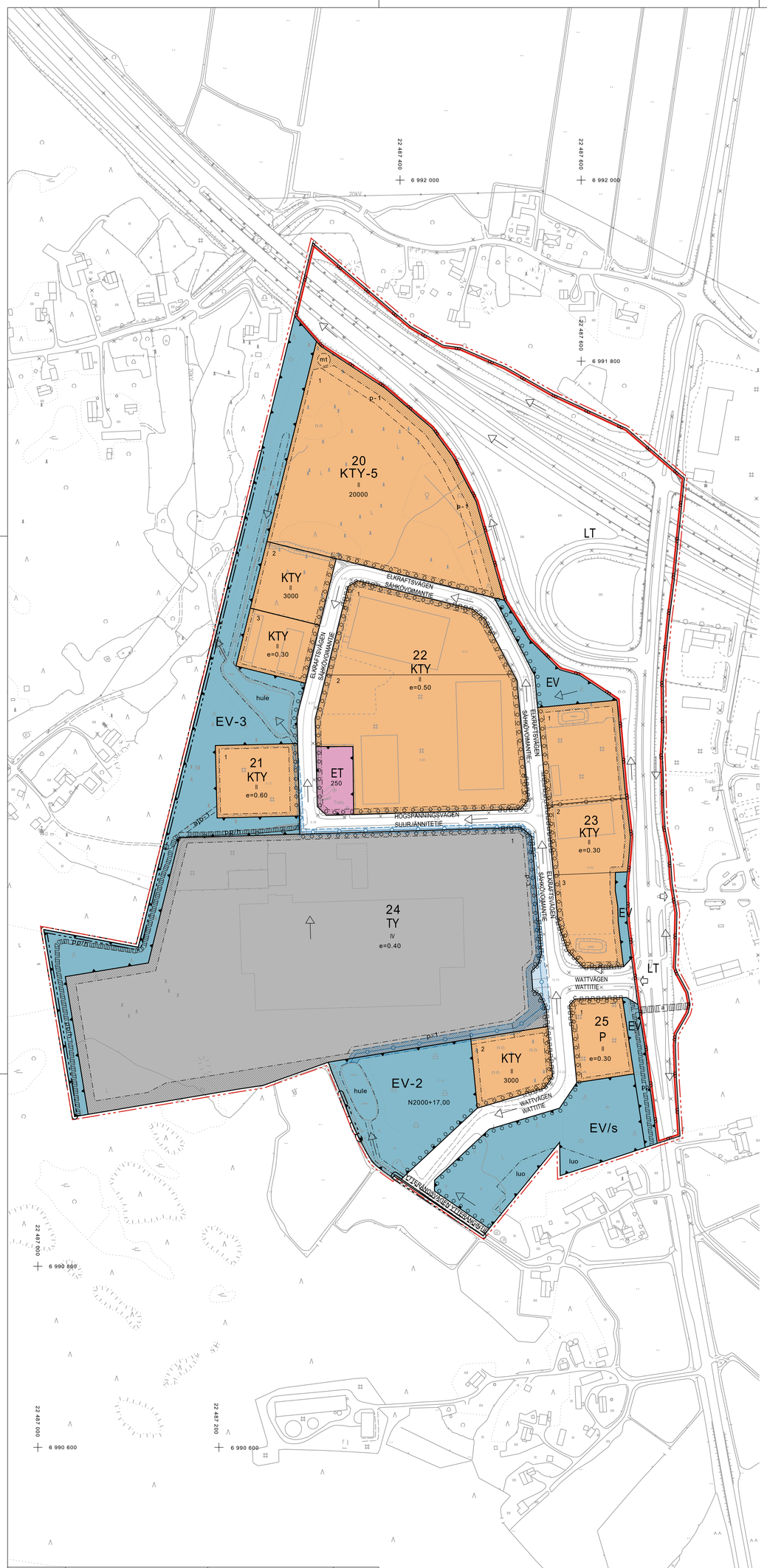

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA-MÄÄRÄYKSET:

KTY-5 — Kvartersområde för verksamhetsbyggnader
- På kvartersområdet är det tillåtet att placera kontors-, och produktionsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av sådana som inte medför miljöolägenheter.

Toimitilarakennusten korttelialue
- Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja tuotantorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

KTY — Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
- På kvartersområdet är det tillåtet att placera kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av sådana som inte medför miljöolägenheter.
- Av våningsytan får högst 10 procent användas för butiks- eller motsvarande utrymmen.

Toimitilarakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.
- Kerrosalasta enintään 10 prosenttia saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

TY — Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.
- På kvartersområdet är det tillåtet att placera industriutrymmen såsom fabriker, industrihallar och verkstäder samt därtill anknutna lager- och hjälputrymmen och lagerbyggnader.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle voidaan sijoittaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja, sekä niihin liittyviä varasto- ja aputiloja ja varastorakennuksia.

P — Kvartersområde för servicebyggnader.
- På kvartersområdet är det tillåtet att placera byggnader för restaurangverksamhet samt mötes-, kontors- och konferensutrymmen.

Palvelurakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa sijoittaa rakennuksia ravintolatoimintaa sekä kokous-, toimisto- ja konferenssitiloja varten.

LT — Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.

ET — Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV — Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

EV-2 — Skyddsgrönområde, där överskottsmassor får placeras.
- Efter att massor placerats på området bör det rustas upp till ett parkliknande område.
- På åkerområdena kan placeringen av överskottsmassor inledas efter att odlingsrätten har upphört.

Suojaviheralue, jolle voidaan sijoittaa ylijäämämassoja.
- Massojen sijoittamisen jälkeen alue tulee maisemoida puistomaiseksi.
- Peltoalueilla ylijäämämassojen sijoittaminen voidaan aloittaa viljelyoikeuden päättymisen jälkeen.

EV-3 — Skyddsgrönområde.
- Området får inte kalhuggas. Trädbeståndet på området ska bevaras.
- På området är det tillåtet att hantera dagvatten enligt den separata dagvattenutredningen, med beaktande av områdets naturvärden.

Suojaviheralue.
- Avohakkuu alueella on kielletty. Alueen puusto on säilytettävä.
- Alueella voidaan käsitellä hulevesiä erillisen hulevesiselvityksen mukaan huomioiden alueen luontoarvot.

/ s — Område där miljön bevaras.
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Detaljplaneområde som upphävs.
Kumottava asemakaava-alue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför detaljplaneområde som upphävs.
3 m kumottavan asemakaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.
Ohjeellinen tontin raja.

20 — Kvartersnummer.
Korttelin numero.

3 — Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

II — Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.3 — Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

20000 — Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden, beteckningen gäller inte gång- och cykeltrafik.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, merkintä ei koske kävelyä ja pyöräliikennettä.

N2000+17,00 — Fyllningshöjd på överskottsmassaområde.
Ylijäämämassoille tarkoitetun alueen täyttökorkeus.

Del av område som ska planteras.
Istutettava alueen osa.

Trädrad som ska bevaras/planteras.
Säilytettävä/istutettava puurivi.

För ledning reserverad del av område.
Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.
- Området får nyttjas vid underhållet av anlagd kommunalteknik, området ska återställas efter att underhållsåtgärderna har vidtagits.

Johtoa varten varattu alueen osa.
- Aluetta saa hyödyntää rakennetun kunnallistekniikan kunnossapitoon. Alue on palautettava ennalleen kunnossapitotoimenpiteiden valmistuttua.

För ledning delvis riktgivande reserverad del av område.
- Området får nyttjas vid underhållet av anlagd kommunalteknik, området ska återställas efter att underhållsåtgärderna har vidtagits.

Johtoa varten varattu osin ohjeellinen alueen osa.
- Aluetta saa hyödyntää rakennetun kunnallistekniikan kunnossapitoon. Alue on palautettava ennalleen kunnossapitotoimenpiteiden valmistuttua.

luo — Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
- Med beteckningen anvisas en livsmiljö för flygekorre.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- Merkinnällä on osoitettu liito-oravien elinympäristö.

hule — Fördröjningsområde för dagsvatten.
- Principer i den separata dagvattenutredning som berör planområdet ska beaktas vid hanteringen av dagvatten.

Hulevesien viivytysalue.
- Hulevesien käsittelyssä on huomioitava kaava-aluetta koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

Dagvattnets strömningsriktning.
- Principer i den separata dagvattenutredning som berör planområdet ska beaktas vid hanteringen av dagvatten.

Hulevesien virtaussuunta
- Hulevesien käsittelyssä on huomioitava kaava-aluetta koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

mt — Riktgivande delområde, till vilket en reklampelare får placeras.
Ohjeellinen osa-alue, johon saa sijoittaa mainostornin.

p-1 — Del av område för parkering, trafik och avfallssortering där byggnader ej får uppföras. Området ska utformas på ett ändamålsenligt sätt så att det anpassar till angränsande planteringszon.
Pysäköintiä, liikennettä ja jätteiden lajittelua varten varattu alueen osa, johon ei saa rakentaa rakennuksia. Alue on suunniteltava tarkoituksenmukaisesti, jotta se sopeutuu viereiseen istutusvyöhykkeeseen.

Gata.
Katu.

WATTVÄGEN — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

pp — Riktgivande del av område som reserverats för fotgängare och cyklister.
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/h — Riktgivande del av område som reserverats för fotgängare och cyklister där lantbrukstrafik är tillåten. Området ska vid behov kunna användas av utryckningsfordon.
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla sallitaan maatalousliikenne.Hälytysajoneuvojen on tarvittaessa voitava käyttää aluetta.

ajo-1 — Riktgivande körförbindelse som vid behov ska kunna användas av utryckningsfordon för trafik till kvarter 21.
Ohjeellinen ajoyhteys, jota hälytysajoneuvojen on tarvittaessa voitava käyttää korttelii 21 ajamiseen.

a — Riktgivande förbindelse för gång- och cykeltrafik som går under en gata eller ett trafikområde.
Ohjeellinen kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Ungefärligt läge för in- och utfart.
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggande

1. Konstruktioner för teknisk service, såsom transformatorstationer, pumpstationer samt ledningsområden kan vid behov placeras utanför den på plankartan i kvartersområdena angivna byggnadsytan. Konstruktionerna ska dock alltid placeras så att de inte stör avledningen av dagvatten.
2. Inom området får inte placeras industri eller annan verksamhet, som är kraftigt rökalstrande, till sin höjd eller på andra sätt kan inverka försämrande på flygförhållanden och försvåra flygverksamheten. Konsekvenser för flygverksamheten under byggnation ska även beaktas, bland annat gällande damm. Vid planeringen av byggnaderna, konstruktionerna och anordningarna, byggandet och verksamheten under användningen ska de i luftfartslagen uppställda kraven som gäller flyghindertillstånd och eventuella begränsningar för byggandet och användningen av byggnaderna med anledning därav beaktas. Om det på planområdet bildas vattenområden som lockar till sig fåglar så att flygsäkerheten äventyras, ska vattenområdena täckas till exempel med nät för att förhindra att fåglar vistas där.
3. Vid uppförande av byggnader, konstruktioner eller anordningar i området ska flyghinder beaktas enligt vad som stadgas i Luftfartslagen § 158 mom.2 (2014/864).
4. Byggnader ska inte placeras närmare än 4 meter från tomtgränsen. Om byggnadens fasad är högre än 4 meter ska avståndet från tomtgränsen motsvara minst byggnadens höjd.
5. Avståndet mellan byggnader ska vara större än höjden av den högsta byggnaden, dock minst 8 meter.
6. Delar av en tomt som används för utomhuslagring och som ligger på gränsen mellan tomter eller intill gatan, ska skyddas med planteringar som skyddar tillräckligt mot insyn eller med ett 180-200 cm högt staket/ stängsel som passar in i gatubilden.
7. Lastnings- och lossningsområden samt områden som används till fordonstrafik ska ytbeläggas med vattenogenomträngliga material.
8. Det buller som orsakas av verksamhet som anvisas till detaljplaneområdet får inte överskrida 55 dB dagtid och 50 dB nattetid vid närmast belägna objekt där störningar förekommer. Även buller från riksvägarna ska beaktas.
9. Kvartersområdena ska planeras och bebyggas så att riksväg 3 och riksväg 8 inte utsätts för störningar i form av bländande ljus från trafik eller belysningsanordningar inom planområdet.
10. Inom landsvägens skyddsområde får man placera en reklampelare. Reklampelaren får inte använda digitala skärmar eller blinkande, rörliga eller uppträdande ljus. Reklampelaren ska placeras så att avståndet till landsvägens körbanas närmaste kant är minst lika stort som pelarens höjd. Reklampelaren eller andra eventuella reklamer får inte hindra synligheten av trafikmärken eller påverkar trafiksäkerheten.
11. I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom noggrannare jordmänsutredningar byggnadsplatsvis, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.
12. 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.
13. Verksamhetsidkaren/ byggnadsägaren är ansvarig för att egen beredskap inom tomten uppfylls, enligt Räddningslagen § 14 (379/2011).

Arkitektur

14. Byggnadernas fasader ska till sin arkitektur vara högklassiga och representativa. Speciell uppmärksamhet bör fästas på fasaderna vid gatans och de allmänna vägarnas sida.

Kommunaltekniska lösningar och dagvatten

15. Hanteringsmetoder för kvartersområden:
- Dagvatten från sådana ytor på tomten som inte släpper igenom vatten ska fördröjas på tomten så att den dimensionerade volymen för fördröjningssvackor, -bassänger eller -tankar ska vara en kubikmeter per varje hundra kvadratmeter område (1 m³ / 100 m²) som inte släpper igenom vatten.
- Förorenat dagvatten får inte orenat ledas ut i miljön, utan ska ledas via olje- och sandavskiljare, eller annat infiltreringssystem, innan det leds vidare till dagvattenavlopp och diken.
- Ifall jordmånen och dräneringen av konstruktionerna tillåter, rekommenderas det att oförorenat takvatten infiltreras i marken.

16. Hanteringsmetoder för allmänna områden:
- På allmänna områden ska det reserveras utrymme för områdesspecifika fördröjningsområden för dagvatten, via vilka dagvatten från kvarteren leds och dagvatten från gatuområdena fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.

17. Kontaminerat släckningsvatten får inte ledas ut i vattendrag eller i omgivningen. Aktören ska lämna in en plan för hantering av kontaminerat släckningsvatten till kommunen, vilken ska godkännas av kommunens byggnadstillsyn innan verksamhet på området inleds.
18. Aktörerna på tomterna ska i samband med bygglovet göra upp en dagvattenplan för tomten och lägga fram den för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenhanteringsplanen ska hanteringen av det byggtida dagvattnet även beaktas.
19. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till diket för det allmänna vägområdet (LT).

Parkeringsplatser

20. Minimiantal bilplatser enligt följande:
- 1 bilplats/arbetsplats
- affärsutrymmen 1 bilplats/100 m² våningsyta
- restaurang- och konferensutrymmen 1 bilplats/40 m² våningsyta

21. Parkeringsplatser ska avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen

1. Teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, pumppaamoja ja johtoalueita voidaan tarvittaessa sijoittaa kaavakartalla määriteltyjen korttelialueiden rakennusalan ulkopuolelle. Rakennelmat on kuitenkin aina sijoitettava niin, että hulevesien johtamiselle ei aiheudu haittaa.
2. Alueelle ei saa sijoittaa teollisuutta tai muuta toimintaa, joka voimakkaasti savua muodostavana, korkeudeltaan tai muuten näkölento-olosuhteita huonontavana voi vaikeuttaa lentotoimintaa. Rakentamisen aikaiset vaikutukset lentotoimintaan muun muassa pölyn osalta on huomioitava. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytön aikaisessa toiminnassa on otettava huomioon ilmailulain asettamat vaatimukset lentoesteluvasta ja siitä mahdollisesti aiheutuvista rajoitteista rakentamiselle ja rakennusten käytölle. Jos kaava-alueelle muodostuu vesialueita, jotka houkuttelevat lintuja lentoturvallisuutta vaarantavasti, ne on katettava esim. verkoilla lintujen oleskelun estämiseksi.
3. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden rakentamisessa alueelle on huomioitava lentoesteet ilmailulain (2014/864) 158. §:n 2. momentin määräysten mukaisesti.
4. Rakennuksia ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi tontin rajaa. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 m, etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään yhtä suuri kuin kyseisen rakennuksen korkeus.
5. Rakennusten välinen etäisyys on oltava suurempi kuin korkeimman rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 8 m.
6. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat, jotka sijoittuvat tonttien väliselle rajalle tai kadun viereen, on suojattava riittävän näkösuojan antavin istutuksin tai kaupunkikuvallisesti soveltuvalla aidalla, jonka korkeus on 180-200 cm.
7. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla.
8. Asemakaava-alueelle osoitettavan toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää lähimmissä häiriintyvissä kohteissa päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB ottaen huomioon valtateiden aiheuttama melu.
9. Korttelialueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että kaava-alueen liikenteestä peräisin olevat häikäisevät valot tai kaava-alueella sijaitsevat valaistuslaitteet eivät aiheuta häiriöitä valtateille 3 ja 8.
10. Maantien suoja-alueelle saa sijoittaa yhden mainospylvään. Mainospylväässä ei saa käyttää digitaalista näyttöä eikä vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin suuntaavia valoja. Mainospylväs tulee sijoittaa siten, että etäisyyttä maantien ajoradan lähimpään reunaan on vähintään pylvään korkeuden verran. Mainospylväs tai muut mahdolliset mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta tai liikenneturvallisuutta.
11. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tarkempien maaperäselvitysten avulla tutkittava happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
12. Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisesti tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuva haittariski minimoidaan.
13. Toiminnanharjoittaja / rakennuksen omistaja on vastuussa siitä, että tontin omatoiminen varautuminen täyttää pelastuslain (379/2011) 14. §:n vaatimukset.

Arkkitehtuuri

14. Rakennusten julkisivujen on oltava arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja edustavia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää katujen ja yleisten teiden puolella oleviin julkisivuihin.

Kunnallistekniset ratkaisut ja hulevedet

15. Korttelikohtaiset menetelmät:
- Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä tontilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden (1 m³ / 100 m²).
- Likaantuneita hulevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina ympäristöön, vaan ne on johdettava öljyn- tai hiekanerotuksen tai muun suodatusjärjestelmän kautta ennen kuin ne johdetaan hulevesiviemäreihin ja ojiin.
- Mikäli maaperä ja rakenteiden kuivatus sallivat, on kattovesien maahan imeyttäminen suositeltavaa.

16. Yleisiä alueita koskevat hallintamenetelmät:
- Yleisiltä alueilta on varattava tilaa alueellisille hulevesien viivytysalueille, joiden kautta johdetaan korttelien hulevesiä sekä viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

17. Saastunutta sammutusvettä ei saa johtaa vesistöön eikä ympäristöön. Toimijan on hyväksytettävä saastuneen sammutusveden käsittelysuunnitelma kunnan rakennusvalvonnalla ennen toiminnan aloittamista alueella.
18. Tonttien toimijoiden on rakennusluvan yhteydessä laadittava tontin hulevesisuunnitelma ja toimitettava se rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta.
19. Hulevesien johtaminen yleisen tiealueen (LT) ojaan ei ole sallittua.

Pysäköintipaikat

20. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:
- 1 autopaikka / työpaikka
- liiketilat 1 autopaikka /100 kerrosalaneliömetriä
- ravintola- ja konferenssitilat 1 autopaikka / 40 kerrosalaneliömetriä

21. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsennettävä osiin puu- ja/tai pensaistutuksin.

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Vikby detaljplan, kvarter 20-25 samt allmänna områden

Vikbyn asemakaava, korttelit 20-25 ja yleiset alueet

Plankod Kaavatunnus	499-2063/24	
Inledning Aloitus		29.01.2025 § 12
Meddelande om anhängiggörande Vireilletulosta ilmoittaminen		31.01.2025
Program för deltagande och bedömning framlagt Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä		31.01.2025 - 03.03.2025
Planutkast daterat 23.04.2025 Kaavaluonnos päivätty 23.04.2025		23.04.2025 § 75
Planutkast framlagt Luonnos nähtävillä		29.04.2025 - 28.05.2025
Planförslag daterat 05.11.2025 Kaavaehdotus päivätty 05.11.2025		5.11.2025 § 173
Planförslag framlagt Ehdotus nähtävillä		xx.xx.20xx - xx.xx.20xx
Teknisk justering Tekninen muutos		x.x.20xx
Samhällsbyggnadsutskottet Yhdyskuntarakentamisen valiokunta		x.x.20xx § xx
Kommunstyrelsen Kunnanhallitus		x.x.20xx § xx
Godkänd i kommunfullmäktige (OAL § 52) Hyväksytty kunnanvaltuustossa (AKL § 52)		x.x.20xx § xx
Meddelande om godkännandet av en plan (OAL § 67) Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä (AKL § 67)		x.x.20xx
Meddelande om ikraftträdande (OAL § 200) Voimaan tulosta ilmoittaminen (AKL § 200)		x.x.20xx

Planläggare: Kaavoittaja: Jim Åkerholm	
Planläggningsingenjör: Kaavoitusinsinööri: Martina Bäckman	Planläggningschef: Kaavoituspäällikkö: Jonas Aspholm

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta	Kartan uppgjord av: Kartan laatija: Origo Oy	Kommun, Kunta: Korsholm,Mustasaari (499) By, Kylä: Vikby (423)	Skala Mittakaava 1:2000
Kartläsmätning: Kartanteko: 2010	Kartan godkänd, Karttu hyväksyttu Korsholm,Mustasaari 18.1.2011 Barbara Päfs		
Baskartan är kompletterad, tidsenlig och uppfyller ställda krav. Pohjakartta on täydennetty, ajanmukainen ja täyttää asetetut vaatimukset.		Mätklass, Mittausluokka: 2 Koordinatsystem, Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Höjdsystem, Korkeusjärjestelmä: N2000	
	Plandläggningschef Kaavoituspäällikkö 15.10.2025 Jonas Aspholm		