gatan Skogsbrinken, med tre nya AO-tomter. Fastighetsägarna skriver att en vidare utbyggnad skulle påverka boendetrivseln på ett negativt sätt då de skulle bo bland byggplatser i flera år framöver. De skriver att det vid ett info-tillfälle för nybyggare skall ha sagts att Skogsbrinken kommer att avslutas vid den i dagsläget befintliga vändplatsen och att inga flera tomter kommer att läggas till.

I tillägg skriver de att en utbyggnad av gatan kommer att leda till att den planerade asfalteringen av Skogsbrinken senareläggs, då det har sagts att gatan asfalteras då det sista huset är byggt. Grusvägen som finns där i nuläget är till förtret då vägdammets smutsar ner både utomhus och inomhus.

Bemötande: Kvarter 56 kvarstår i det justerade förslaget till detaljplan. Tidtabellen för asfaltering av den nu befintliga vägen Skogsbrinken påverkas inte av utbyggnaden som kvarter 56 utgör.

Förslagsfas, ny framläggning av planförslag

Ett justerat förslag till detaljplan har varit offentligt framlagt enligt 32 § i MBF under tiden 26.10–8.11.2021. Över planförslaget inkom utlåtande från NTM-centralen och en anmärkning.

NTM-Centralen har inget att anmärka på i det justerade planförslaget.

Bemötande: Föranleder inga ändringar

Vasa miljöförenings anmärkning ligger i bilaga 3

Bemötande: Föreningen anser att det i planområdets östra del borde tas med en luo-beteckning i enlighet med en flygekorrtredning som gjordes år 2013. I förslaget till detaljplan så var en sådan beteckning felaktigt insatt, i naturinventeringen som gjordes år 2017 (Mustasaaren bölen hemskog II alueen luontoselvitys 2017, Lakeuden Luontokartoitus) av Hemskog II-området som helhet så hittades inga spår av flygekorre. I tillägg så var luo-1 beteckningen på privatägd mark, vilket skulle ha lett till oskäliga restriktioner i skogsbruket då det inte heller hade påträffats spår av flygekorre i naturinventeringen år 2017.

Föröknings och rastplatsområdet på Hemskog I området har värnats när man i nu planläggningen för Hemskog II har anvisat luo-1 område så att flygekorren skall kunna röra sig från Hemskog 1 via Hemskog II och vidare norrut. Luo-1 bestämmelsen på plankartan säkerställer tryggheten.

Föreningen skriver att det på laji.fi (Finlands artdatacenter) finns observationer av flygekorrs spillning inom Hemskog II-området, några observationer inom området finner vi inte i artdatacentrets databas.

Gällande särskilt viktiga naturtyper enligt skogs- och eller vattenlagen, vilka framkommer i naturinventeringen, tryggas dessa i sin helhet av de anvisade VL-1 områdena.

En stor del av stigen "Kosköväijien" finns bevarad i det justerade förslaget till detaljplan, endast en kortare sträckning går intill AO-områdesreserveringarna. Stigen reserveras som riktgivande stig, vilket möjliggör dess användning även i fortsättningen efter att området byggs ut, och gör nybyggare uppmärksamma på att det finns en befintlig stig som är i flitig användning. Genom planeringen stävar man till att bevara för rekreativ ändamål viktiga stigar och leder, och på samma gång sammanjämka olika intressen för en utveckling av områdenas markanvändning.

Miljöföreningen skriver att detaljplanen kan anses strida mot Österbottens landskapsplan 2040. Förenligheten med de överliggande plannivåerna (landskapsplan, generalplan) är en av de aspekterna som NTM-centralen ser på i förbindelse med då de ger utlåtanden i de olika planeskedena. NTM-centralen har

inget att anmärka på i det justerade planförslaget. Enligt kommunens egen åsikt följer detaljplanen de övergripande planerna på ett ändamålsenligt och sakenligt sätt.

Böle delgeneralplan som föreningen önskar revidera är trots sin ålder på 14 år en godkänd plan med rättsverkan. I detaljplanen har både nämnda delgeneralplan och aktuella tidsenliga utredningar beaktats för att säkerställa en kvalitativ detaljplanelösning.

Kommunen anser det som aningen märkligt att föreningen i sin helhet konstaterar naturinventeringen som välgjord, men samtidigt påtalar ”behovet” av att anvisa flygekorrområden fastän det inte framkommer i utredningen.

Godkännandefas

Ett besvär mot kommunfullmäktiges beslut 7.2.2022 § 6 har lämnats in till Vasa förvaltningsdomstol 24.3.2022. Därefter har kommunfullmäktige 22.08.2022 § 69 beslutat att beslutet om godkännande av detaljplanen återtas. Med återtagandet av godkännandebeslutet återremitteras ärendet till planläggningsmyndigheten för justering av planförslag och ny offentlig framläggning av planförslag i enlighet med MBF § 32.

Förslagsfas, ny framläggning av planförslag

Ett justerat förslag till detaljplan har varit offentligt framlagt xx-xx.xxxx. Över det justerade planförslaget lämnades utlåtande in från xxxxx. Därtill lämnades xxxxx anmärkningar in.

4.2.4 Myndighetssamarbete

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

4.3 Mål för detaljplanen

Detaljplanens målsättningar redogörs i punkt 1.3

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en framtida utvidgning av bostadsbebyggelsen, norr om Björnmossevägen, via en väganslutning väster om

tomt 1 i kvarter 58. Detaljplanen möjliggör även en framtida hopkoppling av Hemskovsvägen och gatan Backsveden, vilka utgör framtida matargator till området.

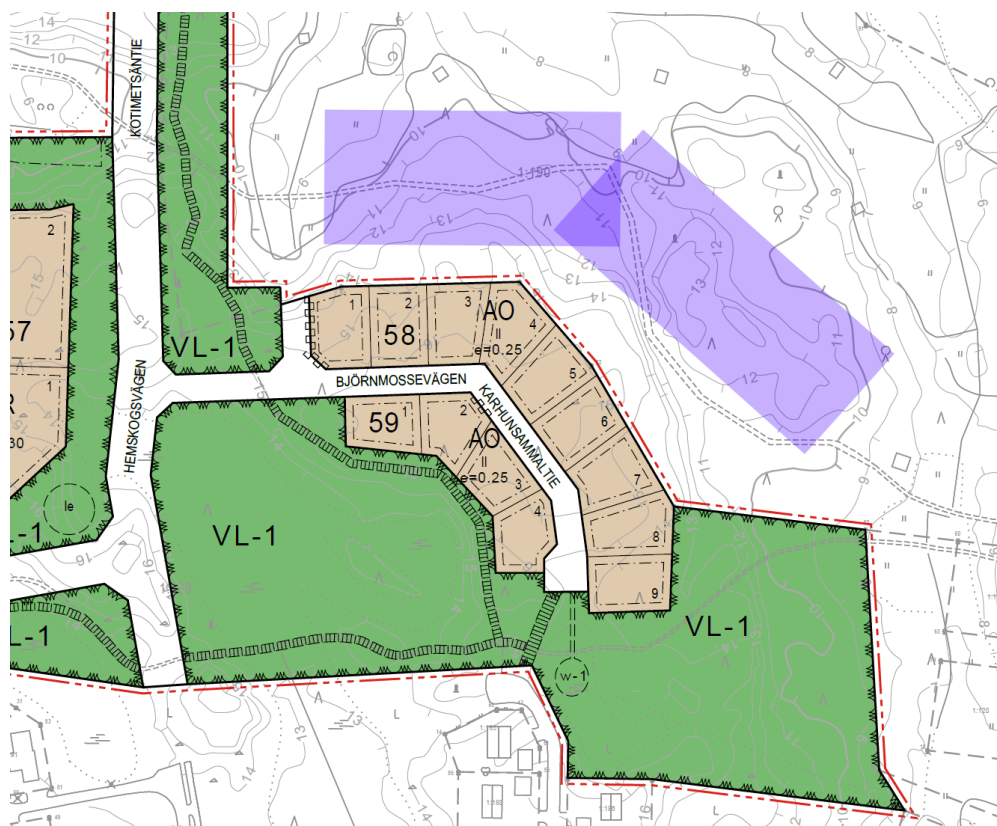


Bild 14. Den ungefärliga placeringen av den eventuella framtida bostadsbebyggelsen utvisat med lila. Observera att den exakta utformningen bestäms i samband med den eventuella framtida detaljplaneringen av området i fråga.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområden för 17 nya tomter för fristående småhus (AO), en ny tomt för småhus (AP) och två nya tomter för radhus och andra kopplade bostadshus (AR).

5.2 Uppnåendet av målen för miljös kvalitet

Dagvattenhanteringen bör ske så att det inte förekommer någon skadlig inverkan på miljön. Dagvattnet infiltreras i första hand på tomterna, samt leds via öppna diken inom detaljplaneområdet till utfallsdiken. På plankartan finns anvisat instruktiva delområden för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger. I detaljplanen är ca. 62 % av detaljplaneområdets areal anvisat som område för närrекреationsskog (VL-1). Grönområdenas omfattning är en viktig faktor som effektivt absorberar dagvattenförekomsten.

Byggrätten har angetts genom exploateringstal $e=0.30$ och det är tillåtet att bygga i två våningar.

5.3.2 Övriga områden

Närrecreationsskog (VL-1)

För detta ändamål har reserverats totalt fyra (4) områden omfattande sammanlagt 8,0855 ha. Inom områdena finns angivet riktgivande gång- och cykelvägar samt lu-2, le och w-1.

Gatuområden

I detaljplanen fortsätter Hemskogsvägen vidare från planområdet Hemskog 1, totalt ingår sammanlagt ca 1000 meter nya gator i detaljplanen. Totalt utgörs 1,9626 ha av gatuområden.

5.4 Planens konsekvenser

Enligt Markanvändnings- och bygglagen § 9 (5.2.1999/132) skall en plan basera sig på tillräckliga utredningar. Planen har utarbetats på basen av utförda inventeringar och på basen av terrängbesök vid ett flertal tillfällen. Bedömningarna kompletteras under planprocessen utgående från erhållen respons från olika intressenter. Utgående från Markanvändnings- och byggförordningen § 1 (895/1999) så konstateras att utredningarna innehåller tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för.

5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Vid planeringen har man strävat att bevara de naturvärden som presenterats i naturinventeringen som utarbetats år 2023, genom att anvisa dessa som områden som närrecreationsskog (VL-1). Rännilarna som är skyddade genom vattenlagen 11§ (27.5.2011/587) har anvisats skydd genom en lu-2 delområdesbeteckning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för naturen och naturmiljön.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen är en fortsättning av utbyggnaden av bostadsområdet i Böle enligt delgeneralplanen. Detaljplanen utgör en förlängning av det redan utbyggda Hemskog 1-området, i enlighet med Böle delgeneralplan.

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för den byggda miljön.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Trafiken till Hemskog-området som helhet kommer att öka då detaljplaneområdet har förverkligats. Detaljplanen möjliggör dock en ny matargata (Backsveden) in till

Hemskogområdet, dess förverkligande kommer att minska på genomfartstrafiken genom bostadsområdet på Hemskog 1.

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för trafiken som helhet.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

En grov kostnadskalkyl för utbyggandet av den kommunala infrastrukturen i detaljplaneområdet:

- Huvudgata med lättrafikled ca 575 m till ett pris av 1200 €/m.
- Gårdsgata ca 460 m till ett pris av 800 €/m.

Totalpris för förverkligandet av gatunätet uppgår då till ca 1 058 000 €.

Att bygga ut kommunaltekniken på detaljplaneområdet kommer att vara kostsamt på grund av terrängförhållandena och markbeskaffenheten. De teoretiska kostnaderna bör därför ses som grovt riktgivande. För att minska på de samhällsekonomiska utgifterna har man vid detaljplaneringen optimerat planlösningen för att försöka hålla gatunätet så kort som möjligt, men samtidigt ändå få en helhetsmässigt fungerande planlösning för Hemskog-området som helhet.

Detaljplaneområdets förverkligande föranleder kostnader, men ger även intäkter till kommunen i form av invånare, anslutningsavgifter, tomtförsäljning, tomtarrende samt fastighetsskatt.

Detaljplanen bedöms medföra konsekvenser för samhällsekonomin.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 *områdesreserveringar* i planbeskrivningen samt i sin helhet på plankartan

5.6 Namn

Med detaljplanen så bildas gatorna Björnmossevägen och Vitmossevägen. Gatunamnen Hemskogsvägen och Backsveden kvarstår.

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 samhällsbyggnadsutskottet (vägar, vattenledningar och avloppsledningar) och i övrigt av miljömyndigheterna (miljöskydd, avfallsservice).

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas då den godkänts av kommunfullmäktige och beslutet vunnit laga kraft.

Korsholm 16.10.2024

Planläggningsavdelningen

Planläggningschef

Jonas Aspholm

Planläggare

Jim Åkerholm

Korsholms kommun
2024



KORSHOLM
MUSTASAARI