



# Hästhagen detaljplan

Planläggningsavdelningen

Utkast 18.2.2026  
Förslag xx.xx.xxxx

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx § xx



**KORSHOLMS KOMMUN**  
**MUSTASAAREN KUNTA**

# PLANUTKAST

Korsholms kommun  
Planläggningsavdelningen  
Centrumvägen 4  
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av  
Planläggningsingenjör Martina Bäckman  
02/2026

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>                   | <b>1</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>SAMMANDRAG .....</b>                                          | <b>2</b>  |
| 2.1      | Olika skeden i planprocessen .....                               | 2         |
| 2.2      | Detaljplanen .....                                               | 2         |
| 2.3      | Genomförandet av detaljplanen.....                               | 3         |
| 2.4      | Detaljplanens rättsverkningar .....                              | 3         |
| <b>3</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 3.1      | Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....             | 3         |
| 3.1.1    | <b>Allmän beskrivning av området.....</b>                        | <b>3</b>  |
| 3.1.2    | <b>Naturmiljön .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| 3.1.3    | <b>Den byggda miljön .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| 3.1.4    | <b>Service.....</b>                                              | <b>6</b>  |
| 3.1.5    | <b>Trafik .....</b>                                              | <b>6</b>  |
| 3.1.6    | <b>Rekreation .....</b>                                          | <b>6</b>  |
| 3.1.7    | <b>Den byggda kulturmiljön och fornminnen .....</b>              | <b>7</b>  |
| 3.1.8    | <b>Specialverksamhet .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| 3.1.9    | <b>Teknisk service och vattentjänster .....</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1.10   | <b>Dagvatten .....</b>                                           | <b>9</b>  |
| 3.1.11   | <b>Jordmån.....</b>                                              | <b>11</b> |
| 3.1.12   | <b>Sura sulfatjordar .....</b>                                   | <b>11</b> |
| 3.1.13   | <b>Grundvatten .....</b>                                         | <b>14</b> |
| 3.1.14   | <b>Markägförhållanden .....</b>                                  | <b>14</b> |
| 3.2      | Planeringssituationen .....                                      | 14        |
| 3.2.1    | <b>Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....</b> | <b>14</b> |
| <b>4</b> | <b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>          | <b>20</b> |
| 4.1      | Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart.....            | 20        |
| 4.2      | Deltagande och samarbete .....                                   | 20        |
| 4.2.1    | <b>Intressenter .....</b>                                        | <b>20</b> |
| 4.2.2    | <b>Anhängiggörande .....</b>                                     | <b>21</b> |
| 4.2.3    | <b>Planeringsprocessen och växelverkan .....</b>                 | <b>21</b> |
| 4.2.4    | <b>Myndighetssamarbete .....</b>                                 | <b>23</b> |
| 4.3      | Mål för detaljplanen .....                                       | 23        |
| 4.4      | Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser .....  | 24        |
| <b>5</b> | <b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....</b>                        | <b>25</b> |
| 5.1      | Planens struktur .....                                           | 25        |
| 5.1.1    | <b>Dimensionering.....</b>                                       | <b>25</b> |
| 5.1.2    | <b>Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet .....</b>            | <b>25</b> |
| 5.2      | Områdesreserveringar .....                                       | 26        |
| 5.2.1    | <b>Kvartersområden.....</b>                                      | <b>26</b> |
| 5.2.2    | <b>Övriga områden .....</b>                                      | <b>27</b> |
| 5.3      | Planens konsekvenser.....                                        | 28        |
| 5.3.1    | <b>Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....</b>            | <b>28</b> |
| 5.3.2    | <b>Konsekvenser för den byggda miljön.....</b>                   | <b>29</b> |
| 5.3.3    | <b>Konsekvenser för kulturmiljön .....</b>                       | <b>29</b> |
| 5.3.4    | <b>Konsekvenser för trafiken .....</b>                           | <b>30</b> |
| 5.3.5    | <b>Samhällsekonomiska konsekvenser .....</b>                     | <b>31</b> |
| 5.4      | Planbeteckningar och planbestämmelser .....                      | 32        |
| 5.5      | Namn.....                                                        | 32        |
| <b>6</b> | <b>GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....</b>                       | <b>32</b> |
| 6.1      | Uppföljning av genomförandet.....                                | 32        |



# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun: Korsholm  
Kommundel: Smedsby  
Fastighet(er): del av 499-418-9-390 SANDNÄSAS  
del av 499-1-9901-2 ERIKSVÄGEN  
del av 499-884-1-2 UPPHÄVDA ALLMÄNNA VÄGAR  
del av 499-418-2-532 VÅRBACKA  
Planens namn: Hästhagen detaljplan  
Planens skala: 1: 2 000  
Plankod: 499-1592/22

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet är beläget i Smedsby centrum, Korsholms kommun, intill Smedsbyvägen och Källängsvägen. Avståndet till kärncentrum är ca 300 meter (fågelvägen). Till Vasa regioncentrum är det ca 3,5 km (fågelvägen). Området som detaljplanen omfattar är ca 4,3 ha stort. Områdets ungefärliga läge framgår av bild 1.



Bild 1. Planområdets ungefärliga läge.

## 1.3 Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen på området, och utforma ett urbant och kvalitativt bostadsområde, i enlighet med områdesreserveringarna i Smedsby delgeneralplan. Detaljplanens målsättningar finns noggrannare återgivna under rubriken: 4.3 Mål för detaljplanen.

## 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. Naturinventering Hästhagen, Smedsby 2022
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

## 1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

- Kartor över vatten-, avlopp, el- och övriga ledningar
- Smedsby kulturmiljöinventering 2014

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

|                  |                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.11.2022 § 171 | Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att påbörja en detaljplanering för det aktuella området och framlägga ett program för deltagande och bedömning till påseende. |
| 17.1-15.2.2023   | Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.                                                                                               |
| xx.xx.2026 § xx  | Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga fram två alternativa utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.                           |
| xx.xx-xx.xx.2026 | Två alternativa utkast till detaljplan var framlagt till påseende.                                                                                             |
| xx.xx.xxxx § xx  | Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.                                                                          |
| xx-xx.xx.xxxx    | Ett planförslag var framlagt till påseende.                                                                                                                    |
| xx.xx.xxxx § xx  | Samhällsbyggnadsutskottet godkände detaljplanen.                                                                                                               |
| xx.xx.xxxx § xx  | Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.                                                                                                                         |
| xx.xx.xxxx § xx  | Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.                                                                                                                       |

### 2.2 Detaljplanen

I detaljplanens beredningsskede undersöker man två olika alternativ till områdesreserveringar och exploatering av området.

I det ena planutkastet eftersträvar man att skapa ett trivsamt bostadsområde där man lägger fokus på invånarnas trivsel, genom att anvisa tillräckliga grönområden samt förbindelser till närliggande grönområdesstruktur. Genom detaljplanen vill man stödja och utveckla de befintliga strukturerna i närområdet samt höja centrumområdets attraktion som ett kvalitativt och urbant bostadsområde, vilket erbjuder olika typer av boendeformer samt service inom gång- och cykelavstånd.

Utgående från det diplomarbete som gjordes år 2010 över olika scenarier av områdets markanvändning samt områdesreservationen i Smedsby delgeneralplan 2030, tar man under planprocessen fram olika förslag till markanvändning, där man ger förslag på olika områdesreservationer och exploatering för området.

I det andra planutkastet eftersträvar man att skapa ett välfungerande område för byggnader för offentlig service. Tanken är att det i första hand ska byggas ett daghem på området. Områdets centrala läge, som en del av Smedsby centrumstruktur ökar servicenivån på lokal nivå, genom att erbjuda daghemsplatser inom gång- och cykelavstånd.

Genom planeringen främjas områdets markanvändning och man skapar förutsättning för inflyttning, direkt eller indirect, beroende på detaljpanelösning. Detaljplaneringen av området är en naturlig utveckling av bebyggelsen i centrumområdet och planeringen stödjer och utvecklar de befintliga strukturerna och vägnätet.

### **2.3 Genomförandet av detaljplanen**

Området är till största delen i kommunal ägo. Endast ett mindre område är i privat ägo. En del av gatuområdena är i statlig ägo.

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när områdets infra och kommunalteknik har byggts ut, i enlighet med godkänt investeringsprogram.

### **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**

Planområdet ligger i centrala Smedsby intill Smedsbyvägen och Källängsvägen. Planområdet är ca 4,3 ha stort.

Området som berörs av detaljplanändringen består i dagsläget till största delen av gammal ängsmark bortsett från ett antal mindre skogsdungar. Inom planområdet finns en äldre stuga, vilken är bebodd under sommarmånaderna. Till den äldre stugan går en smal gårdsväg, som är kantad av björkar.

Inom området finns flera mindre diken, men också ett större utfallsdike. Marknivån på området ligger på ca +5,0-6,0 m N2000.



Bild 2. Ungefärlig avgränsning av detaljplaneområdet.

Området gränsar till detaljplanerade områden med i huvudsak småhus- och radhusbebyggelse. Inom planområdet finns Äppeldalens rekreationsled som går från Källängsvägen och västerut ända till Johansvägen. Leden har planerats utgående från riktgivande områdesreserveringar i den gällande detaljplanen för området.



Bild 3. Vy över planområdet mot bebyggelsen längs Gustavsvägen och Adamsvägen.





Bild 4. Vy över planområdet från Smedsbyvägen sett.

### 3.1.2 Naturmiljön

En naturinventering över området har uppgjorts våren/ sommaren 2022 av Kvarken Nature and Fishing.

I inventeringen har konstaterats att planområdet utgörs till största delen av gammal ängsmark. Det växer buskage och slyvegetation på området och enstaka större träd påträffas längs utfallsdiket och i kanten mot Smedsbyvägen. Längs med Smedsbyvägen blommar gulsippa och lite längre in på området växer jättebalsamin. Jättebalsaminen är klassad som en invasiv art och borde avlägsnas. Inom planområdet rinner ett utfallsdike och några mindre nästa helt igenväxta åkerdiken. Det finns några stenigare partier inom området, främst där det växer större träd, i övrigt är ängsmarken fri från sten.

### 3.1.3 Den byggda miljön

Inom planområdet finns det en byggd lekpark samt Hästhagen-Äppeldalens rekreationsled. Inom planområdet finns det ett mindre, äldre hus. En närmare beskrivning av det äldre huset framgår av planbeskrivningen rubrik 3.1.7. *Den byggda kulturmiljön och fornminnen.*

Byggnationen i planområdets direkta närhet består både av småhus-, och radhusbebyggelse. I planområdets närhet finns också höghusbebyggelse närmare Smedsby centrum, samt olika typer av byggnader för offentlig-, och kommersiell service.



### **3.1.4 Service**

I planområdets direkta närhet finns Smedsby centrum med olika typer av kommunal och kommersiell service: livsmedelsaffär, postombud, bibliotek, frisersalonger, café, bensinstation, simhall, hotell. Det finns även daghem, lågstadium, högstadium och gymnasium inom promenadavstånd.

### **3.1.5 Trafik**

Planområdet gränsar till Källängsvägen och Smedsbyvägen. Längs Smedsbyvägen finns en separat gång- och cykelväg. Anslutning till det äldre huset inom planområdets avgränsning sker från Smedsbyvägen.

### **3.1.6 Rekreation**

På nuvarande detaljplan finns det ett område utmärkt som VP (park), största delen av området är VL (närrekreationsområde). Olav lekpark heter lekplatsen på området är i närheten av Hästhagen-Äppeldalens rekreatjonsled som ansluter sig till Seniorparken. I närheten finns även två gym och en simhall.



Bild 5. Olav lekpark, som finns längs rekreatjonsleden.



Bild 6. En del av rekreationsleden, från Smedsbyvägen sett.

### 3.1.7 Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området är inte beläget inom regionalt eller nationellt värdefullt kulturområde, eller inom byggda kulturmiljöer av riksintresse. Vapenbrödrabyn i Vasa är närmaste belägna kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå, vilket är beläget ca 1,5 km sydväst om planområdet.

På planområdet finns ett äldre hus – en backstuga från 1800-talets slut, vilken finns medtagen i Smedsby kulturmiljöinventering från 2014. Backstugan samt två mindre förråd utgör en del av en del av 1800-tals bondgården "Bennusis". Backstugan på planområdet har bedömts vara välbevarad. Bondgårdshelheten har en nybyggd huvudbyggnad samt en äldre uthuslänga från 1910-talet, tillbyggd på 1950-talet (utanför planområdets avgränsning). Trots att gårdens huvudbyggnad är ersatt med ett nytt bostadshus representerar den i sin helhet den på nationell nivå unika österbottniska allmogekulturen. Den bildar, tillsammans med den välbevarade backstugan och den lokalt numera sällsynta ängsmiljön, en helhet som vittnar om agrarsamhällets samhällsstruktur. Uthuslängan (utanför planområdets avgränsning) samt backstugemiljön i sin helhet har starka miljöskapande värden.

I kulturmiljöinventeringen har föreslagits att helheten ska ha en /s-planbestämmelse, enligt följande: *Område där miljön bevaras för sina kulturhistoriska värden. Åtgärder som vidtas inom området får inte riskera att dess historiska karaktär förvanskas utan bör bevara dess kulturhistoriska värden. Åtgärder bör övervägas med nogsamhet och till sitt uttryck underordna sig områdets historiska karaktär. Områdets topografi bör bevaras. Vägar som inte är belagda bör inte beläggas.*



I kulturmiljöinventeringen har föreslagits att backstugan ska ha en sr-3 planbestämmelse, enligt följande: *Byggnad med höga kulturhistoriska värden. Åtgärder bör stöda dess värde och överensstämma med dess historiska karaktär. Ifall tidigare åtgärder gjorts som strider mot detta bör man sträva efter återställande åtgärder. Får inte rivas utan särskilt tvingande skäl.*

Och för de två gamla förrådsbyggnaderna har föreslagits en sr-4 planbestämmelse, enligt följande: *Byggnad med kulturhistoriskt värde. Åtgärder bör säkerställa att byggnadens utseende bevaras. Får inte rivas utan särskilt tvingande skäl.*

I Smedsby delgeneralplan har bondgårdshelheten beteckningen *område som är värdefullt med tanke på bybilden (sk)*.



Bild 7. Flygbild av bondgårdshelheten.



Bild 8. Den äldre backstugan inom planområdets avgränsning.



Bild 9. Infarten till backstugan, sett från Smedsbyvägen.

Miljön kring den gamla backstugan har inte ändrats märkbart sedan inventeringen, som uppgjordes år 2014. Uppgifterna som framgår av inventeringen överensstämmer bra med dagsläget. Den gamla backstugan är i användning för fritidsbruk under sommarmånaderna.

På området förekommer inga kända fornlämningar eller fornminnen.

### **3.1.8 Specialverksamhet**

Ca 0,2 km från planområdet finns det en bensinstation. Ingen övrig specialverksamhet finns i planområdets direkta närhet.

### **3.1.9 Teknisk service och vattentjänster**

Samhällsbyggnadsnämnden har den 10.10.2018 § 176 fastställt verksamhetsområdena för vattenledningsnät och avloppsledningsnät i Korsholm. Det aktuella området är beläget inom verksamhetsområde för vattenledningsnät och inom verksamhetsområde för avloppsledningsnät.

### **3.1.10 Dagvatten**

Inom planområdet finns ett större utfallsdike, som sträcker sig igenom hela Hästhagen-Äppeldalens rekreationsled. Utfallsdiket leder dagvattnet från detaljplanerade områden, via det aktuella detaljplaneområdet.

Strax sydväst om detaljplaneområdet finns en dagvattenbassäng, vilken fördröjer dagvattenflödet genom området. Dagvattenbassängen är anlagd som en del av park- och grönområdesstrukturen i anknytning till rekreationsleden.



Planområdets nordöstra del är den lägsta delen av planområdet. Detta åskådliggörs också på den översiktliga dagvattenöversvämningskartan (Bild 12.) där vattendjupet vid ett skyfall är som störst i denna del av planområdet.

Dagvattnet från området leds vidare norrut, där det så småningom kommer ihop med dikessamanslutningen *Dränering av Långviken samt rensning av Stocksundsdiket* (1661aVa1). Härifrån fortsätter avrinningen söderut, för att sedan svänga mot nordväst, parallellt med Förbindelsevägen. Utloppet sker slutligen i Metviken på Vasa stads sida.

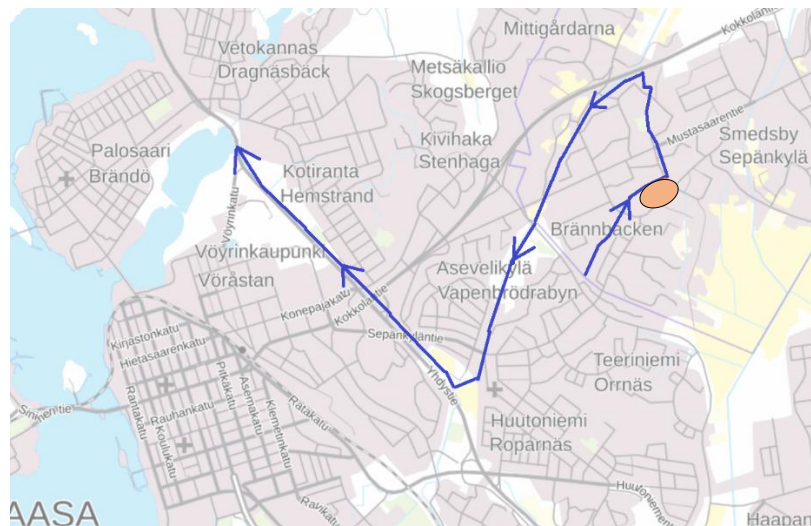
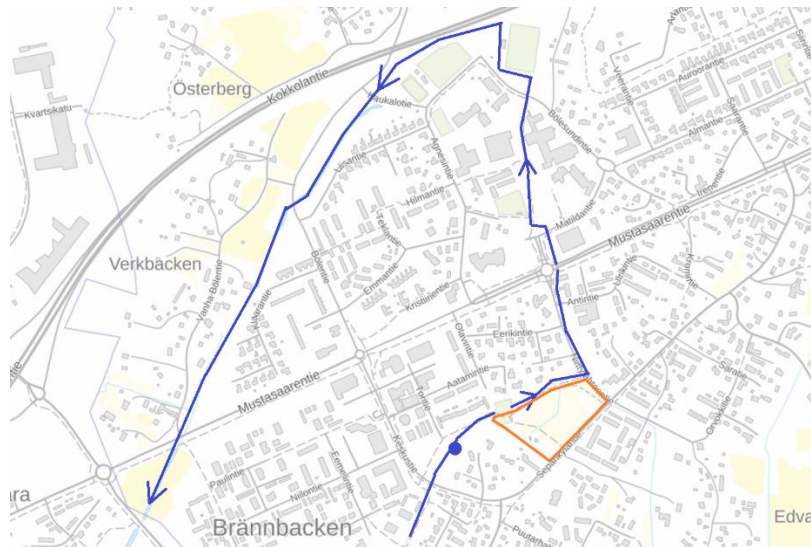


Bild 10–11. Dagvattnets strömningsriktning från det aktuella planområdet.

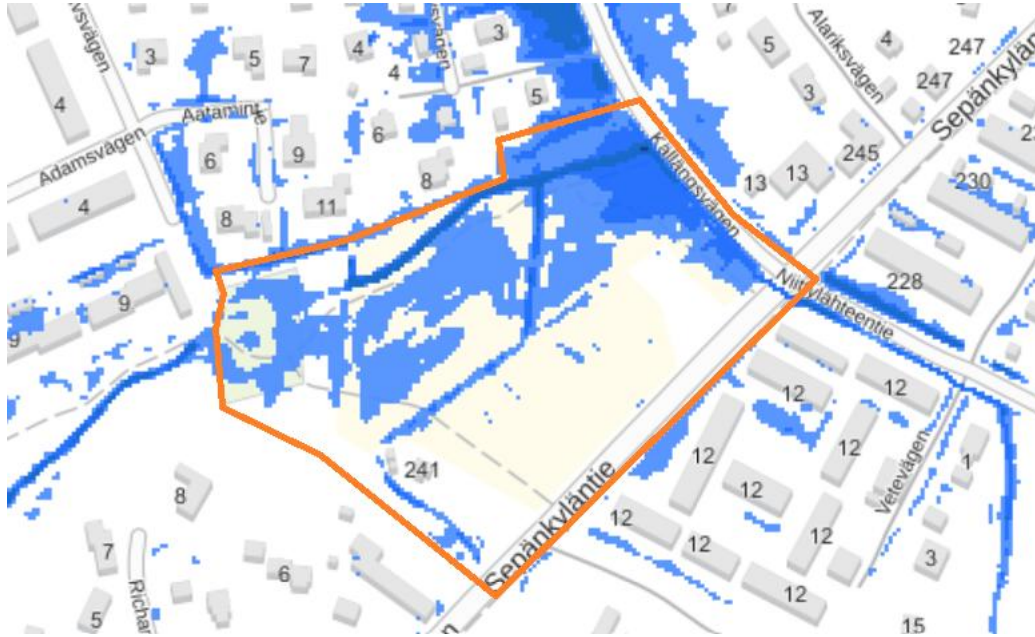


Bild 12. Utdrag av Översvämningsscentrets karttjänst - översiktlig dagvattenöversvämningsskarta 2024. Kartan åskådliggör vattendjupet vid ett 52 mm regn under en timmes tid.

#### 3.1.11 Jordmån

Områdets jordmån består till största delen av gyttjig lerjord (LjSa), och till en liten del av grus- och sandmorän (Sr och Mr).



Bild 13. Utdrag av Geologiska forskningscentralens jordmånskarta.

#### 3.1.12 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 tre kartläggningspunkter för förekomst av sura sulfatjordar inom ett avstånd av ca 0,9–1,0 km från planområdet. Av kartläggningsresultatet framkommer att det vid samtliga kartläggningspunkter (röda punkterna) förekommer sura sulfatjordar, och att de sura sulfatjordarna har påträffats på ett djup om 0,0–1,0 meter från markytan.



Bild 14. Utdrag av geologiska forskningscentralens karttjänst, där de tre kartläggningspunkterna 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 största delen av det aktuella området.

Det väsentliga när det gäller bekämpningen av effekterna av jordmånens förförurning 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

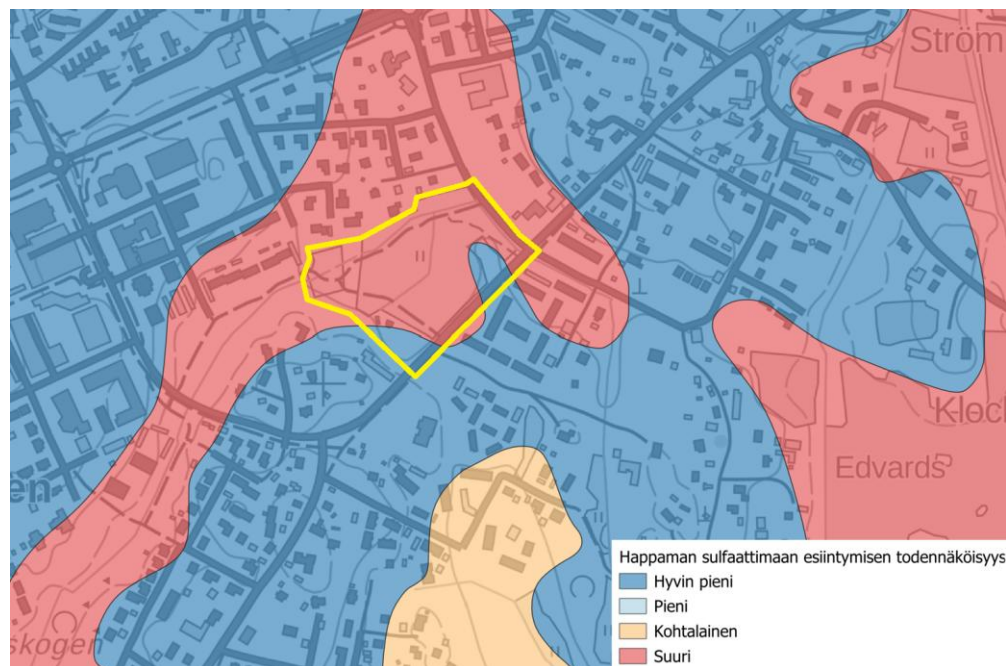


Bild 15. Utdrag av förhandstolkningskartan gällande förekomst av sura sulfatjordar från geologiska forskningscentralen.

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.

### **3.1.13 Grundvatten**

Planområdet ligger inte inom grundvattenområde. Närmaste grundvattenområde Smedsby-Kapellbacken (1049951 - klass 1), är beläget ca 1,5 km öster om planområdet.

### **3.1.14 Markägoförhållanden**

Planområdet ägs av Korsholms kommun, en privatperson och finska staten (del av gatuområde).

## **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 färd sätt
- 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.

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

#### *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.



#### *Område för tätortsfunktioner (A)*

Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden, gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetlig samhällsstruktur ska främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse ska inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder ska utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande ska anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.

#### *Område för centrumfunktioner (c)*

Beskrivning av beteckningen: Med objektsbeteckningen anvisas kommun- och stadscentrum (förutom Vasa och Jakobstad). Beteckningen anvisar områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen ska förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och mångsidigt centrum. Uppmärksamhet ska fästas vid övergången mellan området för centrumfunktioner och den övriga tätorten. Byggande ska ske med hänsyn till platsens karaktär, tätortsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller tätortsmiljön ska inte exploateras. Tillräcklig tillgång till närrekreationsområden ska säkerställas. Nätverket av gång- och cykeltrafikleder ska utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Avgränsningen av området för centrumfunktioner ska i den kommunala planläggningen utredas och anvisas.

#### *Hinderfri zon för flygtrafik (sv)*

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.

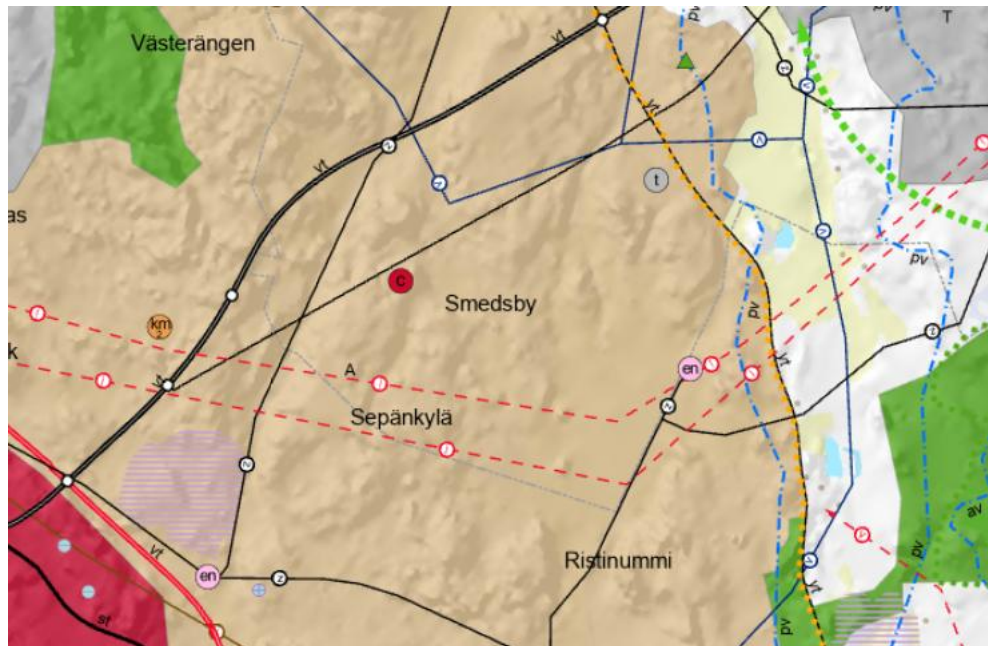


Bild 16. Utdrag av Österbottens landskapsplan 2050.

## Strategisk generalplan

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

Det aktuella detaljplanområdet är beläget inom område för centrumfunktioner (C).

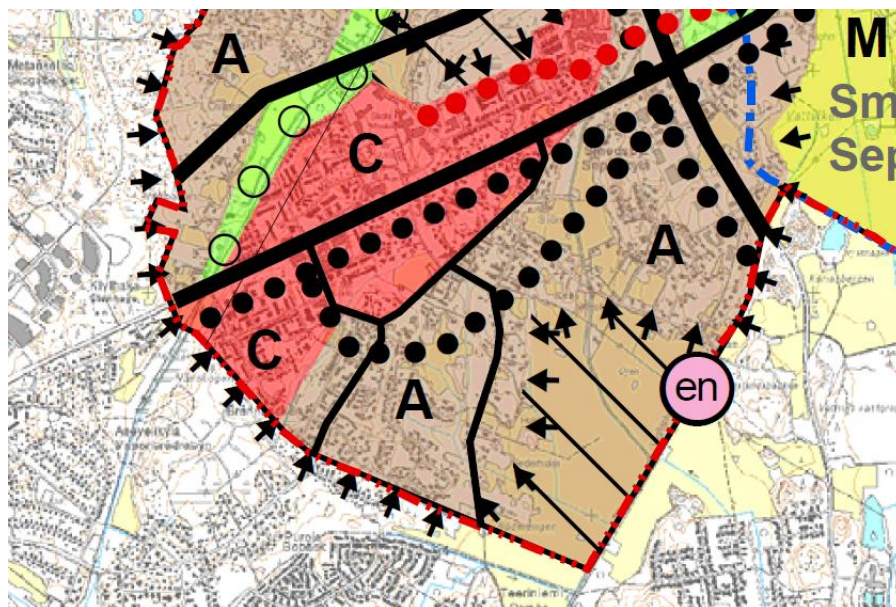


Bild 17. Utdrag av Korsholms kommuns strategiska generalplan.

## Generalplan

Smedsby delgeneralplan 2030 har godkänts av kommunfullmäktige 1.9.2016 §60. Planen har trätt i kraft den 15.12.2017. I delgeneralplanen är detaljplanområdet anvisat som område dominerat av flervånings- och radhus (AKR), område dominerat av småhus (AP), område som är värdefullt med tanke på bybilden (sk),

rekreationsområde (V) med behov av grönförbindelse, lokal samlarväg samt gång- och cykelväg.

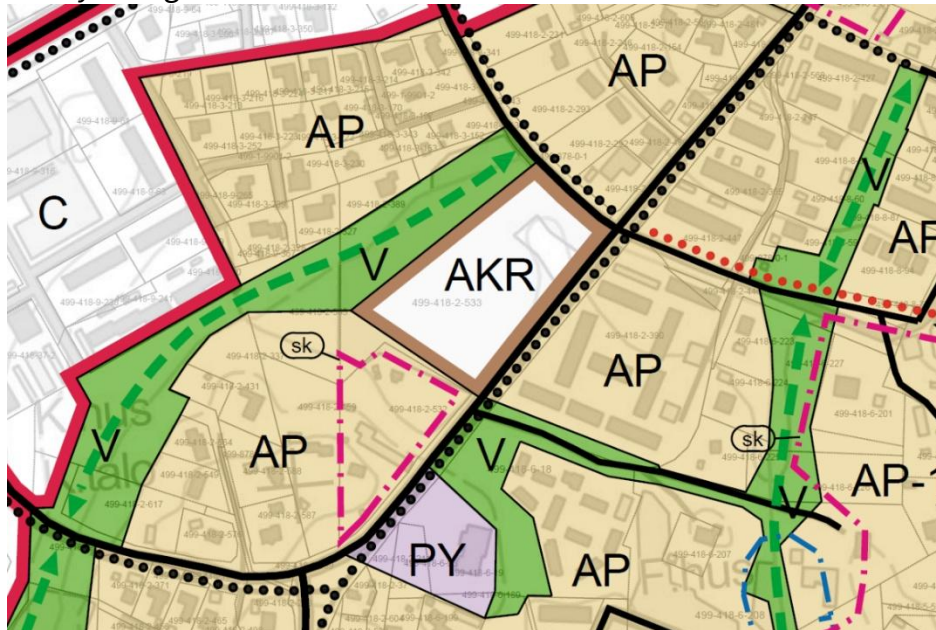


Bild 18. Utdrag av Smedsby delgeneralplan.

### **Detaljplan**

Den gällande detaljplan på området blev fastställd 14.2.1985 genom Länsstyrelsens utslag B-641, och gäller kvarter 201–205, 207 och 208. I gällande detaljplan finns följande områdesreserveringar på det aktuella planområdet: område för närrekreation (VL), park (VP), kvartersområde för fristående småhus (AO), för gång- och cykeltrafik reserverad väg (pp) samt gator (byggnadsplanevägar).

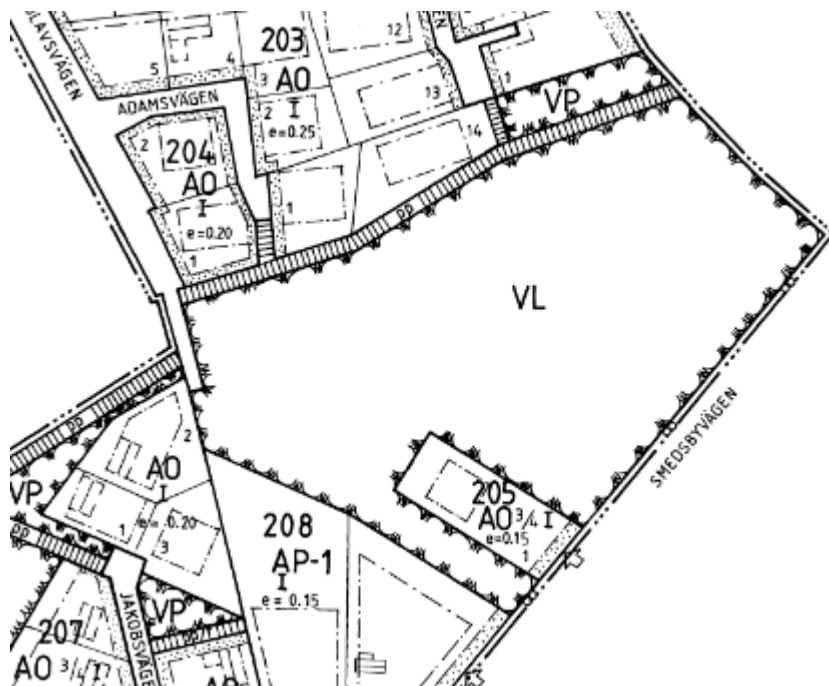


Bild 19. Utdrag av gällande detaljplan



### **Diplomarbete**

För planområdet i fråga gjordes ett diplomarbete år 2010 i samband med att stomplanen ”framtida Smedsby” utarbetades för kvarteren kring Korsholmsvägen. I diplomarbetet togs tre olika alternativ för markanvändning av området fram. I de olika alternativen har man lyft fram olika scenarier för områdets framtida markanvändning, med allt från radhus och parhus i högst två våningar med egna tomter till flervåningshus i 2–4 våningar. I samtliga förslag har man tagit fasta på vikten av grönområden och parker.



Bild 20. Bild över området enligt konceptmodell ”kyläkorteli”.

### **Baskarta**

Vid uppgörande av planen har använts kommunens baskarta i skala 1:2000. Baskartan har kompletterats hösten 2025. Den kompletterade baskartan har godkänts av planläggningschef Jonas Aspholm den 8.12.2025.

### **Naturinventering**

En naturinventering över området har utförts våren/ sommaren 2022 av Kvarken Nature and Fishing. I inventeringen har områdets naturtyper, häckande fåglar, fladdermöss, flygekorre, åkergroda samt kärlväxter kartlagts.

### **Kulturmiljöinventering**

I samband med att Smedsby delgeneralplan 2030 uppgjordes så utarbetades en kulturmiljöinventering för Smedsby år 2014. På det aktuella planområdet finns ett äldre hus som tagits med i kulturmiljöinventeringen. En noggrannare beskrivning av detta framgår av rubrik 3.1.7. Den byggda kulturmiljön och fornminnen.

### **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.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart**

Korsholms kommun har år 2018 köpt marken för det aktuella området, med avsikt att ändra områdets detaljplan, enligt markanvändningen i Smedsby delgeneralplan 2030. En beredning av planen har inletts under 2022.

Uppgörandet av Hästhagen detaljplan har funnits medtaget i kommunens planlägningsprogram för 2022–2026, vilket har godkänts av kommunfullmäktige 25.10.2021 § 118, samt också i planlägningsöversikten 2022, vilken har godkänts av samhällsbyggnadsutskottet 16.2.2022 § 21.

### **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
  - Kommunstyrelsen
  - Samhällsbyggnadsutskottet
  - Byggnadsnämnden
  - Västkustens tillsynsnämnds miljösektion
  - Bildningsutskottet
  - Ungdomsfullmäktige
  - Äldrerådet
  - Rådet för personer med funktionsnedsättning
  - Näringslivsrådet
- Övriga myndigheter
  - Tillstånds- och tillsynsverket
  - Österbottens förbund
  - Österbottens räddningsverk
  - Österbottens museum
  - Österbottens välfärdsområde
- Övriga

- Vasa Elnät Ab
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- JNT Ab

#### 4.2.2 Anhängiggörande

Om framläggandet av program för deltagande och bedömning annonserades i Vasabladet, Ilkka-Pohjalainen, på kommunens hemsida [www.korsholm.fi](http://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 17.1-15.2.2023. Under tiden för framläggandet lämnades sju utlåtanden och en åsikt in. Österbottens förbund har meddelat att de inte ger utlåtande över programmet för deltagande och bedömning, men att de gärna tar del av kommande planeringsskeden.

**NTM-centralen i södra Österbotten** har i sitt utlåtande konstaterat att planområdet gränsar i sydväst till ett byamiljömässigt värdefullt område (sk), vilket baserar sig på en utredning som gjordes år 2014 i samband med Smedsby delgeneralplan. I planläggningsprocessen bör man beakta, granska och bedöma planens påverkan på detta värdefulla område. I den fortsatta beredningen av planen bör man i planeringen ta hänsyn till hanteringen av dagvatten samt förekomsten av sura sulfatjordar. NTM-centralen föreslår också att planbestämmelserna ska ta ställning till byggnadssätt och genomförandet av alternativa energilösningar.

**Österbottens Museum** har i sitt utlåtande konstaterat att i samband med uppgörandet av Smedsby delgeneralplan 2030 så utarbetades år 2014 en kulturmiljöinventering för Smedsby. I inventeringen bildar byggnadsbeståndet på adresserna Smedsbyvägen 239 och 241 en gammal bondgårdshelhet som kallas "Bennusius". Helheten består av uthuslänga tillhörande riven bondgård, bod, backstuga med bod och litet uthus. Den gamla bondstugan har ersatts av ett nytt bostadshus på samma plats. I inventeringen värderas helheten enligt följande: *Trots att gårdens huvudbyggnad är ersatt med ett nytt bostadshus representerar den i sin helhet den på nationell nivå unika österbottniska allmogekulturen. Den bildar, tillsammans med den välbevarade backstugan och den lokalt numera sällsynta ängsmiljön, en helhet som vittnar om agrarsamhällets samhällsstruktur. Uthuslängan samt backstugemiljön i sin helhet har starka miljöskapande värden.* I inventeringen föreslås planbestämmelse /s för helheten och sr-3 skyddsmärkning för backstugan/bostadshuset och sr-4 för uthus och bod.



I den nu aktuella detaljplaneavgränsningen delas delgeneralplanens sk-område i två delar, endast det lilla bostadshuset med uthus och bod på Smedsbyvägen 241 finns med. Kulturmiljöinventeringens uppgifter från 2014 bör i samband med detaljplanearbetet uppdateras så att de motsvarar dagens läge, och kan användas som grund för definierande av lämplig skyddsnivå för sk-områdets byggnadshelhet.

**Byggnadsnämnden** har i sitt utlåtande omfattat program för deltagande och bedömning, och lyft fram följande saker. För Smedsby som helhet är det av största vikt att områdets planering tar fasta på både högkvalitativt boende och rekreation samt att området sammanbinder det befintliga centrum i Smedsby med de intilliggande detaljplanerade bostadsområdena. Viktigt är också att skapa förutsättningar för bra trafiklösningar i området med tanke på både nya invånare och de redan befintliga omkringliggande bostadsområdena. Trafik och krav på parkering i området får inte ske på bekostnad av rekreation och trivsel i det nya området. Området i sig är låglänt och vikten av en planering på behandling av yt- och dräneringsvatten som uppstår i området är en viktig del i förverkligandet av området i sig.

**Bildningsutskottet** har i sitt utlåtande påpekat att området kan ha betydelse för bildningstjänsters verksamhet. Med tanke på att antalet bostäder ökar i Smedsby-Böle området och att småbarnspedagogisk verksamhet i dag bedrivs i fastigheter som inte är planerade för småbarnspedagogik, så borde en tomt i Smedsby-Böle området reserveras för ett daghem. På tomten behöver ett daghem för ca 8 grupper rymmas. I Smedsby-Böle området finns i dagsläget inga större tomter eller områden där man i framtiden kan bygga ett daghem.

**Äldrerådet** understöder i sitt utlåtande planerna på ett område för parhus, radhus och småhus i en grön miljö. Äldrerådet föreslog också att Korsholms bostäder borde gå med i projektet och bygger bostäder för uthyrning.

**Rådet för personer med funktionsnedsättning** har gett som utlåtande att de omfattar program för deltagande och bedömning.

**Telia Finland Oyj** har i sitt utlåtande konstaterat att de har inga kablar inom det aktuella detaljplaneområdet, men att de är intresserade av att installera rör för nya höghus i samband med byggandet av området, och att de i sådant fall bör kontaktas i god tid innan byggandet av området påbörjas.

**Privatpersonen** som har lämnat in åsikten föreslår att samtidigt som man planlägger detaljplanen för Hästhagen, så kunde man också planlägga det angränsande området där privatpersonens hus är beläget. Intill privatpersonens fastighet är gatuområdet brett, och inom gatuområdet finns gräsmatta och häck planterat. Privatpersonen önskar att vägområdet skulle smalnas av, och tomten skulle bli större. Detta skulle möjliggöra byggandet av ett biltak ut mot gatuområdet. Mellan 1997–2016 har det funnits ett biltak på nämnda område, vilket man har varit tvungen att riva, eftersom det låg inom gatuområdet.

**Beredningsfas:** Två alternativa utkast till detaljplan har varit framlagda xx-xx.xxxx. Över planutkastet lämnades utlåtande in från xxxxx. Därtill lämnades xxxxx åsikter in. En sammanställning över inkomna utlåtanden och åsikter över planutkastet, samt förslag till bemötande finns som bilaga xx till planbeskrivningen.

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

Vid utarbetande av alternativa utkast till detaljplan har diskussioner förts med kommunens bildningstjänster, vattentjänstverket och teknisk service.

### 4.3 **Mål för detaljplanen**

Målsättningen med detaljplanen, som presenterats i program för deltagande och bedömning, är att skapa ett trivsamt bostadsområde där man lägger fokus på invånarnas trivsel, genom att anvisa tillräckliga grönområden samt förbindelser till närliggande grönområdesstruktur. Genom detaljplanen vill man stödja och utveckla de befintliga strukturerna i närområdet samt höja centrumområdets attraktion som ett kvalitativt och urbant bostadsområde, vilket erbjuder olika typer av boendeformer samt service inom gång- och cykelavstånd. Under planprocessen undersöker man också möjligheten till att reservera område för odlingslotter på planområdet.

Utgående från diplomarbetets olika scenarier samt områdesreservationen i Smedsby delgeneralplan 2030, tar man under planprocessen fram olika förslag till markanvändning, där man ger förslag på olika områdesreservationer och exploatering för området.

Under planläggningens beredningsfas har man hållit arbetsmöte med kommunens bildningstjänster till följd av det utlåtande som bildningsutskottet lämnade in över program för deltagande och bedömning.

Diskussionerna som har förts har resulterat i att en alternativ målsättning i detaljplanprocessen ska utredas. Den alternativa målsättningen är att undersöka om området kan reserveras för offentlig närservice, och bildningstjänsters verksamhet. Den alternativa målsättningen avviker från områdesreservationen i Smedsby delgeneralplan 2030, men finner stöd i områdets strategiska läge med goda trafikförbindelser intill befintliga matarvägar i samhällsstrukturen. Området gränsar dessutom till område som reserverats för centrumfunktioner (C) i Smedsby delgeneralplan. Ett eventuellt förverkligande av målsättningen höjer servicenivån i

absoluta kommuncentrum.

#### **4.4 Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser**

I detaljplanens utkastskede har man tagit fram två olika alternativ till detaljplan. Planområdets avgränsning har inte utvidgats enligt det önskemål som kom in från en privatperson när program för deltagande och bedömning var framlagt. En eventuell ändring av detaljplanen vid den markägarens tomt bör göras via en separat detaljplaneändring.

Vid utarbetandet av planutkastet har man också undersökt möjligheten till att reservera ett område för odlingslotter på planområdet, men till denna del kan de ställda målsättningarna inte uppfyllas. Inom området finns ingen plats som skulle lämpa sig för ett allmänt område för odlingslotter och tillhörande parkeringsområde. Ett område för odlingslotter kunde med fördel placeras på ett område som inte är lika centralt beläget som det aktuella området, och där det finns tillräckligt med areal för att utveckla ett sådant område.

På vilket vis de utarbetade utkastet till detaljplan skiljer sig från varandra presenteras nedan.

##### **Planutkast höghuskvarteret**

I planutkastet har man reserverat kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för radhus- och andra kopplade bostadshus (AR), kvartersområde för småhus (AP), kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s) samt park (VP). Inom parkområdet finns Hästhagen-Äppeldalens rekreativled och Olav lekpark. Infarten till området sker från Smedsbyvägen.

Det befintliga äldre huset inom planområdet har reserverats som kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s). Den gamla backstugan har ett miljöskapande värde, och utgör en del av agrarsamhällets bebyggelse i det gamla Smedsby längs med Smedsbyvägen.

Höghuskvarteret stödjer sig på Smedsby delgeneralplan 2030, och de målsättningar som ursprungligen tagits fram för detaljplanen.

##### **Planutkast daghemskvarteret**

I planutkastet har man reserverat ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice, vilket är avsett för daghem eller social service (YL). Därtill har man reserverat ett kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s) samt park (VP). Inom parkområdet finns Hästhagen-Äppeldalens rekreativled och Olav lekpark. Infarten till området sker från Källängsvägen.

Det befintliga äldre huset inom planområdet har reserverats som kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s). Den gamla backstugan har ett miljöskapande värde, och utgör en del av agrarsamhällets bebyggelse i det gamla Smedsby längs med Smedsbyvägen.



Daghems kvarteret finner inget direkt stöd i Smedsby delgeneralplan 2030, och de målsättningar som ursprungligen tagits fram för detaljplanen. Områdets strategiska läge och närheten till kommuncentrum med angränsande centrumfunktioner (C) i delgeneralplanen är dock faktorer som stödjer planutkastet.

Beträffande helhetsexploatering och grönområdenas andel av planområdet som helhet så är de alternativa planutkasten väldigt lika varandra. När man inte beaktar de redan bebyggda gatorna Smedsbyvägen och Källängsvägen i beräkning av exploatering och andelen grönområden i planutkasten så är jämförelsen följande:

Höghuskvarteret:

Exploatering = ~0.22

Andel grönområde ca 46 %

Daghems kvarteret:

Exploatering = ~0.21

Andel grönområde ca 45 %



Bild 21–22. Planutkast höghuskvarteret och planutkast daghemskvarteret.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

#### 5.1.1 Dimensionering

De alternativa utkasten till detaljplan omfattar kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), kvartersområde för småhus (AP), kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s) samt kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Därtill innehåller planutkasten park (VP) och gator.

#### 5.1.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Enligt den för detaljplanen uppgjorda naturinventeringen finns inga speciella rekommendationer som bör beaktas vid detaljplaneringen.

Infiltrering och fördröjning av dagvatten på tomterna ska säkerställas. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas genom att på gårds- och

parkeringsområden använda vattengenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden eller genom andra motsvarande lösningar.

Grönområdenas andel av planområdet som helhet, ca 45–46 % av den mark som inte utgör gatuområde i dagsläget är också en faktor som effektivt absorberar dagvattenförekomsten.

## **5.2 Områdesreserveringar**

### **5.2.1 Kvartersområden**

#### **Planutkast höghuskvarteret**

##### Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Som kvartersområde för flervåningshus har reserverats två tomter, tomt 2–3 i kvarter 205a. Byggrätten har angetts som 3000 m<sup>2</sup> våningsyta och 1500 m<sup>2</sup> våningsyta och det är tillåtet att bygga 4-våningshus. Tomternas arealer är 0,4528 ha och 0,2379 ha, en total areal om 0,6907 ha.

##### Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR)

Som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus har reserverats en tomt, tomt 1 i kvarter 205a. Byggrätten har angivits med e-tal om  $e=0.30$ , och våningstalet som ovillkorligen 2-våningar. Tomtens areal är 0,3185 ha och byggrätten uppgår därmed till 956 m<sup>2</sup> våningsyta.

##### Kvartersområde för småhus (AP)

Som kvartersområde för småhus har reserverats två tomter, tomt 1–2 i kvarter 205b. Byggrätten har angivits med e-tal om  $e=0.35$ , och våningstalet som ovillkorligen 2-våningar. Tomternas sammanlagda areal är 0,5671 ha och den totala byggrätten uppgår därmed till 1985 m<sup>2</sup> våningsyta.

##### Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s)

På området får byggas hus med en bostad med en för kulturmiljön traditionell form. Som kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras har reserverats en tomt, tomt 1 i kvarter 205. Byggrätten har angivits med e-tal om  $e=0.15$ , och våningstalet som 1¾-våningar. Tomtens areal uppgår till 0,2325 ha och byggrätten uppgår därmed till 349 m<sup>2</sup> våningsyta. På tomten finns ett äldre hus samt tillhörande små gårdsbyggnader.

Bestämmelser i anknytning till kvartersområdena, så som byggnadernas utformning och färgsättning, parkering, planteringar, etcetera finns noggrannare anggett i de allmänna planbestämmelserna.

## **Planutkast daghemskvarteret**

### Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)

Avsett för daghem eller social service.

Som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice har reserverats en tomt, tomt 1 i kvarter 205a. Byggrätten har angivits med e-tal om  $e=0.40$ . Tomtens areal är 1,7691 ha.

### Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO-5/s)

På området får byggas hus med en bostad med en för kulturmiljön traditionell form. Som kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras har reserverats en tomt, tomt 1 i kvarter 205. Byggrätten har angivits med e-tal om  $e=0.15$ , och våningstalet som  $1\frac{3}{4}$ -våningar. Tomtens areal uppgår till 0,2325 ha och byggrätten uppgår därmed till 349 m<sup>2</sup> våningsyta. På tomten finns ett äldre hus samt tillhörande små gårdsbyggnader.

Bestämmelser i anknytning till kvartersområdena, så som byggnadernas utformning och färgsättning, parkering, planteringar, etcetera finns noggrannare angett i de allmänna planbestämmelserna.

## **5.2.2 Övriga områden**

### Park (VP)

På området får placeras konstruktioner och anläggningar för samhällsteknisk service om högst 10 m<sup>2</sup> vilka betjänar området. De bör placeras på minst 5 meters avstånd från tomtgräns.

I vartdera planutkastet har reserverats ett sammanhängande område för park. Inom parkområdet finns den befintliga Hästhagen-Äppeldalens rekreationsled och Olav lekpark. Dessa har i planen reserverats med planbeteckningarna: riktgivande för gångtrafik reserverad del av område samt riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område (le).

Till parkområdet kommer man till fots eller med cykel från Källängsvägen, Smedsbyvägen och Olavsvägen, eller via underfarten som går under Centrumvägen. I planutkastet "höghuskvarteret" finns också en riktgivande för gångtrafik reserverad del av område från planområdet direkt till rekreationsleden. Inom parkområdet finns också reserverat riktgivande avgränsning av delområde för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger (w-1).

I planutkast höghuskvarteret är parkområdets areal 1,6563 ha.

I planutkast daghemskvarteret är parkområdets areal 1,6191 ha.

### Väg- och gatuområden

Smedsbyvägens samt Källängsvägens gatuområden har tagits med i vartdera planutkastet. I planutkast höghuskvarteret finns därtill en separat ca 70 meter lång gata, som leder in till planområdet från Smedsbyvägen.

I planutkast höghuskvarteret är gatuområdets areal 0,8264 ha.

I planutkast daghemskvarteret är gatuområdets areal 0,6709 ha.

## **5.3 Planens konsekvenser**

### **5.3.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

I naturinventeringen som utfördes år 2022 har inte påträffats skyddsvärda naturtyper enligt skogs-, vatten-, eller naturskyddslagen. Inga sällsynta eller hotade kärlväxtarter har påträffats inom området. Området har en mycket fåtalig fågelfauna och på området häckar inga skyddsvärda fågelarter. Åkergroda, fladdermus eller flygekorre har inte observerats på området.

För att bevara området från att växa igen av sly, rekommenderas att ängsmarken slås en gång per sommar. I inventeringen har också påpekats att man kan notera det område längs med Smedsbyvägen där gulsippan blommar. Gulsippan är ovanlig i våra trakter men den är inte en fredad art i Finland. Inom området i övrigt har inte avgränsats objekt där miljöhänsyn bör beaktas vid markplaneringen.

I och med att det enligt geologiska forskningscentralens förhandstolkningskarta för förekomst av sura sulfatjordar finns en stor sannolikhet för förekomst av sura sulfatjordar inom stora delar 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.

I detaljplanen har hanteringen av dagvatten anvisats genom allmänna planbestämmelser.

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



### 5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

För de närmast belägna bostadshusen så förändras boendemiljön eftersom ett område som tidigare bestått av gammal ängs- och betesmark blir bebyggt. En stor del av planområdet (ca 45–46 % i planutkast) planeras dock som område för park (VP). Genom planområdet går en rekreationsled, vilken på ett naturligt sätt avgränsar befintligt byggnadsbestånd med det nya inplanerade byggnadsbeståndet. Genom en noggrann planering av de nya kvartersområdena vill man genom fasadernas materialval och färgsättning skapa ett område som väl smälter in med det befintliga byggnadsbeståndet, och anknyter till centrumområdets byggnadsbestånd.

Planutkast höghuskvarteret möjliggör byggande i 4-våningar på den del av planområdet som är närmast beläget centrumområdets höghuskvarter. Mot Smedsbyvägen och Källängsvägen är våningstalet lägre, ovillkorligt 2-våningar, och övergången från 4-våningar mot det befintliga byggnadsbeståndet är därmed anpassat för att bättre passa in i den bebyggda miljön.

Planutkast daghemskvarteret möjliggör byggandet av ett daghem i 2-våningar på området. Förverkligandet av området enligt planutkast daghemskvarteret medför att servicenivån för de boende i närområdet ökar.

Allmänt så kan konstateras att byggnadstida konsekvenser så som buller och andra dylika olägenheter för den bebyggda miljön är kortvariga och övergående konsekvenser. Som helhet anses att detaljplanens förverkligande inte medför betydande negativa konsekvenser för den bebyggda miljön.

### 5.3.3 Konsekvenser för kulturmiljön

En del av detaljplaneområdet har i Smedsby delgeneralplan 2030 beteckningen: *område som är värdefullt med tanke på bybilden (sk)*.

Med beteckningen har angetts landskapsmässigt, historiskt samt bymässigt värdefull områdeshelhet, där miljön bevaras.

- Vid byggande, renovering och/ eller kompletteringsbyggande bör byggnadstraditioner, kulturmiljövärden och gårdstunens traditionella struktur speciellt tas i beaktande. Byggnaderna skall anpassas till helheten på området.
- Skydd av enskilda byggnader, inom och ytterom avgränsningen, bör avgöras i samband med noggrannare planering.
- Ändringar i en kulturhistoriskt värdefull byggnad kräver tillstånd.

I de alternativa detaljplaneutkasterna har föreslagits att tomten där den gamla backstuga med tillhörande gårdsbyggnader från slutet är belägna ska reserveras med planbeteckningen: kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras

AO-5/s. I detaljplanebestämmelserna har angetts mera specifika bestämmelser för AO-5/s tomten vad gäller byggnadernas placering, färgsättning och takform.

I gällande detaljplan har den gamla backstugan planbeteckningen: kvartersområde för fristående småhus (AO). Den föreslagna beteckningen i de alternativa detaljplaneutkastet förstärker bevarandet av kulturmiljöns särdrag, och påtalar bevarandet av miljön, vilket till exempel kan omfatta bevarandet av den gamla björkallén samt motsvarande element i den gamla miljön.

Med beaktande av ovannämnda aspekter bedöms att konsekvenser för kulturmiljön till följd av detaljplanens förverkligande är positiva, eftersom man genom den föreslagna planbeteckningen och planbestämmelser vill bevara miljön vid den gamla backstugan.

#### **5.3.4 Konsekvenser för trafiken**

Planeringen av området medför att både personbils-, och den lätta trafiken i området kommer att öka i viss mån. Detaljplanområdet är lättillgängligt för trafiken inom tätorten, eftersom det är beläget intill två matargator: Smedsbyvägen och Källängsvägen.

Om området förverkligas utgående från planutkast höghuskvarteret så kommer den ökade trafiken att bestå av trafiken som de nya bostäderna alstrar. Trafiken kommer att ske med ett jämnare flöde i detta planutkast, jämfört med planutkast daghemskvarteret.

Om området förverkligas utgående från planutkast daghemskvarteret så kommer den ökade trafiken till stor del att bestå av lämnings- och hämtningstrafik under vissa specifika tidsintervall, samt olika typer av servicetransporter, som behövs för verksamheten. Gång- och cykeltrafiken till området ökar också, till följd av de barn, vårdnadshavare och personal som färdas till fots och med cykel till området. Därtill bör beaktas att daghemskvarteret inte trafikeras under kvällstid och helger.

I och med att området är centralt beläget i samhällsstrukturen så är det sannolikt att en del av den trafik (alla trafikslag beaktat) som redan i dagsläget trafikerar förbi området, är sådan trafik som också kommer att börja svänga in till området för lämning och hämtning av barn, om planområdet förverkligas enligt planutkast daghemskvarteret. Med beaktande av ovannämnda aspekter så bedöms att en ökning av trafiken till följd av detaljplanens förverkligande av respektive planutkast inte är betydande.

Konsekvenser för trafiken bedöms noggrannare till planens förslagsskede, när man ser åt vilken riktning som områdets markanvändning kommer att utvecklas.

### 5.3.5 Samhällsekonomiska konsekvenser

Eftersom de två alternativa utkastet till detaljplan är olika till sin karaktär, så medför de också olika typer av samhällsekonomiska konsekvenser vid förverkligandet. Till planens förslagsskede kan man noggrannare bedöma de samhällsekonomiska konsekvenserna, när man ser åt vilken riktning som områdets markanvändning kommer att utvecklas. Nedan en kort jämförelse av de samhällsekonomiska konsekvenserna för de alternativa planutkastet.

#### Planutkast höghuskvarteret

Kortsiktiga negativa konsekvenser för kommunens ekonomi är att vatten-, och avloppsledningar bör förverkligas till samtliga tomter. Vatten- och avloppsledningar på tomt 3 i kvarter 205a bör flyttas utanför tomtens avgränsning. Nuvarande placering begränsar tomtens bebyggande avsevärt. Gatan till området ska byggas, asfalteras och försees med gatubelysning. Områdets interna dagvattenhantering bör omstruktureras till följd av att tomter har anvisats över en del av de öppna diken inom området.

Långsiktiga positiva konsekvenser för kommunens ekonomi är att en inflyttning till området medför nya skattebetalare till kommunen.

I planutkastet höghuskvarteret finns reserverat följande för boende:

- Tre tomter för flervåningshus: 45 lägenheter, invånarantal 1,5/lägenhet.
- En tomt för radhus: 7 lägenheter, invånarantal 1,5/lägenhet.
- Två tomter för parhus: 10 lägenheter, invånarantal 1,5/lägenhet.

Invånarantalet på basen av områdesreserveringarna i planutkastet höghuskvarteret uppskattas således bli ca 93 personer.

#### Planutkast daghemskvarteret

Kortsiktiga negativa konsekvenser för kommunens ekonomi är att områdets interna dagvattenhantering bör omstruktureras till följd av att tomten har anvisats över en del av de öppna diken inom området.

Långsiktiga negativa konsekvenser är att byggandet av en ny daghemsenhet kräver en betydande finansiering vid förverkligandet.

Långsiktiga positiva konsekvenser för kommunens ekonomi är att nuvarande mindre, icke ändamålsenliga daghemsenheter i Smedsby kan stängas, och verksamheten kan koncentreras till ett och samma ställe. Driftskostnaderna för att hålla i gång flera daghemsenheter minskar till följd av att nuvarande mindre enheter flyttar till en större gemensam fastighet.

Förverkligandet av detaljplanen enligt planutkast daghemskvarteret stärker centrumområdets attraktionskraft som boendemiljö för småbarnsfamiljer, då både daghem och skolor finns inom gång- och cykelavstånd.

#### **5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser**

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.2 *områdesreserveringar*.

#### **5.5 Namn**

Den nya gatan som bildas på området i planutkast höghuskvarteret föreslås heta: Hästdalen.

### **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 förverkligande av kommunaltekniska lösningar har förverkligats, enligt kommunfullmäktiges godkända investeringsprogram.

Korsholm den 18.2.2026

Planläggningsavdelningen

Planläggningschef

Jonas Aspholm

Planläggningsingenjör

Martina Bäckman



Korsholms kommun  
2026



KORSHOLM  
MUSTASAARI