KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Smedsby detaljplan

Kvarter 669–670

Planbeskrivning

Planutkast 14.10.2026



Korsholms kommun
Områdesanvändning
Planläggning och markpolitik
Centrumvägen 4
65610 Korsholm

Planläggning
Dnr KOMU/1244/10.02.03/2026

Innehåll

1 Bas- och identifikationsuppgifter 2
1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn 2
1.2 Planområdets läge 2
1.3 Planens syfte 3
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning 3
1.5 Förteckning över bilagor till planbeskrivningen 3

2 Sammandrag 3
2.1 Olika skeden i planprocessen 3
2.2 Detaljplanen 3
2.3 Genomförande av detaljplanen 4
2.4 Detaljplanens rättsverkningar 4

3 Utgångspunkter 4
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet 4
3.1.1 Allmän beskrivning av området 4
3.1.2 Naturmiljön 5
3.1.3 Den byggda miljön 7
3.1.4 Service 7
3.1.5 Trafik 7
3.1.6 Rekreation 8
3.1.7 Dagvatten 8
3.1.8 Jordmån 9
3.1.9 Sura sulfatjordar 10
3.1.10 Grundvatten 12
3.1.11 Specialverksamhet 12
3.1.12 Teknisk service och vattentjänster 12
3.1.13 Markägoförhållanden 12
3.2 Planeringssituation 13
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet 13

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen 18
4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart 18
4.2 Deltagande och samarbete 19
4.2.1 Intressenter 19
4.2.2 Anhängiggörande 19
4.2.3 Planeringsprocessen och växelverkan 19
4.2.4 Myndighetssamarbete 20
4.3 Mål för detaljplanen 21
4.4 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser 21

5 Redogörelse för detaljplanen 22
5.1 Planens struktur 22
5.1.1 Dimensionering 22
5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet 22
5.3 Områdesreserveringar 22
5.3.1 Kvartersområden 22
5.3.2 Övriga områden 23
5.4 Planens konsekvenser 23
5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön 23
5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön 24
5.4.3 Konsekvenser för trafiken 24
5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser 25
5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser 25
5.6 Namn 25

6 Genomförandet av detaljplanen 26
6.1 Uppföljning av genomförandet 26

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun:	Korsholm
Kommundel:	Smedsby
Fastigheter:	499-418-1-19 MELLANÄNG (kommunal) 499-418-1-825 NÄCKROSEN (kommunal) Del av 499-418-1-824 GAMMELSTADSÄNGEN (kommunal) Del av 499-418-9901-1 SMEDSBY GATOR (kommunal)
Planens namn:	Smedsby detaljplan, kvarter 669–670
Planens skala:	1:2 000
Plankod:	499–1244/26

1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget ca 1,0 km öster om Smedsby kärncentrum, på södra sidan av Gammelstadsvägen. Till Vasa regioncentrum är det ca 4,5 km (fågelvägen). Området som detaljplanen omfattar är ca 1,2 ha stort.

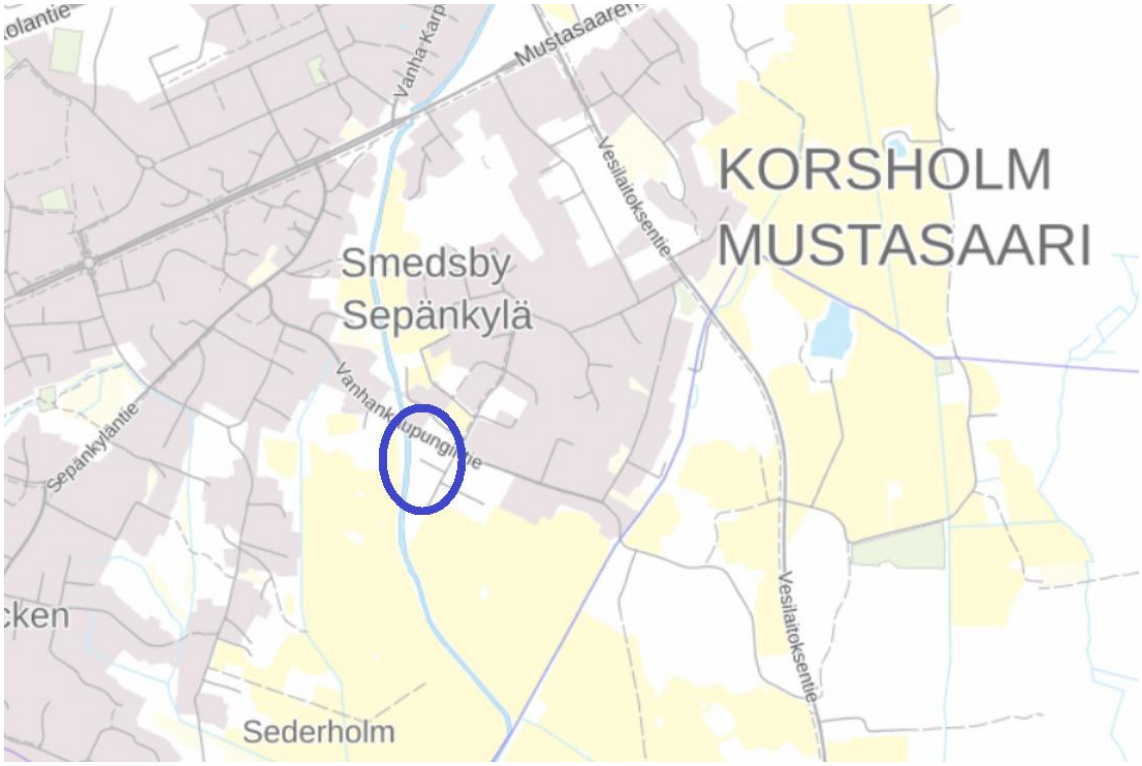


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge.

1.3 Planens syfte

Målsättningarna med detaljplanen är att undersöka möjligheterna till att ändra de 6 obebyggda AO tomterna till tomter för radhus och andra kopplade småhus.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av kartan, planbestämmelserna och planbeskrivningen. I planbeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om planområdet samt uppställda mål och motiveringar till detaljplanen.

1.5 Förteckning över bilagor till planbeskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning
2. Blankett för uppföljning av detaljplanen

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

24.6.2026 § 124	Samhällsbyggnadsutskottet godkände program för deltagande och bedömning och beslöt att framlägga det till påseende.
8.7-11.9.2026	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § x	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga fram ett utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.
xx.xx-xx.xx.xxxx	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § x	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
xx.xx-xx.xx.xxxx	Ett planförslag var framlagt till påseende.
xx.xx.xxxx § x	Samhällsbyggnadsutskottet behandlade detaljplanen för godkännande.
xx.xx.xxxx § x	Kommunstyrelsen behandlade detaljplanen för godkännande.
xx.xx.xxxx § x	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Genom planeringen främjas områdets markanvändning, genom att man skapar möjlighet för byggande av radhus och andra kopplade småhus på området. Planeringen stödjer och utvecklar de befintliga strukturerna och vägnätet, och man skapar förutsättningar för inflyttning. Områdets läge, som en del av Smedsby centrumstruktur ökar servicenivån på lokal nivå, genom att erbjuda daghemsplatser inom gång- och

cykelavstånd. När Källängsvägens förlängning västerut från Lermarksvägen byggs, så förbättras förutsättningarna ytterligare för säkra och smidiga trafikströmmar.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Området är i kommunal ägo. Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplaneändringen har godkänts och vunnit laga kraft. Kommunaltekniken till området är utbyggd.

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 är beläget öster om Smedsby centrumområde, på södra sidan av Gammelstadsvägen och på östra sidan av Lågfjärdsbäcken. Området består av sex detaljplanerade obebyggda tomter för fristående småhus (AO), närrekreationsområde (VL) samt gatuområde. Området gränsar förutom till Gammelstadsvägen också till Lermarksvägen och Källängsvägen. Väster om området är Klockars detaljplaneområde beläget, för vilket en detaljplan för små- och radhusbebyggelse är under utarbetande.

Väst-sydväst om området är Söderbyn beläget. Närområdet består av detaljplanerade bostadsområden och öppna åkerlandskap.

Marknivån på området ligger på ca +1,5–2,3 m N2000.

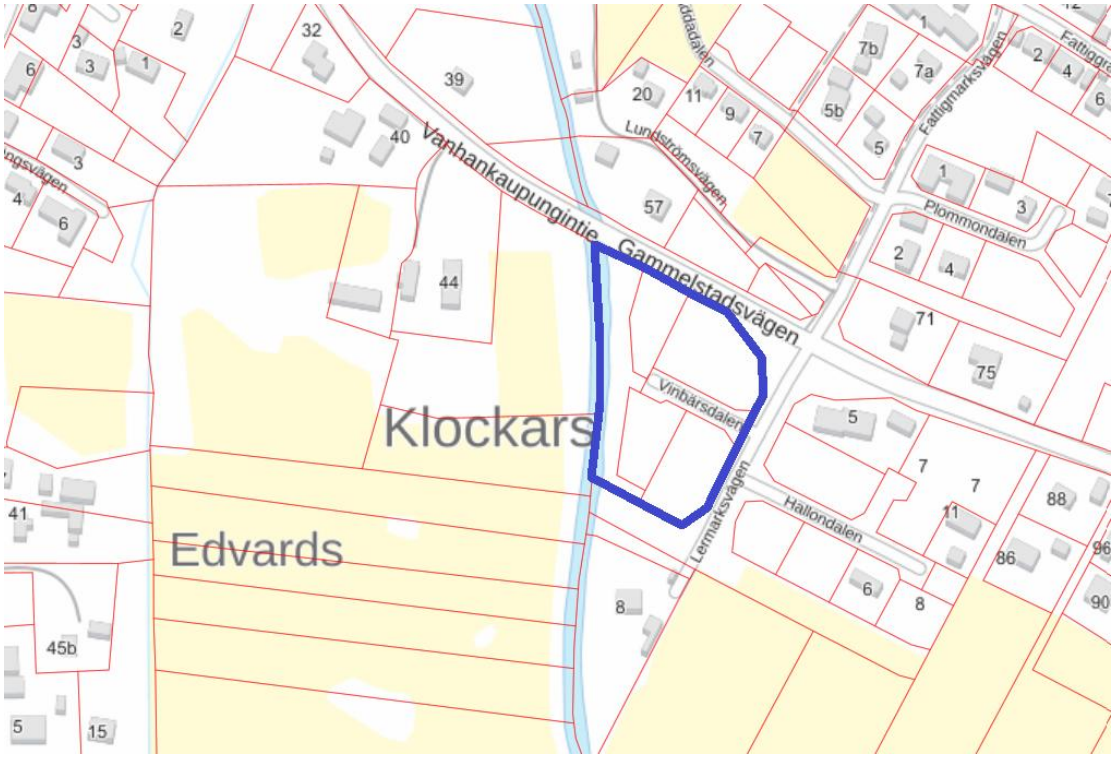


Bild 2. Planområdets ungefärliga avgränsning.

3.1.2 Naturmiljön

En naturinventering över området har uppgjorts våren/ sommaren 2016 av Kvarken Nature and Fishing. Eftersom området är detaljplanerat för bostadsändamål redan i dagsläget, och gator finns byggt så har man gjort bedömningen att ingen naturinventering är nödvändig att uppgöra för den aktuella detaljplaneändringen.

Området består av låglänt åkermark, som inte längre är i odlingsbruk. På tomterna växer bland annat tistel och sly. Längs med Lågfjärdsbäcken består vegetationen av buskar, sly och klenare lövträd. Inom området finns inga direkta områden i naturtillstånd.



Bild 3. Vy över planområdet.



Bild 4. Den byggda gatan på planområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

Inom planområdet finns en byggd gata - Vinbärsdalen. Till övriga delar är planområdet obebyggt. Byggnationen i planområdets direkta närhet består av både småhus-, och radhusbebyggelse.



Bild 5. Bebyggd miljö i planområdets direkta närhet.

3.1.4 Service

På ett avstånd av ca 1,2–1,5 km från planområdet finns Smedsby centrum med olika typer av kommunal och kommersiell service: livsmedelsaffär, postombud, bibliotek, frisersalonger, café, bensinstation, simhall, hotell. Det finns även daghem, lågstadieskolor, högstadieskolor och ett gymnasium inom promenad- och cykelavstånd.

3.1.5 Trafik

Planområdet gränsar till Gammelstadsvägen och Lermarksvägen. I nuläget sker all trafik till området via Gammelstadsvägen, och den rondell som fördelar trafiken vid korsningsområdet Gammelstadsvägen-Lermarksvägen-Fattigmarksvägen. Längs Gammelstadsvägen finns ingen led för fotgängare eller cyklister. När förlängningen av Källängsvägen västerut från planområde är byggd så kommer planområdet att vara tillgängligt också via Källängsvägen. Längs den nya sträckningen av Källängsvägen kommer en gång- och cykelväg att förverkligas, vilket betyder att det kommer att finnas led för fotgängare och cyklister ända från planområdet och fram till Korsholms bildningscampus.

3.1.6 Rekreation

Rekreation sker utanför planområdets avgränsning. Avståndet från planområdet till Hästhagen-Äppeldalens rekreationsled är ca 1 km. Längs rekreationsleden finns det finns olika lek- och temaparker. Inom ca 1,2–1,5 km finns även två gym och en simhall. Vid Botniahallen ca 2,5 km från planområdet finns ett brett utbud av inom- och utomhusaktiviteter.

3.1.7 Dagvatten

En del av Lågfjärdsbäcken ingår i planområdets avgränsning. Planområdets västra del, som gränsar mot Långfjärdbäcken, är den lägsta delen av planområdet. Tack vare planområdets närhet till bäcken så bildas inga direkta översvämningsområden på det aktuella planområdet vid ett skyfall, trots att delar av området är relativt låga.

Planområdet är beläget inom Lågfjärdsbäcken torrläggningsområde, och Lågfjärdsbäcken hör till dikessamanslutningen: *Långfjärdsbäckenin perkaus (83V127).*

Lågfjärdsbäcken leder dagvattnet från detaljplanerade områden i Gädda-området och vidare söderut för att slutligen komma till utloppet i södra Stadsfjärden på Vasa stads sida.

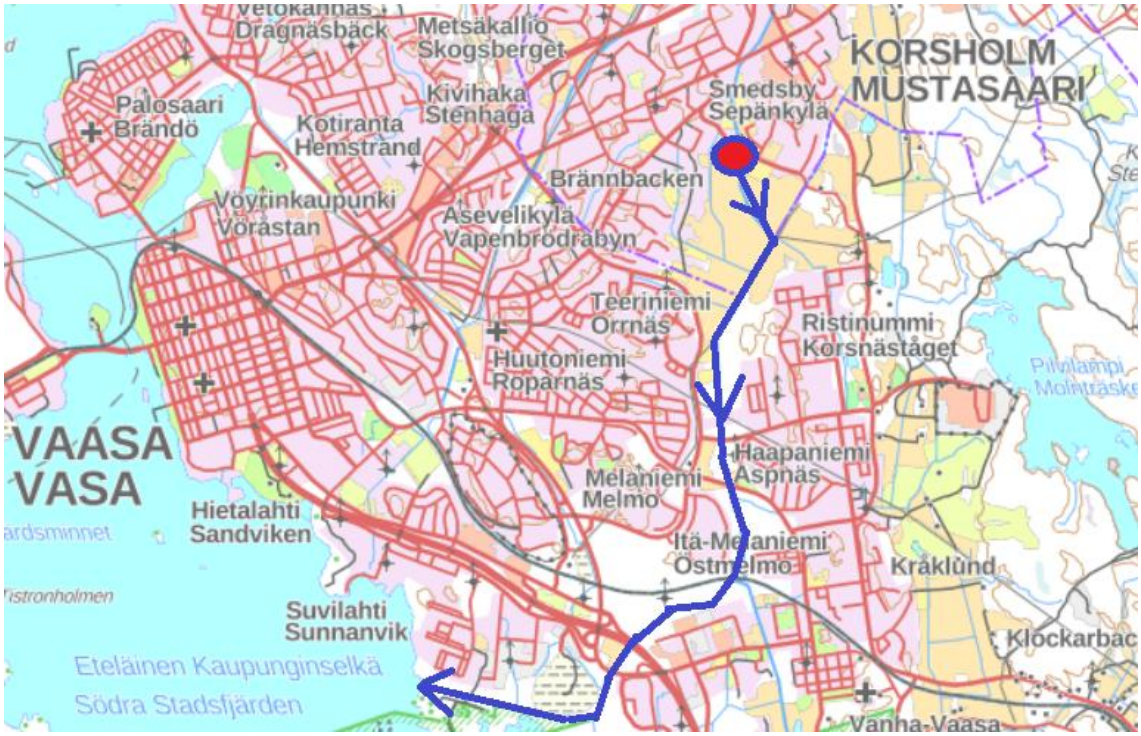


Bild 6. Dagvattnets strömningsriktning från det aktuella planområdet.

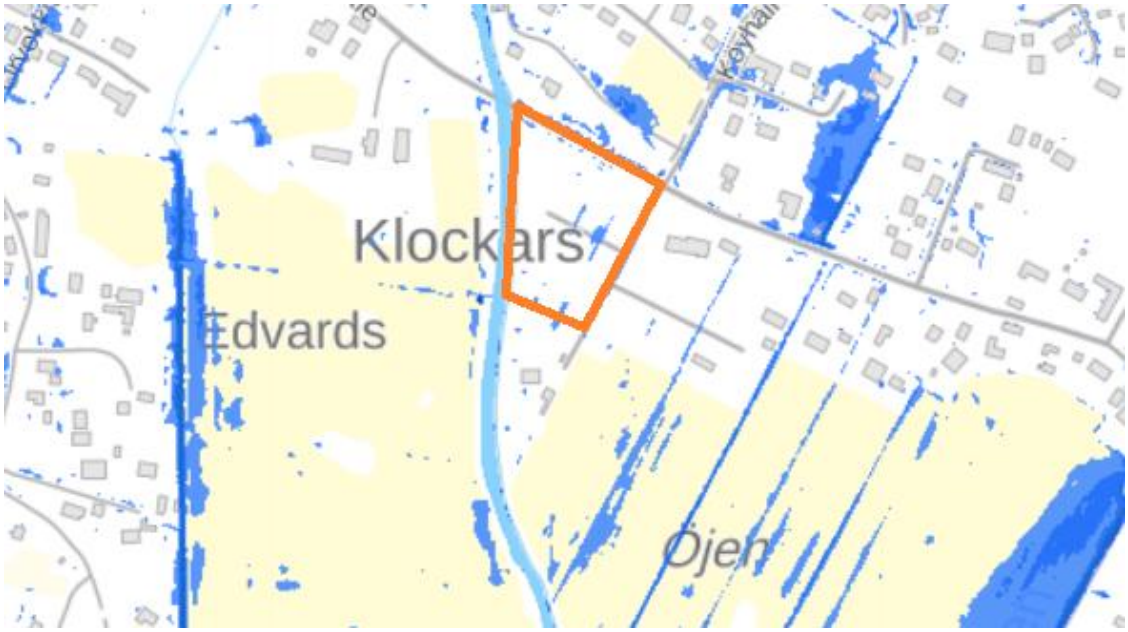


Bild 7. Utdrag av Översvämningscentrets karttjänst - översiktlig dagvattenöversvämningskarta 2024. Kartan åskådliggör vattendjupet vid ett 52 mm regn under en timmes tid.

3.1.8 Jordmån

Områdets jordmån består av gyttjig lerjord (LjSa).

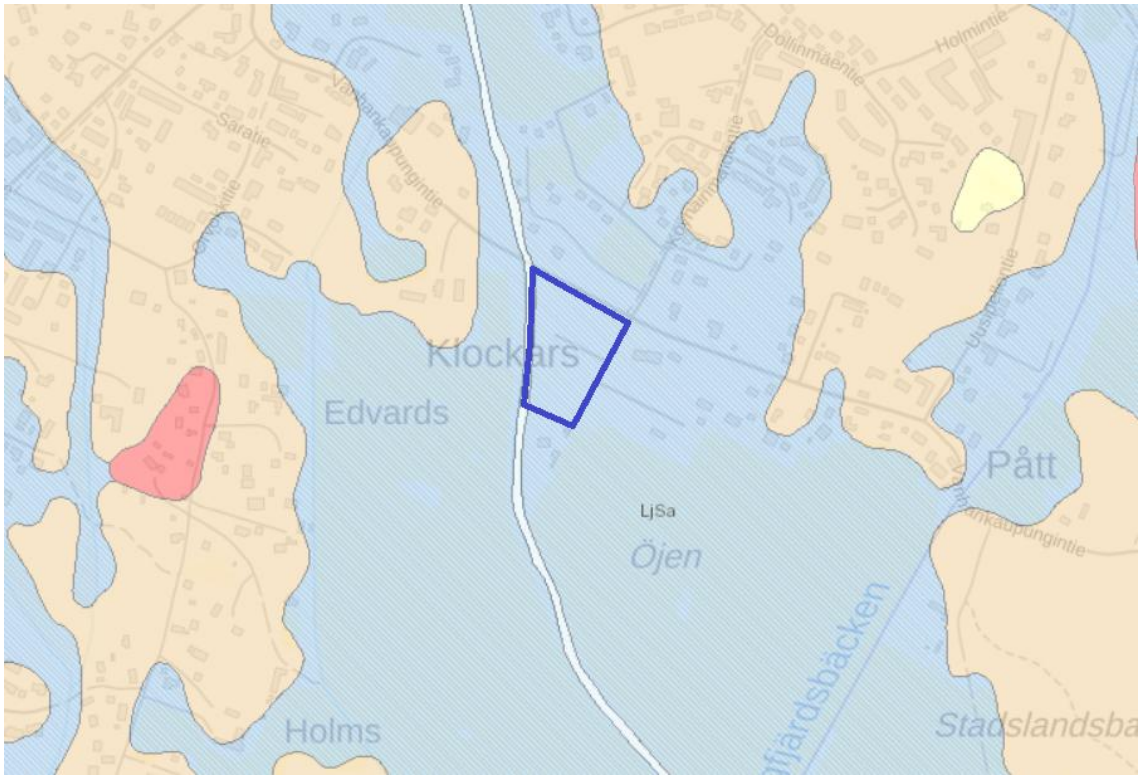


Bild 8. Utdrag av Geologiska forskningsinstitutets jordmånskarta.

3.1.9 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 gyttjehaltiga. 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 förförsurning, 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 två kartläggningspunkter för förekomst av sura sulfatjordar inom ett avstånd av ca 0,5–0,6 km från planområdet. Av kartläggningsresultatet framkommer att det vid båda karläggningspunkterna (röda punkterna) förekommer sura sulfatjordar, och att de sura sulfatjordarna har påträffats på ett djup från markytan om 0,0–1,0 meter i punkt 1 och 1,5–2,0 meter i punkt 3.



Bild 9. Utdrag av geologiska forskningscentralens karttjänst, där de två 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 försurning 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

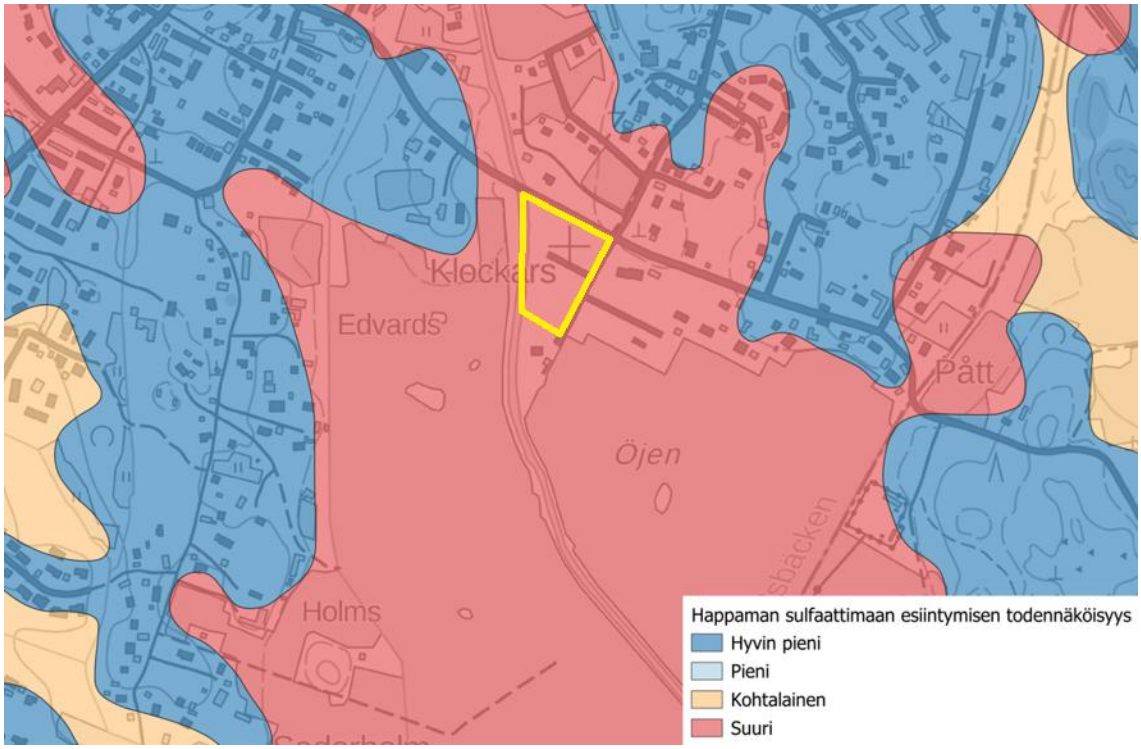


Bild 10. Utdrag av förhandstolkningskartan gällande förekomst av sura sulfatjordar från geologiska forskningscentralen.

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.

3.1.10 Grundvatten

Planområdet ligger inte inom grundvattenområde. Närmaste grundvattenområde Smedsby-Kapellbacken (1049951 - klass 1), är beläget ca 0,7 km öster om planområdet.

3.1.11 Specialverksamhet

I planområdes direkta närhet förekommer ingen specialverksamhet. Närmaste drivmedelsstation finns på ett avstånd av ca 1,0 km från planområdet och närmaste industriområde på ett avstånd om ca 0,5 km från planområdet. Intill planområdet bedrivs aktivt jordbruk på de öppna åkerlandskapen söder om planområdet.

3.1.12 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. Vatten- och avloppsledningar går längs Lermarksvägen och Vinbärsdalen. Kopplingspunkter för vatten- och avlopp finns på respektive tomt, enligt gällande detaljplan.

3.1.13 Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter på planområdet ägs av Korsholms kommun.

3.2 Planeringssituation

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 färdsätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes 7.4.2025. Landskapsstyrelsen beslöt 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 Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft. Österbottens landskapsplan 2050 ersätter Österbottens landskapsplan 2040 i sin helhet. Sju besvär över landskapsfullmäktiges beslut att godkänna planen har lämnats in till Vasa förvaltningsdomstol. Vasa förvaltningsdomstol har avbrutit verkställigheten av planen till den del planen anvisar områden för havsbaserad vindkraft. Förvaltningsdomstolen kommer senare att fatta ett separat beslut om besvären.

I landskapsplanen finns följande områdesreserveringar på detaljplaneområdet:

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.

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.

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.

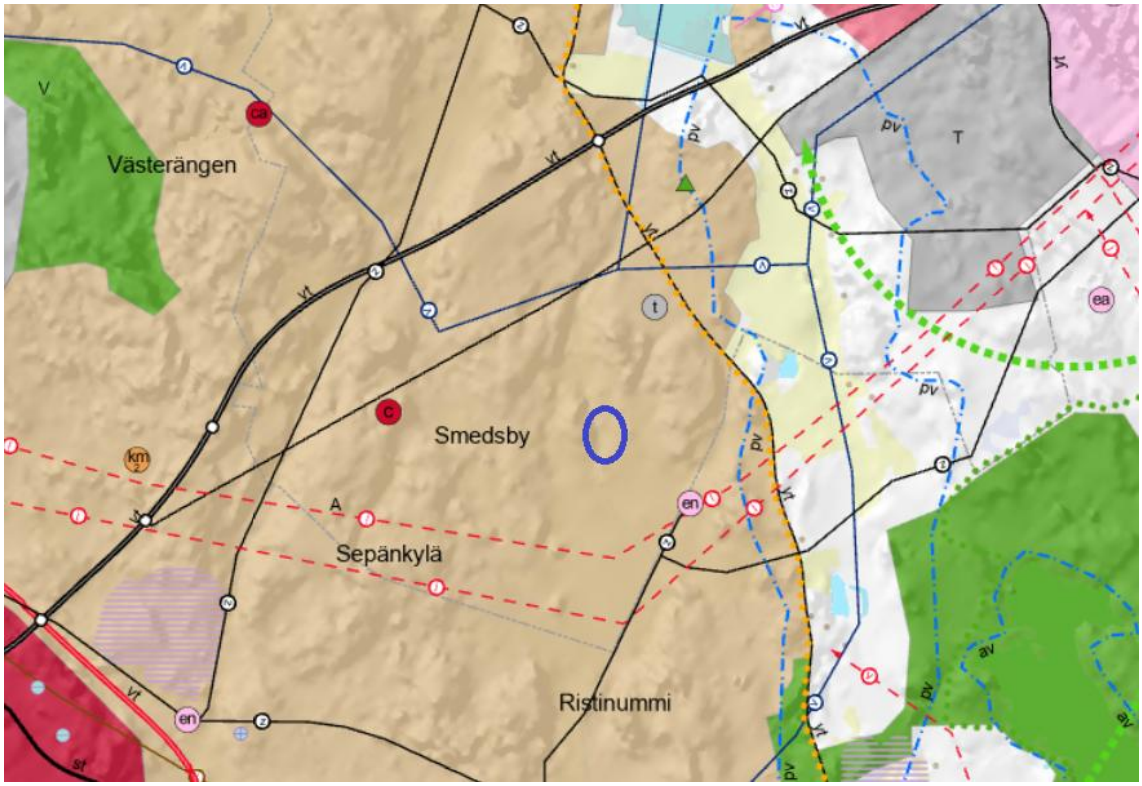


Bild 11. Utdrag av Österbottens landskapsplan 2050.

Strategisk generalplan

I Korsholms kommun finns en strategisk generalplan utan rättsverkningar (OAL §45) 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 bostadsområde (A) samt område för markanvändning i förändring och område som är i behov av förtätning eller förenhetligande.

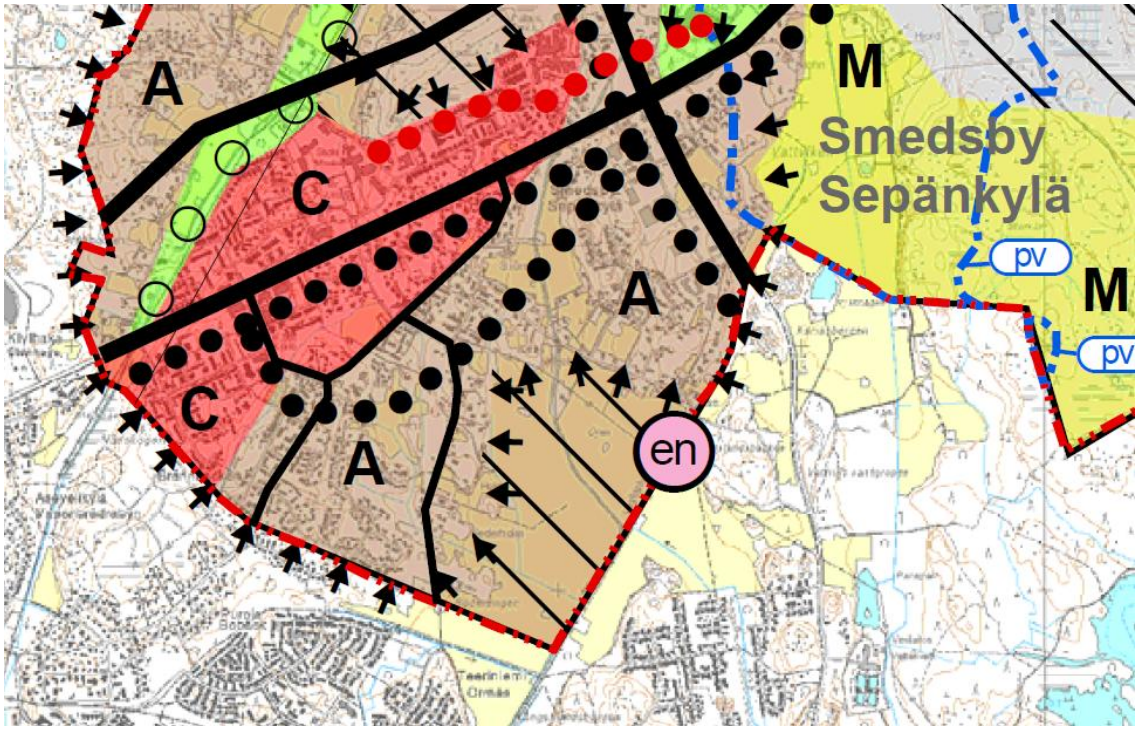


Bild 12. Utdrag av strategiska generalplanen.

<u>Delgeneralplan</u>

Det aktuella detaljplaneområdet finns inom avgränsningen för Smedsby delgeneralplan 2030, vilken godkändes av kommunfullmäktige 1.9.2016 § 60, och trädde i kraft 15.12.2017. I delgeneralplanen är detaljplaneområdet anvisat som nya områden och område som förändras avsevärt, i detta fall med avseende på områdesbeteckning för småhus (AP), rekreationsområde (V) samt torrläggningsområde.

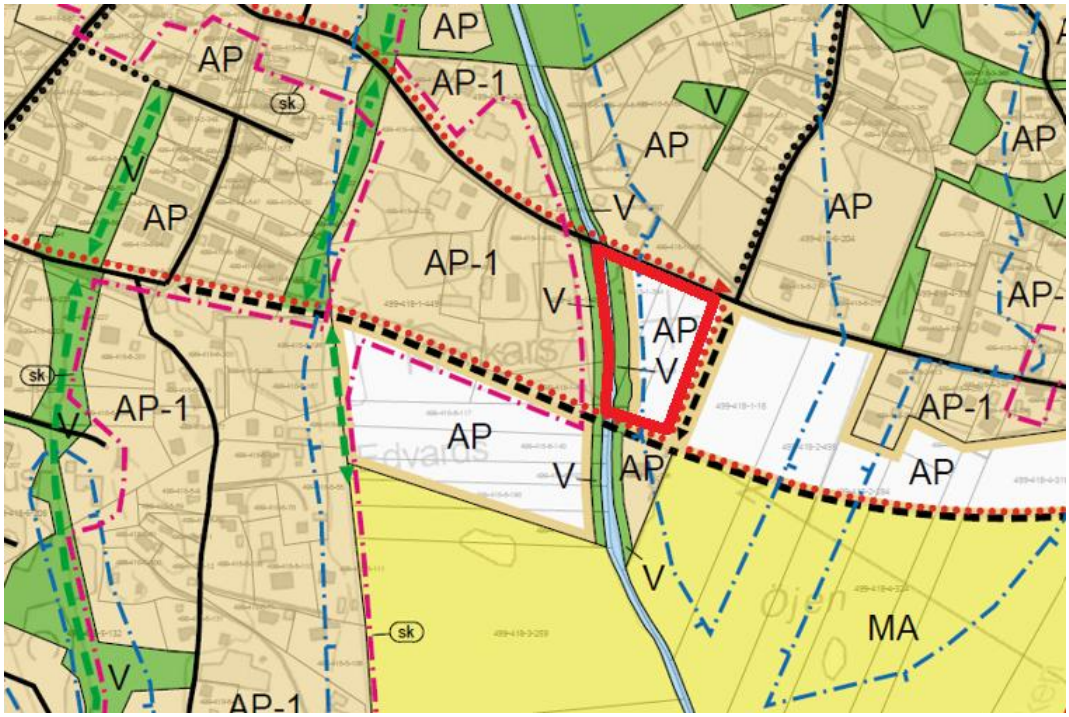


Bild 13. Utdrag av Smedsby delgeneralplan 2030.

Detaljplan

Över området finns en gällande detaljplan - Gammelstadsvägens detaljplan, kvarter 667–671, godkänd av kommunfullmäktige 15.11.2018 § 85.



Bild 14. Utdrag av gällande detaljplan.

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 inletts med anledning 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.

Baskarta
Vid uppgörande av planen har använts kommunens baskarta i skala 1:2000. Baskartan har godkänts av Korsholms kommuns planläggningschef Jonas Aspholm den 14.9.2026.

Naturinventering
År 2016 har en naturinventering för området uppgjorts, i samband med att den ursprungliga detaljplanen för området utarbetades. Av den inventeringen framgår att det inte finns några speciellt viktiga livsmiljöer eller habitat inom området. För den aktuella detaljplanen finns inget behov av en naturinventering.

Trafikutredning
Ingen trafikutredning har gjorts som grund för den aktuella detaljplanen, eftersom det endast är frågan om en mindre ändring på ett område som redan i dagsläget är anvisat för boendeändamål.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

Kommunen har under 2025 tagit beslut om att köpa in området av privata markägare, vilket har verkställts under 2026. Det finns en kontinuerlig efterfrågan på tomter för byggande av rad-, par-, och andra kopplade bostadshus i Smedsbyområdet. Därav kommer man att undersöka förutsättningarna för att ändra områdets markanvändning, för att kommunen bättre ska kunna uppfylla efterfrågan med ett varierande tomtutbud.

Planeringen av det aktuella området finns medtaget i kommunen planläggningsöversikt 2026, vilken har godkänts av samhällsbygggnadsutskottet den 28.1.2026 § 9.

Samhällsbyggnadsutskottet beslöt 24.6.2026 § 124 att inleda detaljplaneringen och beslutet kungjordes i samband med framläggningen av programmet för deltagande och bedömning 8.7-11.9.2026.

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
    - Samhällsbyggnadsutskottet, trafikleder och teknisk service
    - Samhällsbyggnadsutskottet, vattentjänstverket
    - Byggnadsnämnden
    - Västkustens tillsynsnämnds miljösektion
- Övriga myndigheter
    - Tillstånds- och tillsynsverket
    - Österbottens förbund
    - Österbottens räddningsverk
- Övriga
    - Vasa Elnät Ab
    - Elisa Oyj
    - JNT Ab
    - DNA Oyj
    - Telia Finland Oyj

4.2.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet annonserades i Vasabladet, Ilkka-Pohjalainen, på kommunens hemsida www.korsholm.fi och på kommunens officiella anslagstavla i Ämbetshuset 8.7.2026.

4.2.3 Planeringsprocessen och växelverkan

Inledningsfas: Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 8.7-11.9.2026. Under tiden för framläggandet lämnades ett utlåtande in, från Österbottens räddningsverk. Därtill meddelade Tillstånds- och tillsynsverket, Österbottens förbund och Telia Finland Oyj att de inte ger utlåtande över programmet för deltagande och bedömning. Därtill inkom en åsikt från en privatperson. Åsikten kom in efter framläggningstiden.

Österbottens räddningsverk har i sitt utlåtande lyft fram att de önskar att en allmän planbestämmelse gällande styrning av byggande vid tomtgräns ska finnas med i planen, med avseende på byggnadens placering mot tomtgräns och brandsektioneringar. Vidare har de önskat att det ska finnas en planbestämmelse angående lägsta byggnadshöjd på området, för att minska risken för översvämningsskador när området är låglänt.

Därtill så har räddningsverket påpekat att två vägar in till bostadsområden alltid borde eftersträvas vid planering. Den nuvarande infarten (1 infart) vid Lermarksvägen till bostadsområdet som helhet, är inte på önskvärd nivå.

För att möjliggöra effektiv räddningsverksamhet anser räddningsverket att det vore av särskild vikt att det redan i den aktuella planprocessen omnämns behov av en andra oberoende infart/utfart till området för Gammelstadsvägens detaljplan, samt till den separata detaljplanen Klockars senast då detaljplanen för Klockars förverkligas.

Privatpersonen, som äger en tomt intill det aktuella planområdet har lyft fram följande aspekter i sin åsikt: tomten har köpts och investeringar beträffande det påbörjade husbygget har gjorts utgående från gällande detaljplan för området. Att ändra områdets karaktär känns orättvist då stora investeringar har gjorts utgående från gällande detaljplan. Det vore rimligt att först försöka sälja tomterna enligt den ursprungliga detaljplanen, innan man gör en omfattande förändring av detaljplanen som påverkar hela områdets karaktär och oss som redan bor eller bygger där.

Privatpersonen har påpekat att de valde området med tanke på en lugn och trivsam miljö med egnahemshus. En omvandling till radhusbebyggelse riskerar leda till tätare byggande, betydligt mer trafik, mer ljud och rörelse och förändrar områdets karaktär. Detta kan påverka både boendetrivseln och värdet av de investeringar som redan gjorts i området. De hoppas att kommunen beaktar principen om att de som köpt tomt enligt den ursprungliga detaljplanen ska kunna känna trygghet och förutsägbarhet i de förutsättningar som gällde vid köpet. Som köpare av tomt måste man kunna utgå från att områdets grundläggande planering inte ändras på ett sätt som väsentligt försämrar de förutsättningar man köpt tomten utifrån. Slutligen önskar de att den föreslagna omplaneringen av området inte genomförs i detta skede.

Myndigheternas samråd ordnades inte under detaljplanens inledningsskede.

Beredningsfas: Ett utkast till detaljplan har varit framlagt xx.xx-xx.xx.xxxx. Över planutkastet lämnades utlåtande in från x. Därtill lämnades x åsikter in. En sammanställning av inkomna utlåtanden och åsikter i beredningsfasen samt bemötande för dessa finns i bilaga x.

Förslagsfas: Ett förslag till detaljplan har varit offentligt framlagt xx.xx-xx.xx.xxxx. Över planförslaget lämnades utlåtande in från x. Därtill lämnades x anmärkningar in. En sammanställning av inkomna utlåtanden och åsikter i förslagsfasen samt bemötande för dessa finns i bilaga x.

Myndigheternas samråd ansågs inte behövligt.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Utlåtande av kommunens förvaltningsenheter och berörda myndigheter begärs i planläggningens inlednings-, beredning- och förslagsfas.

Arbetsmöten eller myndighetssamråd har inte ansetts vara behövligt, med tanke på att den aktuella detaljplanen omfattar ett mindre område, som redan i dagsläget är anvisat för boendeändamål.

4.3 Mål för detaljplanen

Genom detaljplanen eftersträvar man att skapa en hälsosam, trivsam och trygg boendemiljö som tillgodoser användarnas behov. Goda trafikförbindelser och en sammanhängande grönområdesstruktur är viktiga aspekter i sammanhanget.

När gällande detaljplan - Gammelstadsvägens detaljplan uppgjordes, så var det aktuella området i privat ägo, och markägarna ingick avtal om detaljplanering samt markanvändningsavtal med kommunen gällande detaljplaneringen. Efter att kommunaltekniken till området färdigställdes så har de privata markägarna under flera års tid bjudit ut och försökt sälja de detaljplanerade tomterna för småhus (AO). Bland annat områdets markbeskaffenhet och marknadsläget är några av de faktorer som har lett till att tomterna har förblivit osålda.

Genom att ändra områdets markanvändning, och möjliggöra byggande av småhus, radhus och andra kopplade bostadshus så finns det bättre förutsättningar för att området ska förverkligas inom en åskådlig framtid. Byggtiden för planområdet som helhet blir kortare, och förhoppningen är att man ska uppnå en utbyggd och trivsam helhet inom en kortare tidsperiod, eftersom det finns en efterfrågan på denna typ av bostadstomter i Smedsby området.

4.4 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

Inför planens beredningsskede har man tagit fram alternativa skisser till markanvändning för området. Utgående från skisserna har man valt att gå vidare med ett utkast till detaljplan. I utkastet till detaljplan sker all trafik till tomterna från den befintliga gatan Vinbärsdalen, vilket är positivt med tanke på trafiksäkerheten.



Bild 15. Alternativa skisser för markanvändningen.

5 Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområde för småhus (AP) samt kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR-1). Därtill omfattar detaljplanen närrekreationsområde (VL) och gata.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

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.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för småhus (AP)
På området får uppföras radhus om högst 3 bostäder/ byggnad, kopplade småhus och separata småhus för boendeändamål. Byggnaderna ska tillsammans bilda en enhetlig helhet. Som kvartersområde för småhus har reserverats två tomter i kvarter 669. Byggrätten har angetts genom exploateringstal e=0.35 och det är tillåtet att bygga 1½-våningshus. Tomternas arealer varierar mellan ca 0,20–0,22 ha, och deras totala areal är 0,4199 ha. Tomternas byggrätt varierar mellan 701–768 m².

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR-1)
På området får uppföras radhus om högst 5 bostäder/ byggnad och andra kopplade bostadshus för boendeändamål. Byggnaderna ska tillsammans bilda en enhetlig helhet. Som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus har reserverats en tomt i kvarter 670. Byggrätten har angetts genom exploateringstal e=0.30 och det är tillåtet att bygga 1½-våningshus. Tomtens areal uppgår till 0,3914 ha och dess byggrätt är således 1174 m².

5.3.2 Övriga områden

Närrekreationsområde (VL)
På området får placeras konstruktioner och anläggningar för samhällsteknisk service om högst 10 m² vilka betjänar området. De bör placeras på minst 5 meters avstånd från tomtgräns.

För detta ändamål har reserverats ett sammanhängande område om 0,2909 ha, som går längs med Lågfjärdsbäckens sträckning, längs med planområdets västra del.

Väg- och gatuområden
För detta ändamål har reserverats totalt ca 0,1048 ha, vilket omfattar den ca 70 meter långa byggda gatan Vinbärsdalen.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

I och med att det enligt geologiska forskningscentralens förhandstolkningskarta för förekomst av sura sulfatjordar finns en stor sannolikhet för förekomst av sura sulfatjordar inom det aktuella planområdet så har man utformat planbestämmelser för hur sura sulfatjordar ska beaktas, 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 en allmän planbestämmelse.

Inom planområdet finns inga områden i naturtillstånd.

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

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Området är redan i dagsläget detaljplanerat för bostadsändamål, i form av tomter för fristående småhus (AO). Genom planändringen ändras typen av byggnadskroppar, men användningsändamålet för bostadsändamål kvarstår. Den totala byggrätten för planområdet enligt utkast till detaljplan så ökar med ca 10,58 % eller totalt 253 m² våningsyta, jämfört med byggrätten enligt gällande detaljplan. Nedan en jämförelse av byggrätt enligt gällande detaljplan och utkast till detaljplan.

Gällande detaljplan	Utkast till detaljplan
Kvarter 669 Total byggrätt: 1260 m²	Kvarter 669 Total byggrätt: 1469 m²
Kvarter 670 Total byggrätt: 1130 m²	Kvarter 670 Total byggrätt: 1174 m²
Områdets totala byggrätt: 2390 m²	Områdets totala byggrätt: 2643 m²
Ökning i total byggrätt:	**+253 m²**

I gällande detaljplan är våningstalet 2-våningar för samtliga sex tomter för fristående småhus (AO), emedan man i utkastet till detaljplan har sänkt våningstalet till 1½-våningshus för samtliga tre tomter.

På sikt, när närområdets trafiklösningar förverkligas enligt Smedsby delgeneralplan 2030, så kommer trafiken i området att öka, vilket kan påverka trivseln och den bebyggda miljön. Den nu aktuella planändringens andel av den totala trafikmängden längs Lermarksvägen och Källängsvägen som kommer att uppstå när trafiklösningarna enligt delgeneralplanen är utbyggda, utgör endast en liten bråkdel.

I den ursprungliga detaljplanen för området, och i den aktuella ändringen har man reserverat breda planteringszoner ut mot de blivande matargatorna i området (Lermarksvägen och Källängsvägen). Genom de väl tilltagna planteringszonerna mot matargatorna så kan man bättre avskärma tomterna från gatorna.

I och med att områdets markanvändning för bostadsändamål inte ändrar till följd av detaljplanens förverkligande, så bedöms att det inte uppstår betydande negativa konsekvenser för den byggda miljön till följd av den aktuella planändringen.

5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Genom detaljplanen så kommer trafiken i området att öka något, eftersom den inplanerade markanvändningen genererar mera trafik, till följd av ökat antal invånare, jämfört med markanvändningen enligt gällande detaljplan.

Personbilstrafiken samt fotgängar- och cykeltrafiken kommer också att öka något längs med Gammelstadsvägen till en början. När Källängsvägens förlängning byggs ihop med Lermarksvägen så kommer trafiken i närområdet att börja löpa smidigare, och trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister in mot Smedsby centrum och Korsholms bildningscampus kommer att förbättras avsevärt, eftersom det kommer att finnas en led för fotgängare och cyklister längs både Lermarksvägen och Källängsvägen.

När Källängsvägen förlängs så kommer också Österbottens räddningsverks påpekande gällande vikten av två oberoende infarter/ utfarter från bostadsområden att uppfyllas.

Ökningen av trafiken till följd av detaljplanens förverkligande anses ändå var på en så liten nivå i förhållande till ökat antal invånare som detaljplanen medför, så det bedöms att det inte medför några betydande negativa konsekvenser för trafiken.

5.4.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Gatan till tomterna är byggd och försedd med gatubelysning. Likaså finns vatten- och avloppsledningar utbyggt till tomterna.

I utkastet till detaljplan finns reserverat följande:
Två tomter för småhus (AP): en total byggrätt på 1469 m², med en beräknad våningsyta för boende på 80 % av totala byggrätten ger ett uppskattat invånarantal på 24 personer. Detta utgående från att bostadsarealen/ person utgör 50 m² våningsyta.

En tomt för radhus (AR-1): en total byggrätt på 1174 m², med en beräknad våningsyta för boende på 80 % av totala byggrätten ger ett uppskattat invånarantal på 19 personer. Detta utgående från att bostadsarealen/ person utgör 50 m² våningsyta.

Invånarantalet på basen av områdesreserveringarna i utkastet till detaljplan uppskattas således bli ca 43 personer. Detta medför en ökning av ca 27 personer, jämfört med uppskattat invånarantal (16 personer) enligt områdesreserveringarna i gällande detaljplan.

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

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt *5.3 områdesreserveringar*.

5.6 Namn

Inga nya gator bilas till följd av detaljplanens förverkligande. Namnet på den befintliga gatan är Vinbärsdalen.

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 detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Korsholm den 14.10.2026

Planläggningsavdelningen

Planläggningschef

Jonas Aspholm

Planläggningsingenjör

Martina Bäckman

KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA