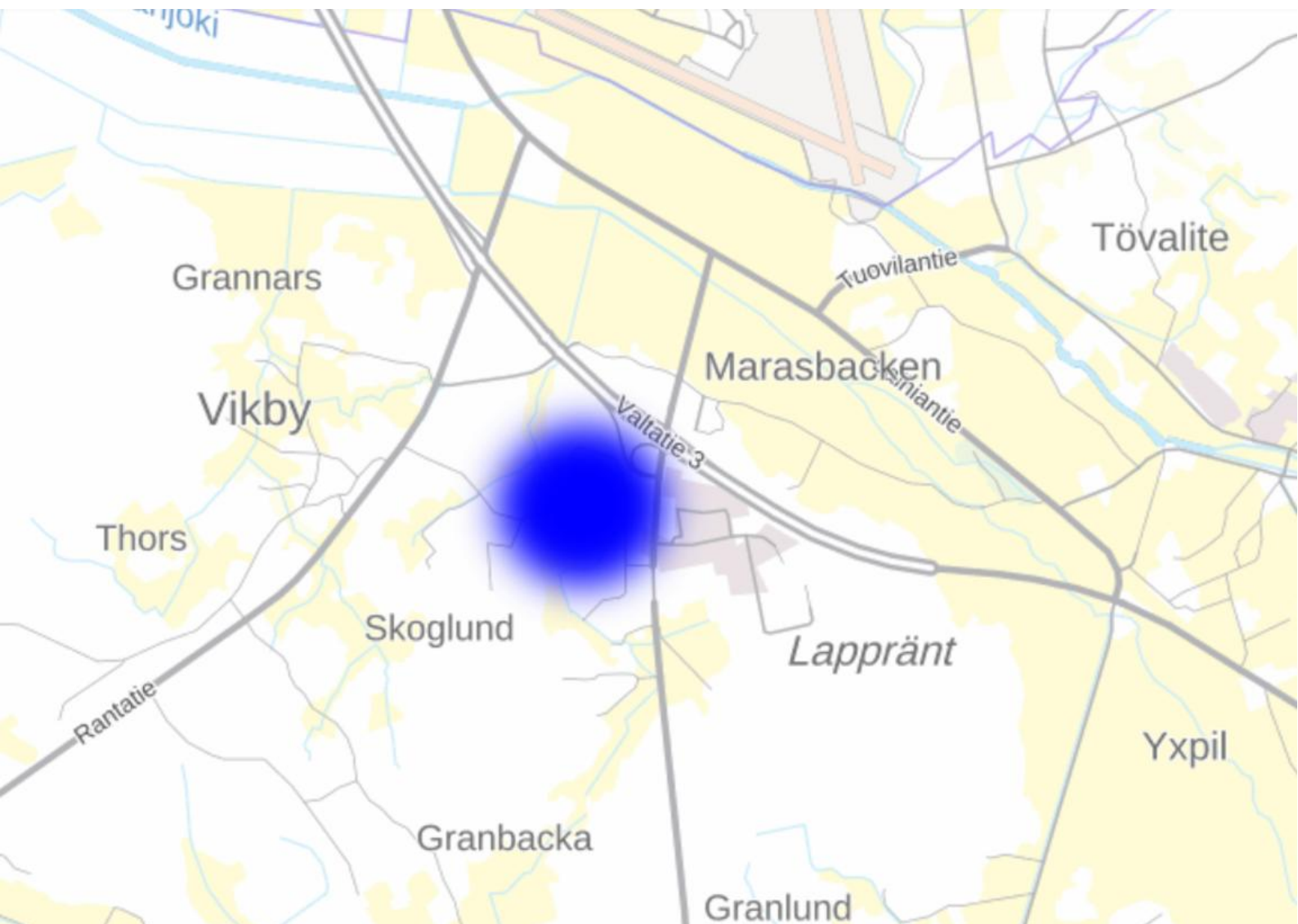




Vikby detaljplan, kvarter 20–25 samt allmänna områden

Planläggningsavdelningen

29.1.2025

Uppdaterat 23.4.2025, 5.11.2025



**KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA**

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Program för deltagande och bedömning
uppgjort av
Planläggningsingenjör Martina Bäckman
11/2025

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 ca 10 km (fågelvägen) söder om kommuncentrum vid Vikby företagscenter. Området är beläget intill riksväg 3 och riksväg 8 (Björneborgsvägen). Ändringen berör kvarter 20–25 samt allmänna områden i den fastställda detaljplanen för området.

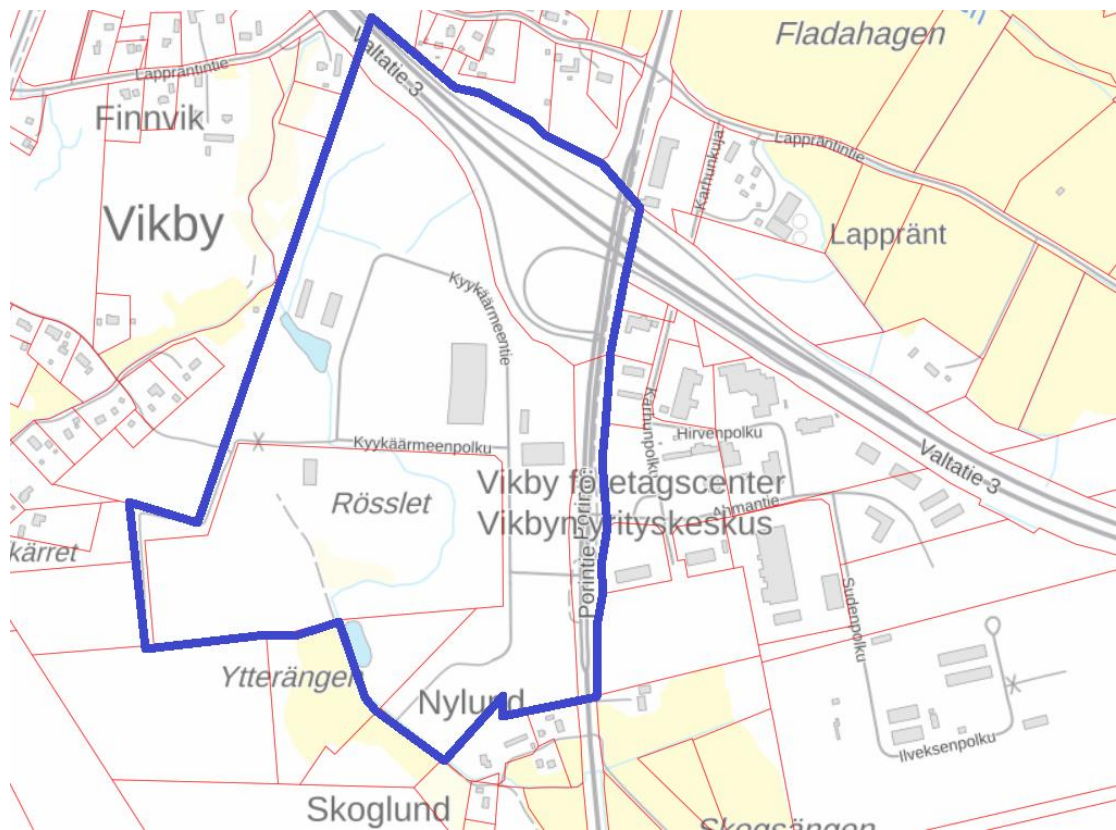


Bild 1. Ungefärlig avgränsning av detaljplanen.

Initiativ och planeringsbeslut

Under hösten 2024 har Hitachi Energy Finland Oy anhallit om att få reservera en företagstomt på Vikby II företagscenter. Tomten avser tomt 1 i kvarter 20 i den av kommunfullmäktige 15.6.2015 § 49 godkända detaljplanen för området. Den aktuella tomten har kvartersområdesreserveringen kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM). Hitachi Energy Finland Oy har planer på att förverkliga ett kontors-, produktions-, och industricenter på tomten. Byggnationen på tomt 1 i kvarter 20 ska stödja Hitachis verksamhet på tomt 1 i kvarter 24 på området.

För att möjliggöra Hitachi Energy Finland Oy:s inplanerade verksamhet på tomten så behöver kvartersområdesreserveringen på området ändras. Därtill behöver man

se på möjligheterna till att öka tomtens byggrätt. Ett planeringsreserveringsavtal samt ett avtal om detaljplanering ska ingås med sökande.

Hallipatruuna Oy, som arrenderar tomt 2 i kvarter 21 har också under hösten 2024 anhållit om en ändring av detaljplan för deras tomt. Företaget önskar att tomtens exploateringstal ska höjas, så att de ska kunna förverkliga sina planer gällande byggnation på tomten. Ett avtal om detaljplanering ska ingås med sökande.

Wasagroup Oy, som arrenderar tomt 1 i kvarter 27 har också under hösten 2024 anhållit om en ändring av detaljplan för deras tomt. Företaget önskar att tomtens kvartersområdesreservering ska ändras, så att de ska kunna förverkliga sina planer gällande byggnation på tomten. Ett avtal om detaljplanering ska ingås med sökande.

En ändring av detaljplan vid Vikby II företagscenter finns medtaget i planläggningsprogrammet för åren 2025–2029, vilket har godkänts av kommunfullmäktige den 11.11.2024 § 81.

Framtids-och utvecklingssektionen har vid sitt möte den 12.12.2024 § 56 godkänt målsättningarna för ändring av detaljplanen.

Under planprocessens gång har det konstaterats att detaljplanens målsättningar delvis behöver kompletteras, till följd av de behov som preciserats under processen, samt till följd av inkomna anhållan om att komma med i ändringen av detaljplanen. Kompletterade målsättningar i sin tur leder till att ett markanvändningsavtal ska ingås med Hitachi Energy Finland Oy innan detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige.

Allmän beskrivning av området

Planområdet utgörs av del av Vikby företagscenter, även kallat ”Vikby II”, beläget väster om riksväg 8 och söder om riksväg 3 i Vikby. Öster om planområdet är den äldre delen av Vikby företagscenter, även kallat ”Vikby I” beläget.

Planområdet består till största delen av ett exploaterat område med byggnader för industri-, och produktionsverksamhet. Alla tomter på planområdet är reserverade, men några är ännu obebyggda. På en av tomterna inom planområdet har påbörjats byggande av Hitachi Energy Finlands produktions-, och teknologicampus. Tomtens byggnation omfattar en totalyta om ca 47 000 m², varav våningsytan utgör 36 493 m². Vid den nya campusen kommer högteknologiska produktions- och testlinjer för transformatorproduktion samt moderna kontorslokaler att byggas.

Närmaste bostadshusen är belägna intill planområdet väster och söder om planområdet. Trafik till området sker via anslutningen från riksväg 8 (Börneborgsvägen) till Huggormsvägen. En del av den planskilda korsningen vid riksväg 3 och riksväg 8 ingår också i planområdets avgränsning.

Inom planområdet finns byggt ett system för hantering och avledning av dagvatten inom skyddsgrönområdena. Bassänger för hantering av dagvatten förekommer också internt på tomterna. En del av skyddsgrönområdena är sådana områden där miljön ska bevaras med tanke på naturvärden i området och i områdets närhet.



Bild 2. Snedbild över planområdet, 11/2021.



Bild 3. Vy från Huggormsvägen mot den nuvarande KM-tomten.



Bild 4–5. Vy mot tomt 1 i kvarter 24, där byggandet av Hitachi Energy Finlands produktions- och teknologicampus har påbörjats.

Målsättningar

Målsättningarna för detaljplanändringen har godkänts av framtids- och utvecklingssektionen den 12.12.2024 § 56. Målsättningarna är:

- Att undersöka möjligheterna till att anvisa områdesreservationer som stödjer och omfattar den nya eftersträlvade verksamheten på tomt 1 i kvarter 20 och på tomt 1 i kvarter 27.
- Att undersöka möjligheterna att höja byggrätten på tomt 1 i kvarter 20 och på tomt 2 i kvarter 21. Den eftersträlvade byggrätten på tomt 1 i kvarter 20 är minst 15 000 m² våningsyta, och på tomt 2 i kvarter 21 minst 3 000 m² våningsyta.
- Att undersöka möjligheterna till att få en direkt koppling mellan tomt 1 i kvarter 20 och tomt 1 i kvarter 24.

- Att se över anslutningsarrangemang vid riksväg 8 och områdesbehovet för en underfart för lätttrafik under riksväg 8.
- Att se över planområdets gatunamn, och vid behov ändra namnen.
- Att trygga och möjliggöra vidareutveckling av nya och befintliga verksamheter på planområdet.
- Att stödja de befintliga strukturerna samt skapa möjligheter för en vidareutveckling av området i framtiden.
- Att skapa en flexibel helhet med goda trafikförbindelser.

I dagsläget har den ca 4,08 ha stora tomt 1 i kvarter 20 en byggrätt om totalt 6000 m² våningsyta. Hitachi Energy Finland Oy har planer på att förverkliga ett kontors-, produktions-, och industricenter på tomten, där det också ska finnas hyresutrymme för Hitachi Energys leverantörer. Hitachi Energys utrymmesbehov av den inplanerade byggnadens totala yta är uppskattningsvis 5000–7000 m², resten kommer att hyras ut till Hitachi Energys leverantörer. Byggnationen på tomt 1 i kvarter 20 ska stödja Hitachis verksamhet på tomt 1 i kvarter 24 på området.

Tomt 2 i kvarter 21 har en areal om ca 0,60 ha och en byggrätt om totalt ca 1794 m² våningsyta. Hallipatruuna Oy har planer på att förverkliga en byggnation på tomten, för vilken behövs en byggrätt på minst 3000 m² våningsyta.

Den ca 0,62 ha stora tomt 1 i kvarter 27 är i gällande detaljplan reserverad som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Wasagroup Oy har önskemål om att bygga en lunchrestaurang på tomten, varpå planbeteckningen för tomten behöver granskas, för att möjliggöra den eftersträvade verksamheten.

I samband med att en ändring av detaljplanen aktualiseras kan man samtidigt se på andra justeringar inom detaljplanen för Vikby II företagscenter, om behov uppstår under planprocessen.

Till följd av de behov som aktörerna på området har preciserat under planprocessens gång så ska följande saker också omfattas i målsättningarna:

- Att undersöka möjligheterna att höja byggrätten på tomt 1 i kvarter 24 från $e=0,30$ till $e=0,40$, samt att höja tomtens våningstal från 2-våningar till 4-våningar.
- Att undersöka möjligheterna att höja byggrätten på tomt 1 i kvarter 25 till minst 3000 m² våningsyta (i dagsläget ca 1 800 m² våningsyta).

Till följd av de två anhållan som har lämnats in under detaljplanens beredningsskede har samhällsbyggnadsutskottet 26.6.2025 § 124 beslutat att utreda följande tilläggsmålsättningar i detaljplaneprocessen:

- Att undersöka möjligheterna att höja byggrätten på tomt 1 i kvarter 22 från $e=0,30$ till totalt 4 000 m² våningsyta eller $e=0,60$ (i dagsläget ca 2 200 m² våningsyta).
- Att undersöka möjligheterna att höja byggrätten på tomt 1–6 i kvarter 23 från $e=0,30$ till $e=0,50$ (i dagsläget ca 14 000 m² våningsyta), vilket innebär

en ökning av byggrätten med ca 9 300 m². Samt undersöka möjligheten till att ändra kvartersområdesreserveringen i kvarteret.

Till följd av detaljplanens tilläggsmålsättningar så ska avtal om detaljplanering ingås med ytterligare två parter.



Bild 6. Infarten till Vikby II företagscenter.

Utgångsuppgifter

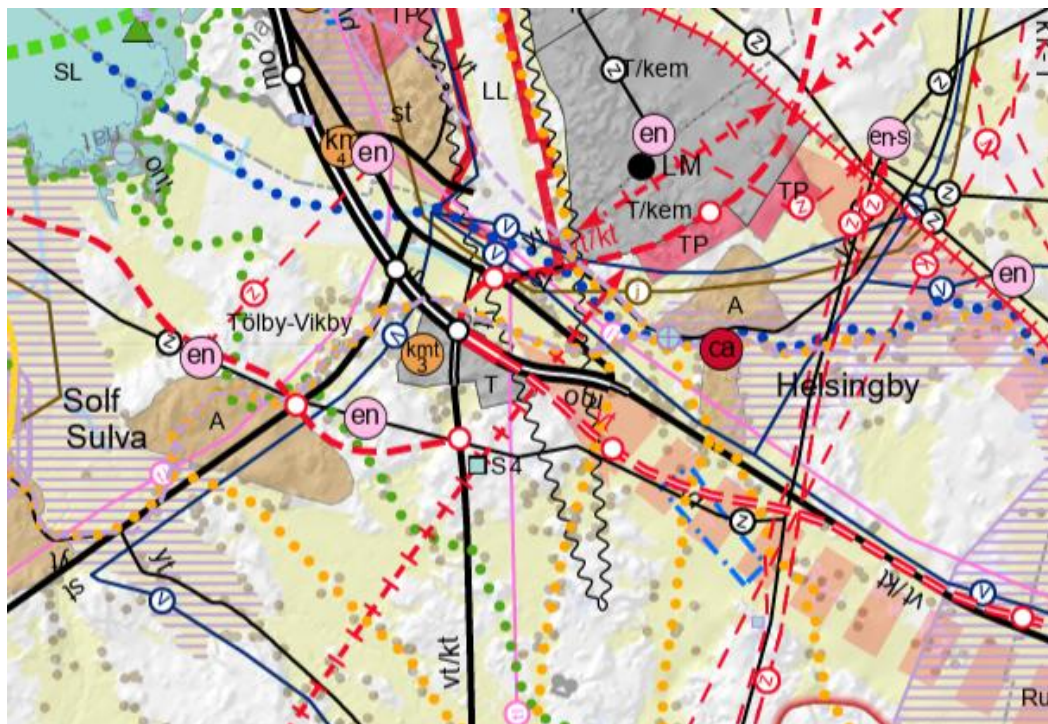
Planeringssituation, planer, inventeringar och utredningar

Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen har utarbetats 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 i landskapsplan 2050. Landskapsplanens mål är att Österbotten år 2050 ska vara en ledande region för hållbar utveckling, med bra livsmiljö, invånarna i centrum och ett blomstrande näringsliv.

Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 7.4.2025. Landskapsstyrelsen beslutade 23.6.2025 att landskapsplanen ska träda i kraft med stöd av 201 § i lagen om områdesanvändning innan den har vunnit laga kraft. Österbottens förbund har genom kungörelse den 2.7.2025 meddelat att landskapsplan 2050 träder i kraft. Österbottens landskapsplan 2050 ersätter härmed Österbottens landskapsplan 2040 i sin helhet.

Vasa stadsutvecklingszon (kk-1), Vasa-Seinäjäoki utvecklingszon, industri- och lagerområde (T), stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande specialvaruhandel (kmt3), hinderfri zon för flygtrafik (sv), motorväg (Riksväg 3), planskild anslutning eller anslutning som ska förbättras (Riksväg 8 - Riksväg 3, Vikby), ny vägsträckning eller vägavsnitt som bör förbättras jämte anslutningsarrangemang (Riksväg 3, Helsingby-Laihela), riktgivande eller alternativ vägsträckning (Riksväg 3, Helsingby-Laihela), väg med två körbanor (Förbindelseväg 7148), riktgivande eller alternativ vägsträckning (riksväg) (Vikby-Martois-Kuni), väg med två körbanor (Riksväg 8), ny planskild anslutning jämte trafiklösningar (Vikby), behov av vägtrafikförbindelse (Vasa Hamnväg), kulturhistoriskt betydande vägsträckning (Strandvägen, södra delen), datakommunikationsförbindelse (Kristinestad-Närpes-Malax-Korsholm, rv 8), stomvattenledning (Solf-Korsnäståget), kraftledning (Vasklot-Toby 3).



Generalplan

Tölby-Vikby delgeneralplan godkändes 30.3.2015 § 20 av kommunfullmäktige. I delgeneralplanen finns följande områdesbeteckningar på det aktuella detaljplanområdet: Stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande specialvaruhandel (KM-1), område för allmän väg (LT), skyddsgrönområde (EV), trafikbullerområde (li-me), flygbullerområde (le-me), ny gång- och cykelväg, ny underfart för gång- och cykelväg, ekologisk korridor/ grönförbindelse samt riksväg/ stamväg (vt/kt).

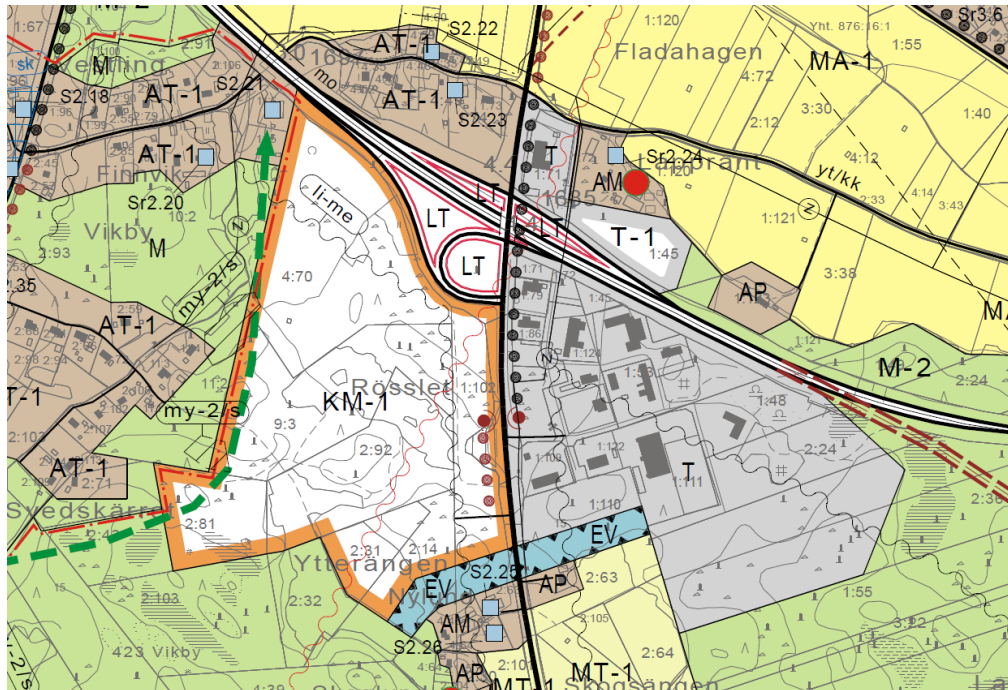


Bild 8. Utdrag av Tölby-Vikby delgeneralplan.

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 strategiska generalplanen är har planområdet följande områdesbeteckningar: industri- och lagerområde (T), stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande handel (kmt), Vasa-Vikby kvalitetskorridor, område för markanvändning i förändring, flygbullerområde (me) samt motorväg.

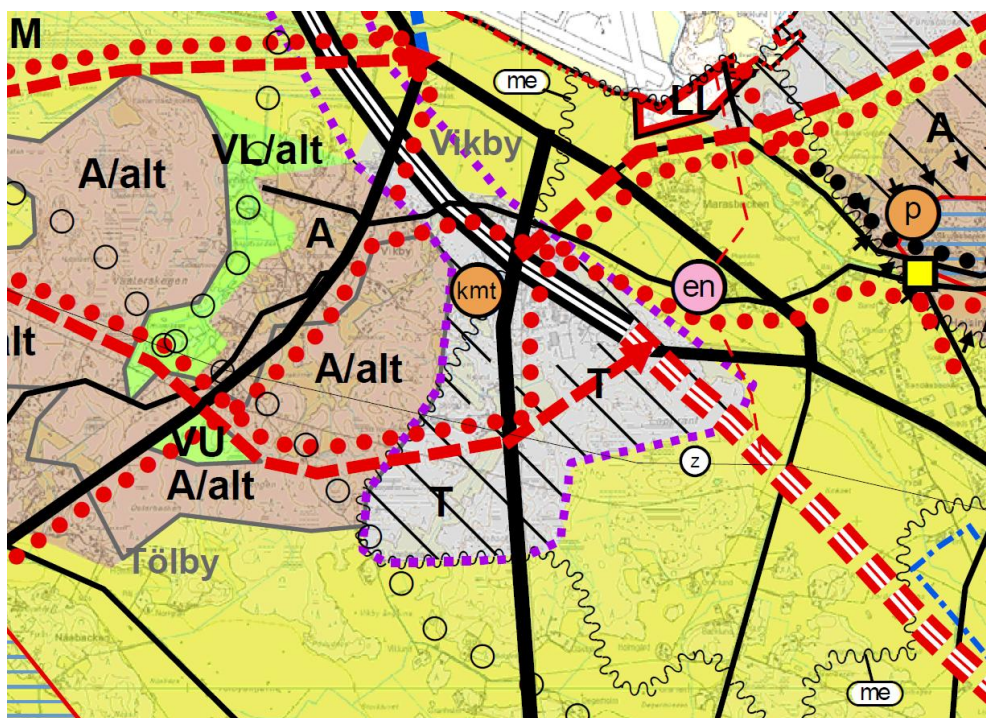


Bild 9. Utdrag av strategiska generalplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Vikby II området har godkänts av kommunfullmäktige 15.6.2015 §49. I detaljplanen finns följande områdesbeteckning på det aktuella området: kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY), område för allmän väg (LT), område för byggnader eller anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (ET), skyddsgrönområde (EV-1), skyddsgrönområde, där överskottsmassor får placeras (EV-2), skyddsgrönområde (EV-3), skyddsgrönområde där miljön bevaras (EV/s).

En del av det aktuella detaljplanområdet ingår också i ändring av detaljplan för kvarter 4, 7 och 12 på Vikby företagsområde, vilken har godkänts i kommunfullmäktige 27.9.2018 § 63. I detaljplanen finns följande områdesbeteckning på det aktuella området: område för allmän väg (LT) samt gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde (a).

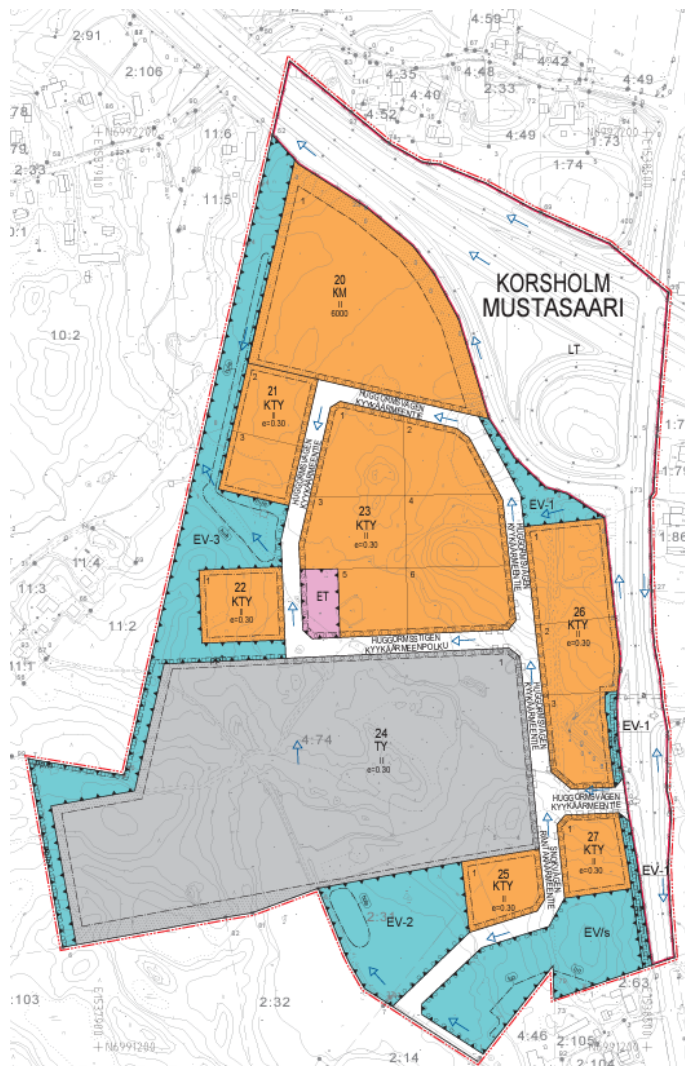


Bild 10. Gällande detaljplan för Vikby II området.



Bild 11. Gällande detaljplan för det allmänna vägområdet (LT).

Byggnadsordning

Korsholms kommuns 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 har trätt 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.

Naturinventering

En naturinventering över området har uppgjorts under våren/ sommaren 2025. Området består till största delen av exploaterade områden, men i planområdets utkanter finns ännu skogbevuxna områden.

Trafikutredning

En trafikutredning har utarbetats till planens utkastskede. Till planens förslagsskede har en uppdaterad trafikutredning, till följd av tilläggsmålsättningar i planprocessen, samt en områdesbehovsutredning för en rondell på området utarbetats.

Dagvattenutredning

Till planens förslagsskede har en dagvattenutredning utarbetats.

Intressenter

Intressenterna är följande:

- Markägare, rågrannar och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Kommunens förvaltningsenheter
 - Samhällsbyggnadsutskottet (teknisk service, vattentjänstverket)
 - Byggnadsnämnden

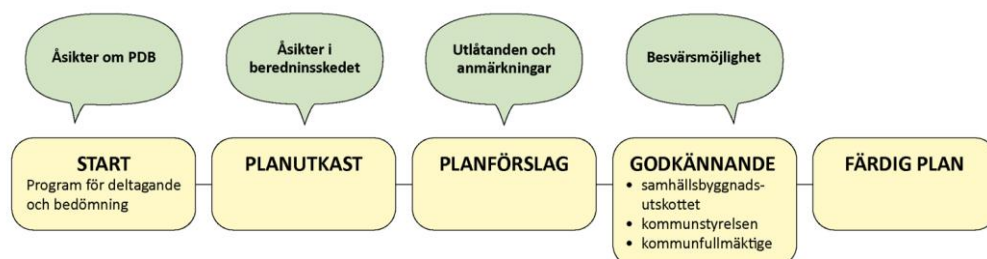
- Miljösektionen
- Näringslivsrådet
- Övriga
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Österbottens räddningsverk
 - Trafikledsverket
 - Transport- och kommunikationsverket Traficom
 - Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)
 - EPV Alueverkko Oy
 - Fingrid Oyj
 - Finavia Abp
 - Vasa stad
 - Vasa Elnät Ab
 - Elisa Oyj
 - JNT Ab
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj

Planeringsprocessen och växelverkan

Planeringsprocessen följer lagen om områdesanvändningen (OAL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF). Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov samt finns tillgängligt på kommunens webbsida så länge planläggningsprocessen pågår.

Arbetsmöten med intressenterna ordnas efter behov. Av samhällsbyggnad trafik och infrastruktur och samhällsbyggnad vattentjänstverket begärs inga utlåtanden, utan arbetsmöten ordnas skilt med dessa intressenter.

Planeringen av området har stor inverkan på näringslivet och planområdet som helhet, samt på sikt även för de boende i närområdet, varav växelverkan med områdets företagare och de boende i planområdets närhet är viktig.



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 webbsida 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 §.

Beredningsfas: Vid hörande i beredningsskedet hålls ett utkast till detaljplan framlagt i 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.

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

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 utlåtande in av kommunala organ och berörda myndigheter. OAL § 65, MBF § 27–28 och § 32a.

Godkännandefas: Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige i Korsholms kommun. OAL § 52, § 67 och § 200, MBF § 93–95. Om beslutet att godkänna planen inte överklagas träder planen i kraft genom kungörelse (93 § MBF).

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.

Om beslutet att godkänna planen inte överklagas träder detaljplanen i kraft genom en kungörelse (93 § MBF).

Preliminär tidtabell

Vintern 2025	Program för deltagande och bedömning läggs till påseende.
Våren/sommaren 2025	Ett utkast till detaljplan läggs till påseende.
Hösten 2025	Ett planförslag läggs till påseende.
Våren/ sommaren 2026	Planen godkänns i kommunfullmäktige.

Konsekvenser

När en plan utarbetas ska 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 behövlig omfattning. Utredningarna ska 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 ovannämnda lista. Under planprocessen när planlösningen tas fram så bedöms eventuella konsekvenser till följd av lösningarna för områdets markanvändning.



Bild 12–13. Inom planområdet finns olika typer av företagande.
Av bild 13 framgår pågående byggnation i kvarter 23, 12/2024.

Kontaktpersoner

Planläggningschef Jonas Aspholm
e-post [jonas.aspholm\(at\)korsholm.fi](mailto:jonas.aspholm@korsholm.fi)

Planläggningsingenjör Martina Bäckman
e-post [martina.backman\(at\)korsholm.fi](mailto:martina.backman@korsholm.fi)

Planläggare Jim Åkerholm
e-post [jim.akerholm\(at\)korsholm.fi](mailto:jim.akerholm@korsholm.fi)

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

Korsholms kommun 2025



KORSHOLM
MUSTASAARI