



Solf detaljplan

Kvarter 37-40 med tillhörande allmänna områden

Planläggningsavdelningen

Utkast 15.01.2025
Förslag xx.xx.xxxx

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

PLANUTKAST

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggare Jim Åkerholm
1/2025

Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Detaljplanens grunduppgifter och namn	1
1.2	Detaljplaneområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte.....	3
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
2	SAMMANDRAG	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplanen.....	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	4
2.4	Detaljplanens rättsverkningar	4
3	UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området	4
3.1.2	Naturmiljön	4
3.1.3	Den byggda miljön	6
3.1.4	Service.....	6
3.1.5	Trafik	6
3.1.6	Rekreation	7
3.1.7	Den byggda kulturmiljön och fornminnen	7
3.1.8	Landskapsstruktur	7
3.1.9	Dagvatten	7
3.1.10	Teknisk service	7
3.1.11	Markägoförhållanden	8
3.2	Planeringssituationen	8
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet.....	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	15
4.1	Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart.....	15
4.2	Deltagande och samarbete	15
4.2.1	Intressenter	15
4.2.2	Anhängiggörande	15
4.2.3	Planeringsprocessen och växelverkan	15
4.2.4	Myndighetssamarbete	16
4.3	Mål för detaljplanen	16
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	16
5.1	Planens struktur	16
5.1.1	Dimensionering.....	17
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	17
5.3	Områdesreserveringar	17
5.3.1	Kvartersområden	17
5.3.2	Övriga områden	17
5.4	Planens konsekvenser.....	17
5.4.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	17
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	17
5.4.3	Konsekvenser för trafiken.....	18
5.4.4	Samhällsekonomiska konsekvenser	18
5.5	Planbeteckningar och planbestämmelser	18

5.6	Namn.....	18
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	18
6.1	Uppföljning av genomförandet.....	18

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun: Korsholm

Kommundel: Solf (514)

Fastigheter och allmänna områden:

499-2-9901-1 BRÄNNMAREN (kommunalägd)

499-514-6-112 SYRENPARKEN (privatägd)

499-514-6-94 KRONMAN (privatägd)

499-514-9-100 KÄLLROOS (privatägd)

499-514-9-101 VILLA-DAHL (privatägd)

499-514-9-102 SMEDS (privatägd)

499-514-9-103 KUJANSUU (privatägd)

499-514-9-107 TISTELN (privatägd)

499-514-9-109 SOLBO (privatägd)

499-514-9-114 STORGÅRD (privatägd)

499-514-9-115 MARAN (privatägd)

499-514-9-116 RÖNNQVIST I (privatägd)

499-514-9-118 NOAH (privatägd)

499-514-9-119 BRÄNNMAREN (privatägd)

499-514-9-53 KRONRÖNN (privatägd)

499-514-9-85 EMMAS (privatägd)

499-514-9-95 MURTONEN (privatägd)

499-514-9-96 BLOMBERG (privatägd)

499-514-9-99 BERGLUND (privatägd)

499-514-9-121 MYRON (kommunalägd)

499-514-9-122 STENBACK (privatägd)

Planens namn: Solf detaljplan

Kvarter 37-40 med tillhörande allmänna områden

Planens skala: 1: 2 000

Plankod: 499-1713/23

1.2 Detaljplaneområdets läge

Detaljplaneområdet finns beläget i södra änden av Solf. Med undantag av ängsmarken i områdets östra del som är i kommunens ägo, så är detaljplaneområdet detaljplanerat sedan tidigare. Detaljplanens avgränsning justerades i beredningsfasen då planutkastet utarbetades.

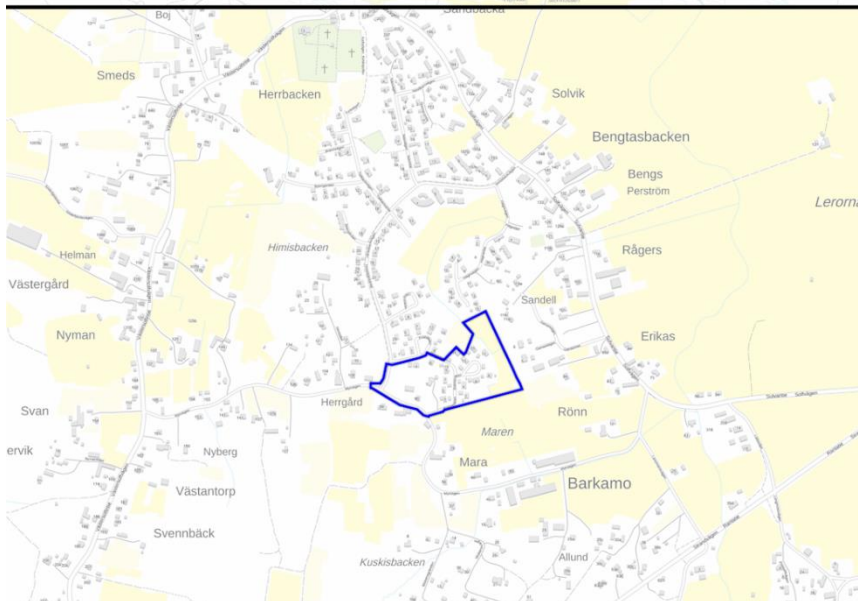
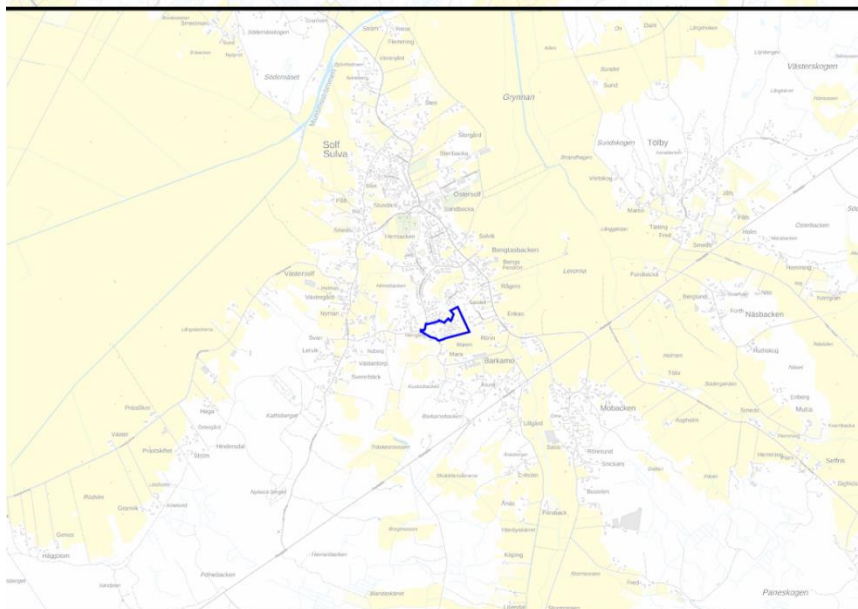
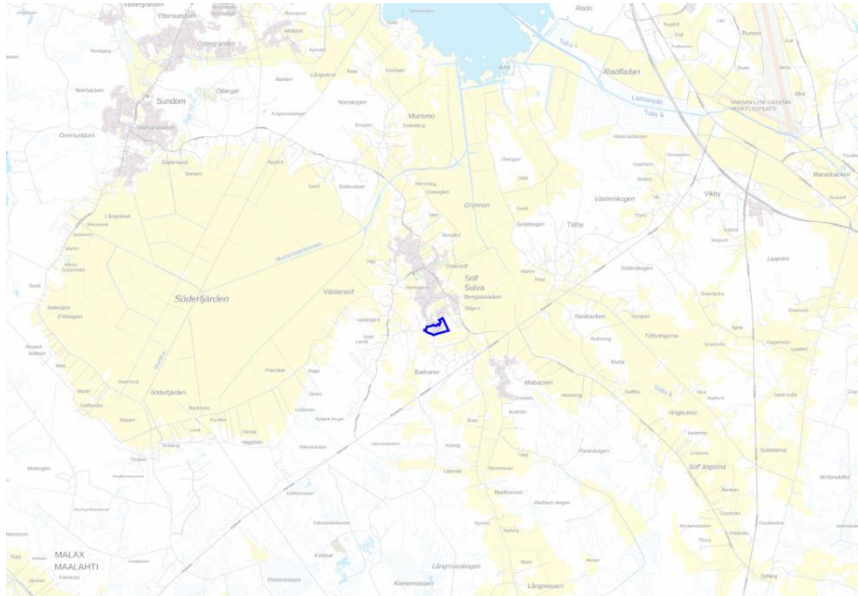


Bild 1. Detaljplaneområdets ungefärliga avgränsning presenterat med en blå linje. Kartmaterialet är presenterat i tre olika skalor.

1.3 Planens syfte

Målsättningen med detaljplanen är att ändra den gällande detaljplanen där tomt 1 i kvarter 40 är anvisad som kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentra (AM-1), detta anses inte lägre vara ändamålsenligt då ingen lantbruksverksamhet längre pågår där. På tomten finns i dagsläget två egnahemshus, genom att ändra planbeteckningen för kvartersområdet till fristående småhus (AO) samt anvisa separata tomter för de två egnahemshusen så får man en planlösning som är i linje med hur området används i dagsläget.

För att få en ändamålsenlig planstruktur med de omkringliggande detaljplanerna samt för att digitalisera gamla detaljplaner så tas även kvarter 37,38,39 samt delar av det omkringliggande vägområdet med i detaljplanen, inga planändringar eftersträvas dock på dessa områden.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av kartan, planbestämmelserna samt planbeskrivningen. I planbeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om detaljplaneområdet samt uppställda mål och motiveringar till detaljplanen.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning
2. Statistikblankett (efter godkännandet av detaljplanen)

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

27.2.2024–27.3.2024	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § xx	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga fram ett utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.
xx-xx.xx.xxxx	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § xx	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
xx-xx.xx.xxxx	Ett planförslag var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § xx	Samhällsbyggnadsutskottet godkände detaljplanen.
xx.xx.xxxx § xx	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
xx.xx.xxxx § xx	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Genom detaljplanen strävar man efter att ge ändamålsenliga tomter för bebyggelsen i kvarter 40.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kräver inga nya investeringar av kommunen.

2.4 Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms enligt följande:

På detaljplanområdet får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i detaljplanen. På ett detaljplanområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplanen omfattar ett ca 5,7 ha stort område, beläget i södra änden av Solf by, strax norr om Myrvägen. Inom kvarter 40 på området har tidigare funnits ett jordbruksdriftcentrum byggt på 1950-talet, men det inte har förekommit någon jordbruksverksamhet där på många år. I övrigt består detaljplaneområdet främst av egnahemshusbebyggelse från 2000-talet.

3.1.2 Naturmiljön

Detaljplaneområdet ligger i ett gammalt åkerlandskap, i dagsläget utgörs främst växtligheten i området av björkar i närreklamationsområdena.



Bild 2.Lantmäteriverkets ortofoto av området från år 1952, i vilket man kan se åkermarken som tidigare utgjorde merparten av området.

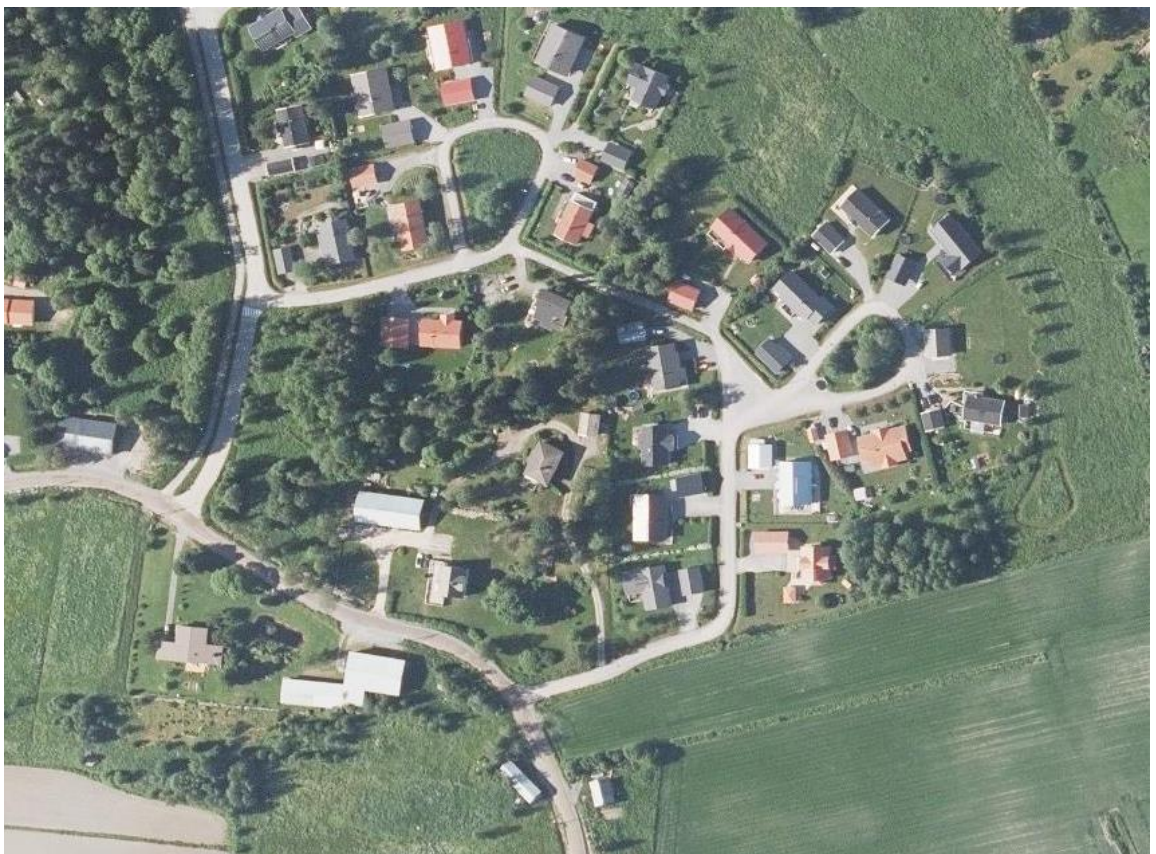


Bild 3.Lantmäteriverkets ortofoto av området från år 2021.

Enligt Geologiska forskningscentralens (GTK) karttjänst för sura sulfatjordar så är sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar mycket liten (hyvin pieni) inom detaljplaneområdet.

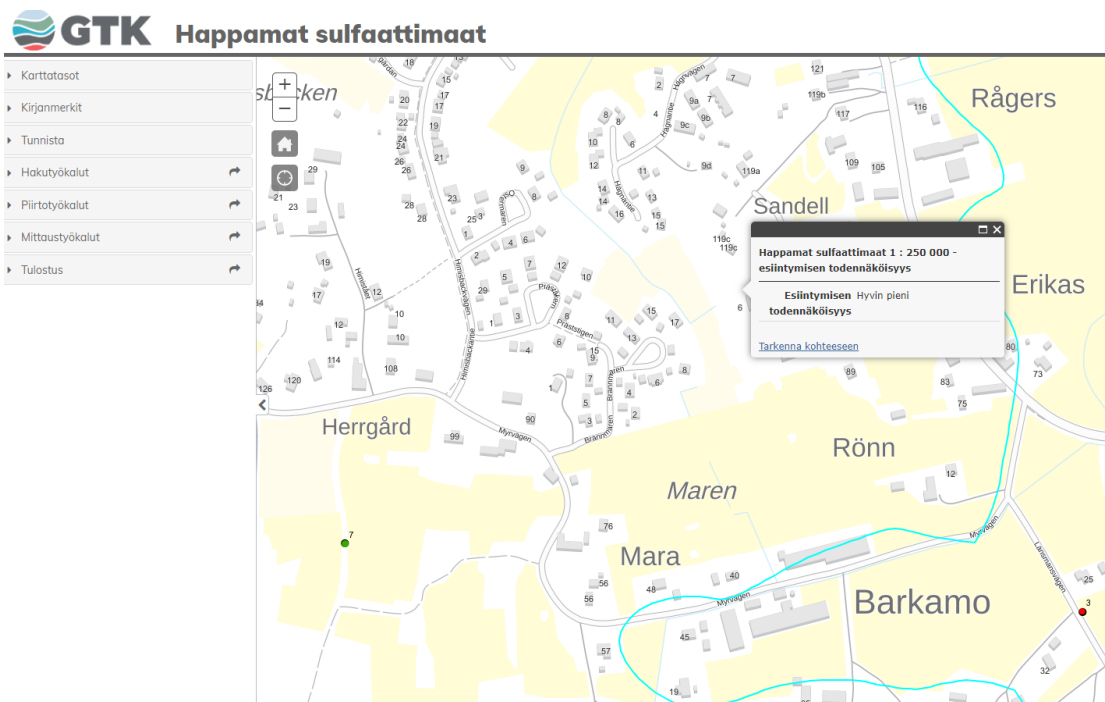


Bild 4. Skärmdokument från GTKs karttjänst för sura sulfatjordar.

3.1.3 Den byggda miljön

Inom kvarter 40 på området har tidigare funnits ett jordbruksdriftcentrum byggt på 1950-talet, men det inte har förekommit någon jordbruksverksamhet där på många år. I övrigt består detaljplaneområdet främst av egnahemshusbebyggelse från 2000-talet.

3.1.4 Service

I Solf centrum, ca 1 km nordväst om detaljplaneområdet, finns det svenskspråkig lågstadieskola, förskola, daghem och eftermiddagsverksamhet. Livsmedelsbutik och restaurang finns också i centrumområdet.

3.1.5 Trafik

Trafiken till detaljplaneområdet kommer huvudsakligen via Myrvägen och Himisbackvägen. Båda vägar har en direktanslutning till Solfvägen som har en årsdygntrafik på 2154, vilket gör den till den mest trafikerade vägen som leder trafik till och från Solf.

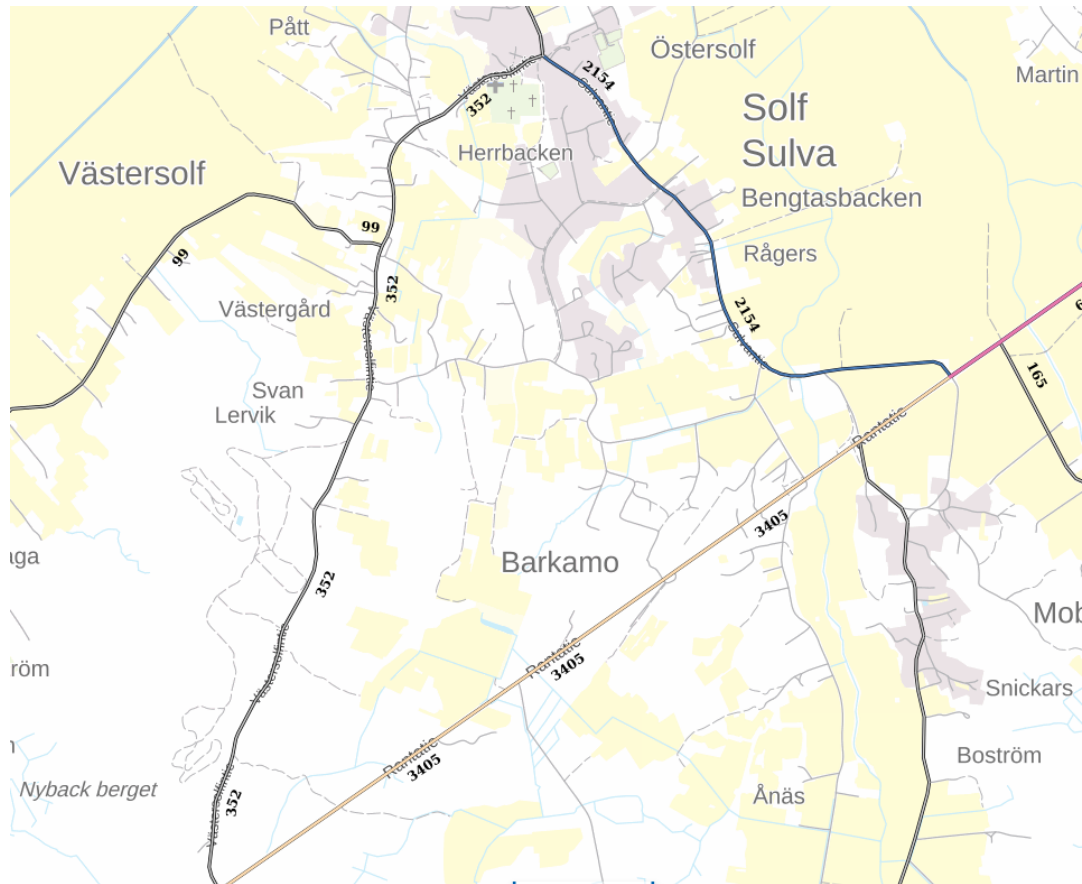


Bild 5. Det statliga vägnätet kring Solf, årsdygntrafiken angiven med svarta siffror.

3.1.6 **Rekreation**

Sommartid finns en spånbana och vintertid finns ett skidspår ca 1 kilometer väster om detaljplaneområdet. En ishockeyrink, fotbollsplan och ett friluftsbad finns i Solf centrum.

3.1.7 **Den byggda kulturmiljön och fornminnen**

Det finns ingen byggd kulturmiljö eller fornminnen inom detaljplaneområdet.

3.1.8 **Landskapsstruktur**

Området ligger ca 7–11 meter över havet och har till stor del tidigare varit åkermark.

3.1.9 **Dagvatten**

Detaljplaneneområdets dagvatten leds från tomterna via tomtgatorna ner till Myrdiket. Via Myrdiket leds det antingen norrut eller söderut vidare till Solf å.

3.1.10 **Teknisk service**

Kommunaltekniken är utbyggd på området. Befintliga byggnader på detaljplaneområdet är anslutna till kommunala vattennätet, avloppsnätet samt till elnätet.

3.1.11 Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är i stort sett i privat ägo, bortsett från ett par närrekreationsområden (VL) och utarrenderade AO-tomter, vilka ägs av kommunen.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Landskapsplan 2040

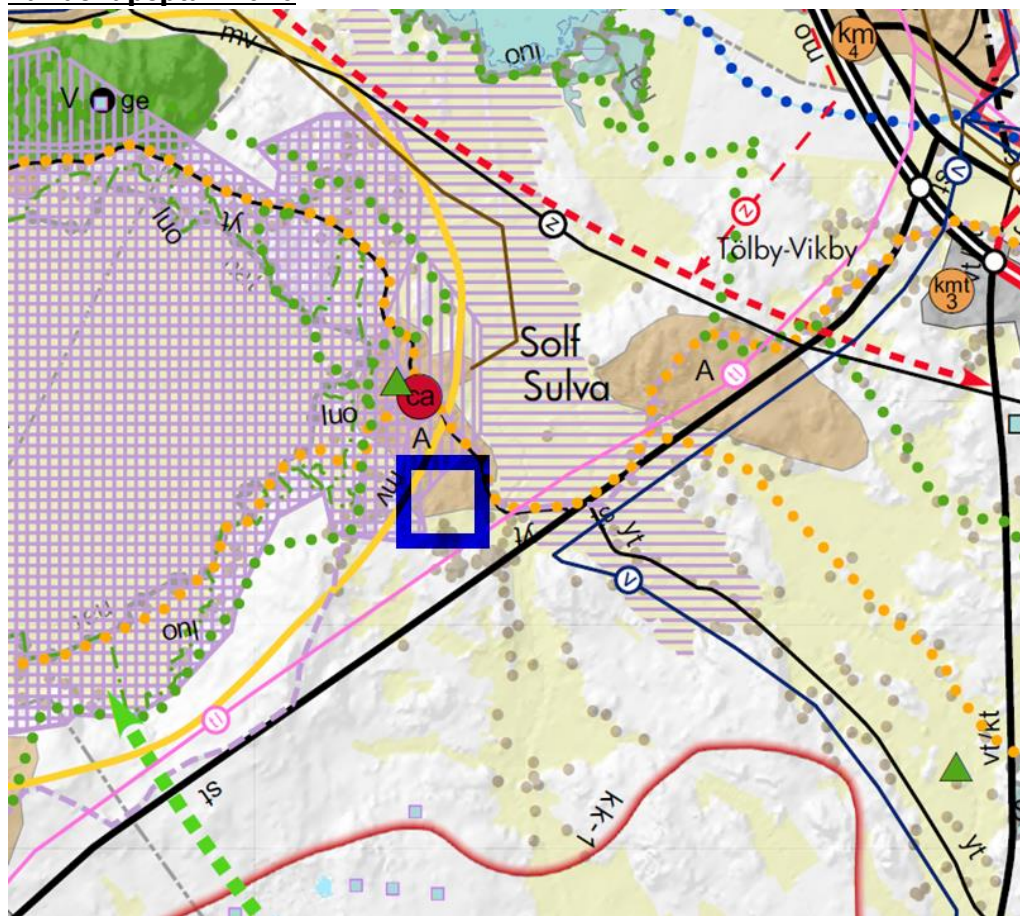


Bild 6. Detaljplaneområdets ungefärliga placering i landskapsplanen markerat med en blå kvadrat.

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 11.9.2020. Den är en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet och dess olika samhällsfunktioner. Planen ersätter Österbottens landskapsplan 2030 och dess etapplandskapsplaner. Enligt landskapsplanen finns följande områdesreserveringar på detaljplanområdet:

Område för tätortsfunktioner, Vasa-Seinäjäoki utvecklingszon, Utvecklingsområde för turism och rekreation, Vasa stadsutvecklingszon, Nationellt värdefullt landskapsområde, Byggd kulturmiljö av riksintresse, Hinderfri zon för flygtrafik.

Planförslag till Österbottens landskapsplan 2050

Landskapsstyrelsen beslutade 28.9.2020 om att påbörja uppgörandet av 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. Enligt landskapsstyrelsens beslut är det energiförsörjning och stenmaterialförsörjning som i första hand bör uppdateras. Målsättningen är att landskapsfullmäktige godkänner landskapsplanen i slutet av år 2024. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.

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.

Den största förändringen jämfört med Österbottens landskapsplan 2040 är att man i planförslaget till Österbottens landskapsplan 2050 har förstorat det Område för tätortsfunktioner (A) som ingår i detaljplaneområdet, längre söderut mot Strandvägen.

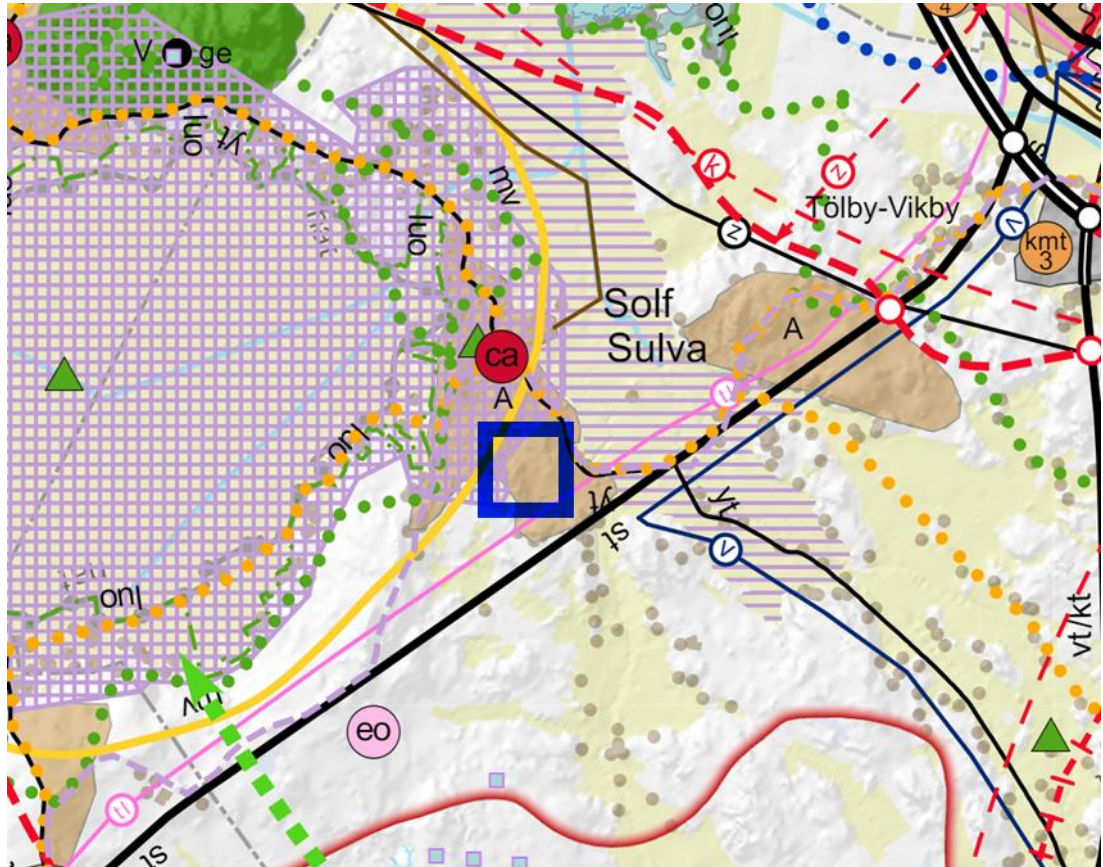


Bild 7. Detaljplaneområdets ungefärliga placering i förslaget till landskapsplan 2050 markerat med en blå kvadrat.

Strategisk generalplan

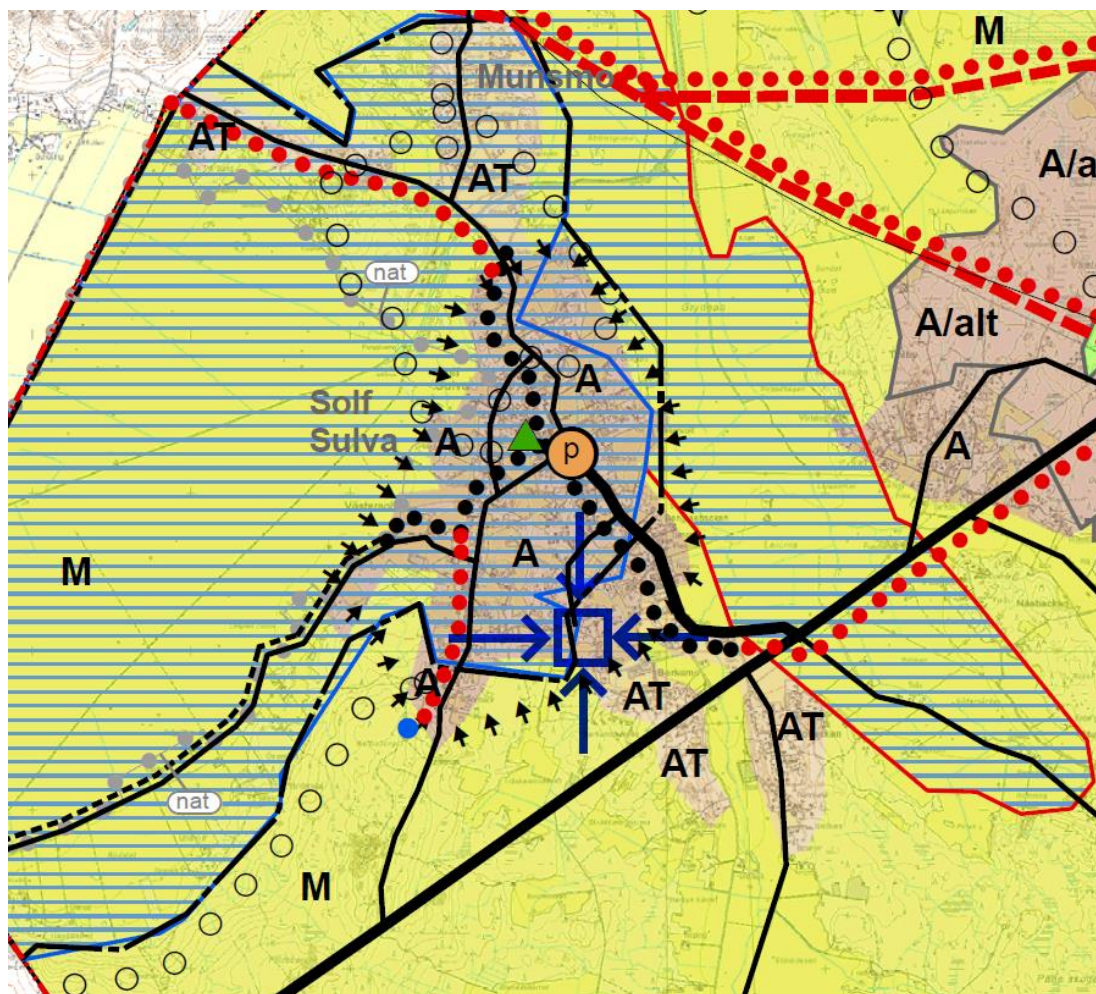


Bild 8. Detaljplaneområdets ungefärliga placering i den strategiska generalplanen markerat med en blå kvadrat.

I Korsholms kommun finns en strategisk generalplan utan rättsverkningar (Lag om områdesanvändning §45) med syfte att styra de allmänna principerna för kommunens samhällsstruktur och markanvändning, vilken godkändes i kommunfullmäktige den 10.6.2013 § 85.

Enligt den strategiska generalplanen finns följande områdesreserveringar på eller intill detaljplaneområdet: Område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, Bostadsområde, Behov av förtätning eller förenhetligande av ett område, Område som är värdefullt med tanke på bybilden.

Delgeneralplan

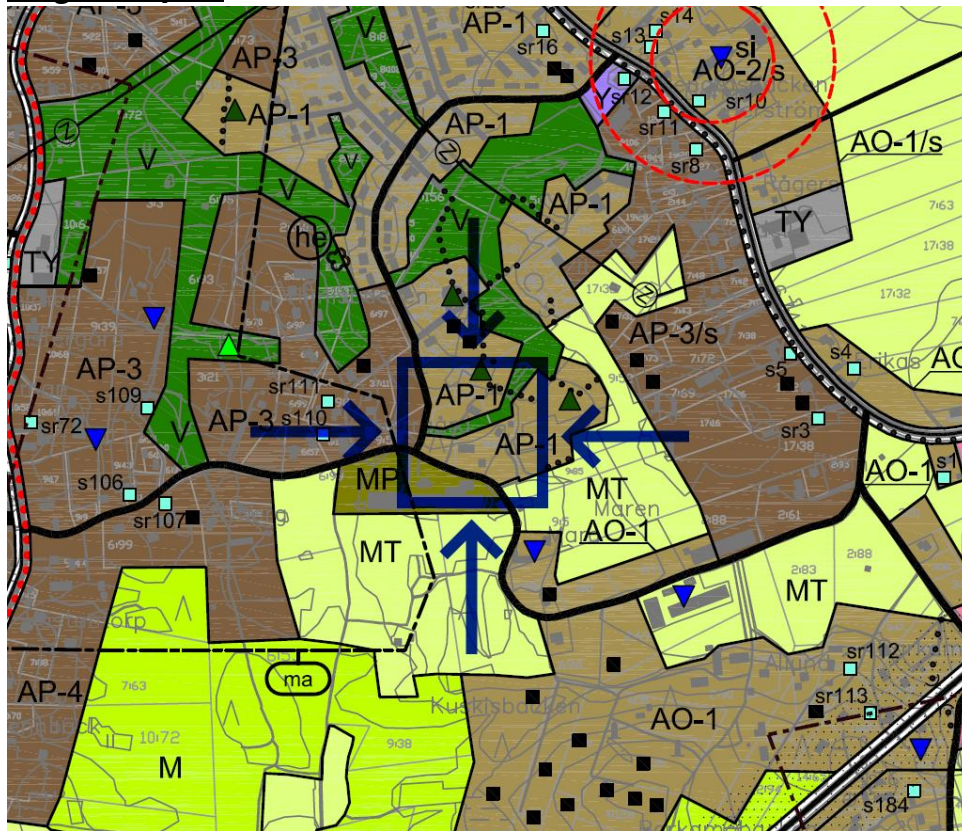


Bild 9. Detaljplaneområdets ungefärliga placering i Solf delgeneralplan markerat med en blå kvadrat.

Detaljplaneområdet ligger inom delgeneralplanen för Solf vilken är godkänd 24.3.2011 och trädde ikraft 5.5.2011. Enligt delgeneralplanen finns följande områdesreserveringar på eller intill detaljplaneområdet:
Småhusdominerat bostadsområde (AP-1), Rekreativområde (V), Samlarväg

Detaljplan

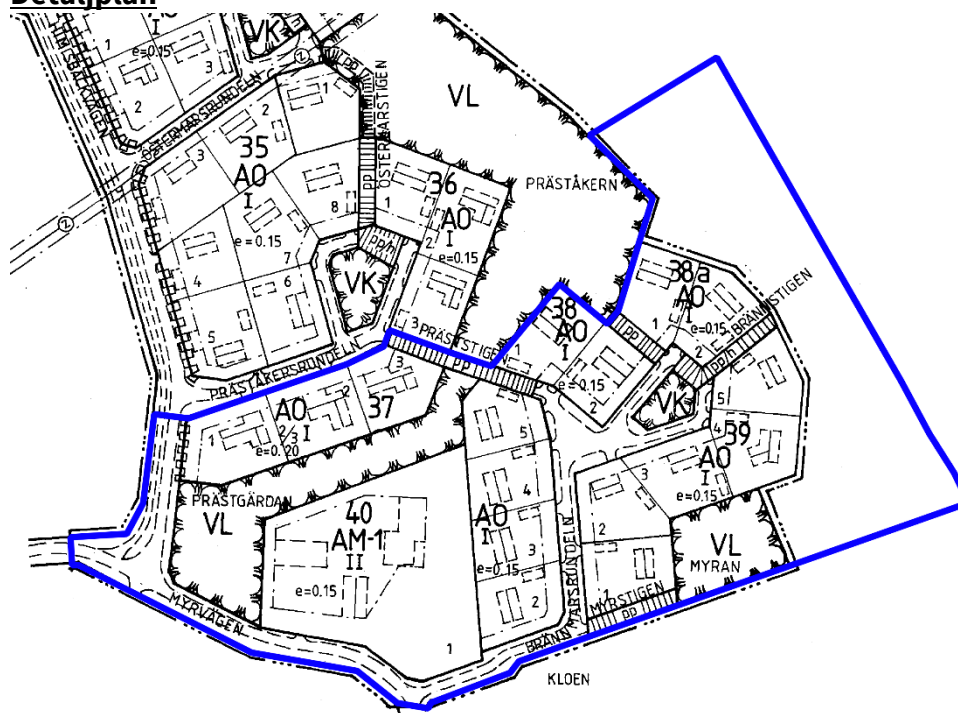


Bild 10. Detaljplaneområdets ungefärliga placering i den gällande detaljplanen markerat med en blå avgränsning.

Detaljplaneområdet ligger inom byggnadsplanen B-3558 som fastställdes med Länsstyrelsens utslag den 26.10.1984. Enligt den gällande detaljplanen finns följande områdesreserveringar på detaljplaneområdet:

Kvartersområde för fristående småhus (AO), Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftcentra (AM-1), Område för närrökreation (VL), Lekplats (VK), Byggnadsplaneväg.

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 Asholm den 1.10.2024.

Servitut

Det finns inga servitut inom detaljplaneområdet.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna är följande:

- Markägare, rågrannar och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Kommunens förvaltningsenheter
 - Byggnadsnämnden
 - Samhällsbyggnadsutskottet, vattentjänstverket
- Övriga myndigheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens räddningsverk
 - Österbottens museum

4.2.2 Anhängiggörande

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

4.2.3 Planeringsprocessen och växelverkan

Inledningsfas: Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 27.2.2024-27.3.2024. Under tiden för framläggandet lämnades två utlåtanden och en åsikt in.

NTM-centralen vill att den gamla byggnadsplanen uppdateras så att den beaktar markanvändnings- och bygglagens målsättningar gällande byggande och markanvändning. Dagvattenhanteringen och de möjliga förekomsterna av sura sulfatjordar ska beaktas vid planläggningen av området.

Österbottens räddningsverk vill att det ska säkerställas att det i planbestämmelserna framkommer att byggnader ska placeras 4m från tomtgränsen.

En privatperson lyfter fram vikten av dagvattenhanteringen i området och har ett förslag på hur dagvattnet ska avledas från detaljplaneområdet. Personen anser även att kommunen borde delta i rensningskostnaderna för Myrdiket.

Myndigheternas samråd ordnades inte.

Beredningsfas: Ett planutkast har varit framlagt xx-xx.xxxx. Över planutkastet lämnades utlåtande in från xxxxx. Därtill lämnades xxxxx åsikter in.

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

4.2.4 Myndighetssamarbete

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

4.3 Mål för detaljplanen

Målsättningen med detaljplanen är att ändra den gällande detaljplanen så att tomt 1 i kvarter 40 anvisas till två tomter i ett kvartersområde för fristående småhus (AO).

För att få en ändamålsenlig planstruktur med de omkringliggande detaljplanerna samt för att digitalisera gamla detaljplaner så tas även kvarter 37,38,39 samt delar av det omkringliggande vägområdet med i detaljplanen, inga planändringar eftersträvas dock på dessa områden.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

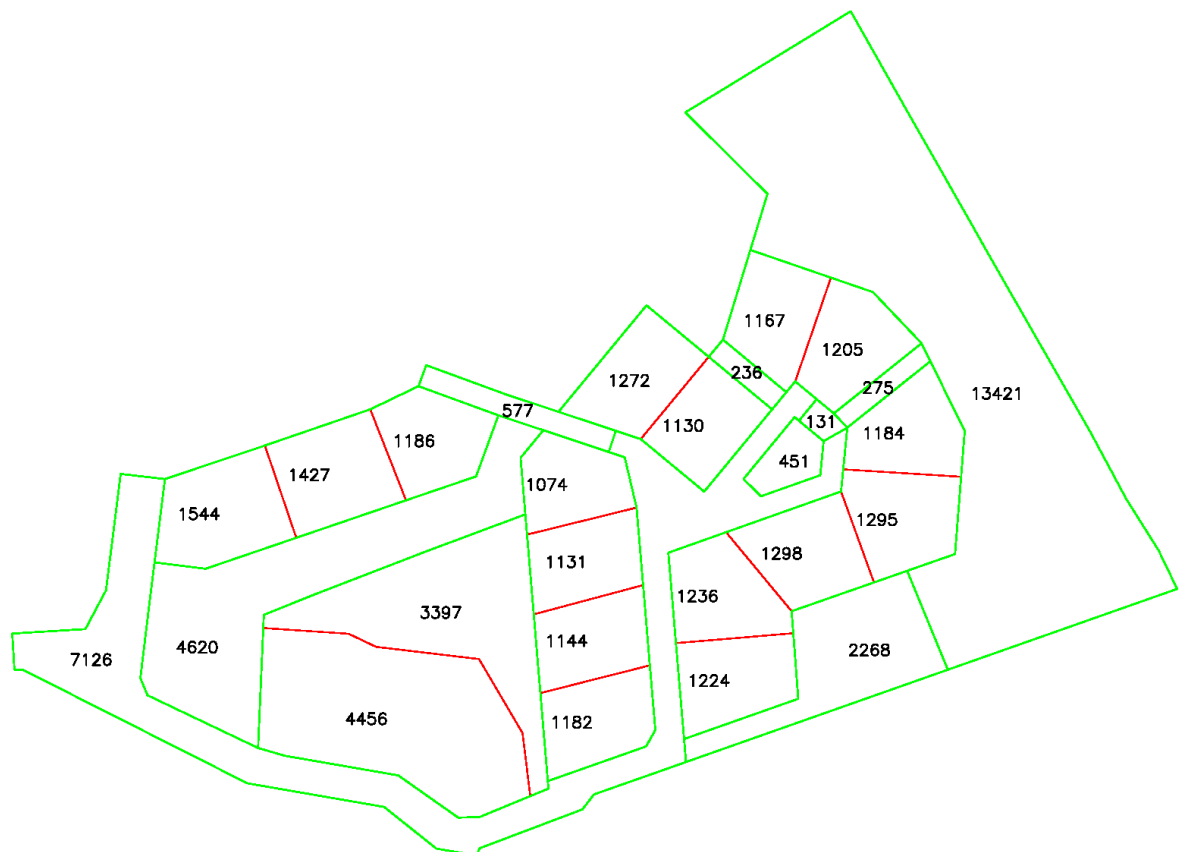


Bild 11. Arealindeling (m²) i detaljplanens struktur.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområde för fristående småhus (AO), Område för närrekreation (VL), Lekpark (VK) samt närrekreationsområde, äng (VL-3).

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Kommunen ansvarar för dagvattenhanteringen på detaljplanerade områden.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Som kvartersområde för fristående småhus har reserverats 18 tomter i kvarter 37-40. Byggrätten har angetts genom exploateringsstal $e=0.15-0.20$ och det är tillåtet att bygga I-II-våningshus. Tomternas arealer varierar mellan ca 0,1236-0,4454 ha och deras totala areal är 2,7553 ha.

5.3.2 Övriga områden

Närrekreationsområde (VL)

För detta ändamål har reserverats totalt fyra områden om 0,7399 ha.

Lekpark (VK)

För detta ändamål har reserverats totalt ett område på 0,0451 ha.

Område för närrekreation, äng (VL-3)

- Ängsmarken kan användas för odling, beteshagar eller motsvarande.
- Verksamheten får dock inte orsaka betydande olägenheter för den intilliggande bebyggelsen.

För detta ändamål har reserverats ett område om 1,3421 ha.

Väg- och gatuområden

För detta ändamål har reserverats tre områden om 0,7834 ha.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna bedöms främst utgående från ändringarna i kvarter 40. Med detaljplanen utförs inga ändringar i det redan detaljplanerade området vilka skulle medföra nämnvärda konsekvenser.

5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Byggrätten i detaljplaneområdet förändras inte, arealen på närrekreationsområden (VL) ökar i liten mån.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för den naturen och naturmiljön.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Byggrätten i området förändras inte. Tomten med AM-1 beteckning som ändras till 2 tomter med AO-beteckning är redan förverkligade med två egnahemshus.

På basen av räddningsverkets utlåtande så har de allmänna bestämmelserna kompletterats med följande allmänna bestämmelse:

”Avståndet mellan byggnader ska vara så stort att en brand inte med lätthet sprids till närliggande byggnader och att faran för regional brand förblir ringa. Om avståndet mellan byggnader är mindre än 8 meter, ska det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas.” Bestämmelsen gäller vid uppförandet av nya byggnader, i tillägg till de anvisade byggytorna.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för den byggda miljön.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Områdesanvändningen i området förändras marginellt och byggrätten i området förändras inte. Därmed är det inte heller sannolikt med en ökning av trafikmängden.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för trafiken.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplaneområdet är redan förverkligat och all infrastruktur är redan byggd.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för samhällsekonomin.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 *områdesreserveringar*.

5.6 Namn

Med detaljplanen bildas inga nya namn, dock kvarstår namnen: Himisbackvägen, Brännmaren, Myrvägen, och Myran.

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).

Korsholm den 15.01.2025

Planlägningsavdelningen

Planlägningschef

Jonas Aspholm

Planläggare

Jim Åkerholm

Korsholms kommun
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI