KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Toby detaljplan
Kvarter 3001-3009 samt allmänna områden
Granholmsbacken I

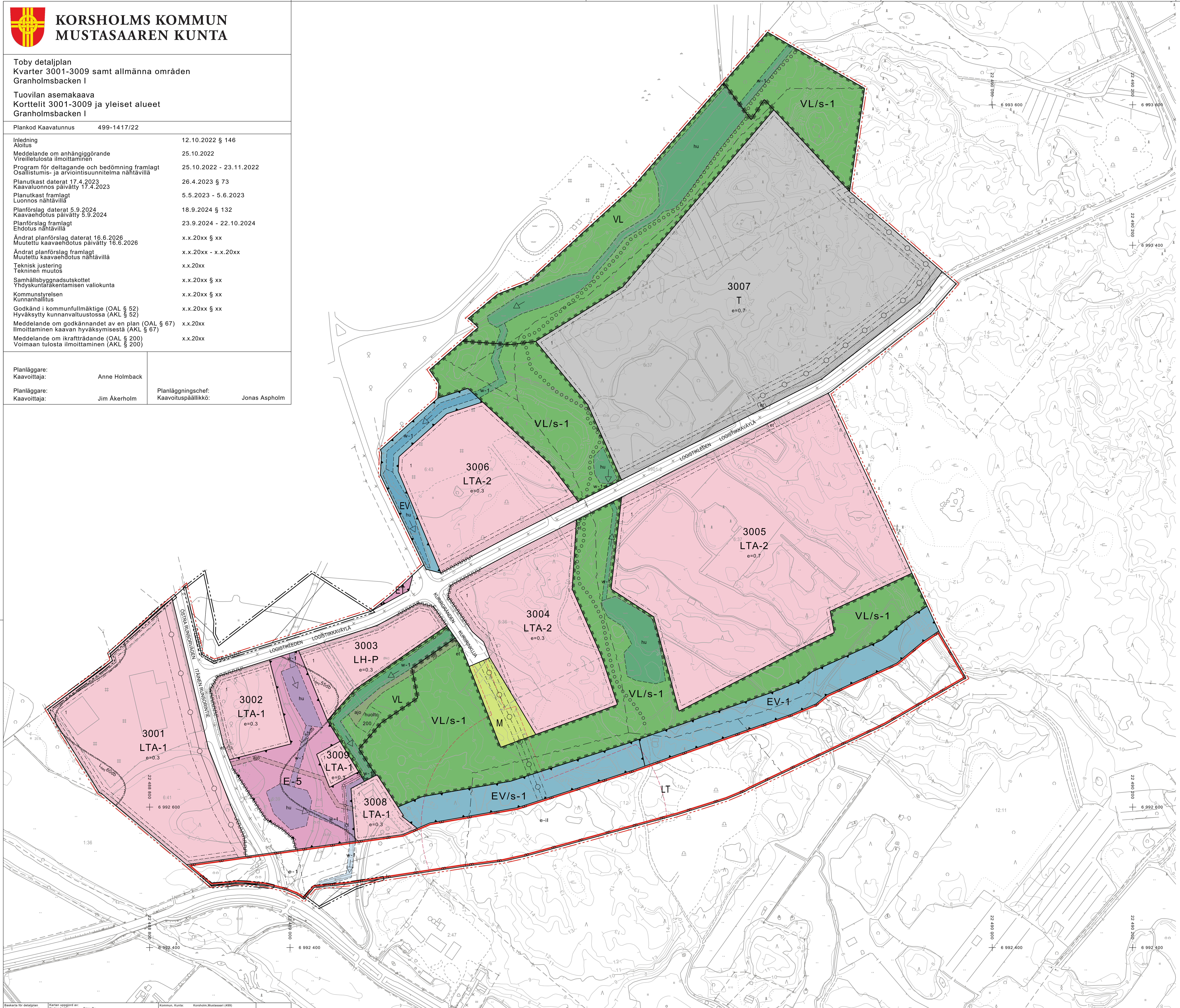
Tuovilan asemakaava
Korttelit 3001-3009 ja yleiset alueet
Granholmsbacken I

Plankod Kaavatunnus	499-1417/22
Inledning Aloitus	12.10.2022 § 146
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 § 73
Planutkast framlagt Luonnos nähtävillä	5.5.2023 - 5.6.2023
Planförslag daterat 5.9.2024 Kaavaehdotus päivätty 5.9.2024	18.9.2024 § 132
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)	Skala Mittakaava
Kartframställning: Kartanteko: 2010	Kartan godkänd, Kartta hyväksytty Korsholm,Mustasaari 7.3.2011 Barbara Påfs	Mätklass, Mittausluokka: 2 Koordinatsystem, Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Höjdsystem, Korkeusjärjestelmä: N2000	1:2000

Baskartan är kompletterad, tidsenlig och uppfyller ställda krav.
Pohjakartta on täydennetty, ajanmukainen ja täyttää asetetut vaatimukset.
Planläggningschef Kaavoituspäällikkö 20.5.2026 Jonas Aspholm

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

LTA-1
KVARTERSOMRÅDE FÖR GODSTRAFIKTERMINAL.
- Inom området kan förutom godstrafikens terminalfunktioner även industri- och lagerbyggnader placeras. Dessutom kan inom området placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom kontors- och affärsutrymmen.

TAVARALIIKENNETERMINAALIN KORTTELIALUE.
- Alueelle voi sijoittaa tavaraliikenteen terminaalitoimintojen lisäksi teollisuus- ja varastorakennuksia. Lisäksi alueelle voi sijoittaa muita alueen päätarkoituksia palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja liiketiloja.

LTA-2
KVARTERSOMRÅDE FÖR GODSTRAFIKTERMINAL.
- Inom området kan förutom godstrafikens terminalfunktioner även industri- och lagerbyggnader placeras, förutsatt att verksamheten inte förorsakar buller, luftföroreningar, vibrationer eller liknande olägenheter för miljön och därmed kan placeras i omedelbar anknytning till grönområden som är betydelsefulla med avseende på naturens mångfald. Dessutom kan inom området placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom kontors- och affärsutrymmen.

TAVARALIIKENNETERMINAALIN KORTTELIALUE.
- Alueelle voi sijoittaa tavaraliikenteen terminaalitoimintojen lisäksi teollisuus- ja varastorakennuksia edellyttäen, että toiminnasta ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, tärinää tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle ja jotka voivat siten sijoittua välittömästi luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien viheralueiden yhteyteen. Lisäksi alueelle voi sijoittaa muita alueen päätarkoituksia palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja liiketiloja.

LH-P
KVARTERSOMRÅDE FÖR SERVICESTATION.
- Inom kvartersområdet kan placeras servicestation. Dessutom kan inom kvartersområdet placeras övriga utrymmen, som betjänar områdets huvudsakliga funktioner, såsom lager-, kontors- och affärsutrymmen.

HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE.
- Korttelialueelle voidaan sijoittaa huoltoasema. Lisäksi korttelialueelle voidaan sijoittaa muita alueen päätarkoituksia palvelevia tiloja, kuten varasto-, toimisto- ja liiketiloja.

T
KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER.
TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

E-5
SPECIALOMRÅDE AVSETT FÖR SNÖTIPPNING.
- Verksamheten får inte orsaka olägenheter för intilliggande byggnation, områdets dagvattenhantering eller för naturmiljön.

ERITYISALUE, JOKA ON TARKOITETTU LUMENKAATOA VARTEN.
- Toiminta ei saa aiheuttaa haittaa viereisille rakennuksille, alueen hulevesien hallinnalle tai luonnonympäristölle.

ET
OMRÅDE FÖR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.
YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.

LT
OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG.
YLEISEN TIEN ALUE.

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.

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.

M
JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.
MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

/s-1
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 och flygekorrens 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 bygglagen 53 § (751/2023). Områdets naturvärden ska beaktas vid planering, byggande, underhåll och renhållning av friluftsleder och ledningar- och rör för samhällteknisk 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 ja liito-oravan 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.

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.

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.
Ohjeellinen tontin raja.

3001 Kvartersnummer.
Korttelin numero.

1 Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

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

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

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Gata.
Katu.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.

ajo
Riktgivande körförbindelse.
Ohjeellinen ajoyhteys.

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

huolto
Område reserverat för jaktstuga eller annan motsvarande verksamhet med motsvarande eller mindre miljöpåverkan.

Alue on varattu metsästysmajalle tai muulle vastaavalle toiminnalle, jonka ympäristövaikutus on vastaava tai vähäisempi.

e-il
Riktgivande illustrativ planskild korsning.
- Området är anvisat för en planskild korsning i den övergripande områdesplaneringen.
- Om behov för den planskilda korsningen uppstår i framtiden ska detaljplanen för området och vägplanen för det allmänna vägområdet uppdateras på sätt som samtidigt beaktar naturvärdena i området.

Ohjeellinen havainnollistava eritasoristeys.
- Alue on yleispiirteisessä aluesuunnitelussa osoitettu eritasoristeykseksi.
- Jos tulevaisuudessa syntyy eritasoristeyksen tarve, alueen asemakaava ja yleisen tien alueen tiesuunnitelma on päivitettävä alueen luontoarvot huomioiden.

L_{Aeq}55db
Bullernivå utanför byggnaden, på basis av vilken man kan fastställa kravet på ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga. Bullerkällan är flygtrafik vid Vasa flygplats.

Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneneristävyydelle. Melun lähteenä on Vaasan lentoaseman lentoliikenne.

För ledning reserverad del av område.
- Utöver nyttjanderättsinnehavare för ledningsområdets huvudsakliga funktion får andra parter placera anläggningar för dagvattenhantering 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.
- Johtoalueen päätarkoituksen käyttöoikeuden haltijan lisäksi muut osapuolet saavat sijoittaa alueelle hulevesien hallintaan liittyviä laitteita 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.

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

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

Riktgivande ekologisk förbindelse.
- Förbindelse mellan flygekorrens livsmiljöer, där det existerande trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så att en tillräcklig kronförbindelse för flygekorren bevaras.
- Förbindelsens funktion inom område för allmän väg (LT) ska säkerställas i vägplaneringen och följas upp av väghållaren i enlighet med beslut EPOELY/6457/2025, fattat av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten.

Ohjeellinen ekologinen yhteys.
- Liito-oravan elinympäristöjen välinen ekologinen yhteys, jolla puusto on säilytettävä ja tarpeen mukaan uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy.
- Yleisen tien alueen (LT) tiesuunnitelmassa on varmistettava yhteyden toimivuus, jota tienpitäjän on seurattava Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksen EPOELY/6457/2025 mukaisesti.

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. 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.
10. 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.
11. Byggnaders eller konstruktioners höjd får ej överstiga +51 meter i N2000-höjdsystemet, med beaktande av flyghinderområdet för Vasa flygplats.
12. Vid uppförande av byggnader, konstruktioner eller anordningar i området ska kravet om flyghindertillstånd beaktas enligt vad som stadgas i luftfartslagen (864/2014).
13. Det rekommenderas att fjärrvärme används vid uppvärmningen av byggnader, för att dra nytta av den överskottsvärme som uppstår inom storindustriområdet.
14. Ledningar och rör som betjänar områdets samhällstekniska försörjning ska i första hand placeras i gatuområdena och i de delområdesbeteckningar som anvisats för ändamålet.

Kommunaltekniska lösningar och dagvatten
15. Vid det kommunala dagvattenhanteringssystemets och gatunätets noggrannare planering och förverkligande ska även den till detaljplanen tillhörande dagvattenhanteringsplanen beaktas.
16. 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.
17. 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.
18. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till diket för det allmänna vägområdet (LT).
19. 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.
20. 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.
21. Smutsigt asfalt- och takvatten ska ledas via olje- eller sandavskiljning eller annat filtreringssystem innan det leds vidare till det kommunala dagvattenhanteringssystemet.
22. 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:

Alla kvartersområden: 1,5 m³/100 m² fördröjningskapacitet / ogenomsläpplig yta på tomten.
20 l/s/ha maximal flödeshastighet / tomtyta.

23. Orenat släcknings- och processvatten får inte ledas ut i vattendrag eller i omgivningen.
24. På basen av den utarbetade planen för hantering av dagvatten, enligt kapitel 13 i lagen om områdesanvändning (132/1999) samt med beaktande av § 17 b i lagen om vattentjänster (119/2001), finns det inte kapacitet för att motta dagvatten som uppstår på tomter utanför Korsholms kommun till det kommunala dagvattenhanteringssystemet, med undantag av delområdena 19, 20 och 22 i Vasa stad vilka anvisas i dagvattenhanteringsplanens bilaga 2 daterad 4.6.2026.

Överskottsmassor
25. Jordmassorna från byggandet på kvartersområdena ska i första hand placeras inom kvartersområdena.
26. Inga jordmassor får placeras på område där miljön bevaras (/s-1).
27. 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
28. Parkeringsplatser ska avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar
29. Byggnader för förvaringsplatser av bilar för tomtens interna behov kan byggas i samtliga kvartersområden.

Minimiantal platser enligt följande:
30. Affärsutrymmen 1 bilplatser/100 vy-m²
31. 0,7 bilplatser/anställd/skift

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 viereisille 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. 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.
10. 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.
11. Vaasan lentoaseman lentoestekorkeus huomioon ottaen rakennusten tai rakenteiden korkeus ei saa ylittää +51 metriä (N2000-korkeusjärjestelmä).
12. Rakennusten, rakenteiden tai laitteiden rakentamisessa alueelle on huomioitava ilmailulain (864/2014) määräykset lentoesteluvasta.
13. Rakennusten lämmitykseen suositellaan kaukolämpöä. Näin hyödynnetään suurteollisuusalueella syntyvää hukkalämpöä.
14. Alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat johdot ja putket on sijoitettava ensisijaisesti katualueille ja tarkoitusta varten osoitetuille osa-alueille.

Kunnallistekniset ratkaisut ja hulevesi
15. Kunnan hulevesien hallintajärjestelmän ja katuverkon tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava myös asemakaavaan liittyvä hulevesien hallintasuunnitelma.
16. 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.
17. 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.
18. Hulevesien johtaminen yleisen tiealueen (LT) ojaan ei ole sallittua.
19. Jos kaava-alueelle muodostuu vesialueita, jotka houkuttelevat lintuja lentoturvallisuutta vaarantavasti, ne on katettava esimerkiksi verkoilla lintujen oleskelun estämiseksi.
20. 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.
21. Likaantuneet asfalttivedet ja kattovedet on johdettava öljyn- tai hiekanerotuksen tai muun suodatusjärjestelmän kautta ennen niiden johtamista edelleen kunnan hulevesien hallintajärjestelmään.
22. 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:

Kaikilla korttelialueilla: Viivytystilavuus 1,5 m³/100 m² / tontin vettä läpäisemätön pinta-ala.
Virtaama enimmillään 20 l/s/ha / tontin pinta-ala.

23. Puhdistamattomia sammutus- ja prosessivesiä ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön.
24. Alueidenkäyttölain (132/1999) 13. luvun sekä vesihuoltolain (119/2001) 17. b §:n nojalla laaditun hulevesien hallintasuunnitelman perusteella kunnan hulevesien hallintajärjestelmässä ei ole kapasiteettia vastaanottaa Mustasaaren kunnan ulkopuolella sijaitsevilla tonteilla syntyviä hulevesiä, lukuun ottamatta hulevesien hallintasuunnitelman 4.6.2026 päivätyssä liitteessä 2 osoitettuja Vaasan kaupungin puolella sijaitsevia osavaluma-alueita 19, 20 ja 22.

Ylijäämämassat
25. Korttelialueiden rakentamisesta syntyvät maamassat on sijoitettava ensisijaisesti korttelialueille.
26. Maamassoja ei saa sijoittaa alueelle, jolla ympäristö säilytetään (/s-1).
27. Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuva haittariski minimoidaan.

Pysäköinti
28. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsenneltävä osiin puu- ja/tai pensasistutuksin.
29. Kaikille korttelialueille voi rakentaa tontin sisäisiin tarpeisiin rakennuksia autojen säilytyspaikkoja varten.

Paikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:
30. Liiketilat 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä
31. 0,7 autopaikkaa / työntekijä / työvuoro