KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Toby detaljplan
Kvarter 3017-3019 samt allmänna områden
Granholmsbacken II

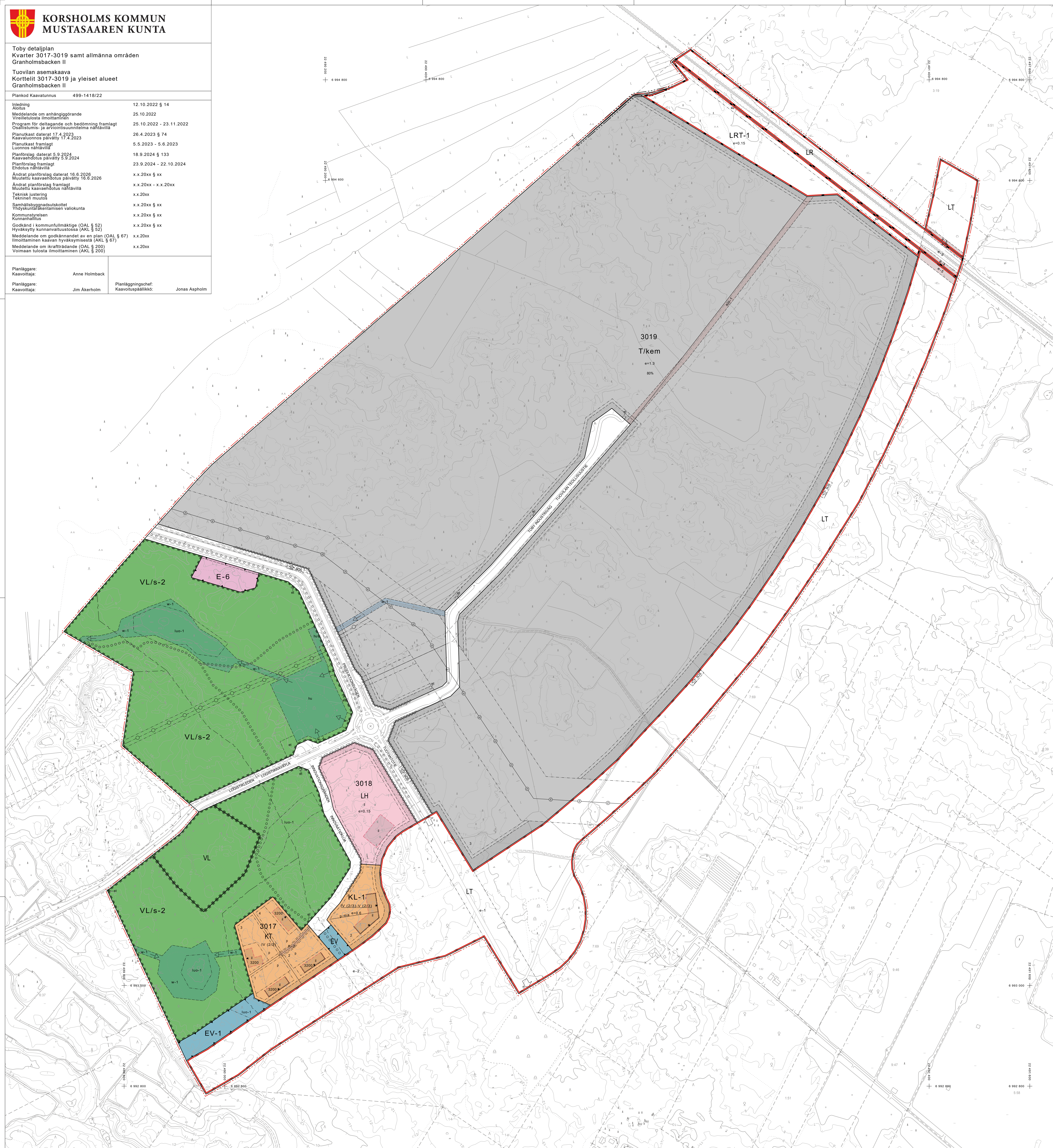
Tuovilan asemakaava
Korttelit 3017-3019 ja yleiset alueet
Granholmsbacken II

Plankod Kaavatunnus	499-1418/22
Inledning Aloitus	12.10.2022 § 14
Meddelande om anhängiggörande Vireilletulosta ilmoittaminen	25.10.2022
Program för deltagande och bedömning framlagt Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	25.10.2022 - 23.11.2022
Planutkast daterat 17.4.2023 Kaavaluonnos päivätty 17.4.2023	26.4.2023 § 74
Planutkast framlagt Luonnos nähtävillä	5.5.2023 - 5.6.2023
Planförslag daterat 5.9.2024 Kaavaehdotus päivätty 5.9.2024	18.9.2024 § 133
Planförslag framlagt Ehdotus nähtävillä	23.9.2024 - 22.10.2024
Ändrat planförslag daterat 16.6.2026 Muutettu kaavaehdotus päivätty 16.6.2026	x.x.20xx § xx
Ändrat planförslag framlagt Muutettu kaavaehdotus nähtävillä	x.x.20xx - x.x.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: Anne Holmback

Planläggare:
Kaavoittaja: Jim Åkerholm

Planläggningschef:
Kaavoituspäällikkö: Jonas Aspholm



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta	Kartan uppgjord av: Kartan laatija: Origo Oy	Kommun, Kunta: Korsholm,Mustasaari (499) By, Kylä: Toby, Helsingby (022) Tuovila, Helsingby (022)
Kartframställning: Kartanteko: 2010	Kartan godkänd, Kartta hyväksytty Korsholm,Mustasaari 7.3.2011 Barbara Påfs	Mätklass, Mittausluokka: 2 Koordinatsystem, Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Höjdsystem, Korkeusjärjestelmä: N2000
Baskartan är kompletterad, tidsenlig och uppfyller ställda krav. Pohjakartta on täydennetty, ajanmukainen ja täyttää asetetut vaatimukset. Planläggningschef Kaavoituspäällikkö 20.5.2026 Jonas Aspholm		Skala Mittakaava 1:2000

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

T/kem

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER DÄR EN BETYDANDE ANLÄGGNING FÖR PRODUKTION ELLER LAGRING AV FARLIGA KEMIKALIER FÅR PLACERAS.

- På kvartersområdet kan placeras verksamhet som berörs av EU-direktiven om åtgärder för att förebygga storolyckor förorsakade av farliga ämnen samt annan verksamhet med liknande miljökonsekvenser. Vid noggrannare planering ska de skyddsavstånd som verksamheten kräver beaktas speciellt för bosättning och känsliga objekt.
- En fabriksbrandkår får anläggas inom kvartersområdet, för att uppfylla kraven till egen beredskap enligt räddningslagen 14 § (379/2011).
- Ett undantag har beviljats från naturvårdslagen 78 § 2 mom. (9/2023) gällande flygekorrens föröknings- eller rastplatser i kvartersområdet. Konsekvenserna av detaljplanens förverkligande för arten ska följas upp i enlighet med det beviljade undantagsbeslutet LVV-U/28576/2026, fattat av Tillstånds-och tillsynsverket.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA MERKITTÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.

- Korttelialueelle voi sijoittaa toimintaa, jota koskevat EU-direktiivit vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta, sekä muuta toimintaa, jolla on samankaltaisia ympäristövaikutuksia. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava toiminnan vaatimat suojaetäisyydet etenkin asutukseen ja herkkiin kohteisiin.
- Korttelialueelle saa perustaa tehdaspalokunnan pelastuslain (379/2011) 14. §:ssä tarkoitetun omatoimisen varautumisvelvoitteen täyttämiseksi.
- Korttelialueella sijaitsevien liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain (9/2023) 78. §:n 2. momentin mukaiseen kieltoon on myönnetty poikkeamislupa. Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia lajiin on seurattava Lupa- ja valvontaviraston myöntämän poikkeamislupapäätöksen LVV-U/28576/2026 mukaisesti.

KL-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR HOTELLBYGGNADER.
- Inom området kan placeras inkvarterings-, konferens-, och restaurangverksamhet.

HOTELLIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- Alueelle voi sijoittaa majoitus-, konferenssi- ja ravintolatoimintaa.

KT

KVARTERSOMRÅDE FÖR KONTORSBYGGNADER.
TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

LH

KVARTERSOMRÅDE FÖR SERVICESTATION.
- Inom kvartersområdet kan drivmedelsdistribution placeras med tillhörande verkstadsfunktioner och affärs- och restaurangutrymmen.

HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE.
- Korttelialueelle voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja siihen liittyviä korjaamotoimintoja sekä liike- ja ravintolatiloja.

E-6

OMRÅDE SOM BETJÄNAR UNDERHÅLLET AV INFRASTRUKTUREN.
- Inom området kan mellanlagring av materiel och maskiner ske vid utbyggnaden och underhållet av Granholmsbacken-området.
- Kemikalieförvaring som kan hota Storträsket eller andra omkringliggande naturvärden är förbjuden.
- Del av området får användas till parkering för besökare av närrekreationsområdet.

INFRASTRUKTUURIN KUNNOSSAPITOA PALVELEVA ALUE.
- Alueelle voi välivarastoida Granholmsbackenin alueen rakentamisessa ja kunnossapidossa tarvittavaa kalustoa ja koneita.
- Kemikaalien säilytys, joka voi uhata Storträsketiä tai muita ympäröiviä luontoarvoja, on kielletty.
- Osaa alueesta saa käyttää pysäköintiin lähivirkistysalueella käynnin yhteydessä.

VL

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.
- Förverkligandet av ledningar och rör för samhällsteknisk försörjning vilka inte har anvisats genom en specifik delområdesbeteckning ska föregås av ett placeringstillstånd.

LÄHIVIRKISTYSALUE.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen ja putkien, joille ei ole osoitettu erityistä osa-aluemerkintää, toteuttamiseen on oltava sijoituslupa.

/s-2

OMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS.
- Området består av ett skogsområde som är betydande med avseende på natur och djurliv. Området ska bevaras så naturenligt som möjligt. Områdets miljövärden och hotade arter ska tas i beaktande vid områdets behandling. Fladdermusens, flygekorrens och åkergrodans livsmiljöer ska iakttas enligt naturvårdslagen 70 § och 78 § (9/2023).
- På området får inte utföras åtgärder som ändrar på landskapet utan tillstånd för miljöåtgärder enligt Enligt 53 § i bygglagen (751/2023). Områdets naturvärden ska beaktas vid planering, byggande, underhåll och renhållning av friluftsleder och ledningar- och rör för samhällsteknisk försörjning.

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
- Alue koostuu metsäalueesta, joka on luonnon ja eläimistön kannalta merkittävä. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueen käsittelyssä on otettava huomioon alueen ympäristöarvot ja uhanalainen lajisto. Lepakon, liito-oravan ja viitasammakon elinympäristöt on huomioitava luonnonsuojelulain (9/2023) 70. ja 78. §:n mukaisesti.
- Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman rakentamislain (751/2023) 53. §:n mukaista maisematyölupaa. Alueen luontoarvot on otettava huomioon ulkoilureittien ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen ja putkien suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossa- ja puhtaanapidossa.

EV

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
SUOJAVIHERALUE.

EV-1

SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
- På området kan en vall anläggas, på vilken träd och buskar ska planteras. Släntlutningen får inte överstiga 1:3. Trädbeståndet inom området bör uppgå till ca 500 träd/ha.

SUOJAVIHERALUE.
- Alueelle voi rakentaa penkereen, jolle on istutettava puita ja pensaita. Luiskakaltevuus saa olla enintään 1:3. Puuston osuus alueella tulisi olla noin 500 puuta/ha.

LT

OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG.
YLEISEN TIEN ALUE.

LR

JÄRNVÄGSOMRÅDE.
RAUTATIEALUE.

LRT-1

INDUSTRISPÅRVÄGSOMRÅDE.
- I den noggrannare tekniska planeringen ska det säkerställas att området och det angränsande industrispårsvägsområdet i Vasa stad tillsammans utgör en ändamålsenlig helhet.
- Inom industrispårvägsområdet kan placeras spårvägar, byggnader och konstruktioner som anknyter till järnvägens- och industrispårvägens funktion för gods och/eller persontrafik.
- Industrispårvägsområdet bör även betjäna näringsidkare utanför detaljplaneområdet, vilka har ett behov för spårlogistik.

TEOLLISUUSRAIDEALUE.
- Tarkemmassa teknisessä suunnittelussa on varmistettava, että alue ja siihen rajautuva Vaasan kaupungin teollisuusraidealue muodostavat yhdessä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.
- Teollisuusraidealueelle voidaan sijoittaa rautatien ja teollisuusraidealueen tavara- ja/tai henkilöliikenteen toimintoihin liittyviä rautatieraiteita, rakennuksia ja rakennelmia.
- Teollisuusraidealueen tulisi palvella myös asemakaava-alueen ulkopuolella toimivia, raidelogistiikkaa tarvitsevia elinkeinonharjoittajia.

DETALJPLANEOMRÅDE SOM UPPHÄVS.
KUMOTTAVA ASEMAKAAVA-ALUE.

Linje 3 m utanför planområde som upphävs.
3 m kumottavan kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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

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

Riktgivande tomtgräns.
Ohjeellinen tontin raja.

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

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

3019 — Kvartersnummer.
Korttelin numero.

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

80% — Talet anger hur stor del av tomten som får bebyggas.
Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

e=1.3 — Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1 — 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.

V (2/3) — Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

IV (2/3)-V (2/3) — Beteckningen visar ett spann på antalet våningar vilket ovillkorligen ska iakttas. Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.
Merkintä osoittaa kerrosluvun vaihteluvälin, jota on ehdottomasti noudatettava. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnadens långsida ska tangera.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennuksen pitkä sivu on rakennettava kiinni.

il — Riktgivande illustrativ byggnad.
Ohjeellinen havainnollistava rakennus.

Beteckningen anger den del av byggnadsytan där ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara sådana att bullrets medelvärde inte överskrider riktvärdena:
- 35 dB(A) dagtid, 30 dB(A) nattetid för inkvarteringsrum.
- 45 dB(A) dagtid för kontorslokaliteter.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava sellainen, ettei melun keskiarvo ylitä seuraavia ohjearvoja:
- Majoitushuoneissa päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A).
- Toimistotiloissa päiväaikaan 45 dB(A).

su — För skyddsområde för järnväg reserverad del av område.
Rautatien suoja-aluetta varten varattu alueen osa.

p — Parkeringsplats.
Pysäköimispaikka.

p-ma — Område där underjordiskt utrymme för bilparkering kan anläggas vid behov i tillägg till bilparkering ovan jord.
Alue, johon voidaan tarvittaessa rakentaa maanalainen tila autojen pysäköintiä varten autojen maanpäällisen pysäköimispaikan lisäksi.

h-2 — Körförbindelse vars planering, byggande, underhåll och renhållning förverkligas gemensamt av tomtinnehavarna till exploaterade tomter i kvartersområdet.
Ajoyhteys, jonka suunnittelun, rakentamisen ja kunnossa- ja puhtaanapidon toteuttavat korttelialueen hyödynnettyjen tonttien haltijat yhdessä.

ajo-1 — Riktgivande körförbindelse som ska kunna användas av utryckningsfordon för trafik mellan Toby industriväg och LRT-1-området. Den kan även vid behov användas för fordonstrafik om den eller kvartersområdet till behövliga delar förverkligas som planskilda från varandra.
Ohjeellinen ajoyhteys, jota ajoneuvojen on tarvittaessa voitava käyttää Tuovilan teollisuustien ja LRT-1-alueen väliseen ajoneuvoliikenteeseen. Ajoyhteyttä voi tarvittaessa käyttää myös ajoneuvoliikenteeseen, jos ajoyhteys tai korttelialue tarvittavilta osin toteutetaan eri tasoihin.

Gata.
Katu.

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

SOS — Riktgivande del av kvartersområdesgräns där infart till tomt ska möjliggöras för utryckningsfordon.
Korttelialuerajan ohjeellinen osa, jossa on mahdollistettava hälytysajoneuvojen ajoneuvoliittymä tontille.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden, med undantag för planbeteckningen riktgivande del av kvartersområdesgräns där infart till tomt ska möjliggöras för utryckningsfordon.
Katualueen rajan osa, jossa ajoneuvoliittymä on kielletty, lukuun ottamatta kaavamerkintää korttelialuerajan ohjeellinen osa, jossa on mahdollistettava hälytysajoneuvojen ajoneuvoliittymä tontille.

---

e-1 — Planskild korsning. Gatan leds under område för allmän väg (LT).
Eritasoristeys. Katu alittaa yleisen tien alueen (LT).

e-2 — Planskild korsning. Riktgivande friluftsled leds över område för allmän väg (LT).
Eritasoristeys. Ohjeellinen ulkoilureitti ylittää yleisen tien alueen (LT).

e-3 — Planskild korsning. Område för allmän väg (LT) leds över järnvägsområde (LR). I vägplanen för området för allmän väg ska det under bron reserveras område för dubbelspårig järnväg.

Eritasoristeys. Yleisen tien alue (LT) ylittää rautatiealueen (LR). Yleisen tien alueen tiesuunnitelmassa sillan alle on varattava kaksiraiteisen rautatien alue.

e-4 — Planskild korsning. Område för allmän väg (LT) leds över järnvägsområde (LR). I vägplanen för området för allmän väg ska det under bron reserveras område för del av körförbindelse ytterom dubbelspårig järnväg.

Eritasoristeys. Yleisen tien alue (LT) ylittää rautatiealueen (LR). Yleisen tien alueen tiesuunnitelmassa sillan alle on varattava ajoyhteyden osa kaksiraiteisen rautatien ulkopuolelle.

e-5 — Planskild korsning. Område för allmän väg (LT) leds över körförbindelse. I vägplanen för området för allmän väg ska det under bron reserveras område för del av körförbindelse ytterom dubbelspårig järnväg.

Eritasoristeys. Yleisen tien alue (LT) ylittää ajoyhteyden. Yleisen tien alueen tiesuunnitelmassa sillan alle on varattava ajoyhteyden osa kaksiraiteisen rautatien ulkopuolelle.

För ledning reserverad del av område.
- Området har dimensionerats för en 2x110 kV samt en 1x400 kV luftledning, vilket är ledningsområdets huvudsakliga funktion. Om flyghindertillstånd beviljas enligt luftfartslagens (405/2025) 158a § så är området även dimensionerat för att förverkligas med en 2x110 kV samt en 2x400 kV luftledning.
- Ledningarna får betjäna enskilda tomter, de får dock inte utgöra ett slutet högspänningsdistributionsnät eller en anslutningsledning för en enskild aktör som distributionsnätsinnehavaren i området kan erbjuda. Om ledningarnas kapacitet tillåter ska distributionsnätsinnehavaren i området kunna använda ledningen för ordnandet av elnätstjänster till gagn och tillgodose det bredare samhällsbehovet för elöverföring.
- Utöver nyttjanderättsinnehavare för ledningsområdets huvudsakliga funktion får andra parter placera ovan- eller underjordiska anläggningar för dagvattenhantering, ledningar för fjärrvärme eller andra motsvarande funktioner för samhällsteknisk försörjning i området, så länge det inte orsakar betydande olägenheter för ledningsområdets huvudsakliga funktion.

Johtoa varten varattu alueen osa.
- Alue on mitoitettu yhdelle 2 x 110 kV:n ja yhdelle 400 kV:n ilmajohdolle, mikä on johtoalueen päätarkoitus. Jos ilmailulain (405/2025) 158. a §:n mukainen lentoestelupa myönnetään, alueen mitoitus sallii yhden 2 x 110 kV:n ja yhden 2 x 400 kV:n ilmajohdon toteuttamisen.
- Johdot saavat palvella yksittäisiä tontteja, mutta ne eivät saa muodostaa suljettua suurjännitteistä jakeluverkkoa tai yksittäisen toimijan liittymäjohtoa, johon alueen jakeluverkon haltijalla ei ole pääsyä. Jos johtokapasiteetti sallii, alueen jakeluverkon haltijan on voitava käyttää johtoa sähköverkkotoiminnan järjestämiseen, jotta sähkönsiirron laajempi yhteiskunnallinen tarve voidaan tyydyttää.
- Johtoalueen päätarkoituksen käyttöoikeuden haltijan lisäksi muut osapuolet saavat sijoittaa alueelle maan pinnalla olevia tai maanalaisia hulevesien hallintaan liittyviä laitteita, kaukolämpöjohtoja tai muita vastaavia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia toimintoja, kunhan niistä ei aiheudu merkittävää haittaa johtoalueen päätarkoitukselle.

För underjordisk ledning reserverad del av område.
- Inom området kan placeras underjordiska ledningar för fjärrvärme samt andra underjordiska ledningar för samhällsteknisk försörjning.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Alueelle voidaan sijoittaa maanalaisia kaukolämpöjohtoja ja muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia maanalaisia johtoja.

hu — Riktgivande del av område, i vilket utjämningsmagasin för dagvatten kan byggas.
- De riktgivande lösningarna för dagvattenhantering får kompletteras, om behov föreligger.
- Åtkomstvägar kan anläggas för att betjäna granskningen och underhållet av dagvattenhanteringssystemen.

Ohjeellinen alueen osa, johon voidaan rakentaa hulevesien tasausallas.
- Hulevesien hallintaa koskevia ohjeellisia ratkaisuja saa täydentää tarvittaessa.
- Hulevesien hallintajärjestelmien tarkastamista ja kunnossapitoa palvelevia pääsyteitä voidaan rakentaa.

w-1 — Riktgivande område för avledning av dagvatten.
- De riktgivande lösningarna för dagvattenhantering får kompletteras, om behov föreligger.
- Åtkomstvägar kan anläggas för att betjäna granskningen och underhållet av dagvattenhanteringssystemen.

Ohjeellinen alue hulevesien johtamista varten.
- Hulevesien hallintaa koskevia ohjeellisia ratkaisuja saa täydentää tarvittaessa.
- Hulevesien hallintajärjestelmien tarkastamista ja kunnossapitoa palvelevia pääsyteitä voidaan rakentaa.

Dagvattnets strömningsriktning.
Hulevesien virtaussuunta.

et — Riktgivande del av område, som är reserverat för byggnader och konstruktioner för samhällsteknisk service.
Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyville rakennuksille ja rakennelmille.

luo-1 — Vattenområde skyddat enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen (587/2011).
- Åtgärder som försämrar dess naturtillstånd är förbjudna. På området får vidtas åtgärder som syftar till att bevara objektens skyddsvärde.

Vesilain (587/2011) 2. luvun 11. §:n nojalla suojeltu vesialue.
- Alueen luonnontilaa heikentävät toimenpiteet on kielletty. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on säilyttää kohteiden suojeluarvo.

Riktgivande ekologisk förbindelse.
- Förbindelse mellan flygekorrens livsmiljöer, där det existerande trädbeståndet ska bevaras eller förnyas så att en tillräcklig kronförbindelse för flygekorren bevaras.

Ohjeellinen ekologinen yhteys.
- Liito-oravan elinympäristöjen välinen ekologinen yhteys, jolla puusto on säilytettävä tai uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy.

Riktgivande del av område som ska planteras.
- Området ska planteras både med träd som växer sig höga och lägre buskar. Exempelvis kan vintergröna träd som tall, gran eller tuja samt lövbuskar som schersmin och hortensia planteras.
- Inom planteringszonerna är det tillåtet att anlägga bullerbekämpande åtgärder, om behov uppstår.

Istutettava ohjeellinen alueen osa.
- Alueelle on istutettava sekä korkeaksi kasvavia puita että matalampia pensaita. Sopivia ovat esimerkiksi ainavihannat puut, kuten mänty, kuusi tai tuija, sekä lehtipensaat, kuten jasmike ja hortensia.
- Istutusvyöhykkeisiin saa sijoittaa meluntorjuntatoimenpiteitä, mikäli tarvetta ilmenee.

Riktgivande trädrad som ska planteras med exempelvis skogslönn, pelarasp eller vårtbjörk.
Ohjeellinen puurivi, johon on istutettava esimerkiksi metsävaahteraa, pylväshaapaa tai rauduskoivua.

Riktgivande friluftsled.
- Inom området befintlig skogsväg bör utgöra grund till friluftsleden som anläggs.

Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ulkoilureitti tulisi rakentaa alueella olevan metsätien pohjalta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnadsteknisk planering

1. Byggnadernas sockelhöjd ska ligga på nivån +0,5 - +1,0 meter över balanslinjen mot den gata som anslutningen till tomten sker.
2. I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom noggrannare tomtvisa jordmånsutredningar, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.
3. Byggnaderna ska till sin arkitektur vara högklassiga och representativa, speciellt mot gatan och det allmänna vägområdet.
4. På samtliga kvartersområden kan placeras byggnader, konstruktioner och anordningar för elöverföring, för produktion och/eller lagring av värme- och/eller nedkylningsenergi samt för nätverk som möjliggör verksamheten och/eller distributionen.
5. Vid tomtgränserna, där gårds- och gatunivån eller de intilliggande tomternas gårdsnivå har en höjdskillnad på över en meter, ska tomterna avgränsas från gatan eller intilliggande tomt med en stödmur av sten eller med planteringar.
6. Utomhusbelysning på tomten ska vara placerad och riktad så att den minimerar ljusspridning till angränsande områden.
7. Lastnings- och lossningsområden samt områden som används till fordonstrafik ska ytbeläggas med vattenogenomträngliga material.
8. Delar av en tomt som används för utomhuslagring och som ligger intill tomtgränsen mot en annan tomt eller intill gatan, ska avskiljas med planteringar som skyddar tillräckligt mot insyn eller med staket som passar in i gatubilden. Om utomhuslagringen kan orsaka olägenheter så som dammspridning, rökalstring, brandspridning eller upplevas som ett förfulande element, ska en lagerbyggnad användas för upplagringen.
9. Vid placeringen av byggnader, särskilt inom T/kem-kvartersområde ska man beakta behovet av områdets interna skyddsavstånd mellan kemikalieförråd och processutrymmen samt till övriga funktioner, så som kontorsutrymmen och parkeringsplatser.
10. I samband med bygglovsförfarande utgås från anvisade byggnadsytor, men med beaktande av verksamheternas art ska § 29 i Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) samt § 57 i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) gällande avståndet mellan byggnader också beaktas. Byggnadens, konstruktionernas och anordningars avstånd från gränsen mellan tomterna ska dock vara minst 4 meter.
11. Inom området får inte placeras industri eller annan verksamhet, som är kraftigt rökalstrande, som till sin höjd eller på andra sätt kan inverka försämrande på flygförhållanden och försvåra flygverksamheten. Konsekvenser för flygverksamheten under byggnation ska även beaktas, bl.a. 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.
12. Byggnaders eller konstruktioners höjd får ej överstiga +51 meter i N2000-höjdsystemet, med beaktande av flyghinderområdet för Vasa flygplats.
13. Vid uppförande av byggnader, konstruktioner eller anordningar i området ska kravet om flyghindertillstånd beaktas enligt vad som stadgas i luftfartslagen (864/2014).
14. Det rekommenderas att fjärrvärme används vid uppvärmningen av byggnader, för att dra nytta av den överskottsvärme som uppstår inom storindustriområdet.
15. Räddningsvägsförbindelser från två riktningar ska ordnas för varje tomt på T/kem-kvartersområdet. Från LRT-området på Korsholms kommuns sida ska en räddningsvägsförbindelse byggas till LRT-området på Vasa stads sida och vidare genom kvarter 17 till Stenskogsvägen. Räddningsvägarna på tomten ska godkännas i samband med bygglovet. Räddningsvägsplanen för LRT-området ska godkännas enligt behov.
16. Ledningar och rör som betjänar områdets samhällstekniska försörjning ska i första hand placeras i gatuområdena och i de delområdesbeteckningar som anvisats för ändamålet.

Dagvattenhantering

17. Vid det kommunala dagvattenhanteringssystemets och gatunätets noggrannare planering och förverkligande ska även den till detaljplanen tillhörande dagvattenhanteringsplanen beaktas.
18. Vid förverkligandet av avvattningslösningar på allmänna områden och de enskilda tomterna ska det sörjas för att åtgärderna inte riskerar att skada närmiljöns värden som anknyter till natur och djurliv, bland annat för Lillträskets och Storträskets miljö samt Toby ås vattenkvalitet.
19. Storträsket och Lillträsket ska bevaras i naturtillstånd, vattnet som leds till dem ska till sin mängd, flödeshastighet och kvalitet motsvara den naturliga vattentillströmningen. Inga terrängingrepp får göras i dem, förutom sådana som krävs för att säkerställa vattenflödet.
20. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenavlopp och diken. Dagvattnet från gatuområdena avleds så att det inte uppstår negativa konsekvenser av dagvattnet för områdets naturvärden. Vid utloppen ska erosionsskydd anläggas och vid behov fördröjning.
21. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till diket för det allmänna vägområdet (LT).
22. Om det på planområdet bildas vattenområden som lockar till sig fåglar så att flygsäkerheten äventyras, ska vattenområdena täckas t.ex. med nät för att förhindra att fåglar vistas där.
23. Aktörerna på tomterna ska i samband med bygglovet göra upp en dagvattenplan för tomten och lägga fram den för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenplanen ska hanteringen av det byggtida dagvattnet även beaktas. För att upprätthålla vattenbalansen i området för åkergrodan är det viktigt att även det byggtida dagvattnet leds till området, men särskild uppmärksamhet ska ägnas åt dess kvalitet. En plan för hantering av det byggtida dagvattnet ska utarbetas innan byggandet påbörjas.
24. Smutsigt asfalt- och takvatten ska ledas via olje- eller sandavskiljning eller annat filtreringssystem innan det leds vidare till det kommunala dagvattenhanteringssystemet.
25. Dagvattnet ska fördröjas och renas på tomterna innan det leds vidare till det kommunala dagvattenhanteringssystemet. Volymen på de fördröjande strukturerna (underjordiska fördröjningsschakt och behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) och flödeshastigheten ut från de fördröjande strukturerna till det kommunala dagvattenhanteringssystemet ska dimensioneras enligt följande:

T/kem-kvartersområden:	2 m^3/100 m²	fördröjningskapacitet / ogenomsläpplig yta på tomten.
	20 l/s/ha	maximal flödeshastighet / tomtyta.
Övriga kvartersområden:	1,5 m^3/100 m²	fördröjningskapacitet / ogenomsläpplig yta på tomten.
	20 l/s/ha	maximal flödeshastighet / tomtyta.

26. Orenat släcknings- och processvatten får inte ledas ut i vattendrag eller i omgivningen.
27. Det kommunala dagvattenhanteringssystemet får inte användas för avledning av dagvatten som uppstår på tomter utanför Korsholms kommun.

Överskottsmassor

28. Jordmassorna från byggandet på kvartersområdena ska i första hand placeras inom kvartersområdena.
29. Inga jordmassor får placeras på område där miljön bevaras (/s-2).
30. Eventuella 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.

Parkering

31. Parkeringsplatser ska avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar.
32. Byggnader för förvaringsplatser av bilar för tomtens interna behov kan byggas i samtliga kvartersområden.

Minimiantal platser enligt följande:

33. På tomterna på kvartersområdet T/kem ska platser för bilar och cyklar byggas enligt behov. Vid dimensioneringen av antalet bilplatser bör beaktas antalet anställda, andelen skiftarbetande samt antal arbetsskiften.
34. För affärs- och restaurangutrymmen reserveras 1 bilplats/40 vy-m².
35. För kontorsutrymmen reserveras 1 bilplats/50 vy-m².
36. För inkvartering reserveras 1 bilplats/inkvarteringsrum.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennustekninen suunnittelu

1. Rakennusten sokkelikorkeuden on oltava +0,5- +1,0 metriä tontille johtavan kadun tasausviivan yläpuolella.
2. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on tutkittava rakentamislupahakemuksen yhteydessä tarkempien tonttikohtaisten maaperäselvitysten avulla ja tarvittaessa on esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
3. Rakennusten on oltava arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja edustavia etenkin katualueen ja yleisen tiealueen puolella.
4. Kaikille korttelialueille voidaan sijoittaa sähkönsiirron sekä lämpö- ja/tai jäähdytysenergian tuotannon ja/tai varastoinnin sekä näiden toiminnan ja/tai jakelun mahdollistamien verkkojen tarvitsemia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
5. Tonttien rajoilla, joilla piha- ja katutason tai viereisten tonttien pihatasojen korkeusero on yli metrin, tontit on rajattava kadusta tai viereisestä tontista kivestä rakennetulla tukimuurilla tai istutuksilla.
6. Tontin ulkovalaistus on sijoitettava ja suunnattava niin, että valo leviää vereisille alueille mahdollisimman vähän.
7. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla.
8. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat, jotka sijoittuvat tonttien väliselle rajalle tai kadun varteen, on suojattava riittävän näkösuojan antavilla istutuksilla tai katukuvaan soveltuvalla aidalla. Jos ulkovarastoinnista aiheutuu haittaa, kuten pölyämistä, savua tai palon leviämisen vaaraa, tai jos se koetaan rumentavaksi, varastointiin on käytettävä varastorakennusta.
9. Rakennusten sijoittelussa on etenkin T/kem-korttelialueella huomioitava tarvittavat alueen sisäiset suojaetäisyydet kemikaalivarastoihin ja prosessitiloihin sekä muihin toimintoihin, kuten toimistotiloihin ja pysäköintipaikkoihin.
10. Rakentamislupamenettelyssä lähtökohtana ovat osoitetut rakennusalat. Rakennusten välisissä etäisyyksissä on toimintojen luonteen perusteella huomioitava myös ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 29. § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 57. §. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden on kuitenkin oltava vähintään 4 metriä tonttien välisestä rajasta.
11. 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.
12. Vaasan lentoaseman lentoestekorkeus huomioon ottaen rakennusten tai rakenteiden korkeus ei saa ylittää +51 metriä (N2000-korkeusjärjestelmä).
13. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden rakentamisessa alueelle on huomioitava ilmailulain (864/2014) määräykset lentoesteluvasta.
14. Rakennusten lämmitykseen suositellaan kaukolämpöä. Näin hyödynnetään suurteollisuusalueella syntyvää hukkalämpöä.
15. T/kem-korttelialueen jokaiselle tontille on järjestettävä pelastustieyhteys kahdesta suunnasta. Mustasaaren kunnan puolella sijaitsevalta LRT-alueelta on rakennettava pelastustieyhteys Vaasan kaupungin puolella sijaitsevalle LRT-alueelle ja edelleen korttelin 17 läpi Kivimetsäntielle. Tontin pelastustiet on hyväksytettävä rakentamisluvan yhteydessä. LRT-alueen pelastustiesuunnitelma on hyväksytettävä tarvittaessa.
16. Alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat johdot ja putket on sijoitettava ensisijaisesti katualueille ja tarkoitusta varten osoitetuille osa-alueille.

Hulevesien hallinta

17. Kunnan hulevesien hallintajärjestelmän ja katuverkon tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava myös asemakaavaan liittyvä hulevesien hallintasuunnitelma.
18. Yleisten alueiden ja yksittäisten tonttien kuivatusratkaisujen toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että toimenpiteet eivät vaaranna lähiympäristön luontoon ja eläimistöön liittyviä arvoja, kuten Lillträsketin ja Storträsketin ympäristöä tai Laihianjoen veden laatua.
19. Storträsket ja Lillträsket on säilytettävä luonnontilassa, niihin johdetun veden on vastattava määrän, virtausnopeuden ja laadun suhteen veden luonnollista tulovirtaamaa. Storträsketiin ja Lillträsketin maastoon ei saa tehdä toimenpiteitä, lukuun ottamatta sellaisia, jotka ovat tarpeen veden virtauksen varmistamiseksi.
20. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreiden ja ojien avulla. Katualueilta hulevedet johdetaan siten, että hulevesistä ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia alueen luontoarvoille. Hulevesien purkukohtiin on tehtävä eroosiosuojaus ja tarvittaessa viivytys.
21. Hulevesien johtaminen yleisen tiealueen (LT) ojaan ei ole sallittua.
22. Jos kaava-alueelle muodostuu vesialueita, jotka houkuttelevat lintuja lentoturvallisuutta vaarantavasti, ne on katettava esimerkiksi verkoilla lintujen oleskelun estämiseksi.
23. Tonttien toimijoiden on rakentamisluvan yhteydessä laadittava tontin hulevesisuunnitelma ja toimitettava se rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Viitasammakkoalueen vesitaseen kannalta on tärkeää, että alueelle johdetaan myös rakentamisen aikaisia hulevesiä, mutta niiden laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Työmaavesien hallintasuunnitelma on laadittava ennen rakentamisen aloittamista.
24. Likaantuneet asfalttivedet ja kattovedet on johdettava öljyn- tai hiekanerotuksen tai muun suodatusjärjestelmän kautta ennen niiden johtamista edelleen kunnan hulevesien hallintajärjestelmään.
25. Hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava tonteilla ennen niiden johtamista edelleen kunnan hulevesien hallintajärjestelmään. Viivytysrakenteiden tilavuus (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) ja virtauksen nopeus viivytysrakenteista kunnan hulevesien hallintajärjestelmään on mitoitettava seuraavasti:

T/kem-korttelialueilla:	Viivytystilavuus 2 m^3/100 m² / tontin vettä läpäisemätön pinta-ala.
	Virtaama enimmillään 20 l/s/ha / tontin pinta-ala.
Muut korttelialueet:	Viivytystilavuus 1,5 m^3/100 m² / tontin vettä läpäisemätön pinta-ala.
	Virtaama enimmillään 20 l/s/ha / tontin pinta-ala.

26. Puhdistamattomia sammutus- ja prosessivesiä ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön.
27. Kunnan hulevesien hallintajärjestelmää ei saa käyttää Mustasaaren kunnan ulkopuolella sijaitsevilla tonteilla syntyvien hulevesien johtamiseen.

Ylijäämämassat

28. Korttelialueiden rakentamisesta syntyvät maamassat on sijoitettava ensisijaisesti korttelialueille.
29. Maamassoja ei saa sijoittaa alueelle, jolla ympäristö säilytetään (/s-2).
30. Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuva haittariski minimoidaan.

Pysäköinti

31. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsennellä osiin puu- ja/tai pensasistutuksin.
32. Kaikille korttelialueille voi rakentaa tontin sisäisiin tarpeisiin rakennuksia autojen säilytyspaikkoja varten.

Paikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

33. T/kem-korttelialueen tonteille on rakennettava paikkoja autoille ja pyörille tarpeen mukaan. Autopaikkojen lukumäärän mitoituksessa tulisi ottaa huomioon työntekijöiden määrä, vuorotyöntekijöiden osuus ja työvuorojen lukumäärä.
34. Liike- ja ravintolatiloja varten on varattava 1 autopaikka / 40 kerrosalaneliömetriä.
35. Toimistotiloja varten on varattava 1 autopaikka / 50 kerrosalaneliömetriä.
36. Majoitustiloja varten on varattava 1 autopaikka / majoitushuone.