



Ändring av detaljplan i kvarter 1 på Fågelberget

Planläggningsavdelningen

Utkast 26.6.2025

Förslag 26.11.2025

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

PLANFÖRSLAG

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggningsingenjör Martina Bäckman
11/2025

Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Detaljplanens grunduppgifter och namn	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	2
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	4
3.1.4	Trafik	5
3.1.5	Den byggda kulturmiljön och fornminnen	6
3.1.6	Jordmån och berggrund, dagvatten och grundvatten	6
3.1.7	Sura sulfatjordar	7
3.1.8	Teknisk service	9
3.1.9	Markägoförhållanden.....	10
3.2	Planeringssituationen	10
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	10
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	16
4.1	Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart	16
4.2	Deltagande och samarbete	16
4.2.1	Intressenter	16
4.2.2	Anhängiggörande.....	16
4.2.3	Planeringsprocessen och växelverkan.....	17
4.2.4	Myndighetssamarbete	19
4.3	Mål för detaljplanen.....	19
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	19
5.1	Planens struktur.....	19
5.1.1	Dimensionering.....	19
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	19
5.3	Områdesreserveringar	19
5.3.1	Kvartersområden	20
5.3.2	Övriga områden	20
5.4	Planens konsekvenser	20
5.4.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	20
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	21
5.4.3	Konsekvenser för trafiken	21
5.4.4	Samhällsekonomiska konsekvenser	21
5.5	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	21
5.6	Namn	21
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	22
6.1	Uppföljning av genomförandet	22

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun: Korsholm
Kommundel: Smedsby
Fastigheter: Frys 499-413-12-19, FRYS
499-413-12-43, FRYS
499-413-2-23, FRYS
499-413-2-27, FRYS II
499-413-2-33, FRYS IV
499-413-2-46, FRYS V
499-413-2-38, FREEZE CENTER
499-413-2-29, del av FRYS III
499-413-12-16, del av FÖRETAGSCENTRUM
Planens namn: Ändring av detaljplan i kvarter 1 på Fågelberget
Planens skala: 1: 2 000
Plankod: 499-1334/24

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger ca 3 km (fågelvägen) nordost om Smedsby centrum på Fågelbergets företagscenter. Ändringen berör kvarter 1 i den fastställda detaljplanen för området. Området som detaljplanen omfattar är ca 5,0 ha stort. Områdets ungefärliga läge framgår av bild 1.



Bild 1. Planområdets ungefärliga läge.

1.3 Planens syfte

Målsättningen med detaljplanen är att undersöka möjligheterna till att införliva detaljplanegatorna Handelsvägen och Fryserivägen i tomt 1 i kvarter 1 på området samt se över avgränsningen mellan tomt 1 och Korsholmsvägen.

I planläggningens inledningsskede har avtal om detaljplanering ingåtts med aktören på tomt 1 i kvarteret. Innan detaljplanen förs för godkännande i kommunfullmäktige ska ett markanvändningsavtal ingås mellan Marja Bothnia Berries Oy Ltd och Korsholms kommun.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av kartan, planbestämmelserna samt planbeskrivningen. 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. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

- Kartor över vatten-, avlopp, el- och övriga ledningar.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

28.8.2024 § 111	Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att påbörja en detaljplanering för det aktuella området och framlägga ett program för deltagande och bedömning till påseende.
12.10-11.11.2024	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
26.6.2025 § 121	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga fram ett utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.
1.7-29.8.2025	Utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
26.11.2025 § 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 eftersträvar man att effektivisera markanvändningen på området genom att införliva Fryserivägen och del av Handelsvägen i tomt 1 i kvarter 1. Gatorna trafikeras endast av tomt 1 i kvarteret, och den tomten är den enda tomt som är beroende av gatorna, varpå det är möjligt att införliva gatorna i tomten.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Området är till största delen i Marja Bothnia Berries ägo. Vägområdena är i Korsholms kommuns ägo. Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och de marköverlåtelse som förutsätts för detaljplanens förverkligande har gjorts.

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

På det område som berörs av detaljplanändringen är företaget Marja Bothnia Berries Oy Ltd verksamt. Företaget är specialiserat på frysförpackade bär till industrikunder. Företagets kontor, frys- och rensningsanläggning samt lager är belägna på planområdet.

Planområdet består av ett utbyggt och exploaterat område. Genom planområdet håller Korsholms kommun på och bygger ut ett system för hantering och avledning av dagvatten, vilket ska betjäna ett större område av Fågelbergets företagscenter framöver.

Trafik till området sker via matarvägen Lagervägen, till vilken Handelsvägen och Fryserivägen ansluter.

Marknivån på området ligger på ca +7,0-12,0 m N2000.

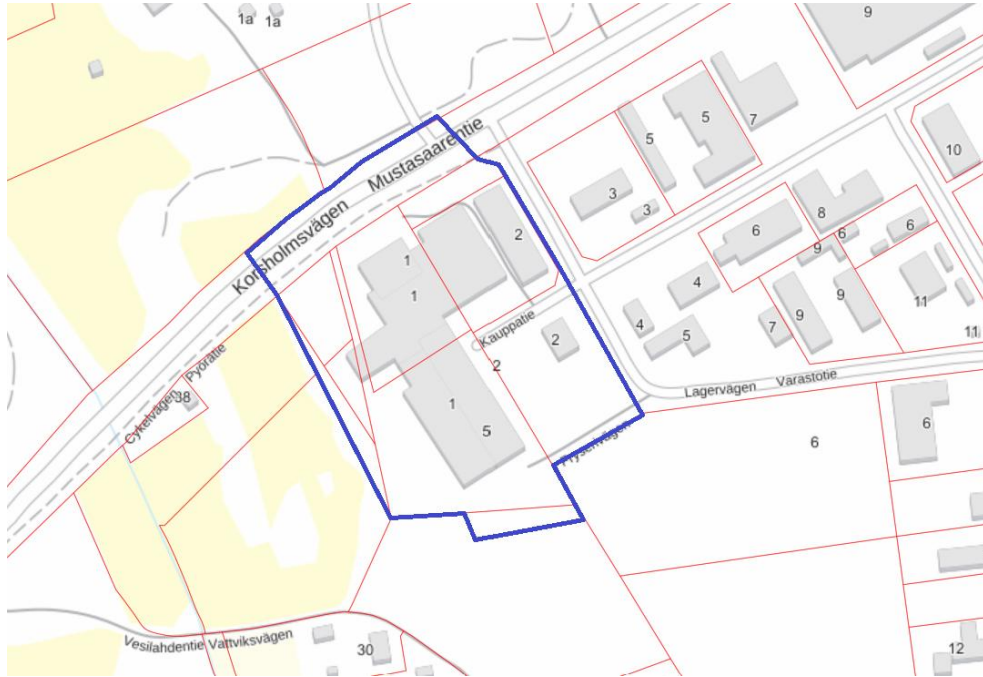


Bild 2. Ungefärlig avgränsning av detaljplaneområdet.

3.1.2 Naturmiljön

Planområdet består av exploaterad mark. Endast en del av tomt 2 i kvarteret är obebyggd. Växtligheten på det området består av yngre blandskog.

3.1.3 Den byggda miljön

Byggnationen på Fågelbergets företagscenter består av byggnation för industri, lager och produktion. Närmaste bostadshusen är belägna ca 0,1 km väst och sydväst om planområdet.



Bild 3. Byggnation på tomt 2 i kvarteret.



Bild 4. Byggnation öster om planområdet, längs Handelsvägen.

3.1.4

Trafik

Planområdet är beläget i angränsning till Korsholmsvägen och Lagervägen, i ett område mellan två planskilda korsningar. Trafiken till planområdet sker från Lagervägen, Fryserivägen och Handelsvägen. Längs Korsholmsvägen finns en led för lätt trafik från Smedsbyhållet och fram till korsningen av Korsholmsvägen-Lagervägen. I dagsläget framkommer sporadisk genomfartstrafik förorsakad av cyklister och fotgängare genom tomt 1 i kvarteret.



Bild 5. Vy längs med Lagervägen, sett från infarten vid Fryserivägen.

3.1.5 Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I planområdets närhet finns inga landskapsområden av riks- eller landskapsintresse eller kulturhistoriskt värdefulla områden eller enskilda byggnader av riks- eller landskapsintresse. Det närmaste byggda kulturmiljöobjektet av riksintresse (RKY) är Moippevägens stengårdsgårdar som ligger cirka 5 kilometer öster om planeringsområdet.

I områdets närhet finns inga kända fasta fornminnen.

3.1.6 Jordmån och berggrund, dagvatten och grundvatten

Berggrunden på planområdet består av porfyrisk granodiorit. Jordmånen består av morän.

En dagvattenutredning har utarbetats för en utvidgning av Fågelbergets företagscenter under år 2014 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

I dagvattenutredningen framfördes vilka konsekvenser utbyggnaden av företagscentret har för dagvattnet. Utifrån detta utarbetades en översiktsplan för hanteringen av dagvatten med beaktande av miljöförhållanden och naturvärden, samt områdets läge inom grundvattenområdet och dess närhet.

Enligt skydds- och istandsättningsplanen för Smedsby-Kapellbackens grundvattenområde ska dagvattnet från Fågelbergets industriområde inte infiltreras i marken utan ledas effektivt utanför grundvattenområdet.

I dagvattenutredningen för Fågelberget (FCG 2014) föreslogs att en del av dagvattnet ska ledas bort från grundvattenområdet och att avledningen av dagvatten i grundvattenområdet ska ske genom ett dagvattenavlopp.

Genom dagvattenavloppet säkerställdes att orenheter inte sugs upp i marken och transporteras vidare till grundvattnet. I utredningen föreslogs dagvattenavlopp även till det redan bebyggda området samt att de befintliga öppna diken ska förses med rör. Som hanteringsmetod för dagvattnet föreslogs tomt- och områdesspecifika metoder. I Fågelbergets område som helhet finns ett behov av både kvalitativ och kvantitativ hantering av dagvattnet. Som dimensionering för den tomtspecifika hanteringen föreslogs 1 m³ fördröjning per 100 m² ogenomsläpplig yta. Till Fågelbergets område som helhet anvisas dessutom större fördröjningsområden på allmänna områden.

Det aktuella planområdet är beläget inom Smedsby-Kapellbackens (104995) grundvattenområde av klass 1. Den sammanlagda arealen för grundvattenområdet är 4,53 km² och arealen för bildningsområdet är 1,07 km². Grundvattenbildningens kapacitet har bedömts till 1 500 m³/d. En liten del av planområdet är dessutom beläget inom grundvattenområdets närskyddszon (närskyddszonen ligger runt Smedsby vattentäkt och är cirka 70 ha stor).

Den norra delen av grundvattenområdet är synkliniskt, vilket innebär att formationen samlar vatten från sin omgivning. Grundvattennivån ligger upp till 15 meter lägre än det omgivande området. Högst är grundvattennivån i morän- och klippsluttningarna i den östra kanten av grundvattenområdet, där den är +10...+15. Lägst är grundvattennivån i Smedsbyområdet där den är -1...+3. I Smedsbyområdet rinner grundvattnet mot vattentäkten.

I Smedsbyområdet ligger Smedsby vattentäkt som ägs av Korsholms kommun. Från vattentäkten pumpas i genomsnitt 800 m³/d. Vattentäkten har tillstånd från Västra Finlands vattendomstol att ta 1 500 m³/d beräknat som årsgenomsnitt.

Grundvattenkvaliteten i Smedsbyområdet är dålig. Grundvattnet är täckt av lerskikt och är syrefattigt av naturen. Järn- och manganhalterna är höga. Även höga nitrat- och sulfathalter kan delvis vara naturliga och härstamma från sulfitjordar som förekommer allmänt i Österbotten. Halterna i området stiger till följd av gödsel som används i området. Den höga kloridhalten påverkas av att vägas saltas. Utgående från undersökningar som gjordes våren 2013 kunde ingen påverkan från industrin påvisas i grundvattenkvaliteten, men halterna av aluminium, arsen, bly och nickel överstiger kvalitetskraven och rekommendationerna för hushållsvatten. (Skydds- och istandsättningsplan för grundvattenområdet. Smedsby–Kapellbacken, 2013).

3.1.7 Sura sulfatjordar

Sura sulfatjordar förekommer på Finlands södra och västra kust och särskilt i området mellan Kristinestad och Uleåborg. Med sura sulfatjordar avses svavelhaltiga sediment som förekommer i marken och från vilka till följd av oxidation metaller frigörs i marken och vattendragen. Sura sulfatjordar består av lera, silt eller fin sand och är ofta även gyttejaltiga. I ett syrelöst tillstånd nedanför grundvattennivån orsakar sulfidsediment ingen skada för omgivningen och därför kallas dessa sediment för potentiella sura sulfatjordar. Genom landhöjningen och förändringar i markanvändningen (grävarbeten, torrläggning av områden osv.) sänks grundvattenytan och skikten i fråga utsätts för syre och på så sätt förförurning, vilket gör dem till verkliga sura sulfatjordar. När sulfiden oxideras, uppkommer frätande svavelsyra i jordmånen som i sin tur försurar avrinningsvatten, löser upp metaller som finns i jordmånen och som är giftiga för vattenorganismer när de kommer ut i vattendragen och skapar en skadlig korrosionsmiljö för stål- och betongkonstruktioner.

Från geologiska forskningscentralens karttjänst för sura sulfatjordar finns två kartläggningspunkter för förekomst av sura sulfatjordar inom ett avstånd av ca 0,3–0,8 km från planområdet. Av kartläggningsresultatet framkommer att det vid båda kartläggningspunkterna förekommer sura sulfatjordar, och att de sura sulfatjordarna har påträffats på ett djup om 0–1,0 meter och 1,0–1,5 meter från markytan.



Bild 6. Utdrag av geologiska forskningscentralens karttjänst, där två kartläggningspunkter för sura sulfatjordar i planområdets närhet framgår.

Geologiska forskningscentralen har skapat en förhandstolkningskarta där sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar i olika områden framkommer. Utgående från den kartan så är sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar stor inom en del av planområdets nordvästra del.

Det väsentliga när det gäller bekämpningen av effekterna av jordmånens förurning är att vara medveten om potentiell förekomst av sura sulfatjordar. När hänsyn tas till de risker som sura sulfatjordar medför vid markplanering och byggande så är sannolikheten större för att hitta lösningar som lämpar sig för objektet och att därigenom slippa oförutsedda och kostsamma överraskningar.

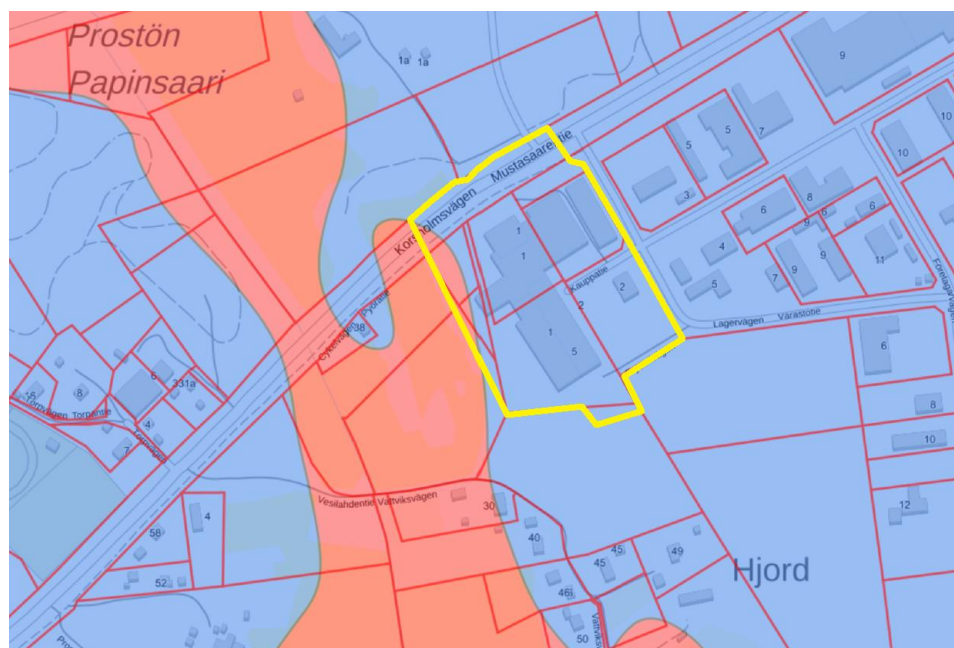


Bild 7. Utdrag av förhandstolkningskartan gällande förekomst av sura sulfatjordar från geologiska forskningscentralen.

Uppgrävda sura sulfatjordar klassificeras i sig inte som förorenade jordmassor eller avfall, utan de är jämförbara med vilken annan uppgrävd jordmassa som helst och deras återvinning sker i princip enligt samma kriterier. På grund av de sura sulfatjordarnas syrabildande förmåga kan dock deras hantering, mellanlagring eller slutdeponering orsaka extra belastning på miljön eller vattendrag, vilket kan kräva miljötillstånd.

Den nuvarande lagstiftningen tar inte tydligt ställning till beaktandet av sura sulfatjordar i samband med olika byggprojekt. Varje verksamhetsutövare styrs dock av miljöskyddslagens skyldighet att vara medveten om miljöpåverkan, miljörisker och deras hantering samt möjligheterna att minska skadliga effekter (konsekvensmedveten, MSL § 6). Förutom medvetenhetsskyldigheten föreskrivs även skyldigheten att förebygga och begränsa miljöföroreningar (MSL § 7). Om verksamheten kan orsaka påverkan, ska tillståndsbehovet övervägas.

Med hantering av massor avses i samband med sura sulfatjordar neutralisering av massorna, vilket görs med kalkprodukter. Syftet med kalkningen är att förändra materialets kemiska egenskaper så att de miljö- och hälsoskadliga effekterna eller riskerna minskar. Om neutralisering sker med material som klassificeras som avfall, såsom flygaska, krävs fortfarande miljötillstånd.

Alternativen för slutdeponering av uppgrävda sura sulfatjordar är att använda dem som fyllnadsmaterial i landskaps-, och bullervallar eller som åkermassa samt slutdeponering på en deponi. Säker deponering kräver antingen neutralisering eller skyddsstrukturer samt ofta övervakning och ändamålsenlig planering. Därför kräver användning av sura sulfatjordar i landskaps-, och bullervallar miljötillstånd. Deponering på en deponi sker enligt deponins miljötillståndsvillkor.

3.1.8 Teknisk service

Det aktuella området är beläget inom verksamhetsområde för vattentjänster och avlopp. Till området finns utbyggt vatten- och avloppsledningsnät. Därtill finns det också el-, telefon-, och fiberkabel inom planområdet.

Dagvattenledning har under vintern/våren 2020 byggts på planområdet från slutet av Fryserivägen, över tomt 1 i kvarter 1 och ner till Vattviksvägen, varifrån det är tanken att ledningen ska fortsätta norrut, utanför grundvattenområdets avgränsning. Avsikten är att dagvatten från kvarter 1 och kvarter 8 ska ledas till den nya dagvattenledningen, när utbyggnaden av dagvattenledningen utanför grundvattenområdet har verkställts.

Under 2023–2024 har en pumpstation byggts intill Vattviken som en följd av dagvattenledningen som byggdes år 2020. Från pumpstationen har dagvatten tryckrör som leder vattnet över åkrarna till en bassäng intill Vattentagsvägen också byggts. Därifrån leds vattnet till Prästgårdsbacken i Gamla Vasa.

Som bäst byggs dagvattenledning från Fryserivägen, längs med Lagervägen-Företagarvägen-Hallvägen, fram till infarten till Stenträskvägen. Detta projekt ska färdigställas i augusti-september 2025.

Förhandsplaneringen för utbyggnad av dagvattenledningar på största delen av Fågelbergets företagscenter är klara, men i nuläget saknas finansiering för att färdigställa ledningarna.

3.1.9 Markägoförhållanden

Fastigheterna inom detaljplaneområdet ägs av Marja Bothnia Berries Oy Ltd och Korsholms kommun.

3.2 Planeringssituationen

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 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.

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.

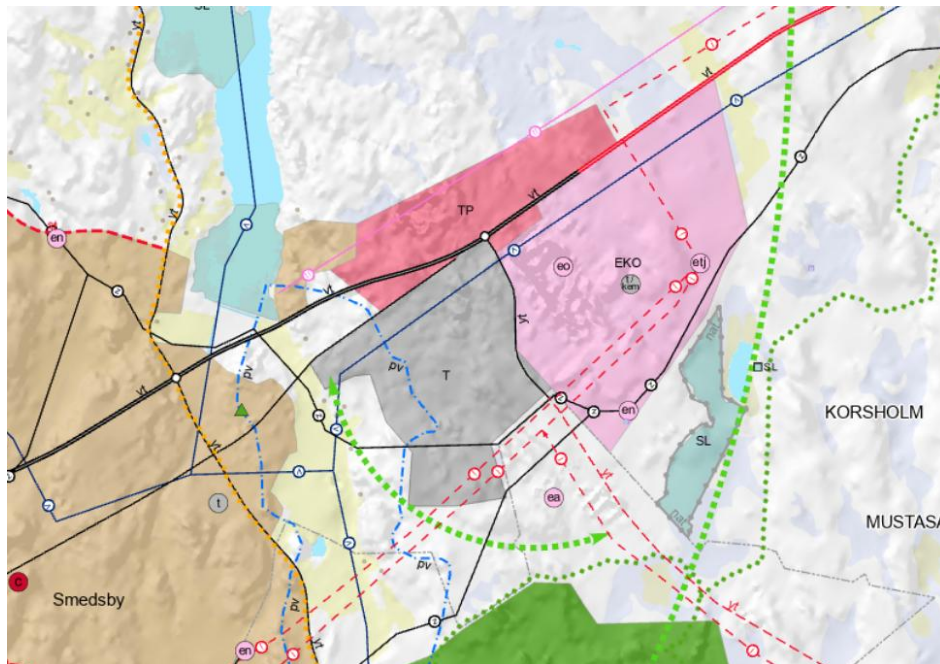


Bild 8. Utdrag av Österbottens landskapsplan 2050.

I Österbottens landskapsplan 2050 finns följande områdesreserveringar på eller i direkt anknäytning till det aktuella detaljplanområdet:

Industri- och lagerområde (T) (Fågelbergets industriområde)

Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas industri- och lagerområden. Nya eller till arealen mindre industri- och lagerområden anvisas med en objektsbeteckning.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska fästas uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt vid kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. Vid planering av ett område som ligger inom eller intill tätort ska stads- och tätortsbilden beaktas och tillräcklig skyddszon till bostads- och rekreationsområden anvisas. I området kan på grundval av noggrannare utredningar anvisas industrianläggningar med betydande miljökonsekvenser och anläggningar som hanterar farliga kemikalier. Betydande miljöolägenheter ska förhindras genom att tillräckliga skyddszoner anvisas eller med tekniska lösningar. Om det i området lagras eller tillverkas bränsle eller andra farliga ämnen, ska de miljörisker som lagringen eller tillverkningen orsakar beaktas vid planeringen av området och dess närmiljö. I området får inget nytt boende anvisas.

Viktigt grundvattenområde för vattentäkt eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt (pv) (Sepänkylä-Kappelinmäki)

Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anvisas grundvattenområden som är viktiga för vattentäkt (1-klass) och övriga

grundvattenområden som lämpar sig för vattentäkt (2-klass) samt grundvattenområde, av vars grundvatten ytvattenekosystem eller terrestra ekosystem är direkt beroende av (E-klass).

Planeringsbestämmelse: Områdesanvändning och åtgärder i området och i dess närhet ska planeras så att de inte riskerar grundvattenområdets användning samt vattnets kvalitet och mängd.

Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)

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.

Planeringsbestämmelse: Vasa ska utvecklas som landskapets centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området ska utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar de ekologiska funktionerna. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild ska ligga till grund för allt byggande. Ny bebyggelse ska placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetliga samhällsstrukturen, som ska främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden ska placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse ska styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet.

Området ska utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för forskning och utbildning samt innovations- och företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet ska säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Vasa-Seinäjoki utvecklingszon

Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas en trafikzon som baserar sig på Vasa och Seinäjoki stadsregioners pendlingsområden.

Planeringsbestämmelse: Zonen ska utvecklas med sikte på hållbar pendling. Särskild vikt ska fästas vid utveckling av fungerande rese- och transportkedjor och deras knutpunkter samt kollektiv-, gång- och cykeltrafik. Färjetrafiken över Kvarken samt flyg- och tågförbindelserna ska säkerställas. För Vasa hamn, Vasa flygplats och Vasa resecentrum samt för Laihela anslutningsstation ska anslutningstrafiken och tillgängligheten utvecklas.

Förbindelseväg (yt) (47954)

Beskrivning av beteckningen: Med linjebeteckningen anvisas de mest betydande förbindelsevägarna (i medeltal minst 350 fordon per dygn). I vägområdet gäller bygginstränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen.

Behov av ekologisk förbindelse (Vedahugget-Fågelberget)

Beskrivning av beteckningen: Med utvecklingsprincipsbeteckningen anvisas ekologiska förbindelsebehov. De ekologiska förbindelserna säkerställer rörelse- och fortplantningsmöjligheterna för sådana arter som är viktiga för naturens mångfald. De ekologiska förbindelsernas exakta lägen bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska det ekologiska förbindelsebehovet preciseras och nödvändiga utredningar på respektive plannivå göras. Områdesanvändning och åtgärder i området ska planeras och genomföras så att de ekologiska förbindelserna kan tryggas, utvecklas och förverkligas.

Stomvattenledning (Smedsby-Kvevlax-Västerhankmo)

Beskrivning av beteckningen: Med linjebeteckningen anvisas stomvattenledningar.

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.

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 ska kraven i 158 § i luftfartslagen beaktas.

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. Den strategiska generalplanen saknar rättsverkningar.

I den strategiska generalplanen anvisas följande beteckningar till det aktuella detaljplaneområdet:

Industri- och lagerområde (T), viktigt grundvattenområde för vattentäkt eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt (pv) samt gång- och cykelled.

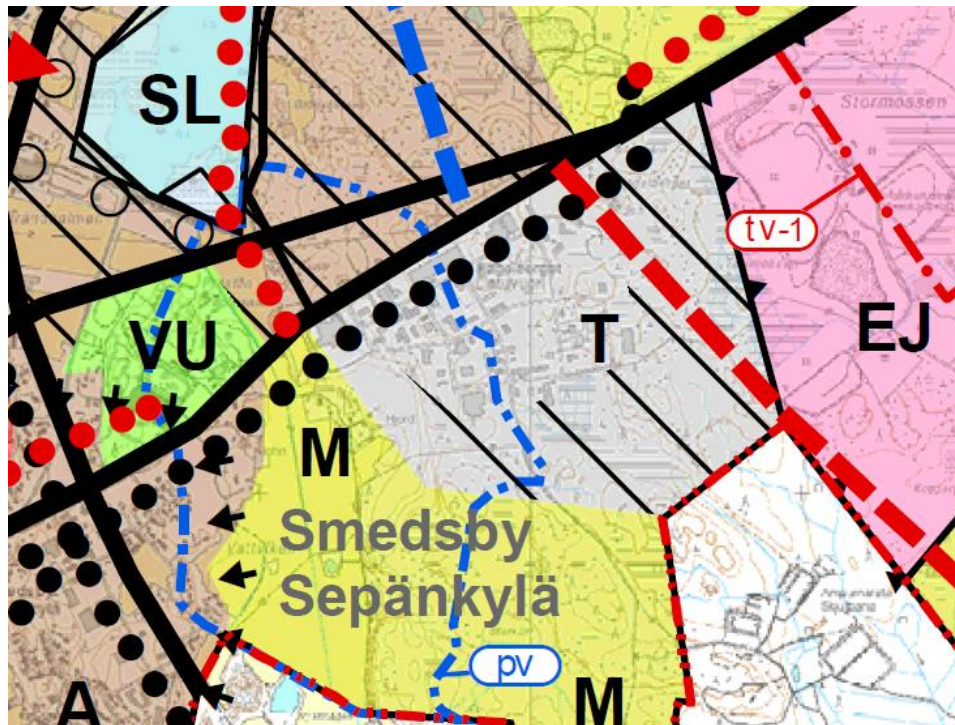


Bild 9. Utdrag av Korsholms kommun strategiska generalplan.

Generalplan

Smedsby delgeneralplan 2030 godkändes i kommunfullmäktige 1.9.2016 § 60 och fastställdes enligt HFD:s beslut 15.12.2017. I delgeneralplanen finns följande områdesreserveringar på det aktuella detaljplanområdet: industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-1), grundvattenområdets gräns (pv-1), grundvattenområdets närskyddszon (pv-2) samt gång- och cykelväg.

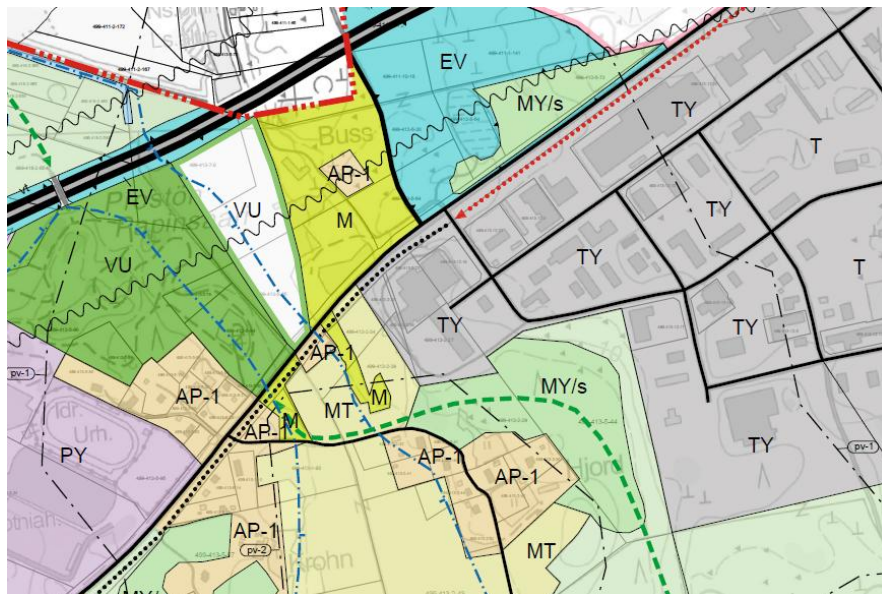


Bild 10. Utdrag av Smedsby delgeneralplan 2030.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området har godkänts av kommunfullmäktige 15.11.2021 §132. Planen har trätt i kraft 31.10.2023. I detaljplanen finns följande områdesreserveringar på det aktuella området: kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-1) samt gata.

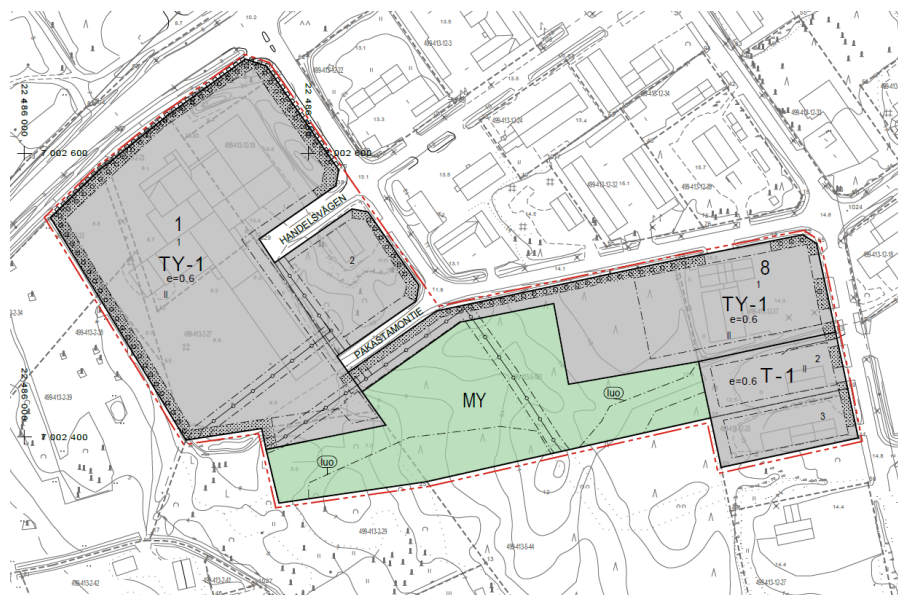


Bild 11. Utdrag av gällande detaljplan.

Baskarta

Vid uppgörande av planen har använts kommunens baskarta i skala 1:2000. Baskartan har kompletterats våren 2025. Den kompletterade baskartan har godkänts av planläggningschef Jonas Aspholm den 14.11.2026.

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 trädde 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

Ingen naturinventering har gjorts, eftersom det är frågan om redan exploaterade områden, och de aktuella ändringarna i detaljplanen är av teknisk karaktär.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

Initiativet till ändring av detaljplanen har gjorts av Marja Bothnia Berries Oy Ltd genom en anhållan inlämnad till kommunen sommaren 2024. Genom planändringen önskar företaget att detaljplanegatorna Handelsvägen och Fryserivägen ska införlivas i tomt 1 i kvarteret. Företaget framhåller att gatorna används i dagsläget endast för företagets egen trafik och därför anses ändringen vara betydelsefull för företaget och har ingen påverkan på den allmänna trafiken. Företaget önskar även i framtiden kunna installera staket som omringar företagets tomt med portar vid företagets infarter, vilket inte är möjligt i dagsläget eftersom vägarna att allmänna gatuområden, och i kommunens ägo.

Företaget framhåller också i sin anhållan att de har införskaffat ett outbrutet område omfattande ca 1 560 m² av fastigheten Företagscentrum 499-413-12-16 under februari månad år 2024. Vid uppmärkning av områdets fysiska gränser uppdagades det att kommunens allmänna cykelväg passerar över företagets införskaffade område. Det ligger i kommunens intresse att ändra detaljplanen så att områdets gränser flyttas till sidan om den allmänna cykelvägen. En ändring i detaljplan beträffande detta kan göras samtidigt som de allmänna gatorna införlivas i företagets tomt.

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
 - Samhällsbyggnadsutskottet (teknisk service, vattentjänstverket)
 - Byggnadsnämnden
 - Miljösektionen
- Övriga
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens räddningsverk
 - Vasa Elnät Ab
 - Elisa Oyj

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 12.10-11.11.2024. Under tiden för framläggandet lämnades fyra utlåtanden och en åsikt in. Utlåtandena kom från NTM-centralen i södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, byggnadsnämnden och Vasa elnät. Åsikten inkom från arrendetagaren till tomt 2 inom planområdets avgränsning.

NTM-centralen har i sitt utlåtande påpekat att man vid ändring av detaljplanen bör beakta behovet av ekologiska förbindelser och att planbestämmelser gällande dagvattenhantering bör preciseras. Vid den fortsatta beredningen av planen bör man också bedöma förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och vid behov ge planbestämmelser gällande sulfatjordarna. Slutligen har NTM-centralen konstaterat att det inte är nödvändigt att begära ett utlåtande från dem om detaljplaneändringen inte påverkar de allmänna bestämmelserna i den gällande planen, dagvattenarrangemangen eller de interna arrangemangen på tomten, eller om målen eller avgränsningen för detaljplanearbetet inte väsentligt förändras under planeringsarbetets gång. Om projektet endast gäller gatuområdesarrangemang, är det alltså inte nödvändigt att begära ett utlåtande från NTM-centralen.

Österbottens räddningsverk har i sitt utlåtande påpekat att om portar installeras vid infarterna till tomten så ska det genom tekniska lösningar säkerställas att räddningsverksamhet på området är möjligt vid en olyckssituation. Räddningsverket har också betonat att en produktionsanläggning som hanterar och förvarar farliga kemikalier inte utan särskild, grundad anledning får placeras på ett viktigt grundvattenområde eller ett annat grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning, om det inte på basis av kemikaliernas egenskaper kan påvisas att dessa inte medför någon fara för grundvattnet. På ett grundvattenområde är det även särskilt viktigt att det vid en produktionsanläggning finns planer och system för tillvaratagande av förorenat släckningsvatten för att förhindra att det obehindrat rinner ut i naturen eller okontrollerat till det kommunala rörlagda dagvattensystemet. Räddningsverket förutsätter att detta fortsättningsvis framgår av de allmänna planbestämmelserna.

Byggnadsnämnden har i sitt utlåtande omfattat program för deltagande och bedömning och konstaterat följande: planändringen korrigerar en tidigare felaktighet i planen samt möjliggör att företaget kan bygga staket samt portar vid infarter till området.

Vasa elnät har i sitt utlåtande påpekar att de har en transformatorstation på området, och om staket installeras runt området så måste elnätet ha tillgång genom porten 24/7. På planområdet finns också mellanspänningskablar, som utgör ett stamnät och en ledningsbelastning. Ledningsområde bör reserveras med en total bredd om 3 meter. Om transformatorstationen måste flyttas från området, bör en ny plats hittas inom detaljplaneändringsområdet. En eventuell flyttning av transformatorstationen görs på bekostnad av den som önskar en eventuell flytt.

I åsikten som lämnats in konstaterar arrendetagaren att han har haft tomten i sin besittning sedan 1997 och att det på tomten finns en ca 400 m² lagerhall som är i aktiv användning. På tomten finns ännu ca 3100 m² oanvänd byggrätt, vilken företaget avser att använda i framtiden. Tomten har i dagsläget anslutning direkt från Lagervägen. Företagets val av byggplats och anslutning (tomt 2) har baserats på den nuvarande detaljplanen, där det finns anslutningsmöjligheter både från Fryserivägen och Handelsvägen. Om Fryserivägen och Handelsvägen införlivas i tomt 1 i kvarteret så kommer det att förhindra byggande av anslutningar till tomter från norr och från söder. Anslutningar till framtida tilläggsbyggnader på tomten är planerad att genomföras enligt den nuvarande gällande detaljplanen, både från Fryserivägen och Handelsvägen. Om denna möjlighet utesluts, försvårar det avsevärt den effektiva framtida användningen av tomten och medför betydande ökade byggkostnader, eftersom de interna höjdskillnaderna på tomen är 2–3 meter. Slutligen har arrendatorn påpekat att ägaren av tomt 1 kan bygga det önskade staketet utan att ta bort gatuområden, på sin egen tomt. Att bygga staketet på den nuvarande tomt 1 skulle möjliggöra att gatorna bevaras och därmed möjliggöra byggandet av anslutningar för framtida byggnation på tomt 2.

Beredningsfas: Ett utkast till detaljplan har varit framlagt 1.7-29.8.2025. Över planutkastet lämnades utlåtande in från NTM-centralen i södra Österbotten, byggnadsnämnden och Vasa elnät. Väst kustens miljöenhet har meddelat att de inte ger något utlåtande över utkastet till detaljplan. Inga åsikter lämnades in.

NTM-centralen i södra Österbotten har konstaterat att de inte har någonting att påpeka gällande utkastet till detaljplan, men önskar att den finskspråkiga översättningen på en planbestämmelse gällande dagvattenhanteringen granskas. NTM-centralen önskar också att planhandlingarna i förslagsskedet sänds för kännedom, så att de vid behov kan ge utlåtande.

Förslag till bemötande: Planbestämmelsen granskas till förslagsskedet.

Byggnadsnämnden har i sitt utlåtande konstaterat att planändringen är viktig för företaget som för tillfället planerar och förverkligar ett staket runt sitt verksamhetsområde. Staketet snyggar upp området samtidigt som otillåten trafik på området begränsas. Byggnadsnämnden omfattar utkastet till detaljplan.

Förslag till bemötande: Noteras. Föranleder inga åtgärder.

Vasa Elnät Ab har i sitt utlåtande konstaterat att de som de påpekade när program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende har beaktats på ett bra sätt i utkastet till detaljplan. Vasa Elnät har således inget att påpeka gällande utkastet till detaljplan.

Förslag till bemötande: Noteras. Föranleder inga åtgärder.

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 ansågs inte behövligt. En sammanställning över inkomna utlåtanden och åsikter över planförslag, samt förslag till bemötande finns som bilaga xx till planbeskrivningen.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Utlåtande av kommunens förvaltningsenheter och berörda myndigheter inbegärs över program för deltagande och bedömning, samt över planutkast och planförslag.

Arbetsmöte med myndigheter hålls i förslagsskedet om behov föreligger.

Vid utarbetande av utkast till detaljplan har diskussioner förts med kommunens vattentjänstverk och teknisk service.

4.3 Mål för detaljplanen

Målsättningen med detaljplanen är att undersöka möjligheterna till att införliva de befintliga gatorna Fryserivägen och Handelsvägen i tomt 1 i kvarteret. Samt att justera kvartersområdets avgränsning mot Korsholmsvägen.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-1) samt gatuområde.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planområdet är beläget på grundvattenområde. I planens allmänna bestämmelser finns omfattande bestämmelser bland annat gällande hantering av dagvatten, hantering av släckningsvatten och krav gällande byggande inom grundvattenområde. Allmänna bestämmelserna har också preciserats och kompletterats enligt myndigheternas önskemål i utlåtande över program för deltagande och bedömning.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY)

På området får byggas lager-, kontors- och affärsutrymmen.

Som kvartersområde för detta ändamål har reserverats tomt 1 och 2 i kvarter 1. Byggrätten har angetts genom exploateringstal $e=0.60$ och det är tillåtet att bygga 2-våningshus. Exploateringstal och våningstal är oförändrade från gällande detaljplan för området. Tomternas arealer är 3,7262 ha och 0,5949 ha, och deras totala areal uppgår således till 4,3211 ha.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområde

För detta ändamål har reserverats del av Korsholmsvägen, på en sträcka av ca 180 meter och totalt ca 0,7458 ha.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Området består av redan exploaterad byggnadsmark. Allmänna planbestämmelserna har i jämförelse med gällande detaljplan kompletterats och preciserats till vissa delar.

I och med att det enligt geologiska forskningscentralens förhandstolkningskarta för förekomst av sura sulfatjordar finns en stor sannolikhet för förekomst av sura sulfatjordar inom en del av det aktuella planområdet så har man utformat planbestämmelser för beaktande av sura sulfatjordar enligt följande:

- I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom noggrannare jordmånsutredningar byggnadsplatsvis, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.
- Möjliga förekomster av sura sulfatjordar ska beaktas vid flytt av jordmassor. Sulfatjorden ska behandlas på ett ändamålsenligt sätt så att risken för att det uppstår olägenheter vid uppgrävning och deponering minimeras.

När hänsyn tas till de risker som sura sulfatjordar medför vid markarbete och byggande så är sannolikheten större för att hitta lösningar som lämpar sig för helheten och därmed slippa oförutsedda och kostsamma överraskningar.

Utgående från ovan nämnda aspekter så bedöms att detaljplanens genomförande inte medför några betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Del av Handelsvägen och Fryserivägen används i dagsläget som tomtgator endast till tomt 1 i kvarteret, varpå det anses ändamålsenligt att införliva gatorna i tomt 1 i kvarteret.

Beträffande tillgängligheten till tomt 2 i kvarteret så har bedömts att det med tanke på framtida byggnation på tomten är tillräckligt med infartsmöjligheter direkt från Lagervägen. Detta med beaktande av trafiksäkerheten och tillgängligheten i jämförelse med tomter av motsvarande areal och användningsändamål på Fågelbergets företagscenter. Befintlig byggnation på tomten bedöms inte heller försvåra infartsmöjligheterna från Lagervägen.

Planändringen anses därmed inte medföra några negativa konsekvenser för den byggda miljön.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Planändringen anses inte medföra några konsekvenser för trafiken, eftersom planändringen är av tekniska karaktär.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Genom detaljplanens förverkligande så ändras gatuområden till tomtmark. För kommunens del innebär det att underhåll inte längre behövs på dessa gatuavsnitt. Planändringen anses därmed medföra positiva samhällsekonomiska konsekvenser.

Eventuell flytt av ledningsområden inom tomterna ska överenskommas med ledningsägaren. Den som initierar en flytt av ledningar bekostar också flytten av ledningarna.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 *områdesreserveringar*.

5.6 Namn

En del av Handelsvägen upphör, samt Fryserivägen i sin helhet. Inga nya gator bildas på området till följd av detaljplaneändringen.

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 när detaljplanen har vunnit laga kraft och de marköverlåtelser som förutsätts för detaljplanens förverkligande har gjorts.

Korsholm den 26.6.2025, 26.11.2025

Planläggningsavdelningen

Planläggningschef

Jonas Aspholm

Planläggningsingenjör

Martina Bäckman

Korsholms kommun
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI