



Böle detaljplan
Kvarter 56-59 samt allmänna områden
Hemskog II

Planläggningsavdelningen

Utkast 22.4.2020

Förslag 23.6.2021

Justerat förslag 13.10.2021

Justerat förslag 16.10.2024

Justerat förslag 04.11.2025

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

JUSTERAT PLANFÖRSLAG

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggare Jim Åkerholm
11/2025

Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn.....	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens syfte	1
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning.....	1
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial	2
2. SAMMANDRAG	2
2.1 Olika skeden i planprocessen	2
2.2 Detaljplanen	3
2.3 Genomförandet av detaljplanen	3
2.4 Detaljplanens rättsverkningar	3
3. UTGÅNGSPUNKTER.....	3
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	4
3.1.2 Naturmiljön	4
3.1.3 Den byggda miljön.....	7
3.1.4 Service.....	7
3.1.5 Trafik.....	7
3.1.6 Rekreation	7
3.1.7 Teknisk service	8
3.1.8 Dagvatten	8
3.1.9 Markägförhållanden	8
3.2 Planeringssituationen	9
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	9
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	14
4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart	14
4.2 Deltagande och samarbete.....	14
4.2.1 Intressenter	14
4.2.2 Anhängiggörande	15
4.2.3 Deltagande i planeringsprocessen och växelverkan.....	15
4.2.4 Myndighetssamarbete	20
4.3 Mål för detaljplanen	20
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	20
5.1 Planens struktur.....	20
5.1.1 Dimensionering	20
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	20
5.3 Områdesreserveringar	21
5.3.1 Kvartersområden	21
5.4 Planens konsekvenser	26
5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	27
5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön	28
5.4.3 Konsekvenser för trafiken	28
5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser.....	30
5.4.5 Konsekvenser för rekreation	31
5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser	31
5.6 Namn.....	32
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	32

6.1	Uppföljning av genomförandet	32
-----	------------------------------------	----

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

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

1.2 Planområdets läge

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

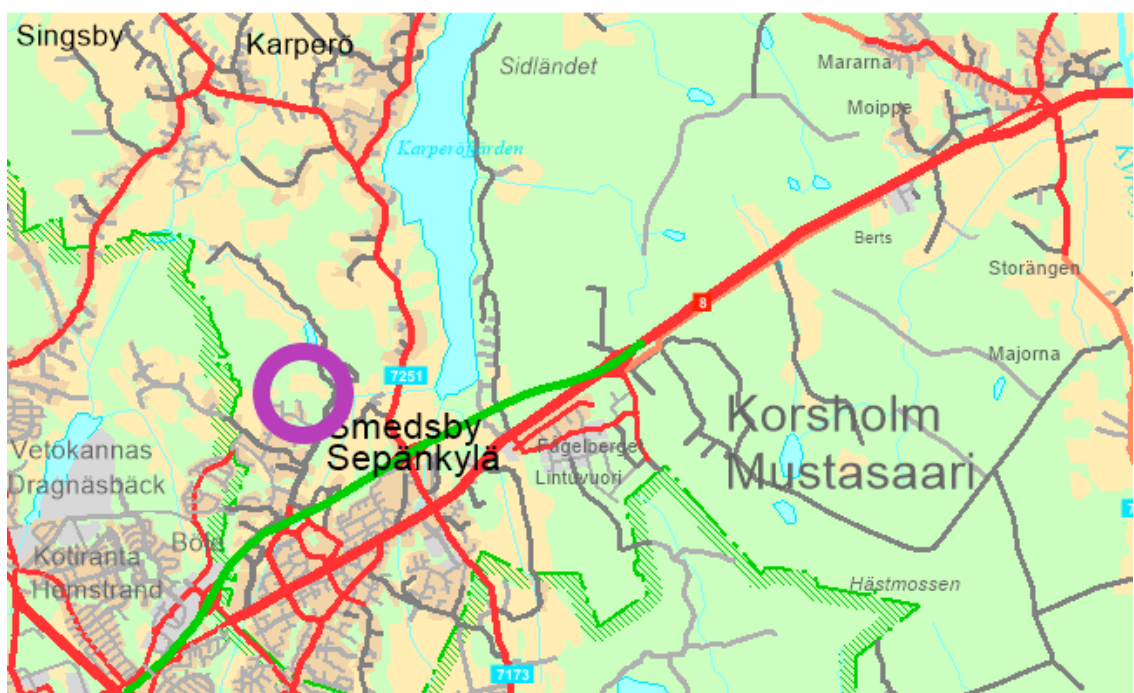


Bild 1. Cirkeln utvisar detaljplaneområdets ungefärliga läge.

1.3 Planens syfte

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

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av plankartan och planbeskrivningen med tillhörande bilagor. I planbeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om planområdet samt uppställda mål och motiveringar till detaljplanen.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning
2. Vasa miljöförenings anmärkning på det justerade planförslaget 13.10.2021 §52
3. Naturinventering 2023, 2025 Kvarken Nature and Fishing
4. Sammanställning över inkomna utlåtanden och anmärkningar i förslagsfasen över justerat planförslag 16.10.2024
5. Statistikblankett (efter godkännandet av detaljplanen)

1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Naturinventering 2013
2. Naturinventering 2017
3. Trafikutredning för detaljplan över gatuavsnitt mellan Karperövägen och Bölevägen 2023

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

5.6.2020	Anhängiggörande
8.6-7.7.2020	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
8.6-7.7.2020	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
23.6.2021 §138	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
10.8-8.9.2021	Ett planförslag var framlagt till påseende.
13.10.2021 §52	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett justerat förslag till detaljplan till påseende.
26.10-8.11.2021	Ett justerat planförslag var framlagt till påseende.
15.12.2021 § 86	Samhällsbyggnadsutskottet behandlade detaljplanen för godkännande.
17.1.2022 § 10	Kommunstyrelsen behandlade detaljplanen för godkännande.
7.2.2022 § 6	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.
24.3.2022	Besvär mot kommunfullmäktiges beslut 7.2.2022 § 6
15.08.2022 § 170	Kommunstyrelsen föreslår för kommunfullmäktige att beslutet om godkännande av detaljplanen för Hemskog II från 7.2.2022 § 6 återtas.
22.08.2022 § 69	Kommunfullmäktige återtar beslutet om godkännande av detaljplanen för Hemskog II från 7.2.2022 § 6.
30.10.2024 § 156	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett justerat förslag till detaljplan till påseende.
8.11-9.12.2024	Ett justerat planförslag var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § x	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett justerat förslag till detaljplan till påseende.
xx.xx-x.xx.xxxx	Ett justerat planförslag var framlagt till påseende.

xx.xx.xxxx §xx	Samhällsbyggnadsutskottet behandlade detaljplanen för godkännande.
xx.xx.xxxx §xx	Kommunstyrelsen behandlade detaljplanen för godkännande.
xx.xx.xxxx §xx	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

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

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

Detaljplanens kvartersstruktur strävar att följa områdets topografi. Resultatet av naturinventeringen utförd 2023, kompletterad 2025, har beaktats vid detaljplaneringen för att trygga bevarandet av miljövärdena i detaljplaneområdet.

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

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

2.3 Genomförandet av detaljplanen

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

2.4 Detaljplanens rättsverkningar

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

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

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

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

Det aktuella detaljplaneområdet är en direkt fortsättning på just Hemskog I. Detaljplaneområdet är obebyggt och består av skogsmark men i den norra delen, strax utanför detaljplaneområdet finns ett vidsträckt privatägt åkerområde, som i dagens läge används som hästhage.

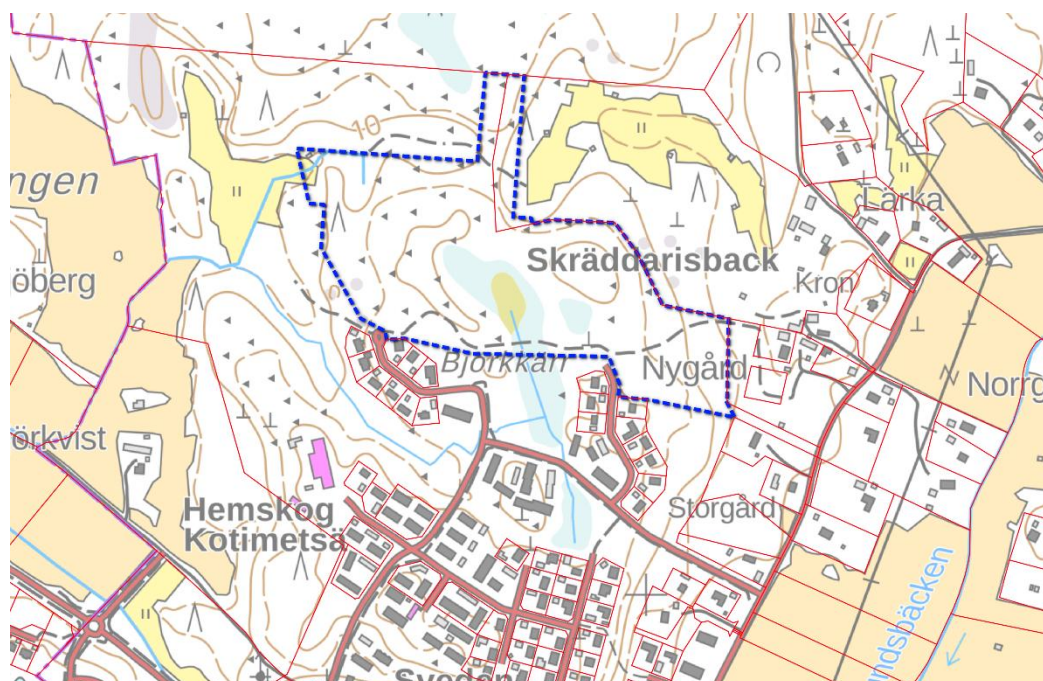


Bild 2. Detaljplaneområdets avgränsning.

3.1.2 Naturmiljön

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

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

Det finns inga grundvattenområden inom detaljplaneområdet.

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

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

Efter kommunfullmäktiges godkännandebeslut 7.2.2022 § 6, konstaterades det på basen av inlämnat besvär mot godkännandebeslutet att kartmaterialet i inventeringen hade såpass grova geometriska fel att den inte var ändamålsenlig att använda som grund till utarbetandet av en detaljplan i området. Kommunfullmäktige återtog sitt godkännandebeslut 22.08.2022 § 69.

Därför så naturinventerades hela detaljplaneområdet på nytt år 2023 av Kvarken Nature and Fishing. Inom området hittades rännilar som har ett skydd enligt Vattenlagen 11 § (27.5.2011/587).

Efter att det justerade planförslaget daterat 16.10.2024 var framlagt så informerades planläggningsmyndigheten om att grön sköldmossa kunde förekomma inom anvisad tomtmark. Kvarken Nature and Fishing utförde därefter en kompletterande inventering år 2025 i samarbete med sakkunniga Timo Kypärä som fungerade som experthjälp. Förekomsten av grön sköldmossa kunde bekräftas på en låga.

Inom inventeringsområdet hittades inga andra naturtyper eller objekt med lagstadgat skydd.



Bild 3. Berg ligger nära markytan strax norr om Hemskog I.



Bild 4. Kärr i södra delen av området som i detaljplanen är anvisat som närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1)



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



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

3.1.3 Den byggda miljön

Inom detaljplaneområdet finns det ingen bebyggelse.

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

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



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

3.1.4 Service

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

3.1.5 Trafik

I dagens läge finns inga trafikleder inom detaljplaneområdet. I det inledande skedet kommer trafiken till detaljplaneområdet ske via Hemskogsvägen, i framtiden kommer även området att få en förbindelse via en förlängning av matargatan Nya Bölevägen/Backsveden från rondellen vid Svedjemarksvägen–Nya Bölevägen–Backsveden.

3.1.6 Rekreation

Närområdet erbjuder fina möjligheter att ströva i naturen tack vare de många gångstigar som finns. Avståndet till Botniahallen är under 2 km fågelvägen. Sveden lekpark finns på gångavstånd vid Västerängsvägen, ca 600 m från detaljplaneområdet.

3.1.7 Teknisk service

Vatten- och avloppsledningsnät är utbyggt på angränsande detaljplaneområde.

3.1.8 Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske så att det inte förekommer någon skadlig inverkan på miljön. Dagvattnet infiltreras i första hand på tomterna, i annat fall leds det oförorenade dagvattnet via öppna diken och vägdiken inom detaljplaneområdet till på plankartan anvisade infiltrationsbassängerna (w-1).

3.1.9 Markägförhållanden

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

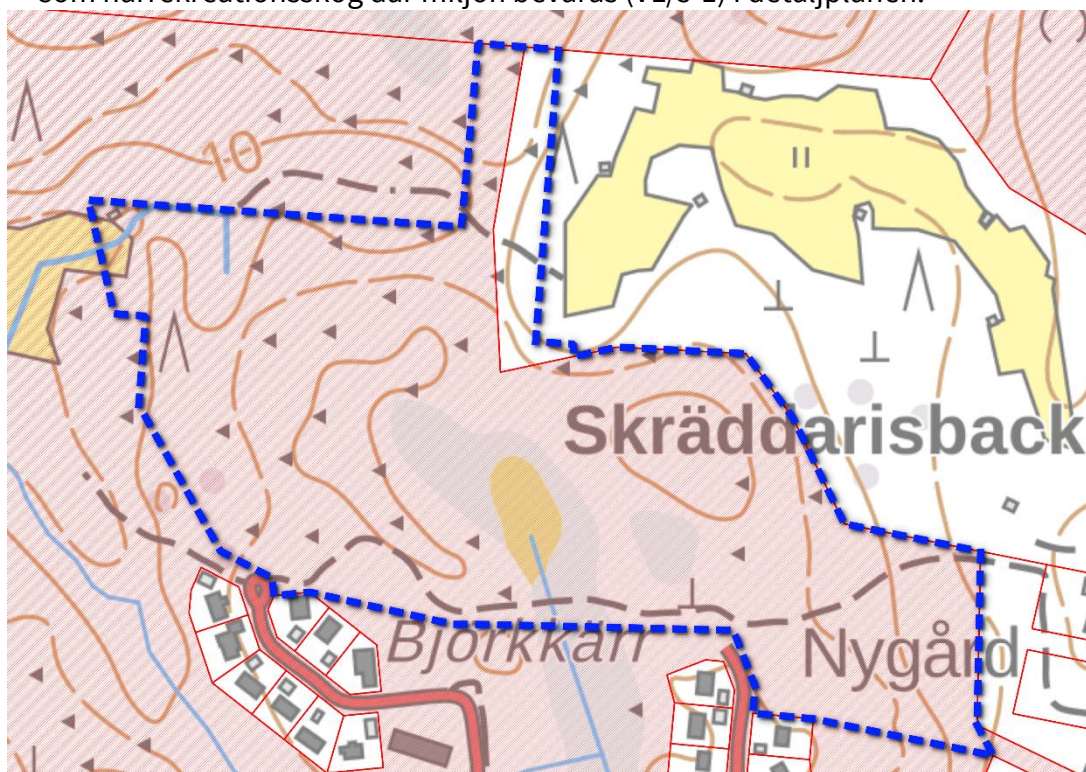


Bild 8. De rödrastrerade fastigheterna är i kommunens ägo, detaljplanens avgränsning är markerad med en blå streckad linje.

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 förbund beskriver landskapsplan 2050 enligt följande på sin webbsida:

”Österbottens landskapsplan 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde ikraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. Härmed upphävde Österbottens landskapsplan 2050 Österbottens landskapsplan 2040.

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

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.

Sju besvär över landskapsfullmäktiges beslut lämnades in till Vasa förvaltningsdomstol. Besvären behandlas hösten 2025”

I förslaget finns följande områdesreservationer på det aktuella området, eller i dess direkta närhet:

Område för tätortsfunktioner (A)

Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)

Vasa–Seinäjoki stadsutvecklingszon

Hinderfri zon för flygtrafik (sv)

Område för centrumfunktioner, centrum med närservice (ca)

Område för energiförsörjning (en)

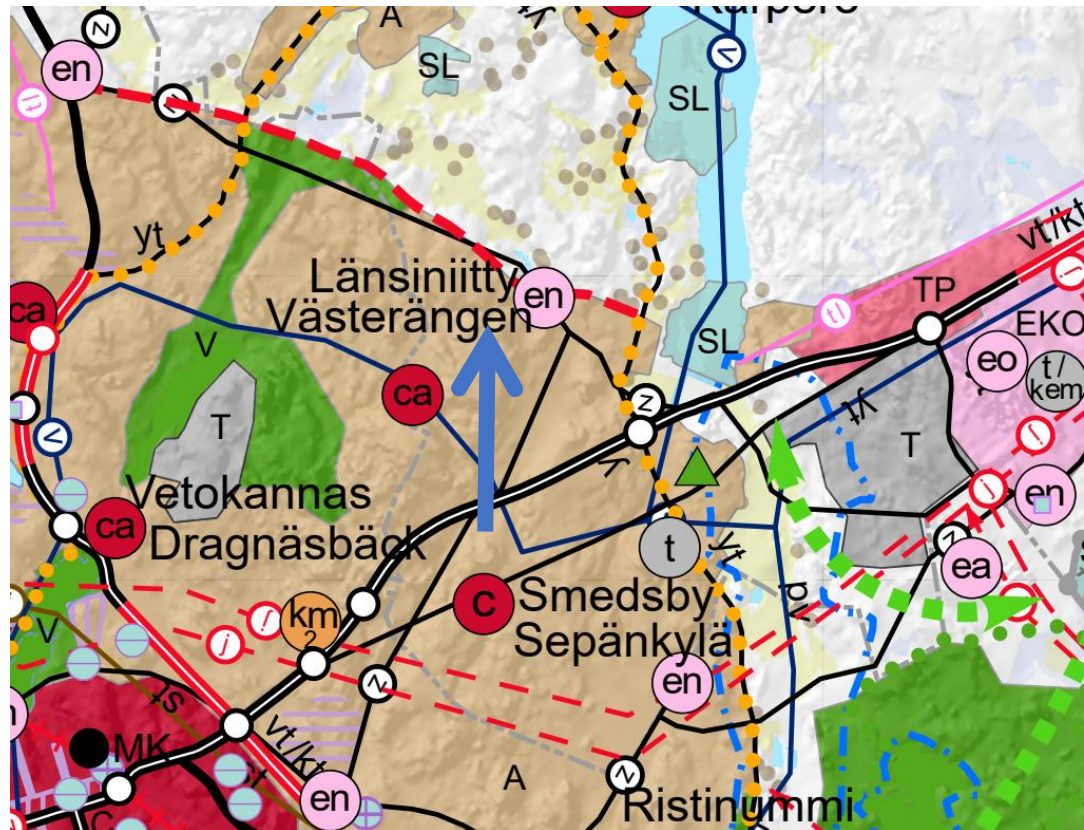


Bild 9. Utdrag ur landskapsplan 2050, planområdets ungefärliga plats är utvisad med en blå pil

Strategisk generalplan

I Korsholms kommun finns en strategisk generalplan med syfte att styra de allmänna principerna för kommunens samhällsstruktur och markanvändning, vilken godkändes i kommunfullmäktige den 10.6.2013 § 85.

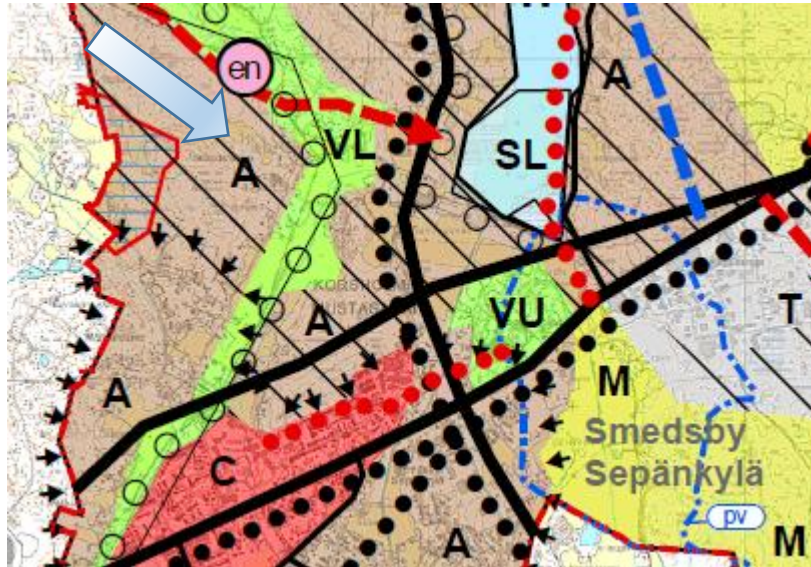


Bild 11. Utdrag ur Strategiska generalplanen för Korsholms kommun

Generalplan

En med Vasa stad gemensam delgeneralplan för Böle godkändes av kommunfullmäktige den 27.4.2006 (bild 10). Delgeneralplanen har rättsverkningar. Enligt delgeneralplanen ingår detaljplaneområdet i, eller ligger intill följande områdesreserveringar:

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



Bild 10. Utdrag ur Böle delgeneralplan, detaljplaneområdets avgränsning markerat med en blå sträckad linje.

Detaljplan

På området finns ingen detaljplan sedan tidigare.

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



Bild 12. Hemskog I detaljplan.

Byggnadsordning

Korsholms kommuns reviderade byggnadsordning har vunnit laga kraft den 1.8.2013 enligt kommunfullmäktiges beslut 10.6.2013 § 91.

Miljöskyddsföreskrifter för Korsholm, Närpes, Kaskö, Kristinestad

Miljöskyddsföreskrifterna har godkänts av kommunfullmäktige i Korsholm den 22.9.2014 § 60 och har trätt i kraft fr.o.m. 3.11.2014.

Baskarta

Vid uppgörande av planen har använts kommunens baskarta i skala 1:2000. Baskartan har godkänts av Korsholms kommuns planläggningschef Jonas Aspholm den 21.10.2025.

Servitut

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

Naturinventering

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

År 2023 så gjorde Kvarken Nature and Fishing en ny naturinventering av detaljplaneområdet. Inom området hittades rännilar som har ett skydd enligt Vattenlagen 11 § (27.5.2011/587), inom inventeringsområdet hittades då inga andra naturtyper eller objekt med lagstadgat skydd. Efter att det justerade planförslaget daterat 16.10.2024 var framlagt så informerades planläggningsmyndigheten om att grön sköldmossa kunde förekomma inom anvisad tomtmark. Kvarken Nature and Fishing utförde därefter en kompletterande inventering år 2025 i samarbete med sakkunniga Timo Kypärä som fungerade som experthjälp. Förekomsten av grön sköldmossa kunde bekräftas på en låga.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

Detaljplanen för Hemskog II ingår i planläggningsöversikten för år 2025 som godkändes i Samhällsbyggnadsutskottet 29.1.2025 § 16. Detaljplanen för Hemskog II ingår också i planläggningsprogrammet för 2025–2029, som godkändes i kommunfullmäktige 11.11.2024 § 81.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna är följande:

- Markägare, rågrannar och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Kommunens förvaltningsenheter
 - Byggnadsnämnden
 - Västkustens tillsynsnämnds miljösektion
 - Bildningsutskottet
 - Valfärdsutskottet
- Övriga myndigheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Österbottens räddningsverk
 - Österbottens museum
 - Vasa stad
- Övriga
 - Vasa Elnät Ab
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - JNT Ab
 - Vasa miljöförening

4.2.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet annonserades i Vasabladet, Ilkka-Pohjalainen, på kommunens hemsida www.korsholm.fi och på kommunens officiella anslagstavla i ämbetshuset.

4.2.3 Deltagande i planeringsprocessen och växelverkan

Inledningsfas

Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt enligt 63 § i MBL under tiden 8.6-7.7.2020. Ett planutkast har varit framlagt enligt 30 § i MBF under den samma tidsperioden.

Beredningsfas

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

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

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

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

NTM-Centralen bedömer i sitt utlåtande att de existerande gångstigarna har tagits i beaktande genom att placera dem i närreklamationsområden (VL-1) och i skogsbruksområden (M, MT). Dock har kvartersområdena för bostäder placerats på de högst belägna punkterna i området, vilket inte är det bästa alternativet för landskapsmiljön. I det fortsatta arbetet på detaljplanen borde större fokus tas på landskapsmiljön och dagvattenbehandlingen samt dagvattenavledningen.

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

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

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

Bemötande: Detaljplanebestämmelserna kompletteras enligt förslag.

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

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

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

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

Om planutkastet skriver de följande: Planutkastets markanvändning fragmenterar och utplånar områdets natur. Området som helhet är alltför värdefullt för att bebyggas och borde i stället sparas som ett stort VL-område (på grund av fågelfaunan borde man sikta på ett 40 hektar stort sammanhängande område) och helst skyddas som naturskyddsområde. Planutkastets VL-1 och M-områden saknar planbestämmelser som beaktar områdets naturvärden och skyddar dem från skogsvårdsåtgärder. Gallringar på dessa områden skulle vara skadliga för naturvärdena.

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

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

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

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

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

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

Förslagsfas

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

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

Bemötande: Föranleder inga ändringar

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

Bemötande: Föranleder inga ändringar

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

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

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

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

"För allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område" – beteckningen tas bort från traktorvägen

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

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

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

Förslagsfas, ny framläggning av planförslag

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

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

Bemötande: Föranleder inga ändringar

Vasa miljöförenings anmärkning ligger i bilaga 3

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

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

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

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

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

Miljöföreningen skriver att detaljplanen kan anses strida mot Österbottens landskapsplan 2040. Förenligheten med de överliggande plannivåerna (landskapsplan, generalplan) är en av de aspekterna som NTM-centralen ser på i förbindelse med då de ger utlåtanden i de olika planeskedena. NTM-centralen har inget att anmärka på i det justerade planförslaget. Enligt kommunens egen åsikt följer detaljplanen de övergripande planerna på ett ändamålsenligt och sakligt sätt.

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

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

Godkännandefas

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

Förslagsfas, ny framläggning av planförslag

Ett justerat planförslag har varit offentligt framlagt 8.11.2024–9.12.2024. Över det justerade planförslaget lämnades 9 utlåtanden in. Därtill lämnades 11 anmärkningar in. Dessa och bemötandena till dem finns i bilaga 4 till detaljplanen.

4.2.4 Myndighetssamarbete

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

Ett arbetsmöte med NTM-centralen angående naturvärdena i detaljplanen hölls den 8.10.2025. NTM-centralens representanter ansåg att man genom detaljplanens lösningar (i det presenterade preliminära justerade planförslaget) uppnår ett ändamålsenligt skydd för att säkra gammelskogen med sina naturvärden och de skyddsvärden som finns i området.

4.3 Mål för detaljplanen

Detaljplanens målsättningar redogörs i punkt 1.3

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområden för 16 nya tomter för fristående småhus (AO), en ny tomt för småhus (AP) och två nya tomter för radhus och andra kopplade bostadshus (AR).

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Dagvattenhanteringen ska ske så att det inte förekommer någon skadlig inverkan på miljön. Dagvattnet infiltreras i första hand på tomterna, samt leds via öppna diken inom detaljplaneområdet till utfallsdiken. På plankartan finns anvisat instruktiva delområden för ledning och infiltrering av oförorenat dagvatten i system av diken och bassänger med beaktande av områdets naturvärden och skyddsvärden. I detaljplanen är ca. 63 % av detaljplaneområdets areal anvisat som närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1). Grönområdets omfattning är en viktig faktor som effektivt absorberar dagvattenförekomsten.

5.3 Områdesreserveringar

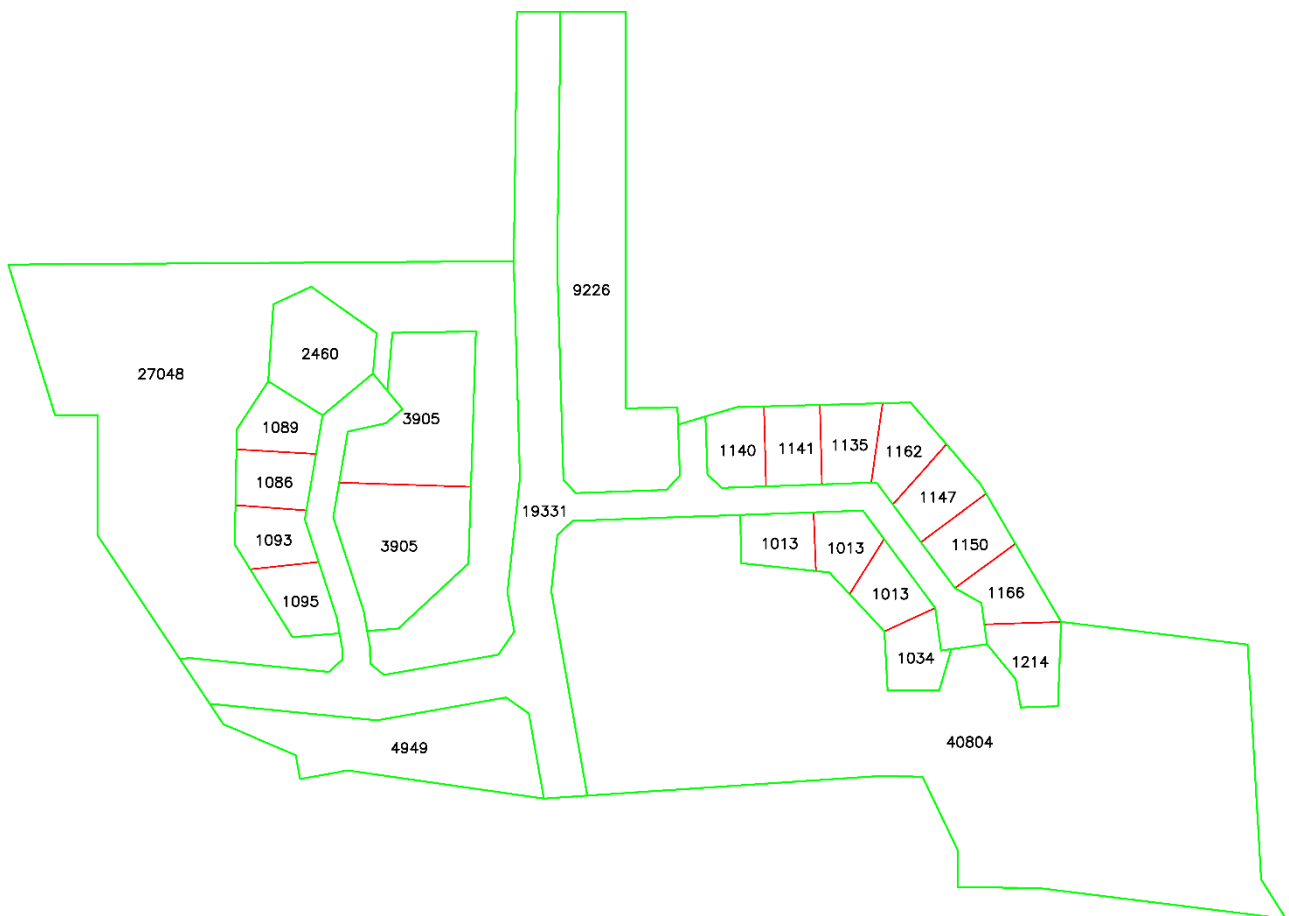


Bild 13. Arealkarta (m²) för detaljplanens struktur.

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområden för fristående småhus (AO)

Som kvartersområde för fristående småhus (AO) har reserverats totalt 16 tomter i kvarter 56, 58 och 59. Byggrätten har angetts genom exploateringsstal $e=0.25$ och det är tillåtet att bygga i två våningar. Tomternas arealer varierar mellan ca 1013–1214 m², och deras totala areal är 1,769 ha. På området får högst 2 bostäder byggas.

Kvartersområde för småhus (AP)

En tomt har reserverats för småhus i kvarter 56. Tomtens areal är 2460 m². Byggrätten har angetts genom exploateringsstal $e=0.30$ och det är tillåtet att bygga i två våningar. På området får uppföras radhus om högst 3 bostäder/byggnad, kopplade småhus och separata småhus för boendeändamål. Byggnaderna ska tillsammans bilda en enhetlig helhet.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR)

Två tomter har reserverats för radhus i kvarter 57. Tomternas areal är ca 3905 m²,

och deras totala areal är 0,7811 ha. Byggrätten har angetts genom exploateringsstalet $e=0.30$ och det är tillåtet att bygga i två våningar.

5.3.2 Övriga områden

Närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1)

- Närrekreationsskogen ska bevaras i närmast möjliga naturtillstånd, bland annat för att säkra gammelskogen med sina naturvärden och skyddsvärden samt för funktionen som förbindelse mellan flygekorrens livsmiljöer. Delområdesavgränsningar som anvisats för anläggandet av olika funktioner och för skydd av naturvärden ska beaktas.
- Leder som har anvisats med skild planbeteckning inom närrekreationsskogen får underhållas med beaktande av områdets naturvärden och skyddsvärden.
- På området får samhällstekniska anläggningar om högst 10 m² som betjänar området placeras med beaktande av områdets naturvärden och skyddsvärden. Anläggningarna ska dock placeras på minst 5 meters avstånd från bostadstomternas gräns.
- Skogsvårdsåtgärder kan endast utföras om de krävs för att trygga områdets funktion eller säkerställa dess naturvärden och skyddsvärden.

För detta ändamål har reserverats totalt fyra (4) områden omfattande sammanlagt 8,2027 ha. Inom områdena finns angivet riktgivande friluftsled, vattenområde skyddat enligt vattenlagen (luo-2), samt riktgivande avgränsning av delområde för ledning och infiltrering av oförorenat dagvatten (w-1).

Gatuområden

I detaljplanens gatuområde finns två matargator (Hemskogsvägen och Nya Bölevägen) och två tomtgator (Björnmossevägen och Vitmossevägen). Från tomtgatan Björnmossevägen har därtill anvisats en icke namngiven gatudel. Totalt ingår sammanlagt ca 1000 meter nya gator i detaljplanen. Totalt utgörs 1,9331 ha av gatuområden.

Söderifrån via matargatan Hemskogsvägen kopplas detaljplaneområdet Hemskog II ihop med det förverkligade detaljplaneområdet Hemskog I.

Norrut leder matargatan Hemskogsvägen vidare till det potentiella framtida Hemskog III-bostadsområdet. Detaljplaneringen av Hemskog III har inte inletts ännu.

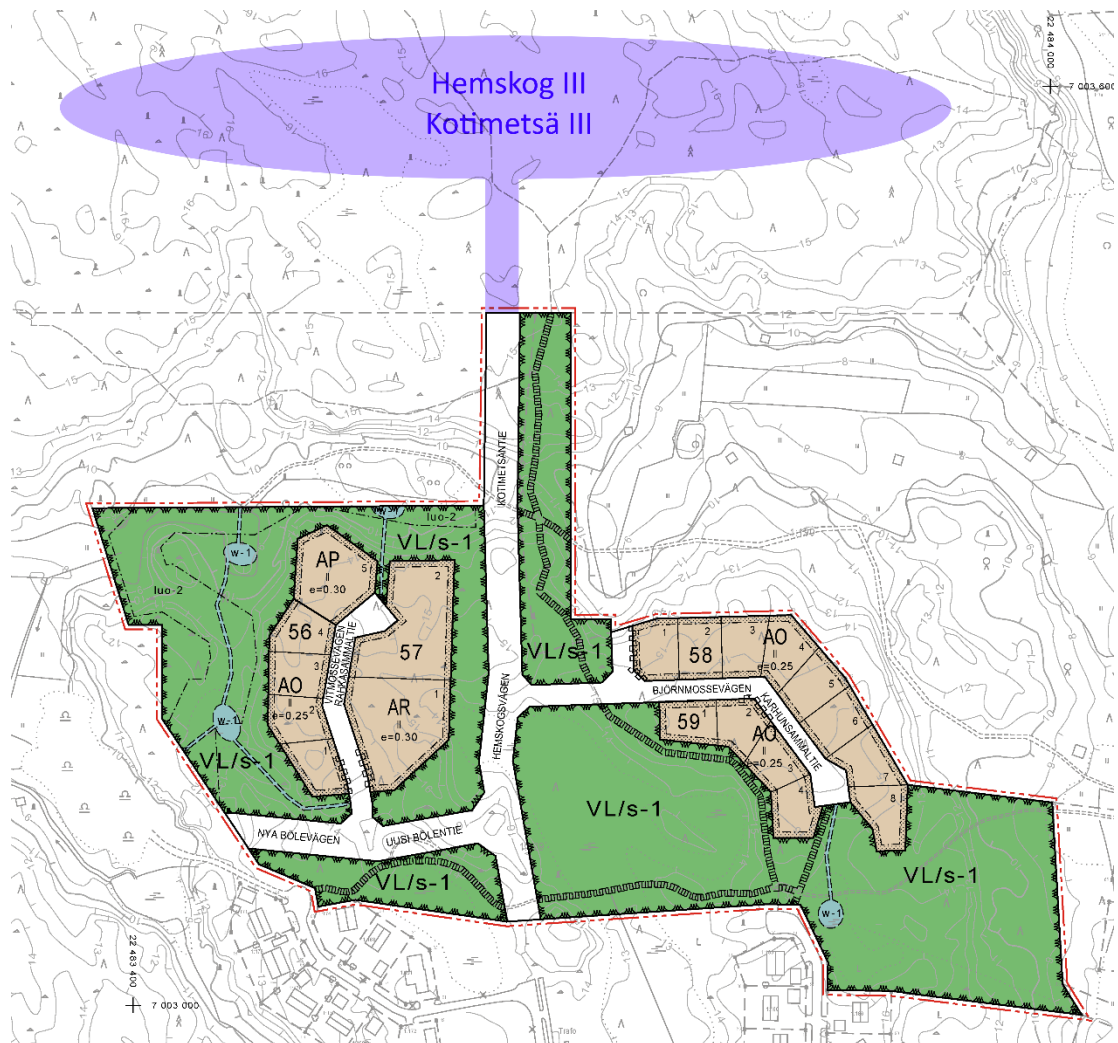


Bild 14. Området Hemskog III är ett potentiellt framtida bostadsområde norr om Hemskog II.

Västerut möjliggör detaljplanen en framtida koppling av matargatan Hemskogsvägen via matargatan Nya Bölevägen till den befintliga rondellen för Svedjemarksvägen– Nya Bölevägen–Backsveden.

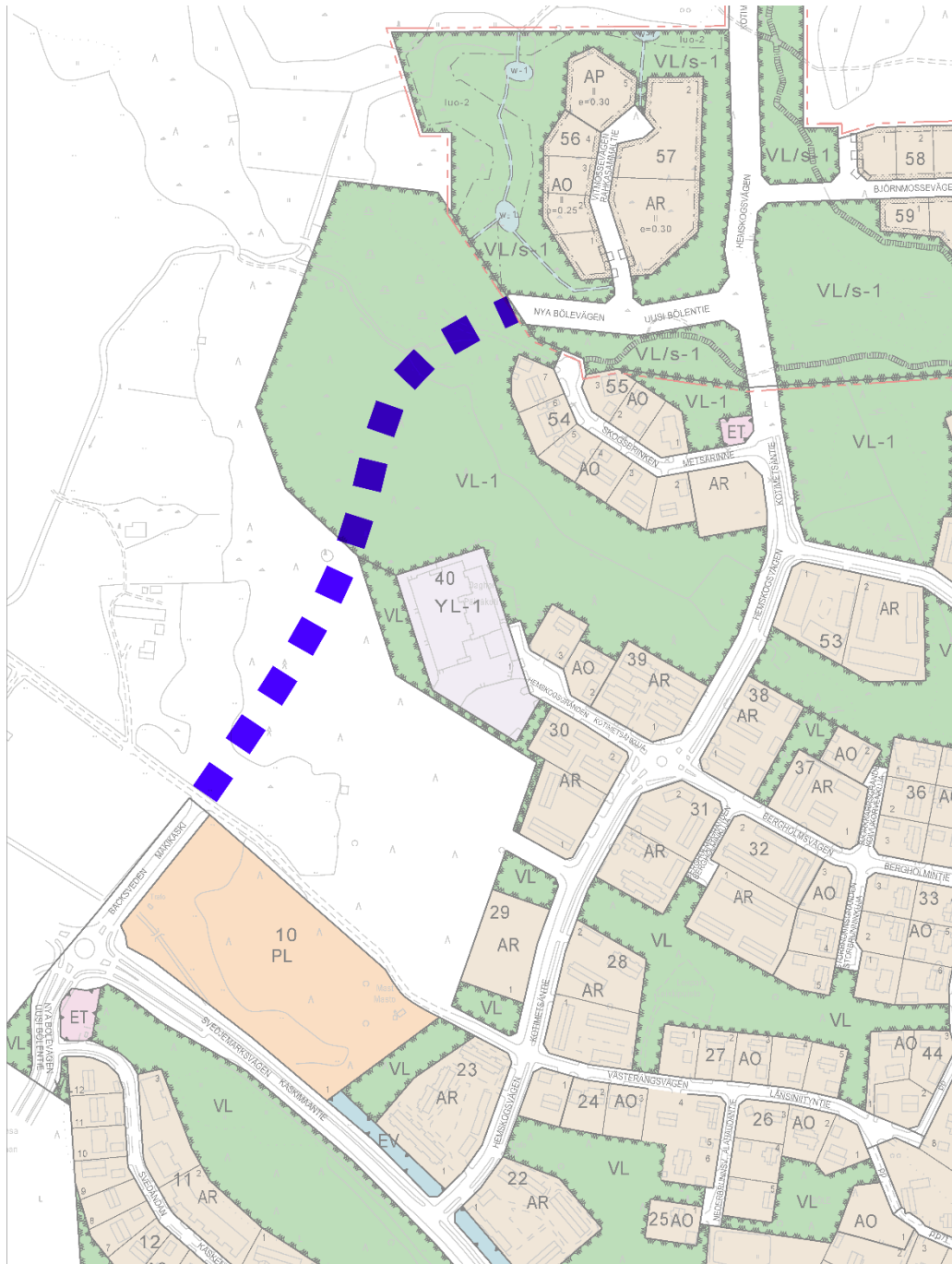


Bild 15. Sammankopplingen av Hemskog II-området till Nya Bölevägen, förbindelsen är här endast visad på ett schematiskt sätt.

I nordost är gatuområdet för Björnmossevägen utformat så att man via Björnmossevägen i framtiden kan nå det icke detaljplanerade delområdet direkt norr och nordost om kvarter 58. Åtgärden har vidtagits för att med en god framförhållning vid behov kunna utvidga med ett potentiellt framtida bostadsområde. Något beslut om detta har dock inte fattats.

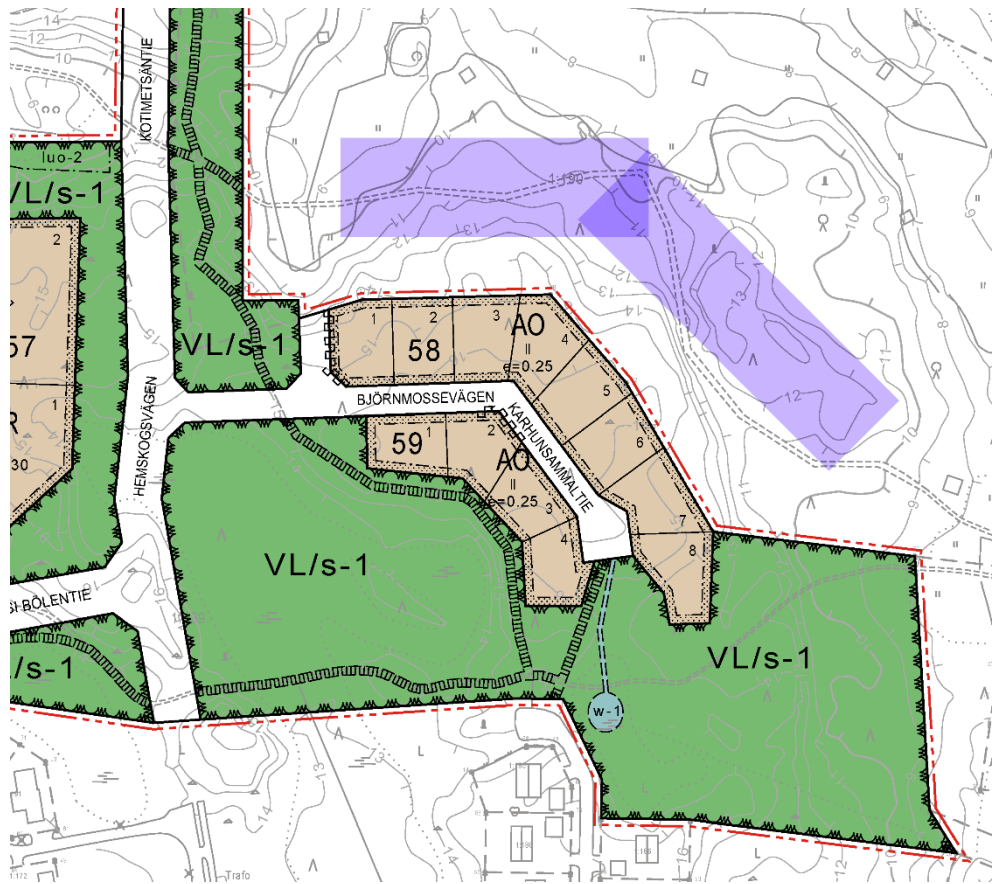


Bild 16. Den ungefärliga placeringen av ett potentiellt framtida bostadsområde. Den exakta utformningen av ett potentiellt framtida bostadsområde bestäms i samband med en eventuell framtida detaljplaneringen av området i fråga.

5.4 Planens konsekvenser

I lagen om områdesanvändning 9 § konstateras följande: *"En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser av planen, utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser."*

I samband med planläggningen ska det också i enlighet med markanvändnings- och byggförordningens 1 § säkerställas att utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för:

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

Planläggningsmyndigheten bedömer att detaljplanens lösningar uppfyller kraven på detaljplanens innehåll som ställs i lagen om områdesanvändningens 54 §.

Detaljplanen är utarbetad så att den främjar målen av områdesplaneringen så som lagen om områdesanvändning 5 § kräver. Den utarbetade detaljplanen främjar bland annat möjligheterna att skapa en trygg, hälsosam, trivsamt och socialt välfungerande livsmiljö och omgivning som tillgodoser behoven hos olika befolkningsgrupper, såsom barn, äldre och handikappade. Den utarbetade detaljplanen främjar också bland annat en ekonomisk samhällsstruktur och områdesanvändning, förutsättningarna för en tillräcklig bostadsproduktion, möjligheterna att bevara naturens mångfald och andra naturvärden samt välfungerande samhällen och ett ekonomiskt byggande. Genom att väga främjandet av de olika målen mot varandra kan följande konstateras. Merparten av målen främjas på en ändamålsenlig nivå. Främjandet av naturens mångfald och andra naturvärden har dock prioriterats högre, varpå främjandet av en ekonomisk samhällsstruktur och områdesanvändning samt förutsättningarna för en tillräcklig bostadsproduktion i stället har prioriterats lägre.

Därmed konstateras att de aspekter som främst format den valda detaljpanelösningen är en helhetsbedömning av ovanstående, men att naturvärden, topografin och rekreationsmöjligheternas betydelse som framkommit i detaljplaneringens växelverkan kan anses utgöra de främsta orsakerna när den valda planlösningen utarbetats.

5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Vid planeringen har man strävat att bevara de naturvärden som presenterats i naturinventeringen som utarbetats år 2023 och kompletterats år 2025.

Enligt skogslagen (1093/1996) 2§ punkt 6 så tillämpas inte lagen på *”områden som omfattas av en generalplan med rättsverkningar, med undantag för områden som har anvisats för jord- och skogsbruk eller rekreation”*. I detaljplanen är alla anvisade tomter och gatuområden anvisade med planbeteckningen AP1 i Böle delgeneralplan, vilket medför att skogslagen inte kan begränsa den anvisade planlösningen. Den anvisade grönområdesstrukturen i detaljplanen är arealmässigt av betydande storlek i förhållande till detaljplaneområdets totala areal. Den anvisade grönområdesstrukturen är ändamålsenlig för att trygga den biologiska mångfalden och de livsmiljöer och objekt som enligt skogslagen är definierade som särskilt viktiga livsmiljöer, miljöer där det förekommer hotade eller sårbara arter i större mängd, ekologiska korridorer eller objekt som urskiljer sig från omgivande miljö på grund av särskilda förhållanden.

Så som planbeteckningen för närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1) är utformad tydliggörs att närrekreationsskogen ska bevaras i närmast möjliga naturtillstånd, bland annat för att säkra gammelskogen med sina naturvärden och skyddsvärden samt för funktionen som förbindelse mellan flygekorrens livsmiljöer. I sammanhanget ger delområdesbeteckningarna w-1 och luo-2 en ytterligare vägledning kring beaktandet av områdets natur- och skyddsvärden.

Förekomsten av grön sköldmossa har konstaterats på ett område som har anvisats som tomtmark och gatuområde i planförslaget daterat 16.10.2024. Baserat på den kompletterade naturinventeringen från år 2025 har delområdets markanvändning justerats så att den tryggar artens livsmiljö. Alla andra registrerade observationer av grön sköldmossa på laji.fi finns inom områden som anvisats som närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1) i detaljplanen. Planbestämmelsen VL/s-1 har justerats för att ge även ge den gröna sköldmossans utbredningsområden ett ändamålsenligt skydd.

Naturvärdena säkerställs således med planbeteckningen närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1). De områden som i naturinventeringen har definierats som lagskyddade har i detaljplanen i sin helhet anvisats inom nämnda närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1). Rännilarna i sin tur som är skyddade genom vattenlagen 11§ (27.5.2011/587) har därtill anvisats som beaktnings- och skyddsvärda genom w-1 och luo-2 delområdesbeteckningarna.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för naturen och naturmiljön. Den bedöms dock medföra betydande positiva konsekvenser för

skyddet av de identifierade natur- och skyddsvärdena, vilka detaljplanen genom sina planbeteckningar tryggar.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

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

Den utarbetade detaljplanen främjar bland annat möjligheterna att skapa en trygg, hälsosam, trivsamt och socialt välfungerande livsmiljö och omgivning som tillgodoser behoven hos olika befolkningsgrupper, såsom barn, äldre och handikappade.

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för den byggda miljön.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Trafiken till Hemskog-området som helhet kommer att öka då detaljplaneområdet har förverkligats. Detaljplanen möjliggör dock en ny matargata (Nya Bölevägen) in till Hemskogområdet, dess förverkligande kommer att minska på genomfartstrafiken genom bostadsområdet på Hemskog I. Förverkligandet av matargatan Nya Bölevägen kräver dock detaljplanering av delområdena längs matargatans sträckning där detaljplan inte ännu är utarbetad. När matargatans hela sträckning är detaljplanerad kan gatuplanering utföras och matargatan förverkligas. Behovet av matargatans förverkligande är inte beroende av denna detaljplanering, utan det uppstår vartefter Böle delgeneralplan förverkligas, närmast när bostadsområdet Hemskog III detaljplaneras och därefter byggs ut.

Nya Bölevägen som anvisas i detaljplanen är ämnad att kopplas ihop med den redan förverkligade delen av gatan Backsveden som finns sydväst om detaljplaneområdet och nordöst om den förverkligade cirkulationspunkten vid Svedjemarksvägen och Nya Bölevägen. Gatan Backsveden byter namn till Nya Bölevägen eftersom den i framtiden kommer att utgöra en förlängning av den gatan. Gatuförbindelsen är tänkt att fungera som en matargata i den övergripande gatustrukturen i närområdet och betjäna trafikanter i Böle och Smedsby samt förbättra tillgängligheten till det övergripande vägnätet. Åtgärden är nödvändig eftersom den del av Hemskogsvägen som är belägen mellan gatorna Svedjemarksvägen och Skogsbacken inte är ändamålsenlig i funktionen som matargata. Detta med beaktande av markanvändningens omfattning, främst med beaktande av bostadsområdenas storlek och gatuanslutningen till den offentliga närservicen (småbarnspedagogiken).

Med åtgärden preciseras därmed delgeneralplanens övergripande planering på ett stegvist och ändamålsenligt sätt genom den noggrannare planeringen i detaljplanen.

I bilden nedan presenteras ett ändamålsenligt framtida nätverk av matarleder i området, som närmare undersökts i den utarbetade trafikutredningen. De befintliga gatorna och vägarna i området är markerade med blått och de preliminära nya gatu- och väglinjerna är markerade med rött. Bilden är hämtad ur Trafikutredning för detaljplan över gatuavsnitt mellan Karperövägen och Bölevägen.



Bild 17. Urklipp ur trafikutredningen.

Matargatorna Hemskogsvägen och Nya Bölevägen behöver förverkligas på samma sätt som Hemskogsvägen förverkligats genom Hemskog I. På så vis möjliggör man ett tryggt och ändamålsenligt trafikflöde för alla trafikformer.

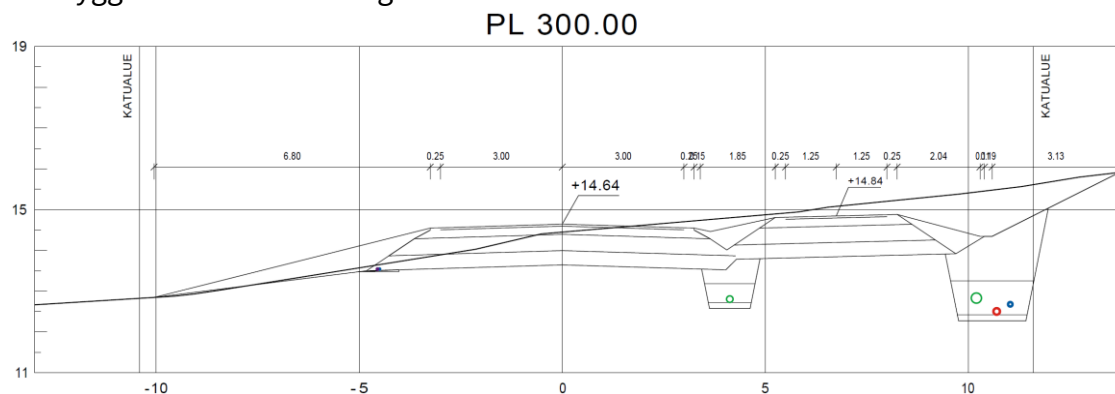


Bild 18. Tvärskäring av Hemskogsvägen i norra änden av Hemskog I

Tomtgatorna Vitmossevägen och Björnmossevägen behöver inte förverkligas med en separat gång- och cykelväg.

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för trafiken inom detaljplaneområdet och även med beaktande av samhällsstrukturen som helhet.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Den utarbetade detaljplanen främjar en ekonomisk samhällsstruktur och områdesanvändning, förutsättningarna för en tillräcklig bostadsproduktion, möjligheterna att bevara naturens mångfald och andra naturvärden samt välfungerande samhällen och ett ekonomiskt byggande. Genom att väga främjandet av de olika målen mot varandra kan dock följande konstateras. Merparten av målen för områdesplaneringen främjas på en ändamålsenlig nivå. Men eftersom främjandet av naturens mångfald och andra naturvärden har prioriterats högre, har i stället främjandet av en ekonomisk samhällsstruktur och områdesanvändning samt förutsättningarna för en tillräcklig bostadsproduktion prioriterats lägre.

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

- Huvudgata med lättrafikled ca 575 m till ett pris av 1 200 €/m.
- Gårdsgata ca 430 m till ett pris av 800 €/m.

Totalpris för förverkligandet av gatunätet uppgår då till ca 1 034 000 €.

En grov inkomstkalkyl för tomterna i detaljplaneområdet:

- Kvartersområden för fristående småhus (AO)
17 690 m² tomtyta till 25 €/m²= 442 250 €
- Kvartersområde för småhus (AP)
2460 m² tomtyta till 28,5 €/m²= 70 110 €
- Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR)
7811 m² tomtyta 35 €/m²= 273 385 €

Totalpris för inkomsterna av försäljning av tomterna uppgår då till 785 745 €.

Årsinkomsterna vid utarrendering av tomterna blir 46 157 €/år vid ett årsarrende på 5 % för AO-tomter och 7% på AP- och AR-tomter.

En justering av tomtpriserna är aktuell, och inkomsterna för tomtförsäljning och tomtarrende förväntas öka.

Att bygga ut kommunaltekniken på detaljplaneområdet kommer att vara kostsamt på grund av terrängförhållandena och markbeskaffenheten. De teoretiska kostnaderna bör därför ses som grovt riktgivande. För att minska på de samhällsekonomiska utgifterna har man vid detaljplaneringen optimerat

planlösningen för att försöka hålla gatunätet så kort som möjligt, men samtidigt ändå få en helhetsmässigt fungerande planlösning för Hemskog-området som helhet.

Detaljplaneområdets förverkligande föranleder kostnader, men ger även intäkter till kommunen i form av invånare, anslutningsavgifter, samt fastighetsskatt vilka inte har beaktats i den grova samhällsekonomiska kalkylen ovan.

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för samhällsekonomin.

5.4.5 Konsekvenser för rekreation

Enligt den övergripande planeringen som styr detaljplaneringen ska det aktuella skogsområdet i huvudsak detaljplaneras för småhusboende, men i detaljplanen anvisas i stället en betydande del av planområdets totalareal som områden för närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1). Med detaljplanen säkerställer kommunen därmed att det skogsområde som främst av flertalet boende i närområdet upplevs som värdefullt, också i praktiken kan bevaras i större utsträckning än vad som egentligen krävs. Med detaljplanen och det anvisade området för närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1) säkerställs även att en betydande del av skogsområdet också i juridisk mening kan bevaras. Utan detaljplan kan merparten av skogsbeståndet avverkas och avverkningsen i sig kan resultera i kalhyggen. Detaljplanen och området för närrekreation innebär i praktiken att skogsbeståndet kan värnas och vårdas, men inte avverkas i skogsbrukssyfte. Med detaljplanen och det anvisade området för närrekreationsskog där miljön bevaras säkerställer kommunen därtill att en betydande del av skogsområdet kan användas av allmänheten.

Genom områdesbeteckningen område för närrekreationsskog där miljön bevaras (VL/s-1) säkerställs framför allt två primära aspekter som är till fördel för rekreation inom detaljplaneområdet. Bland annat säkras en betydande del av gammelskogen. Därtill får leder som har anvisats med skild planbeteckning inom närrekreationsskogen underhållas med beaktande av områdets naturvärden och skyddsvärden.

I detaljplanen har inget område för lekpark anvisats då den redan förverkligade Sveden lekpark finns på gångavstånd vid Västerängsvägen, ca 600 m från detaljplaneområdet.

Detaljplanen bedöms medföra betydande positiva konsekvenser för rekreation.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

5.6 Namn

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

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet övervakas för byggandets del av byggnadsövervakande myndigheter (byggande och trädbestånd), för kommunaltekniska konstruktionernas del av samhällsbyggnadsutskottet (vägar, vattenledningar och avloppsledningar) och i övrigt av miljömyndigheterna (miljöskydd, avfallsservice).

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

Korsholm 4.11.2025

Planläggningsavdelningen

Planläggningschef

Jonas Aspholm

Planläggare

Jim Åkerholm

Korsholms kommun
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI