

Solf detaljplan

Kvarter 14 a-c samt del av kvarter 7 med tillhörande allmänna områden

Planläggningsavdelningen

XX.XX. XXXX



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Korsholms kommun
Planlägningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Program för deltagande och bedömning
uppgjort av
Planläggare Anne Holmback
2/2025

Avsikten med ett program för deltagande och bedömning

Enligt 63 § i Lag om områdesanvändning ska ett program för deltagande och växelverkan utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium, samt en bedömning av planens konsekvenser. Information skall ges om utgångspunkterna och målen för planeringen samt om eventuella alternativ.

Planområdet

Planområdet ligger centralt i Solf som är ett av kommunens delområdescentrum. Planområdet är från tidigare delvis detaljplanerat och delvis utan detaljplan. Ändringen och utvidgningen av detaljplan berör kvarter 14 a, 14 b och 14 c samt tomt 8 i kvarter 7. Planområdet är cirka 14,3140 ha stort. Ungefärlig avgränsning nedan.

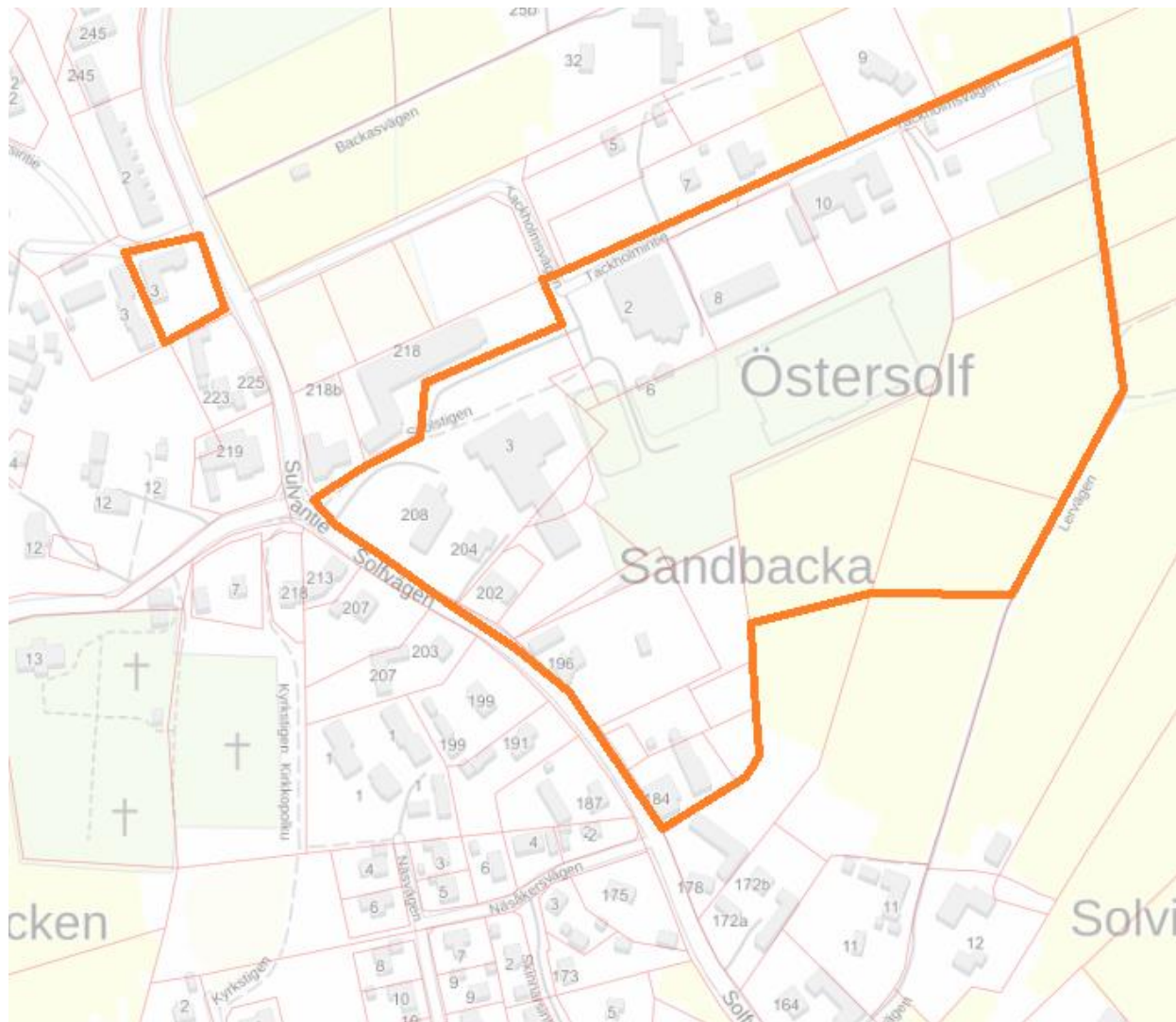


Bild 1. Ungefärlig avgränsning av detaljplanen.



Bild 2. Flygbilder över området

Initiativ och planeringsbeslut

En ändring och utvidgning av detaljplanen vid Solf lärcenter och lärcentrets direkta närområde har aktualiserats i olika skeden.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 18.9.2019 att utreda förutsättningarna för en ändring av detaljplanen. Detaljplaneringen inleddes under år 2020. Det konstaterades dock att dåvarande behov möjliggjordes av den ikraftvarande

detaljplanen varpå detaljplaneringen pausades för att granska målsättningarna.

Ett större sammanhängande område har granskats och genom det godkända planläggningsprogrammet för åren 2024–2028 beslöts att även ta med tomt 8 i kvarter 7 i detaljplanens avgränsning. Tomt 8 i kvarter 7 ligger intill korsningen Solfvägen och Stundarsvägen. Därtill behöver VU området i den ikraftvarande delgeneralplanen preciseras med detaljplan för både den offentliga närservicen och den allmänna rekreationens del. Uppgörandet av detaljplanen finns även medtaget i kommunens nu aktuella planläggningsprogram för år 2025–2029, vilket har godkänts av kommunfullmäktige 11.11.2024 § 81, samt i planläggningsöversikten för år 2025, vilken har godkänts av samhällsbyggnadsutskottet 29.1.2025 § 16.

På basen av de granskade målsättningarna inleds detaljplaneringen på nytt med ett justerat program för deltagande och bedömning.

Allmän beskrivning av området

Offentlig närservice såsom bibliotek, skola, förskola och daghem finns delvis inom detaljplaneavgränsningen och delvis strax intill i närområdet. I närområdet finns även bland annat bybutik, restaurang, blomsterbutik och företag inom hälsa och skönhet.

Detaljplaneområdet är till stor del bebyggt i dagsläget. Inom avgränsningen finns Solf lärcenter. En del av skolbyggnaden har anvisats med skyddsbezeichnung i den ikraftvarande detaljplanen. Inom detaljplaneområdesavgränsningen finns även friluftsbad, fotbollsplan, rink, en församlingsbyggnad. Längs med Tackholmsvägen i norr finns bland annat Solf daghem och ett par ekonomi-/ industribyggnader. Mot öster, utanför den ikraftvarande detaljplanen finns åkerområden som till en del tas med i detaljplaneutvidgningen. Dessa områden finns inom VU (område för idrott och rekreation) i den ikraftvarande delgeneralplanen för Solf. I södra delen på tomt 3 och 4 i kvarter 14 a finns flera byggnader varav en byggnad är anvisad med skyddsbezeichnung i den ikraftvarande detaljplanen. Längst i söder finns ett område med ett tvåvåningshus med flera bostäder och en spannmålstork.

Solf är till delar nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården enligt landskapsplanen och området finns delvis inom byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY, Museiverket 2009).



Bild 3. Solfärcenter



Bild 4. Kvarter 14 a, Flervåningshustomten (AK) i mitten och skoltomten (YO-1) med gamla byggnaden till vänster och församlingsbyggnaden till höger, sett från Solfvägen.



Bild 5, Kvarter 14a söderut längs Solfvägen.



Bild 6, Solf lärocenter, sett från Idrottsgränden.

Ägoförhållanden

Det aktuella området är delvis i kommunens ägo och delvis i privat ägo. Kommunen äger största delen av marken kring skolan. Några privata markägare finns inom detaljplaneområdet.

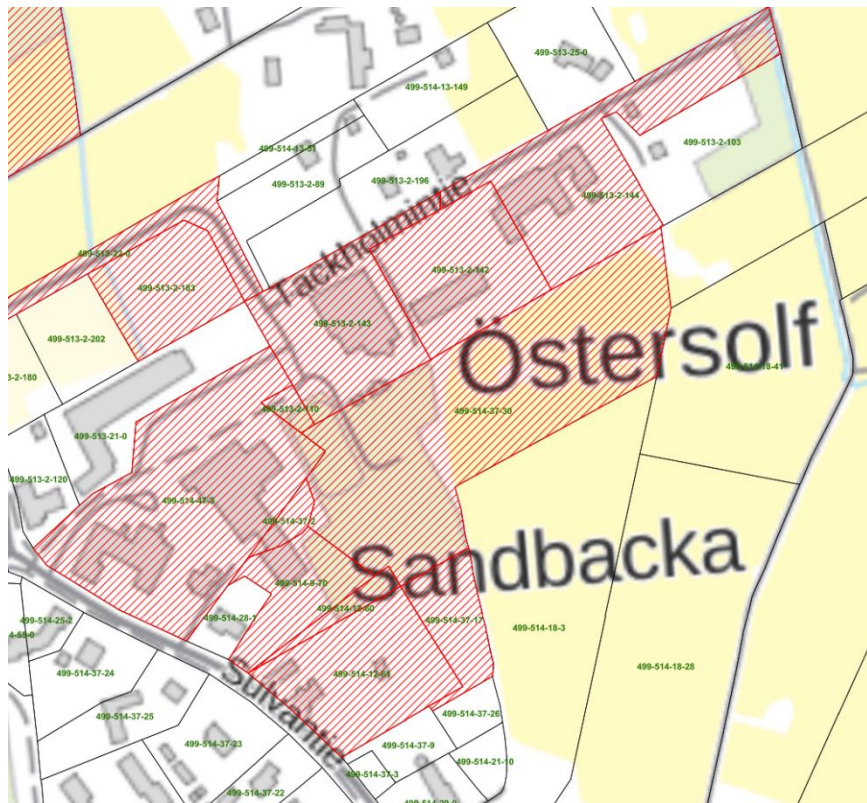


Bild 7. Kommunens markägor med färgat raster.

I detaljplanen ingår helt eller delvis fastigheterna:

- 499-514-47-3 SKOLBACKA (kommunal)
- 499-513-2-110 GRÄSÄNGEN (kommunal)
- 499-513-2-143 HALLEN (kommunal)
- 499-513-2-142 ÅKERFELT (kommunal)
- 499-513-2-144 JOHNS (kommunal)
- 499-513-2-103 SOLFON (privat)
- 499-514-18-3 HELGAS (privat)
- 499-514-14-41 HÄLLSTRÖM I (privat)
- 499-514-37-30 IDROTTSOMRÅDE (kommunal)
- 499-514-37-2 KURVAN (kommunal)
- 499-514-9-70 ÖRJANS (kommunal)
- 499-514-28-1 FRIDHEM (privat)
- 499-514-12-60 SPORTKILEN (kommunal)
- 499-514-12-61 SANDBACKA (kommunal)
- 499-514-37-17 LERBACKA (kommunal)
- 499-514-37-26 COMMERS III (privat)
- 499-514-37-9 COMMERS II (privat)
- 499-514-37-3 KONTAKT (privat)
- 499-514-29-0 COMMERS (privat)
- 499-514-21-10 NÄS MILITIEBOSTÄLLE (privat)
- 499-514-18-28 HÄLLSTRÖM (privat)

Målsättningar

Den huvudsakliga målsättningen med planändringen och -utvidgningen är:

- Att granska tomt 1 i kvarter 14 a gällande byggrätt, våningstal, tomtareal och sr-1-beteckningens ändamålsenlighet.
 - Preliminärt finns ett behov av utrymmen för förskola samt undervisningsutrymmen motsvarande 3–4 klassrum.
 - Utredds om den del av skolan som är byggd 1950 kan renoveras och byggas ut för att svara mot behoven.
- Att granska tomt 1 och 2 i kvarter 14 b, tomt 1 i kvarter 14 c samt allmänna områden mellan kvarter 14 b och 14 c gällande byggrätt, våningstal, tomtareal och kvartersbeteckning.
 - Preliminärt finns ett behov av att säkerställa småbarnspedagogikens utvidgningsbehov.
 - Utredds hur kvarteren samt de allmänna områdena kan omdisponeras. Området behöver tillgodose framtida utvidgningsmöjligheter i direkt anslutning till småbarnspedagogikens befintliga verksamhet i området. Förverkligad byggnation och kvartersgränser är inte ändamålsenliga.
- Att granska tomt 3 och 4 i kvarter 14 a samt en del av området för närrökreation (VL) i öster, gällande byggrätt, våningstal, tomtareal och kvartersbeteckning.
 - Preliminärt finns behov av att tillgodose utvidgningsbehov för centrumfunktioner. Framst för bostäder, men eventuellt också för kontor och annan service.
 - Utredds hur kvarteren samt de allmänna områdena kan omdisponeras. Med omdisponeringen utreds bland annat lägre höghuskroppar med III $\frac{2}{3}$ våningstal.
- Att granska tomt 8 i kvarter 7, gällande byggrätt, våningstal, tomtareal och kvartersbeteckning.
 - Utredds och anvisas ändamålsenlig kvartersbeteckning.
 - Utredds om värdefull byggnad kan flyttas till tomten eller om tomten anvisas för en helt ny byggnad. Specifikt granskas om byggnaden på tomt 3 och 4 i kvarter 14 a kan flyttas till tomt 8 i kvarter 7 där Solf kommundgård tidigare funnits.
- Att skapa förutsättningar för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) samt grönstrukturen med tillhörande lekområde och annat motsvarande.
 - Förutsättningar både för offentliga närservicens och fritidens behov.
 - Förutsättningarna utreds mot öster i enlighet med den godkända delgeneralplanen.
- Ändamålsenliga trafikarrangemang.
 - Utredda och i mån av möjlighet förbättra förbindelser för lätttrafik, skolskjutsar, personbilstrafik och varutransporter. Även förbättrade avlämningsytor för skolskjutsar utreds och anvisas i mån av möjlighet.

Utgångsuppgifter

Planeringssituation, planer, inventeringar och utredningar

Österbottens landskapsplan 2040

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

Följande sreservationer finns på det aktuella området:

- *Område för tätortsfunktioner (A)*
- *Område för centrumfunktioner för närservice (ca)*
- *Utvecklingsområde för turism och rekreation (mv)*
- *Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)*
- *Vasa-Seinäjäjoki utvecklingszon*
- *Byggd kulturmiljö av riksintresse, Söderfjärdens odlings- och bylandskap*
- *Med egenskapsbeteckningen anvisas områden, vägar och objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009).*
- *Hinderfri zon för flygtrafik (sv)*
- *Gränisar till Nationellt värdefullt landskapsområde*
- *Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå*

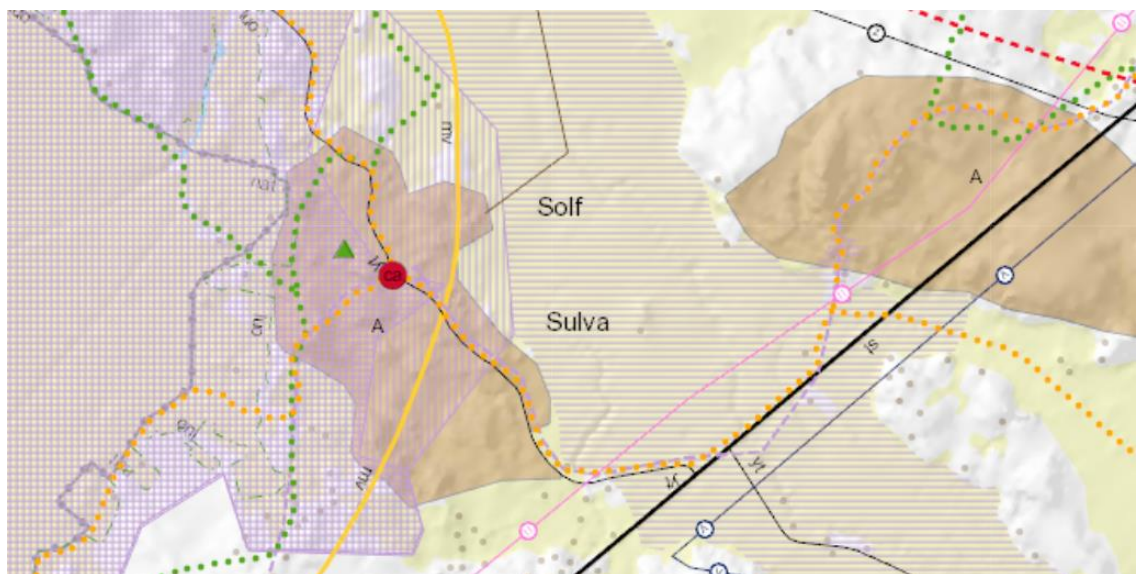


Bild 8. Österbottens landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som täcker hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen.

Ett reviderat förslag till Österbottens landskapsplan 2050 var framlagt till påseende 23.9-25.10.2024. Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund har vid sitt möte

den 16.12.2024 godkänt Österbottens landskapsplan 2050. Beslutet har kungjorts den 3.1.2025. Landskapsfullmäktiges beslut kan överklagas genom besvär till Vasa förvaltningsdomstol fram till 9.2.2025. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.

Följande reservationer finns på det aktuella området:

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

- *Utvecklingsområde för turism och rekreation*
 - *Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas områden som är attraktiva med tanke på turism och rekreation. Beteckningen omfattar världsarvet Kvarkens skärgård och Söderfjärdens meteoritkraterområde samt Jakobstads, Nykarlebys, Kaskös och Kristinestads historiska trähusbebyggelse, som anvisas med objektsbeteckningar.*

- *Nationellt värdefullt landskapsområde*
 - *Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anvisas nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter på landsbygden (VAMA 2021).*

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

- *Utvecklingsområde för turism och rekreation (Söderfjärdens meteoritkraterområde).*
 - *Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas områden som är attraktiva med tanke på turism och rekreation. Beteckningen omfattar världsarvet Kvarkens skärgård och Söderfjärdens meteoritkraterområde samt Jakobstads, Nykarlebys, Kaskös och Kristinestads historiska trähusbebyggelse, som anvisas med objektsbeteckningar.*

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

- *Byggd kulturmiljö av riksintresse. Söderfjärdens odlings- och bylandskap.*
 - *Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anvisas områden, vägar och objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Till arealen mindre områden anvisas med en objektsbeteckning.*
- *Vasa-Seinäjäjoki utvecklingszon*
 - *Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas en zon som baserar sig på Vasa och Seinäjoki stadsregioners pendlingsområden.*

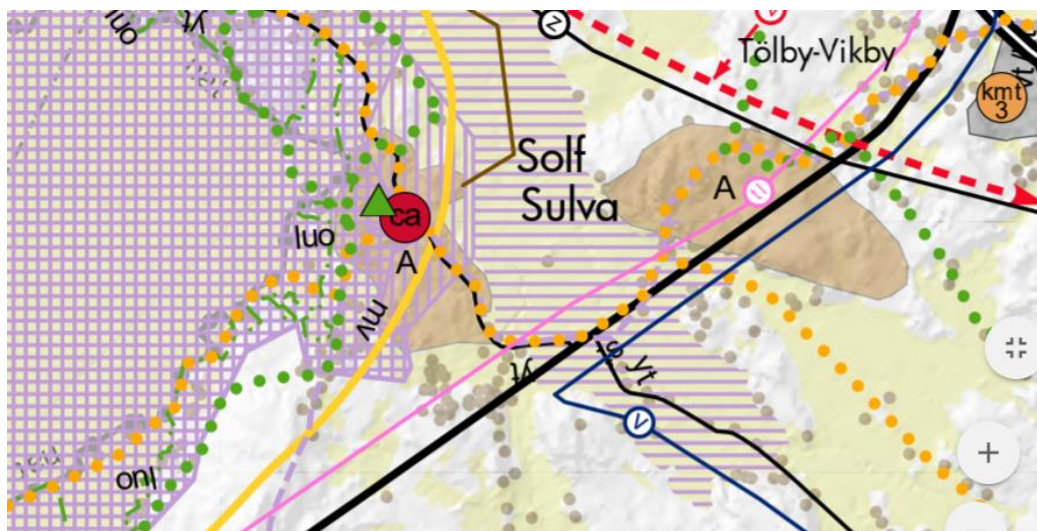


Bild 9. Österbottens landskapsplan 2050

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.

I den strategiska generalplanen finns det aktuella planområdet inom områdesbeteckning för bostadsområde (A), där avsikten är att området ska detaljplaneras. Området finns även inom område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (randigt), område i behov av förtätning eller förenhetligande av ett område (pilar). Detaljplanområdet finns även inom område som är värdefullt med tanke på bybilden (punkt-streckad). Område för service och förvaltning finns utvisat i centrum (p). Se bild 10.

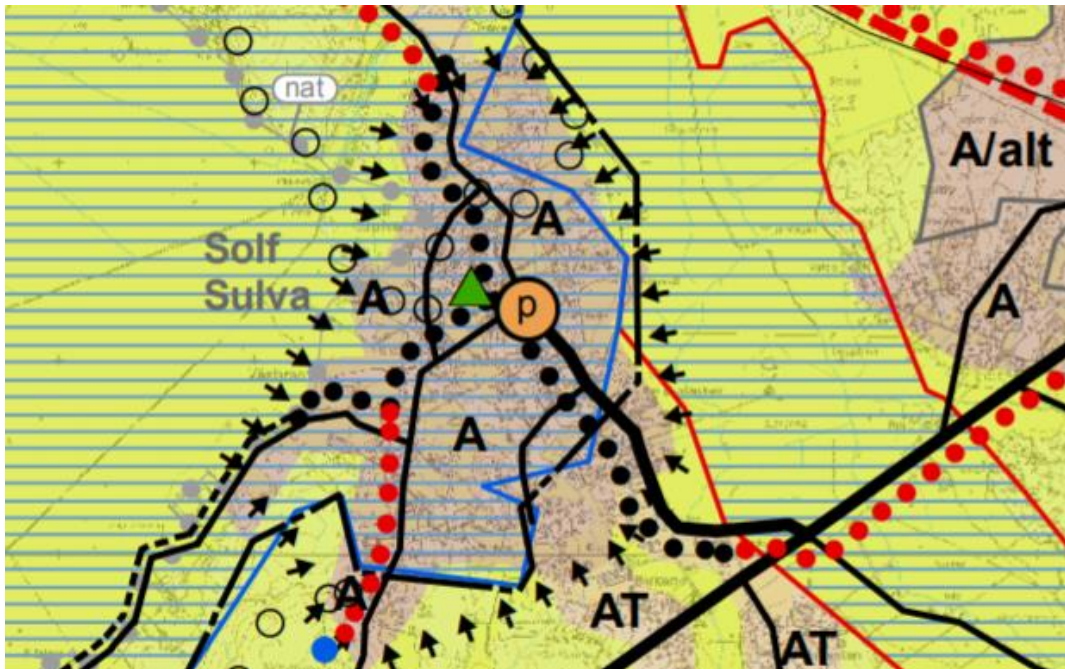


Bild 10. Utdrag ur den Strategiska generalplanen.

Generalplan

Solf delgeneralplan är godkänd av kommunfullmäktigen 24.3.2011. Området som berörs av detaljplanändringen och utvidgningen ligger inom område för centrumfunktioner C, område för allmänna byggnader Y och område för idrott- och rekreation VU.

På C området får placeras administrativ-, arbetsplats-, kontors-, service- och affärsutrymme och bostäder. Industriverksamhet där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art kan även placeras i området. Inga stora detaljhandelsenheter får placeras till området. Maximala våningstalet är II 2/3. Ny och reparationsbyggande måste noggrant passas in till landskaps- och bybilden. På Y området får placeras allmänna byggnader.

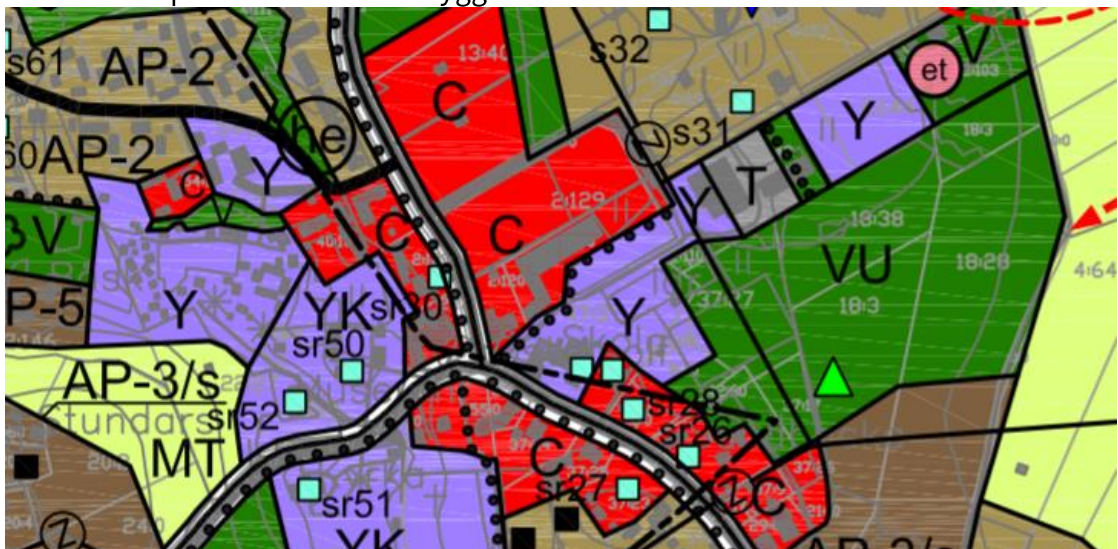


Bild 11. Utdrag ur Solf delgeneralplan

Detaljplan

Ikraftvarande detaljplan öster om Solfvägen över kvarter 14 a-c med bland annat skolområdet är godkänd 17.9.2009. På västra sidan om Solfvägen gäller en gammal detaljplan fastställd 26.10.1984.

Kvarter 14 a omfattar berörda skoltomten (YO-1), kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK), kvartersområde för bilplatser (LPA), kvartersområde för fristående småhus (AO), kvartersområde för flervåningshus (AK) samt område för samhällsteknisk försörjning (ET) och område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

Inom kvarter 14b och 14c finns kvartersområden för offentlig närservice (YL-1 och YL-2), kvartersområde för icke miljöstörande industri (TY-1) samt ett mindre grönområde, bild 12. Kvarter 7 tomt 8 utvisar YL beteckning, kvartersområde för byggnader för offentlig service, bild 13.

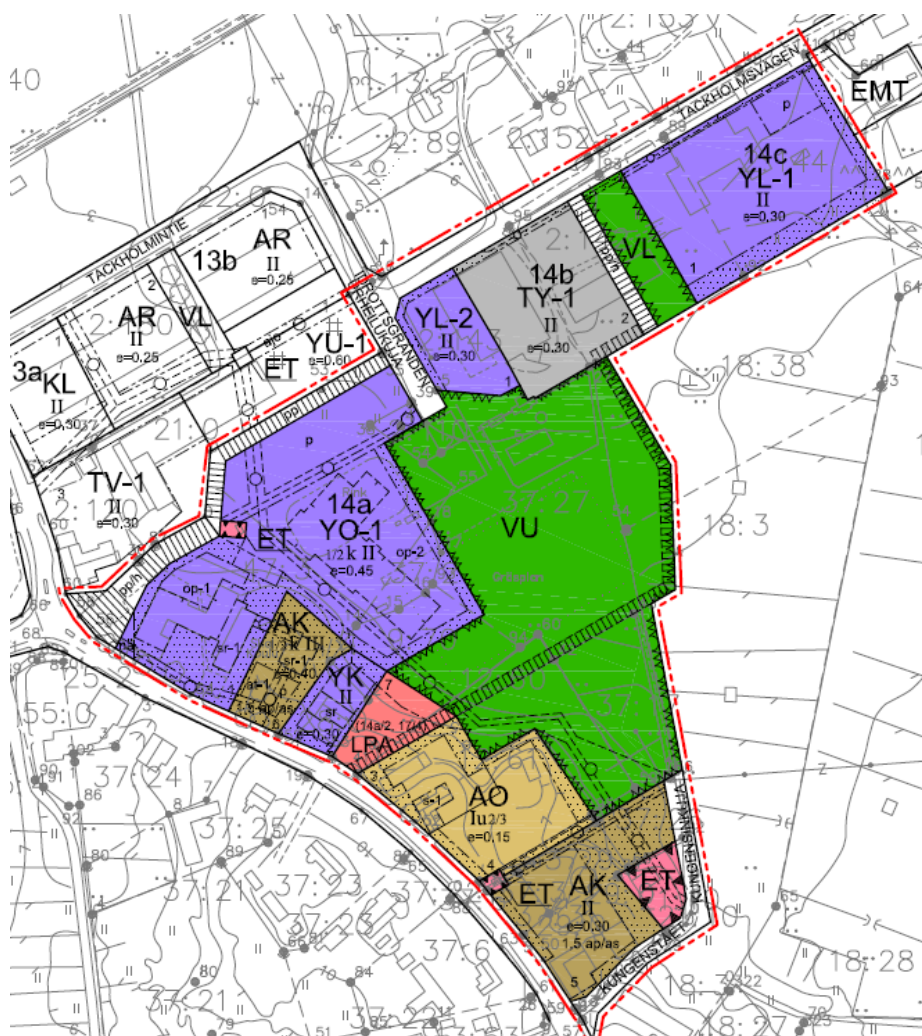


Bild 12. Utdrag ur detaljplanen för kvarter 14 a-c.

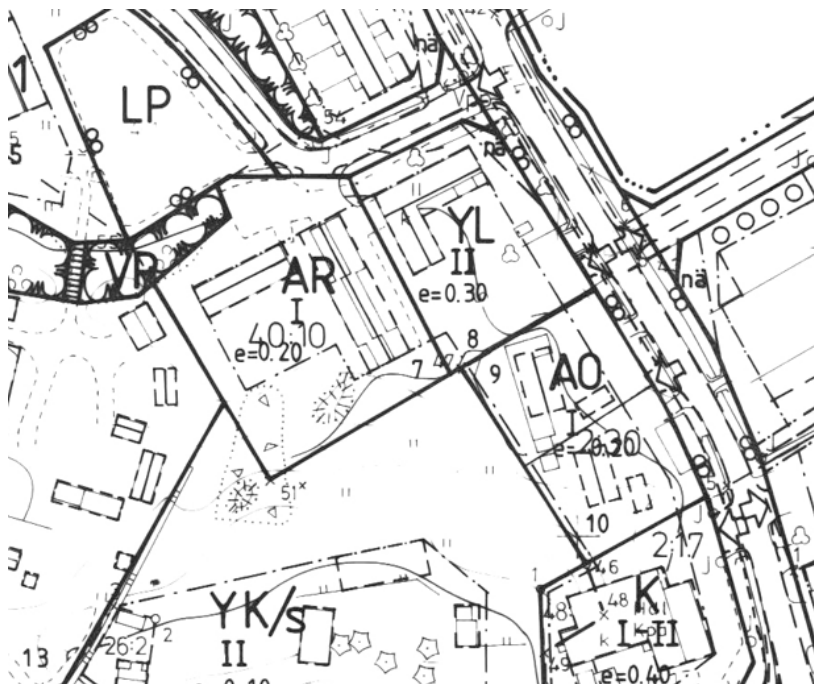


Bild 13. Utdrag ur gällande byggnadsplan med del av kvarter 7

Byggnadsordning

Korsholms kommuns reviderade byggnadsordning har vunnit laga kraft den 1.8.2013 enligt kommunfullmäktiges beslut 10.6.2013 § 91. En revidering av byggnadsordningen har påbörjats till följd av den nya bygglagen som träder i kraft 1.1.2025.

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.

Inventeringar och utredningar

Som bakgrundsutredningar finns:

- Kulturmiljöutredning för Solf skolområde från år 2021 av TIDORUM
- Granskningsrapport, Solf skola, gammal del från 2020 av Investigo.

I samband med detaljplanearbetet utarbetas en trafikutredning.

Intressenter

Intressenterna är följande:

- Markägare, rågrannar och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Kommunens förvaltningsenheter
 - Samhällsbyggnadsutskottet, trafik och infrastruktur
 - Samhällsbyggnadsutskottet, vattentjänstverket
 - Byggnadsnämnden
 - Västkustens tillsynsnämnds miljösektion
 - Bildningsutskottet
 - Valfärdsutskottet
 - Ungdomsfullmäktige

- Äldrerådet
- Rådet för personer med funktionsnedsättning
- Näringslivsrådet
- Övriga myndigheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Österbottens välfärdsområde/ Österbottens räddningsverk
- Övriga
 - Vasa Elnät Ab
 - Finavia Abp
 - EPV Alueverkko Oy
 - Fingrid Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - JNT Ab
 - Solf fria församling

Planeringsprocessen och växelverkan

Planeringsprocessen kommer att följa Lagen om områdesanvändning (OAL). Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov. Nedan framkommer väsentlig information för respektive fas i planeringsprocessen. Arbetsmöten med intressenterna ordnas efter behov. Av samhällsbyggnad trafik och infrastruktur och samhällsbyggnad vattentjänstverket begärs inga utlåtanden, utan arbetsmöten ordnas skilt med nämnda intressenter.

Inledningsfas: Allmänheten informeras om planeringsförfarandet och programmet för deltagande och bedömning genom kungörelseannonser i de lokala dagstidningarna Vasabladet och Ilkka-Pohjalainen samt genom information på kommunens hemsida och på kommunens officiella anslagstavla. Över program för deltagande och bedömning kan intressenter lämna muntliga eller skriftliga åsikter inom angiven tidsperiod. OAL 63 §, MBF 30 § och 32a §.

Myndigheternas samråd ordnas enligt OAL 66 § 2 mom. och MBF 26 §.

Beredningsfas: Vid hörande i beredningsskedet hålls ett utkast till detaljplan framlagt i 14/30 dagar. Över utkast till detaljplan kan intressenter lämna muntliga eller skriftliga åsikter inom angiven tidsperiod. Under tiden för framläggandet begärs utlåtande in av kommunala organ och berörda myndigheter. OAL § 62, MBF § 30 och § 32a.

Förslagsfas: När ett planförslag har färdigställts hålls ett förslag till detaljplan

offentligt framlagt i 30 dagar. Över förslaget till detaljplan kan intressenter lämna muntliga eller skriftliga anmärkningar inom angiven tidsperiod. Under tiden för framläggandet begärs vid behov utlåtande in av kommunala organ och berörda myndigheter. OAL § 65, MBF § 27–28 och § 32a.

Myndigheternas samråd ordnas vid behov enligt OAL 66 § 2 mom. och MBF 26 §.

Godkännandefas: Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige i Korsholms kommun. OAL § 52, § 67 och § 200. MBF § 93–95.

Besvär

Kommuninvånarna och intressenterna har möjlighet att besvära sig över kommunfullmäktiges beslut till Vasa förvaltningsdomstol, i enlighet med vad som har stiftats i kommunallagen. OAL § 188 och 191.

Preliminär tidtabell

År 2025	Program för deltagande och bedömning läggs till påseende.
År 2025/2026	Ett planutkast läggs till påseende.
År 2026/2027	Ett planförslag läggs till påseende.
År 2027	Planen godkänns i kommunfullmäktige.

Konsekvenser

När en plan utarbetas skall konsekvenserna utredas (OAL 9 §, MBF 1 §), vilket i praktiken betyder en utredning och beskrivning av vilken inverkan de planerade verksamheterna har. Miljökonsekvenser, inklusive de samhällsekonomiska-, sociala- och kulturella konsekvenserna samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ ska utredas i nödvändig omfattning.

Utredningarna skall innehålla tillräckliga uppgifter i proportion till förändringen av områdets användning för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för följande delområden:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhällsekonomin, energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet

Den aktuella detaljplaneringen uppskattas medföra konsekvenser för de delområden som har blivit understreckade i ovanstående lista. Under planprocessen när olika planlösningar tas fram så bedöms konsekvenserna mer ingående till följd av lösningarna för områdets markanvändning.

Kontaktpersoner

Planläggningschef Jonas Aspholm
jonas.aspholm(at)korsholm.fi

Planläggare Anne Holmback
anne.holmback(at)korsholm.fi

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 Korsholm
Tfn 06 327 7111
e-post planlaggning@korsholm.fi

Korsholms kommun
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI