Vastaanottaja / Mottagare

Kaskisten kaupunki / Kaskö stad

Asiakirjatyyppi / Dokumenttyp
Asemakaavan selostus ja käännös ruotsiksi / Detaljplanebeskrivning och översättning till svenska

Päivämäärä / Datum
13.6.2022

Työnumero / Projektnummer
1510041283

KASKINEN - KASKÖ

VI–VII KAUPUNGINOSIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, PIKKUSAHAN ALUE

ÄNDRING OCH UTVIDNING AV DETALJPLANEN I STADSDELAR VI–VII, LILLSÅGSOMRÅDET

RAMBOLL

Päivämäärä **13.6.2023**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen, Jonas Lindholm, Nelli Nenonen, Joel Nylund, Leena Vilenius**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus ja käännös ruotsiksi / Detaljplanebeskrivning och översättning till svenska**

Viite 1510041283

SISÄLTÖ / INNEHÅLL

1.	**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT/ BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**	**4**
1.1	Tunnistetiedot / Identifikationsuppgifter	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus / Planområdets läge och omfattning	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus / Planens namn och syfte	5
2.	**TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG**	**6**
2.1	Kaavaprosessin vaiheet / Olika skeden i planprocessen	6
2.2	Asemakaava / Detaljplan	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen / Genomförandet av detaljplanen	6
3.	**LÄHTÖKOHDAT / UTGÅNGSPUNKTER**	**7**
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista / Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus / En allmän beskrivning om området	7
3.1.2	Luonnonympäristö / Naturmiljö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö / Den byggda miljön	10
3.1.4	Maanomistus / Markägoförhållanden	15
3.2	Suunnittelutilanne / Planeringssituation	15
4.	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET / OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**	**19**
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve / Behovet av detaljplanering	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset / Planeringsstart och beslut som gäller denna	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö / Deltagande och samarbete	19
4.3.1	Osalliset / Intressenter	19
4.3.2	Vireilletulo / Anhängiggörande	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt / Deltagande och växelverkan	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö / Myndighetssamarbete	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet / Mål för detaljplanen	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet / Mål enligt utgångsmaterialet	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset / Alternativen i detaljplanelösning och deras konsekvenser	21
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / Val av detaljplanelösning och grunderna för valet	21
5.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS / REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**	**23**
5.1	Kaavan rakenne / Planens struktur	23
5.2	Aluevaraukset / Områdesreserveringar	23
5.2.1	Korttelialueet / Kvartersområden	23
5.2.2	Muut alueet / Övriga områden	24
5.3	Kaavan vaikutukset / Planens konsekvenser	25
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Konsekvenser för den byggda miljön	25

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Konsekvenser för naturen och naturmiljön 27

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och planbestämmelser 27

5.6 Nimistö / Namn 28

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS / GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 29

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

Liite 1. Hulevesiselvitys 2023

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Program för deltagande och bedömning

Liite 3. Kooste OAS-palautteesta / Sammanställning av PDB-respons

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

2005 Luontoinventointi Kaskisten kaupungissa kesällä 2005, Nature-Invest
2011 Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy
2021 Luontoarvojen tarkistus, Ramboll Finland Oy
2023 Vesihuolto- ja hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy
2023 Liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
2023 Luontoarvojen tarkistus, Ramboll Finland Oy

FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

2005 Naturinventering av Kaskö stad sommaren 2005, Nature-Invest.
2011 Muinaisjäännösinventointi 2011, Mikroliitti Oy
2021 Luontoarvojen tarkistus, Ramboll Finland Oy
2023 Vesihuolto- ja hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy
2023 Liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
2023 Luontoarvojen tarkistus, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT/ BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Tunnistetiedot / Identifikationsuppgifter

Asemakaavan selostus, joka koskee 13.6.2023 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Beskrivningen av detaljplanen gäller den 13.6.2023 daterade planutkastkartan.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 155–170 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, vesi- ja katualueet.

Genom detaljplanen bildas kvarter 155–170 samt tillhörande rekreations-, trafik-, vatten- och gatuområden.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus / Planområdets läge och omfattning

Kaava-alue sijaitsee Kaskisten kaupungin keskustan itäpuolella Lampurinkadun ja kantatien 67 välisellä alueella. Suunnittelualueen laajuus on noin 24,4 ha.

Planområdet är beläget öster om centrum av Kaskö stad mellan Schäferigatan och stamväg 67. Planeringsområdet omfattar cirka 24,4 ha.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus (peruskartan lähde: MML 2023) / Planeringsområdets läge och avgränsning (grundkartans källa: LMV 2023).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus / Planens namn och syfte

Asemakaavan nimi on VI–VII KAUPUNGINOSIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, PIKKUSAHAN ALUE. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alueelle rantatontteja sekä mahdollistaa alueen rakentaminen vaiheittain. Lisäksi tavoitteena on osoittaa alueen pohjoisosaan kerrostalorakentamista. Alueen asemakaavoituksen tavoitteet on ilmaistu myös Kaskisten yleiskaavassa (KV 26.1.2012), jossa alueelle on osoitettu uutta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) sekä yh-dyskuntarakenteen mahdollista laajenemisaluetta (AP/res).

Planens namn är ÄNDRING OCH UTVIDNING AV DETALJPLANEN I STADSDELAR VI–VII, LILLSÅGSOMRÅDET. Målet med detaljplaneringen är att anvisa strandtomter på området och att byggande av området i etappvis möjliggörs. Dessutom ämnar man anvisa höghusbyggande på områdets norra del. Målsättningen för detaljplanen framgår även av Kaskö generalplan (SFM 26.1.2012), där på området har anvisats ett nytt bostadsområde dominerat av småhus (AP-1) samt tänkbart utvidgningsområde för bebyggelse (AP/res).

2. TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

2.1 Kaavaprosessin vaiheet / Olika skeden i planprocessen

Kaskisten tekninen lautakunta päätti toukokuussa 2018 alueen asemakaavoituksesta. Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville marrakuussa 2021. Alueelta laadittiin luonto-, hulevesi- ja vesihuoltoselvitykset luonnoksen valmisteluvaiheessa. Kaavaluonnos asetettiin ____kuussa ___ valmisteluaineistoineen nähtäville. Kaavaehdotus asetettiin ____kuussa ___ virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ___kuussa ___.

Tekniska nämnden i Kaskö beslöt i maj 2018 att planlägga området. Information gavs om det program för deltagande och bedömning som utarbetades för detaljplanen och vilket blev framlagt i november 2021. För området uppgjordes utredningar över natur, dagvatten och vattenförsörjning i beredningsskedet av utkastet. Detaljplaneutkastet med tillhörande material från utarbetningsskedet blev framlagt i ___ ___. Detaljplaneförslaget blev offentligt framlagt i ___ ___. Stadsfullmäktige har godkänt detaljplanen i ___ ____.

2.2 Asemakaava / Detaljplan

Suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), erillispientalojen (AO), loma-asuntojen ja erillispientalojen (RAO) sekä huoltoaseman (LH-1) korttelialueita. Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VL, VL/s) sekä vesi- (W) katualueita.

På planeringsområdet har anvisats kvartersområden för bostadshöghus (AK), för småhus (AP), för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), för fristående småhus (AO), för fritidsbostäder och fristående småhus (RAO) samt för servicestation (LH-1). Dessutom har på området anvisats rekreationsområden (VL, VL/s) samt vatten- (W) och gatuområden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen / Genomförandet av detaljplanen

Alue on pääosin rakentamatonta ympäristöä. Rakentaminen tapahtuu alueella tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

Området är till största delen obebyggd miljö. Byggandet på området sker då planen vunnit laga kraft.

3. LÄHTÖKOHDAT / UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Alueen yleiskuvaus / En allmän beskrivning om området

Kaava-alue sijaitsee Kaskisten kaupungin keskustan itäpuolella Lampurikadun ja kantatien 67 välisellä alueella.

Planeringsområdet är beläget öster om centrum av Kaskö stad mellan Schäferigatan och stamväg 67.

Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus (ilmakuvan lähde: MML 2021) / Flygbild från området och den preliminära avgränsningen av planområdet (flygbildens källa: LMV 2021).

3.1.2 Luonnonympäristö / Naturmiljö

Luonnonolot

Suunnittelualue on ihmistoiminnan muokkaamaa rakennettua ympäristöä. Maanpinnan korkeus vaihtelee suunnittelualueella noin välillä +0,0... +10,5 m ja alueen korkein kohta on mäellä alueen länsiosassa.

Luontoselvitys 2005

Nature Invest on laatinut suunnittelualueelta luontoselvityksen yleiskaavaa varten kesällä 2005. Selvityksessä on mainittu alueelta yksi kohde, jonka alueella on huomioitava ympäristöarvot:

Naturförhållanden

På planeringsområdet är människornas verksamhet synligt. Markytans höjd varierar på planeringsområdet mellan cirka +0,0…+10,5 m och områdets högsta plats är på bergen på den västra delen av området.

Naturutredning 2005

Nature Invest har uppgjort en naturutredning på planeringsområdet för generalplanen på sommaren 2005. I utredningen nämns på området ett objekt där man skall beakta miljövärden:

22 Kaskinen koillinen

Kaupungin koillispuolella olevan sorakentän itäpuolella on pieni leppäsuo, jolla kasvaa suuria terva- ja harmaaleppiä. Alue ulottuu rantaa pitkin niemelle. Rehevä ja korkea aluskasvillisuus koostuu vadelmapensaista, punaailakista ja pienistä puista, kuten pihlajista ja raidoista. Pikkutikka pesi suolla kesällä 2005 alueen läpi kulkevan polun varrella. Pesä oli tervalepässä. Pikkutikka viihtyy rannikoilla sijaitsevissa lehtomaisissa leppämetsissä ja on tällaisen metsälajin tärkeä indikaattorilaji Pohjanmaalla.

Selvityksen mukaan ranta-alueelle suositellaan kaavamerkintää MY/(s) lehtomaisen leppämetsän ja pikkutikan vuoksi. Lisäksi alueella tehtävissä mahdollisissa harvennus- ja hakkuutöissä vanhat ja lahot puut tulee jättää paikalleen ja alue tulee jättää rakentamattomaksi.

22 Kaskö nordöst

Öster om grusplanen vid stadens nordöstra del finns ett mindre alkärr med stora klibb- och gråalar. Området sträcker sig längs med stranden ut mot udden. Undervegetationen är frodig och högvuxen och består av hallon, rödblära och småträd som rönn och sälg. Sommaren 2005 häckade mindre hackspett i alkärret bredvid den stig som går genom området. Boet var beläget i en klibbal (bild 32). Den mindre hackspetten trivs i dylika miljöer av lundartad alskog längs stränder och är en viktig indikatorart för lundartad skog i Österbotten.

Enligt utredningen rekommenderas för området längs stranden planbeteckningen MY/(s) pga. det lundartade alkärret och den mindre hackspetten. Ytterligare bör vid eventuella gallringar eller avverkningar i området gamla och murkna träd lämnas kvar och ingen bebyggelse bör tillåtas.

Kuva 3. Ote luontoselvityksen kartasta 14 (lähde: Nature Invest 2005) / Utdrag ur karta 14 i naturutredningen (källa: Nature Invest 2005).

Luontoarvojen tarkistukset 2021 ja 2023

Alueelta on tarkistettu luontoarvoja vuosina 2021 ja 2023 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen maastotyöt on tehty 9.7.2021 ja 8.5.2023. Selvityksissä kiinnitettiin huomiota uhanalaisten luontotyyppien ja suojelullisista syistä erityishuomiota vaativien lajien mahdollisten esiintymispaikkojen havainnoimiseen. Erityishuomiota vaativat lajit ovat luonnonsuojelulain suojelusäännöksissä tarkoitettuja kasvi- ja eläinlajeja, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja, rauhoitettuja lajeja ja luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajeja.

Granskning av naturvärde 2021 och 2023

I området har granskats naturvärden åren 2021 och 2023 (Ramboll Finland Oy). Terrängbesöken gjordes 9.7.2021 och 8.5.2023. I utredningar fästes uppmärksamhet på observation av eventuella förekomstplatser för hotade naturtyper och arter som av skyddsorsak kräver särskild uppmärksamhet. Arter som kräver särskild uppmärksamhet är växt- och djurarter som avses i skyddsförordningar i naturvårdslagen, nära hotade eller hotade arter, fridlysta arter och växtarter i habitatdirektivets bilaga IV (b).

Selvityksen 2021 perusteella suunnittelualueen pohjoisosassa esiintyy tuoretta, keskiravinteista lehtoa, joka on vaarantunut luontotyyppi. Alueiden lajistoa luonnehtivat mm. hies- ja rauduskoivu, tervaleppä, tuomi, raita, pihlaja, vadelma, punaherukka, lehtotesma, puna-ailakki, mesimarja, mesiangervo, sudenmarja, oravanmarja, käenkaali, lehtovirmajuuri, metsäorvokki, ojakellukka, kielo, mustikka, metsäalvejuuri, ahomansikka, lillukka ja poimulehti. Puusto on eri-ikäisrakenteista ja lahopuuta on maapuina ja pystypuina. Kuusta ja harmaaleppää on niukasti. Lehtokuusama ja koiranheisi esiintyvät yksittäisinä. Kaskisten yleiskaavan 2030 mukaan alueella sijaitsevan lehdon luontoarvot tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa. Selvityksen perusteella edustavimmat lehtoalueet suositellaan säilyttämään rakentamattomina virkistysalueina, joissa lehdon ominaispiirteet säilytetään ja kevyet metsän- ja maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat mahdollisia.

Lehdon lisäksi suunnittelualueella on lehtomaista kangasta, jonka lajistoon kuuluvat mm. hieskoivu, pihlaja, kuusi, kataja, punaherukka, mustikka, kielo, puna-ailakki, mesiangervo, metsätähti ja metsäalvejuuri. Alueen pohjoispuolella kasvillisuuden seassa on vanhoja sahatoiminnan aikaisia rakenteita. Suunnittelualueella on myös polku ja ojan ylittävä pieni, kapea kivisilta.

Rantavedessä on järviruokovyöhyke lukuun ottamatta suunnittelualueen pohjoisosaa. Muita ranta-alueen lajeja ovat mm. mesiangervo, punakoiso, lehtovirmajuuri ja ranta-alpi.

Alueelta on tehty viitasammakko- ja liitooravaselvitys keväällä 2023, mutta havaintoja lajeista ei tehty. Kesällä selvitetään vielä alueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä sekä lepakkoja.

Enligt utredningen 2021 finns på den norra delen av planeringsområdet frisk mesotrof lund som är en sårbar naturtyp. Arterna i lundområdena karaktiseras av bl.a. glas- och vårtbjörk, klibbal, hägg, sälg, rönn, hallon, rött vinbär, hässlebrodd, rödblära, åkerbär, älggräs, ormbär, ekorrbär, harsyra, fläderv änderot, skogsviol, humleblomster, liljekonvalje, blåbär, skogsbräken, smultron, stenbär och daggkåpa. Trädbeståndet är av olika åldersstruktur och murkna träd finns både liggande och stående. Det finns knappt några granar eller gråalar. Det finns fåtaligt skogstry och skogsolvon. Enligt Kaskö generalplan 2030 ska man beakta lundens naturvärden i detaljplaneringen. Enligt utredningen rekommenderas att de mest representativa lundområden bevaras obebyggt som rekreationsområden, där lundens särdrag bevaras och lätta åtgärder för skogs- eller landskapsvård tillåts.

Utöver lunden finns på planeringsområdet lundartad moskog som har arter som bl.a. glasbjörk, rönn, gran, en, rött vinbär, blåbär, liljekonvalje, rödblära, älggräs, skogsstjärna och skogsbräken. Bland växtligheten norr om området finns gamla konstruktioner från sågverksamhetens tid. I planeringsområdet finns även en stig och en liten smal stenbro som går över diket.

I strandvattnet finns en vasszon med undantag av planeringsområdets norra del. Övriga arter i strandområdet är bl.a. älggräs, besksöta, fläderv änderot och strandlysing.

För området har uppgjorts en utredning över åkergrodor och flygekorrar på våren 2023, men inga observationer gjordes av dessa arter. På sommaren utreds även växtlighet och naturtyper samt fladdermus på området.

Kuva 4. Tuoreen, keskiravinteisen lehdon luonnontilaisimmat osat on rajattu vihreällä (ilmakuvan lähde: MML 2021) / De mest naturliga delar i frisk, mesotrof lund avgränsade med grönt (flygbildens källa: LMV 2021).

Kuva 5. Tuoreen, keskiravinteisen lehdon kasvillisuutta / Växtlighet i frisk, mesotrof lund.

Pintavedet

Ilmatieteen laitoksen julkaisun Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla (2014) mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus Kaskisissa ilman aaltoiluvaraa on 2,0 m (N2000). Pitkien matalien lahtien pohjukoissa suosituksiin on lisättävä veden kallistumasta aiheutuva lisäkorkeus. Jos tarkempia laskelmia kallistumasta ei tehdä, lisäyksenä voidaan käyttää arvoa 30 cm. Pieni aaltoiluvara saavutetaan rannalla, jonka kaltevuus on enintään 1:30.

Ytvatten

Enligt Meteorologiska institutets publikation: Långtids översvämningsrisker och lägsta rekommenderade byggnadshöjder vid finska kusten (2014), är den lägsta byggnadshöjden i Kaskö utan vågornas kontribution 2,0 m (N2000). Till rekommendationerna längst inne i långa grunda vikar skall tillläggas en extrahöjd p.g.a. vattnets lutning. Om inte noggrannare beräkningar av lutningen görs kan man tillsätta en 30 cm:s marginal. En liten marginal gällande vågorna erhålles på stranden, vars lutning är högst 1:30.

3.1.3 Rakennettu ympäristö / Den byggda miljön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Kaskisten kaupungin keskustan itäpuolelle.

Samhällsstruktur

Planeringsområdet finns öster om Kaskö stadscentrum.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Alueelle sijoittuu kaksi loma-asuntoa. Alueen länsipuolella on keskustan asuntoalueita.

Den byggda miljön och byggnadsbestånd

På området finns två fritidsbostäder. Väster om området finns bostadsområden.

Muinaisjäännökset

Yleiskaavaa varten on Mikroliitti Oy selvittänyt suunnittelualueen muinaisjäännöksiä syksyllä 2011. Selvityksen sekä Museoviraston rekisteriportaalin mukaan suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Fornlämningar

För generalplanen har fornlämningar på planområdet inventerats av Mikroliitti Oy på hösten 2011. Enligt utredningen och Museiverkets fornminnesregister har det inte hittats några fornlämningar på planeringsområdet.

Palvelut

Alue tukeutuu Kaskisen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Service

Området stöder sig på offentlig och kommersiell service i Kaskö centrum.

Asuminen

Suunnittelualueen koillisosassa on kaksi loma-asunnon pihapiiriä.

Boende

På den nordöstra delen av planeringsområdet finns två fritidsbostädernas gårdar.

Virkistys

Suunnittelualueella on metsää ja alueen pohjoisosa rajautuu merenrantaan.

Rekreation

Planeringsområdet består till största delen av skog och dem norra delen av området gränsar i havsstranden.

Liikenne

Alue rajautuu länsipuolelta Lampurikatuun ja itäpuolella kulkee kantatie 67 Kaskinen-Seinäjoki).

Trafik

Området gränsar i väster till Schäferigatan och öster om området går stamväg 67 Kaskö-Seinäjoki).

Liikennetarkastelu 2023

Alueelta on laadittu keväällä 2023 kaupungin toimesta liikennetarkastelu (Ramboll Finland Oy), jossa on arvioitu kaavan liikenteellisiä vaikutuksia.

1. Liikenneverkko

   a. Autoliikenteen pääväylänä on kantatie 67. Kantatien nopeusrajoitus on 80 km/h. Tiellä ei ole tievalaistusta. Kaskisten keskustaan ajetaan Cneiffinpolku-nimistä katua pitkin. Cneiffinpolun ja kantatien liittymässä on nopeusrajoitus 60 km/h ja liittymä on kanavoitu ja sen eteläpuolella on jalankulun ja pyöräilyn alikulkukäytävä. Pikkusahan alueelle on nykyisin kaksi vähäliikenteistä yksityistieliittymää (Niittylahdentie), jotka poistetaan asemakaavan myötä. Kantatien varteen kaavoitetaan Kaskisten teollisuutta palveleva raskaan liikenteen levähdys- ja pysäköintialue ja sen yhteyteen tulee mahdollisesti myös tankkauspiste/D-piste. Tämän alueen liittymät sijoitetaan vähintään 300 m:n etäisyydelle Cneiffinpolun liittymästä. Alueen sisäisen liikenteen luontevan järjestelyn mahdollistamiseksi alueelle tulisi kaksi yksisuuntaista liittymää. Toinen pohjoisempi on sisäänajoa varten ja eteläinen on ulosajoliittymä. Sisäänajoliittymä on mahdollista tarvittaessa varustaa väistötilalle ja oikeaan kääntymiskaistalla. Ennusteen perusteella tarve väistötilalle voi juuri ja juuri tulla, jos koko alue toteutuu ja liikenteensuuntautumisarvio pitää paikkansa (liittyvä suunta n. 375 ajon/vrk ja pääsuunnalla 1500 ajon/vrk v. 2040).

   b. Jalankulku ja pyöräily ohjataan asuinalueelta puistoalueen kautta tai Lampurinkadun varressa Cneiffinpolun suuntaan, jossa on mm. kauppa ja työmatkaliikenne voi tällöin luontevasti hyödyntää nykyisen kt 67 alikulkua tehdasalueelle mennessään.

   c. Rautatie risteää taajama-alueella Cneiffinpolkua ja Pyhän Eskilin katua tasoristeyksessä. Pyhän Eskilin kadun tasoristeys on katugeometrian osalta vaikea pituuskaltevuuksien ja näkemäpuutteiden vuoksi. Se ehdotetaan suljettavaksi autoliikenteeltä, mutta jäisi palvelemaan jalankulkua ja pyöräilyä, koska sen kautta on luontevat yhteydet alueen kouluihin.

Trafikgranskning 2023

För området uppgjordes på uppdrag av staden på våren 2023 en trafikgranskning (Ramboll Finland Oy), där man har bedömt planens trafikmässiga konsekvenser.

1. Trafiknätverk

   a. Stamväg 67 är biltrafikens huvudled. Hastighetsbegränsningen på stamvägen är 80 km/h. Vägen har inte någon vägbelysning. Till Kaskö centrum kör man via gatan Cneiffs stig. I anslutningen av Cneiffs stig och stamvägen är hastighetsbegränsningen 60 km/h och anslutningen är kanaliserad, söder om den finns en underfart för gång- och cykeltrafik. Till Lillsågsområdet finns nuförtiden två lågtrafikerade privata väganslutningar (Nyängsvägen) som tas bort i och med detaljplanen. Vid stamvägen planläggs en rast- och parkeringsplats för tung trafik och i samband med den kommer eventuellt även ett bränsledistributionsställe/D-punkt. Anslutningarna till detta område placeras på ett avstånd av minst 300 m från Cneiffs stigens korsning. För en naturlig trafikreglering av områdets inre trafik skulle det komma två enkelriktade anslutningar till området. Den ena som är längre norrut är tänkt för inkörning och den andra söderut för utkörning. Inkörningen kan vid behov förses med väjningsutrymme och högersvängande körfält. Enligt prognosen kan behovet för väjningsutrymme nätt och jämnt komma om hela området förverkligas och uppskattningen av trafikorientering stämmer (anslutningsriktningen ca 375 fordon/dygn och huvudriktningen 1500 fordon/dygn år 2040).

   b. Gång- och cykeltrafik styrs från bostadsområdet via parkområdet eller vid Schäferigatan mot Cneiffstigen där det bl.a. finns en affär, och pendeltrafiken kan då naturligt utnyttja den nuvaraden underfarten under stamväg 67 till industriområdet.

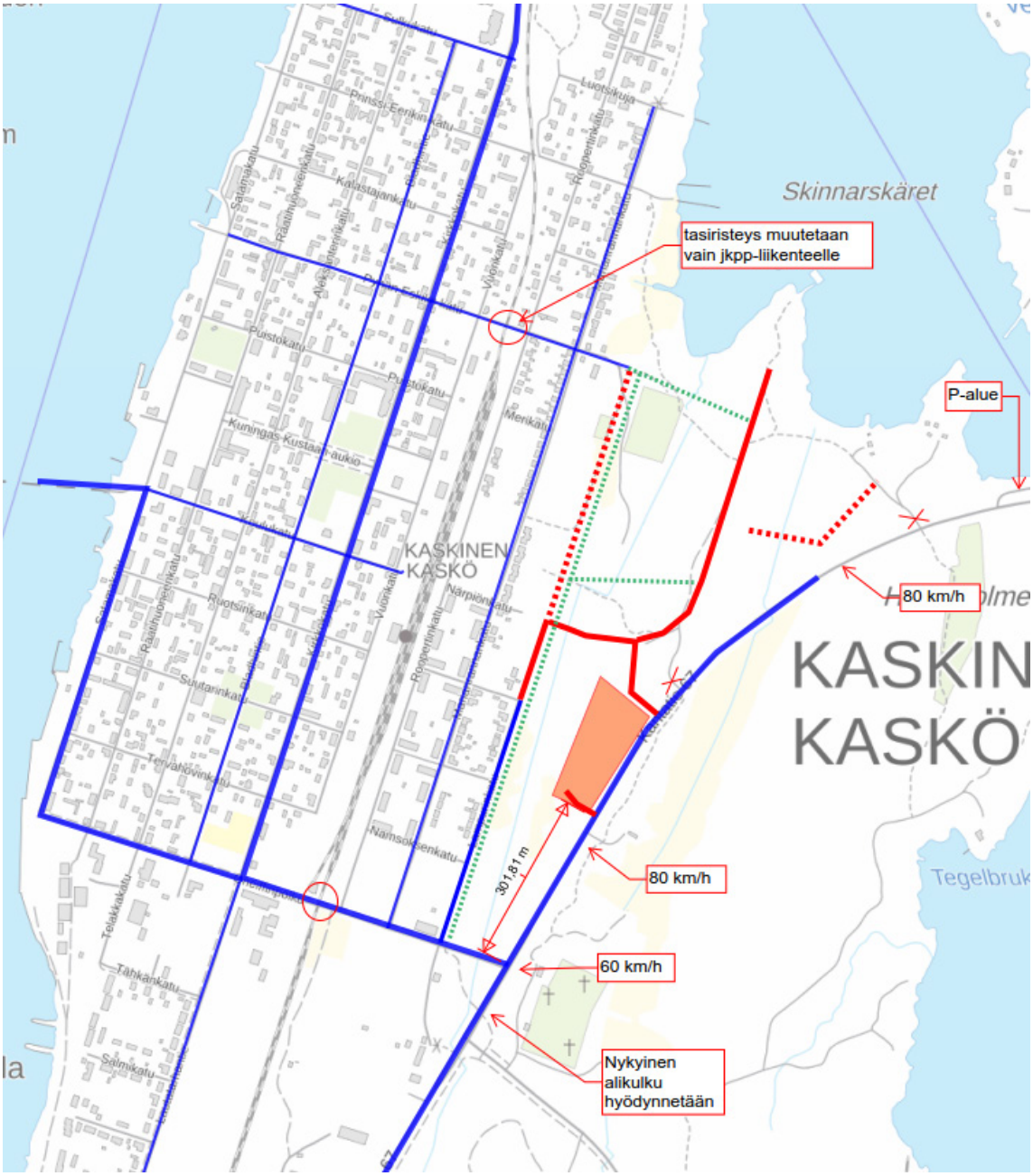
   c. Järnvägen korsar i tätortsområdet Cneiffstigen och Sant Eskilsgatan i plankorsningar. Sant Eskilsgatans plankorsning är med tanke på gatugeometrin svår p.g.a. längdlutningar och brist på siktsträckor. Den föreslås att stängas för biltrafik, men skulle lämnas för gång- och cykeltrafik eftersom det via den finns naturliga förbindelser till områdets skolor.

2. Liikenne-ennuste 2050
   a. Liikenneaseman ja rekkaparkin yhteinen matkatuotos (alustava arvio 200 ajon/vrk)
   b. Asutuksen matkatuotos 870 ajon/vrk. Pääosa matkoista suuntautuu taajamaan ja nykyisen keskustan liittymän kautta kt 67:lle, 20 % arvioidaan käyttävän liikenneaseman liittymää, jolloin siihen tulisi 175 ajon/vrk.
3. Vaikutukset liikenneturvallisuuteen
   a. Vaarallinen Pyhän Eskilinkadun tasoristeys poistetaan autoliikenteen käytöstä, jos rata pysyy käytössä. Jos radalta liikenne lakkaa, pidetään Pyhän Eskilinkadun yhteys myös autoliikenteen käytössä.
   b. Uuden asutuksen jkpp-liikenne ohjataan nykyisen alikulun kautta ja samalla saadaan hyvä jkpp-yhteys kauppaan, samoin pallokentälle, alueen uusi kokoojakatu ei välttämättä vaadi jkpp-väylää.
   c. kt 67 tilanne paranee, kun poistetaan kaksi Y-tieliittymää 80 km/h-alueelta, LH-alueen liittymät ovat liittymäpari (toisesta sisään, toisesta ulos), jolloin se vastaa yhtä liittymää, liittymät ovat melko lähellä Kaskisten pääliittymää, jolloin nopeustaso voi olla 60 tai 80 km/h, etäisyys pääliittymään LH-liittymistä on > 300 m, joten liittymäväli on kantatien laatutason kannalta riittävä. Sisäänmenoliittymä voidaan tarvittaessa varustaa väistötilalla.
4. Vaikutukset liikenteen sujuvuuteen
   a. Liikennemäärät pieniä, ei sujuvuusongelmia missään liittymässä, tässä ei ole tarkasteltu mahdollisen uuden kartonkitaivetehtaan ym. uuden teollisuuden vaikutusta liikenteeseen, mutta nekään tuskin suuresti muuttavat sujuvuus- tai turvallisuustilannetta.

Alla alustava liikenneverkko kuvattuna.

2. Trafikprognos 2050
   a. Den sammanlagda trafikalstringen av trafikstationen och långtradarparkeringsplatsen (preliminär uppskattning 200 fordon/dygn)
   b. Trafikalstringen av bosättning 870 fordon/dygn. Största delen av trafiken riktas till tätort och via den nuvarande anslutningen från centrum till stamväg 67, det uppskattas att 20 % använder trafikstationens anslutning, varvid det där skulle komma 175 fordon/dygn.
3. Konsekvenser för trafiksäkerhet
   a. Den farliga plankorsningen i Sant Eskilsgatan tas bort från biltrafiken, om banan ännu används. Ifall järnvägstrafiken upphör, kan Sant Eskilsgatans förbindelse ännu användas för biltrafik.
   b. Gång- och cykeltrafiken från den nya bosättningen styrs via den nuvarande underfarten och samtidigt får man en god förbindelse till affären, liksom till bollplanen. Intill områdets nya matarled behövs inte nödvändigtvis gång- och cykelled.
   c. Läget vid stamväg 67 förbättras, då två Y-väganslutningar tas bort från 80 km/h-område, LH-områdets anslutningar består av ett anslutningspar (inkörning från den ena, ut från den andra), vilket motsvarar en anslutning. Anslutningarna är ganska nära Kaskö huvudanslutning, då kan hastighetsnivån vara 60 eller 80 km/h, avståndet till huvudanslutningen från LH-anslutningar är > 300 m, anslutningsavståndet är tillräckligt med tanke på stamvägens kvalitetsnivå. Inkörningsanslutning kan vid behov förses med ett väjningsutrymme.
4. Konsekvenser för trafiksmidighet
   a. Trafikmängdernä är små, inga smidighetsproblem i någon anslutning, här har det inte granskats konsekvenser av en möjlig ny kartongfabrik eller dylik ny industri för trafiken, men det ändrar knappast smidighets- eller säkerhetssituationen betydligt.

Nedan presenteras det preliminära trafiknätet.



Kuva 6. Alustava liikenneverkko / Preliminär trafiknät.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpö- ja hulevesiverkostojen läheisyydessä.

Hulevesiselvitys

Alueelta on laadittu vuonna 2023 hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy), joka on liitteenä.

Liite 1. Hulevesiselvitys 2023

Vesihuoltoselvitys

Alueelta on laadittu vesihuoltoselvitys vuonna 2023 (Ramboll Finland Oy).

Teknisk försörjning

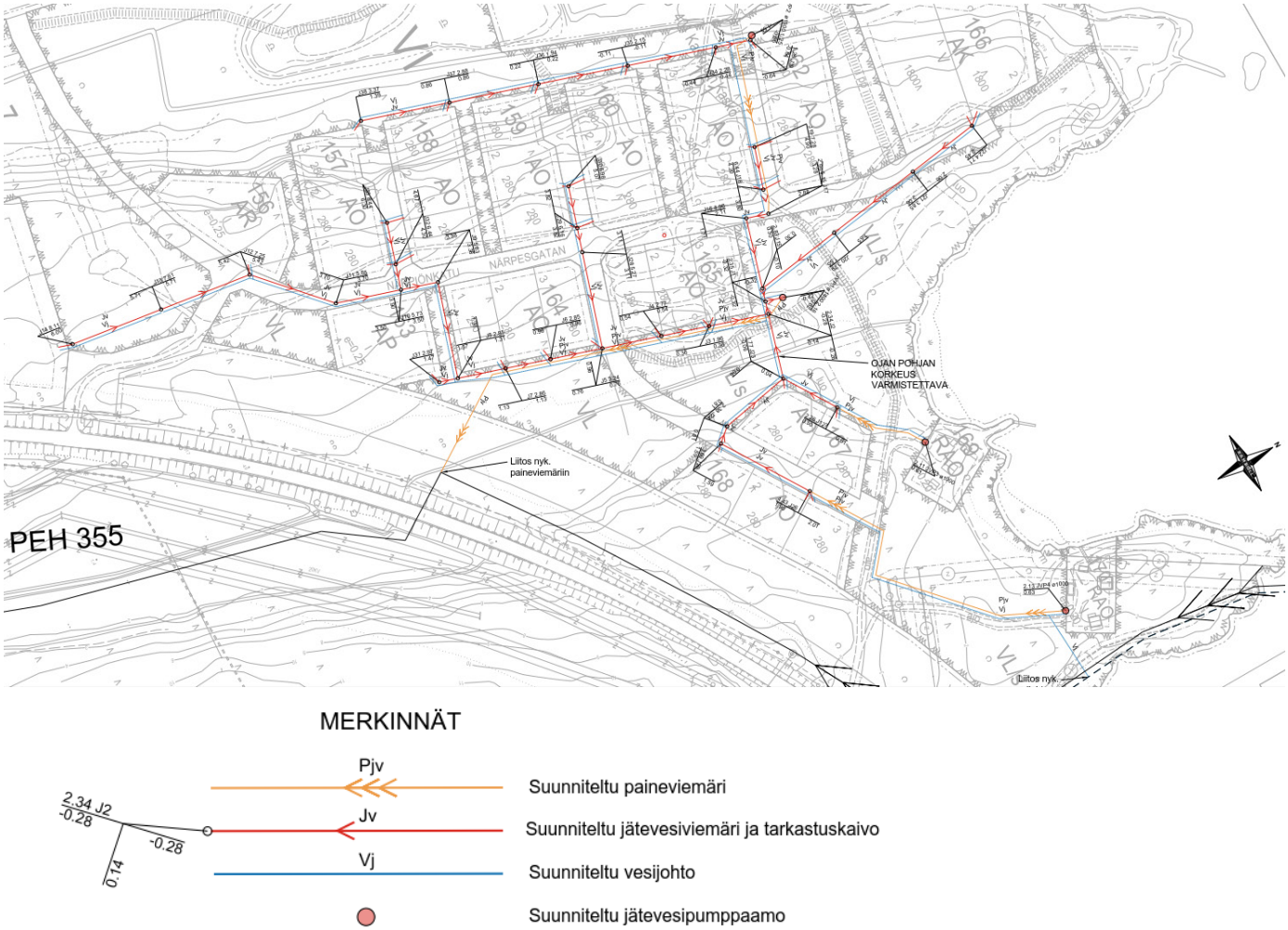
Området har anslutning till vattenledning-, avlopps-, fjärrvärme- och dagvattennät.

Dagvattenutredning

För området uppgjordes år 2023 en dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy) utredningen är som bilaga.

Vattenförsörjninngsutredning

För området uppgjordes en vattenförsörjningsutredning år 2023 (Ramboll Finland Oy).



Kuva 7. Alustava vesihuoltoselvitys / Preliminär vattenförsörjningsutredning.

Ympäristön häiriötekijät

Tieliikennemelu

Kantatien 67 keskivuorokausiliikenne oli 1167 ajoneuvoa/vrk vuonna 2017. Ennusteen mukaan seututien liikennemäärä ei kasva merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Tieliikennemelu saattaa aiheuttaa suojaustarvetta ulkomelun suhteen kantatietä lähimmillä tonteilla.

Störande faktorer i miljön

Vägtrafikbuller

Den genomsnittliga dygnstrafiken på stamvägen 67 var 1167 fordon/dygn 2017. Enligt prognosen ökar trafikmängder inte avsevärt på den regionala vägen fr.o.m. 2040. Vägtrafikbuller kan orsaka skyddsbehov för tomter som är närmast stamvägen med tanke på bullret utomhus.

Kuva 8. Yleisten teiden liikennemäärät 2017 / Trafikmängder i allmänna vägar 2017.

3.1.4 Maanomistus / Markägoförhållanden

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, koillisosassa on kaksi vuokratonttia, joita käytetään loma-asumiseen.

Planeringsområdet ägs av staden, på den nordöstra delen finns två arrendemark som används för fritidsboende.

3.2 Suunnittelutilanne / Planeringssituation

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Kaskisten kaupunki kuuluu Pohjanmaan maakuntakaava-alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.

Riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om de reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.

Landskapsplan

Kaskö stad hör till området för Österbottens landskapsplan. Österbottens landskapsplan 2040 har vunnit laga kraft 11.9.2020.

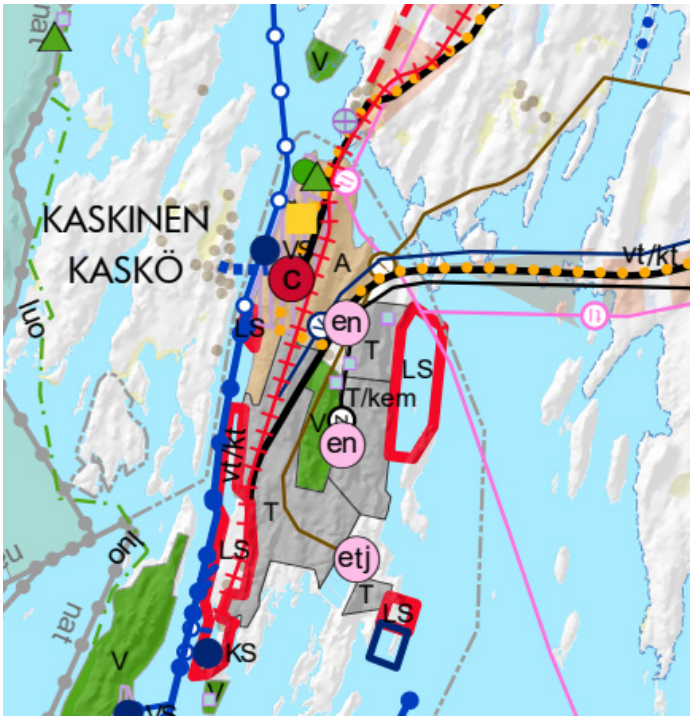
Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2040 / Utdrag ur landskapsplan 2040.

Maakuntakaavaluonnos 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Tavoitteena on, että maakuntakaava saadaan hyväksyttyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Landskapsplanutkast 2050

Österbottens förbund har gått inför en rullande planläggning och därför beslutade landskapsstyrelsen 28.9.2020 att påbörja uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsstyrelse godkände utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 24.4.2023 och beslutade lägga fram planutkastet under tiden 27.4-31.5.2023. Målsättningen är att landskapsfullmäktige godkänner landskapsplanen i slutet av år 2024. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.



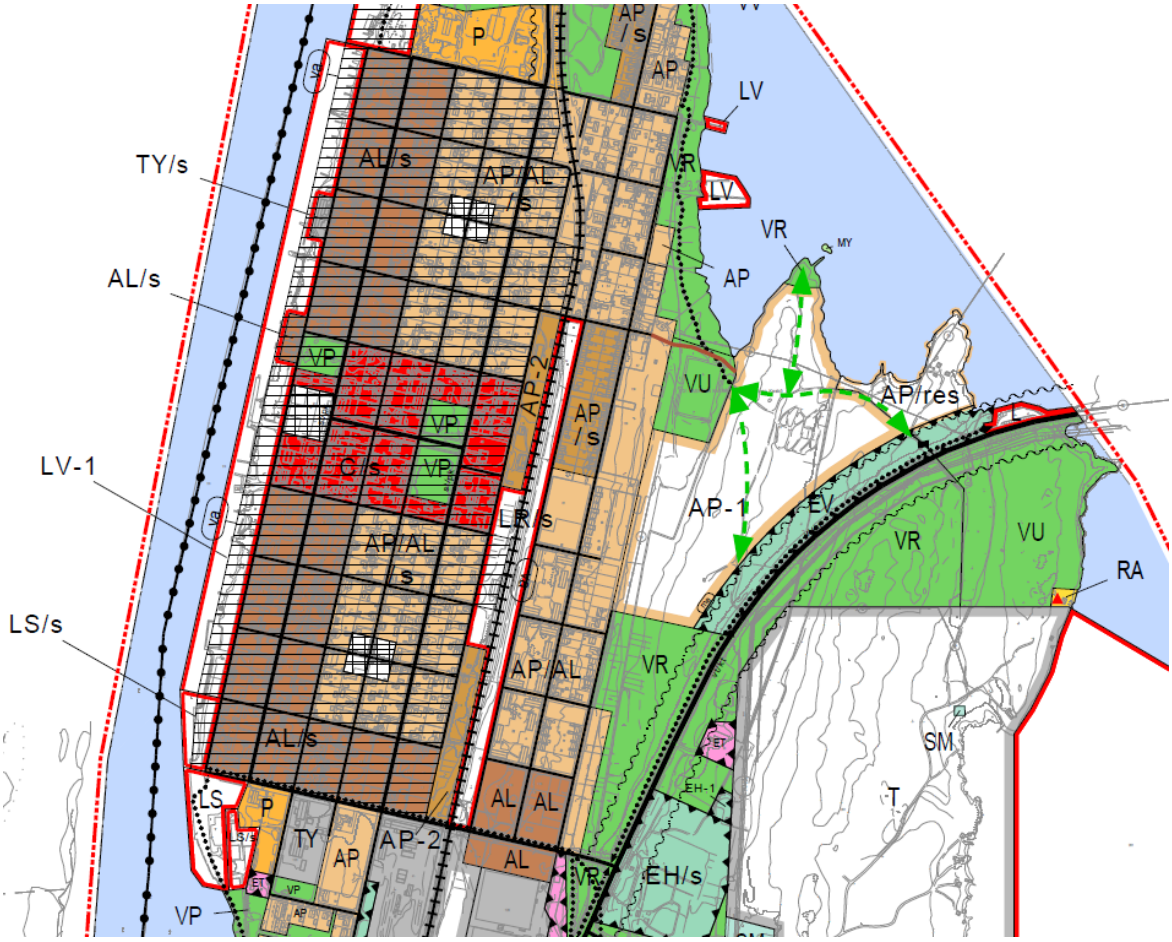
Kuva 10. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050 / Utdrag ur landskapsplanutkast 2050.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 26.1.2012 kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutteinen Kaskisten yleiskaava 2030. Yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle.

Generalplan

På området är Kaskö generalplan 2030 med rättsverkningar i kraft, vilken stadsfullmäktige godkände 26.1.2012. Generalplanen styr detaljplanens utarbetning.



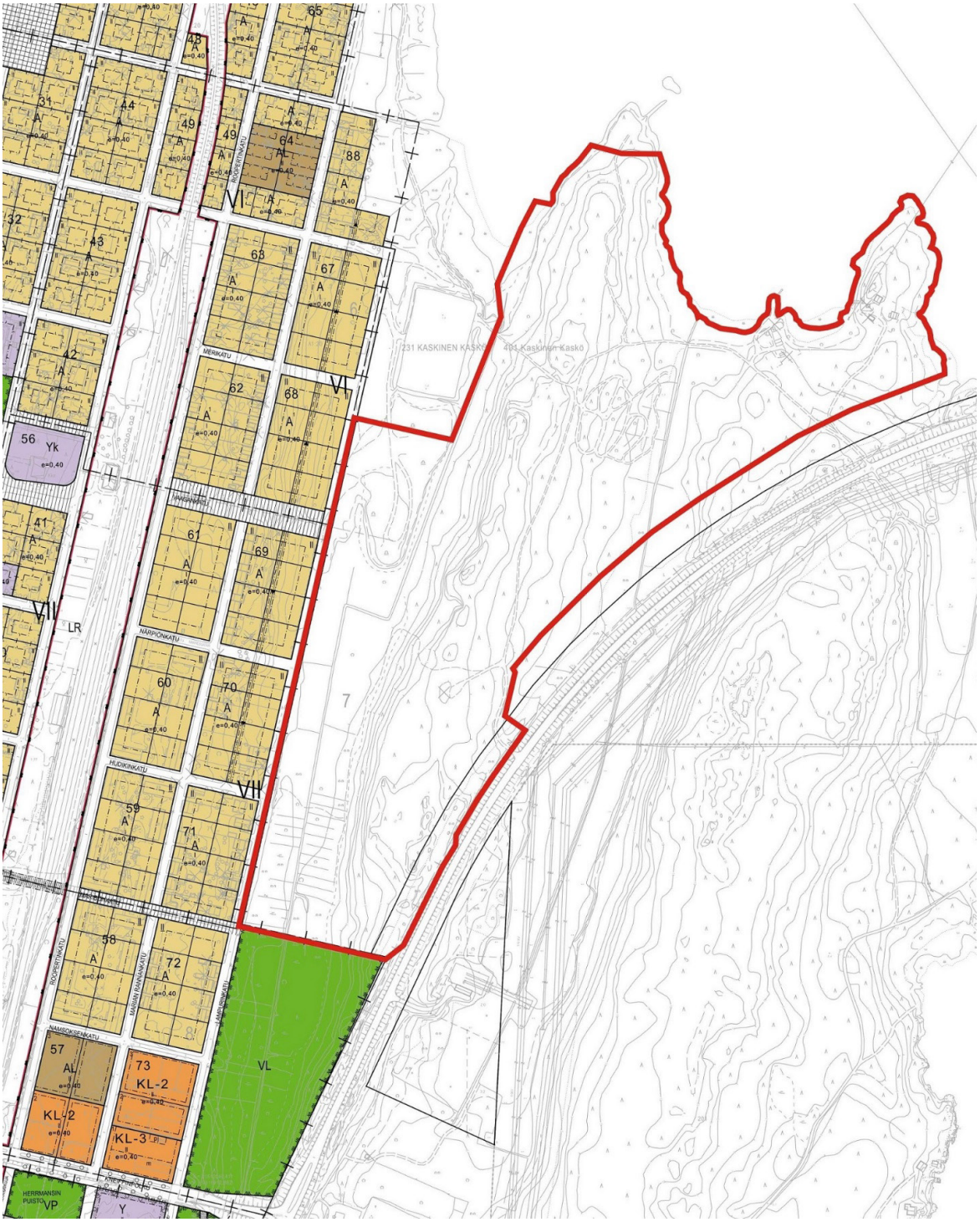
Kuva 11. Ote Kaskisten yleiskaavasta 2030 / Utdrag ur Kaskö generalplan 2030.

Asemakaava

Alueen kaakkoisosassa kantatien varressa on voimassa vuonna 1981 vahvistettu asemakaava. Muuten alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Alue rajautuu länsipuolelta vuonna 1977 hyväksyttyyn asemakaavaan.

Detaljplan

På den sydöstra delen av området gäller den år 1981 fastställda detaljplanen. Annars har det inte tidigare uppgjorts någon detaljplan för området. Området gränsar i väster till detaljplanen som godkänts år 1977.



Kuva 12. Ote asemakaavayhdistelmästä ja kaavoitettavan alueen rajaus / Utdrag ur detaljplanesammanställningen och planläggningsområdets avgränsning.

Rakennusjärjestys

Kaskisten kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 3.2.2016 ja se on tullut voimaan 7.3.2016.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kaskö stad har godkänts av stadsfullmäktige 3.2.2016 och den har trätt i kraft 7.3.2016.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen. Pohjakarttaa on täydennetty syksyllä 2021.

Baskarta

Baskartan för planläggningen är tidsenlig. Baskartan har kompletterats på hösten 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET / OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / Behovet av detaljplanering

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta tutkia asuintonttien sijoittamista alueelle. Lisäksi on tarve tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueen pohjoisosaan kerrostalorakentamista sekä vaiheittain rakentamista. Kaskisiin ja Suupohjan alueelle on vireillä suuria teollisuushankkeita ja kaupunki haluaa varautua teollisuustyöntekijöiden asuintarpeisiin luomalla vaihtoehtoja nykyiseen asunto- ja tonttitarjontaan.

Planläggningsarbetet har uppkommit från behovet av att undersöka placering av bostadstomter på området. Dessutom finns behov av att undersöka möjligheter för att anvisa höghusbyggande på områdets norra del samt byggande i etappvis. Det är på gång stora industriprojekt i Kaskö och Sydösterbotten och staden vill bereda sig för behoven av bostäder för industriarbetstagarna genom att skapa alternativ till nuvarande bostads- och tomterbjudanden.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset / Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kaskisten tekninen lautakunta on päättänyt 23.5.2018 kaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö on aloitettu Ramboll Finland Oy:ssä keväällä 2018.

Tekniska nämnden i Kaskö beslutade 23.5.2018 om uppgörande av detaljplanen för området. Planläggningsarbetet påbörjades av Ramboll Finland Oy på våren 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö / Deltagande och samarbete

4.3.1 Osalliset / Intressenter

Kaavoitustyötä varten laadittiin 5.10.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin vaikutusalueen maanomistajat, kaupungin asukkaat ja lomaasukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, Länsirannikon ympäristöyksikkö, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Väylävirasto/rautatieosasto, Museovirasto, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Kaskisten Energia Oy, Caruna Oy, Oy Botniarosk Ab, Voimatel Oy, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 13.6.2023.

För planläggningsarbetet uppgjordes 5.10.2021 ett program för deltagande och bedömning där influensområdets markägare, stadens invånare och sommargäster, stadsfullmäktige, stadsstyrelse, tekniska nämnden, bildningsnämnden, västkustens miljöenhet, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (NTM), ärings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten (NTM), Trafikledsverket/järnvägsavdelningen, Museiverket, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Kaskö Energi Oy, Caruna Oy, Oy Botniarosk Ab, Voimatel Oy och eventuella andra företag och samfund och andra som meddelar sig som intressenter har definierats som intressentgrupper. Programmet för deltagande och bedömning har granskats 13.6.2023.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Program för deltagande och bedömning

4.3.2 Vireilletulo / Anhängiggörande

Asemakaavan muutoksesta on ilmoitettu Kaskisten kaupungin kaavoituskatsauksessa 2018. Kaskisten tekninen lautakunta on päättänyt 23.5.2018 kaavan laatimisesta alueelle.

Om ändringen av detaljplanen har meddelats i Kaskö stads planläggningsöversikt 2018. Tekniska nämnden i Kaskö beslutade 23.5.2018 om uppgörande av detaljplanen för området.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt / Deltagande och växelverkan

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu paikallislehdessä ja se on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä yhdessä kaavaluonnoksen kanssa 1.11.–1.12.2021. OAS:sta saatiin kuusi lausuntoa.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__.____ välisen ajan. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__.____ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

- Programmet för deltagande och bedömning har annonserats i lokalpressen och det har enligt MBF 30 § varit framlagt 1.11.–1.12.2021. Man fick sex utlåtanden om PDB.
- Planutkastet har enligt MBF § 27 varit offentligt framlagt mellan __.__.–__.__.____. Över planutkasstet begärs behövliga utlåtanden.
- Planförslaget har enligt MBF § 27 varit offentligt framlagt mellan __.__.–__.__.____. Över planförslaget begärs behövliga utlåtanden.
- Stadsstyrelsen beslöt vid sitt möte __.__.____ att föreslå för stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns.
- Stadsfullmäktige godkände detaljplanen __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö / Myndighetssamarbete

Aloitusvaiheessa järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 18.12.2018. ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu 20.3.2023, jossa käytiin läpi laadittua liikennetarkastelua sekä keskusteltiin liikenteellisistä ratkaisuista, kuten liikennöinnistä alueelle sekä rekkaparkin tarpeesta ja vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen selvittämisestä. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

I inledningsskedet ordnades ett arbetsmöte med myndigheterna 18.12.2018. Arbetsmötet med NTM-centralen ordnades 20.3.2023, där man gick igenom den utarbetade trafikgranskningen samt diskuterade om trafkimässiga lösningar såsom trafikering från och till området samt behovet av en rastplats för långtradare och utredning av alternativa placeringar för den. I övrigt har myndighetssamarbete ordnats genom utlåtandeförfarande.

4.4 Asemakaavan tavoitteet / Mål för detaljplanen

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet / Mål enligt utgångsmaterialet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on laajentaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan asuintonttien rakentaminen alueelle vaiheittain. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kerrostalorakentamista alueen pohjoisosaan sekä mahdollisesti rantatontteja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alueen länsipuolella sijaitseva Suupohjan rata on osoitettu parannettavaksi rataosuudeksi, joka sijoittuu Suupohjan liikenteen kehittämisvyöhykkeelle yhdessä kantatien 67 ja Kaskisten sataman kanssa. Kantatien varteen on osoitettu ohjeellinen Lapväärtti – Kristiinankaupunki – Kaskinen – Närpiö pyöräilyreitti. Kaskinen kuuluu Merenkurkun saaristoon, joka on ekologisesti tai biologisesti merkittävä merialue. Kantatien läheisyyteen alueen poikki on merkitty päävesijohto (v) sekä siirtoviemäri (j).

Mål som ställts av staden

Stadens mål är att utvidga detaljplanen så att byggande av bostadstomter på området etappvis möjliggörs. Dessutom ämnar man på områdets norra del anvisa höghusbyggande samt eventuellt strandtomter.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Landskapsplan

I landskapsplan ingår området i området för tätortsfunktioner (A). Sydbottenbana som finns väster från området, har anvisats som banavsnitt som ska förbättras och som ingår i Sydösterbottens utvecklingszon tillsammans med stamväg 67 och Kaskö hamn. Vid stamvägen har anvisats en cykelled mellan Lappfjärd – Kristinestad – Kaskö – Närpes. Kaskö ingår i Kvarkens skärgård som är ekologiskt eller biologiskt signifikant marint område. I närheten av stamvägen har genom området betecknats en stomvattenledning (v) och överföringsavlopp (j).

Maakuntakaavaluonnos 2050

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualueen eteläpuolelle teollisuusalueen ja kantatien väliselle alueelle on osoitettu Kotilammen virkistysalue. Muuten ei ole esitetty muutoksia maakuntakaavan merkintöihin suunnittelualueella.

Yleiskaava

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu uutta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), yhdyskuntarakenteen mahdollista laajenemisaluetta (AP/res) sekä retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Alueen itäpuolella sijaitsevan kantatien 67 varteen on merkitty likimääräinen 55 dBA:n melualueen raja (me). Melualue on osoitettu pääosin suojaviheralueeksi (EV). Lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-2, AP/AL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Alueen poikki on merkitty viheryhteystarpeita. Suunnittelualueen luoteispuolelle sekä kantatien varteen on merkitty kevyen liikenteen reitit.

Asemakaava

Alueen kaakkoisosaan on osoitettu puistoaluetta (PL). Muuten alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Lähiympäristöön on osoitettu asunto- tai liikerakennusten korttelialueita (A).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan luontoarvot.

Landskapsplanutkast 2050

I utkastet till landskapsplan har söder om planeringsområdet, mellan industriområde och stamvägen, anvisats ett rekreationsområde för Hemträsket. Annars har det inte framförts ändringar i landskapsplanens beteckningar på planområdet.

Generalplan

I generalplanen har på området anvisats ett nytt bostadsområde dominerat av småhus (AP-1), tänkbart utvidgningsområde för bebyggelse (AP/res) och frilufts- och strövområden (VR). Invid stamvägen öster om området har anvisats beteckning för riktgivande bullerområde för 55 dBA (me). Bullerområdet har anvisats till största delen som skyddsgrönområde (EV). I närområgivningen har anvisats bostadsområden dominerat av småhus (AP-2, AP/AL), område för idrotts- och rekreationsanläggningar samt frilufts- och strövområden (VR). Genom området har anvisats behoven av grönförbindelser. Nordväst om planområdet och vid stamvägen har betecknats gång- och cykelvägar.

Detaljplan

På den sydöstra delen av område har anvisats parkområdet (PL). Annars har det inte tidigare uppgjorts någon detaljplan för området. I närområgivningen har anvisats kvartersområden för bostads- eller affärshus (A).

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Vid planläggningen beaktas naturvärden.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset / Alternativen i detaljplanelösning och deras konsekvenser

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / Val av detaljplanelösning och grunderna för valet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.10.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 1.11.–1.12.2021. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Lausunnot saatiin Länsirannikon ympäristöyksiköltä, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Caruna Oyltä, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan museolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

Program för deltagande och bedömning 5.10.2021

Program för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt 1.11.–1.12.2021. Av myndigheter begärdes utlåtanden. Man fick utlåtanden av Västkustens miljöenhet, Österbottens räddningsverk, Caruna Oy, Österbottens förbund, Österbottens museum och NTM-centralen i Södra Österbotten. Man fick inte några åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

Liite 3. Kooste OAS-palautteesta / Sammanställning av PDB-respons

Raskaan liikenteen levähdysalueen sijoitustarkastelu

Kaupunki on selvittänyt levähdyspaikoille vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja todennut, että muita soveltuvia alueita ei tunnistettu liikenteellisen sijainnin, tarvittavan aluelaajuuden, liittymien näkemätarpeiden ja toteutettavuuden sekä maanomistusolosuhteiden perusteella.

Kaavaluonnos 13.6.2023

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja maastokäyntien perusteella kaavaluonnos 13.6.2023. Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), erillispientalojen (AO), loma-asuntojen ja erillispientalojen (RAO) sekä huoltoaseman (LH-1) korttelialueita. Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VL, VL/s) sekä vesi- (W) katualueita.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausunnot saatiin ...

Granskning för placering av rastplats för tung trafik

Staden har utrett alternativa placeringar för rastplatser och konstaterat att andra passande områden inte kunde identifieras på grund av trafikmässigt läge, områdets omfattningsbehov, frisiktsområdesbehoven och genomförbarhet av anslutningarna samt markägoförhållanden.

Planutkast 13.6.2022

Med stöd av utgångsuppgifterna samt målen, planstommen och terrängbesöken utarbetades ett utkast 13.6.2023 för området. På området har anvisats kvartersområden för bostadshöghus (AK), för småhus (AP), för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), för fristående småhus (AO), för fritidsbostäder och fristående småhus (RAO) samt för servicestation (LH-1). Dessutom har på området anvisats rekreationsområden (VL, VL/s) samt vatten- (W) och gatuområden.

Planutkastet har varit offentligt framlagt __.__.–__.__.___. Av myndigheter begärdes utlåtanden över planutkastet. Man fick utlåtanden av ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS / REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Kaavan rakenne / Planens struktur

Kaava-alueelle muodostuu kaksi uutta kerrostalotonttia, yksi uusi pientalotontti, yksi uusi rivitalotontti sekä 29 uutta omakotitonttia, jotka ovat ennestään rakentamattomia. Lisäksi alueelle muodostuu kaksi uutta loma-asunto/omakotitonttia, jotka ovat ennestään rakennettuja.

På planområdet bildas två nya höghustomter, en ny småhustomt, en ny radhustomt och 29 nya egnahemshustomter som är tidigare obebyggda. Ytterligare bildas på området två nya fritidshus-/egnahemshustomter som är tidigare bebyggda.

5.2 Aluevaraukset / Områdesreserveringar

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), erillispientalojen (AO), loma-asuntojen ja erillispientalojen (RAO) sekä huoltoaseman (LH-1) korttelialueita. Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (VL, VL/s) sekä vesi- (W) katualueita.

På området har anvisats kvartersområden för bostadshöghus (AK), för småhus (AP), för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), för fristående småhus (AO), för fritidsbostäder och fristående småhus (RAO) samt för servicestation (LH-1). Dessutom har på området anvisats rekreationsområden (VL, VL/s) samt vatten- (W) och gatuområden.

5.2.1 Korttelialueet / Kvartersområden

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Kortteli 166 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Korttelissa 166 saa rakentaa enintään V-kerroksisia rakennuksia.
- Kummallekin tontille merkitty 1800 krsm² rakennusoikeutta.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 60 krsm².

Kvartersområde för bostadshöghus AK

Kvarter 166 är reserverat som kvartersområde för bostadshöghus (AK).
- I kvarter 166 får byggas byggnader med högst V-våningar.
- På båda tomterna har betecknats 1800 vm² byggnadsrätt.
- Bilplatser bör reserveras minst 1 bp / 60 vm².

Asuinpientalojen korttelialue AP

Kortteli 163 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).
- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on e = 0,25, mikä merkitsee noin 770 krsm² rakennusoikeutta.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1,5 ap / asunto.

Kvartersområde för småhus AP

Kvarter 163 är reserverat som kvartersområde för småhus (AP).
- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning.
- Exploateringstal är e = 0,25, vilket betyder cirka 770 v-m² byggnadsrätt.
- Bilplatser bör reserveras minst 1,5 bp / bostad.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Kortteli 156 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).
- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on e = 0,25, mikä merkitsee noin 910 krsm² rakennusoikeutta.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap / asunto.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade småhus AR

Kvarter 156 är reserverat som kvartersområde för radhus och andra kopplade småhus (AR).
- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning.
- Exploateringstal är e = 0,25, vilket betyder cirka 910 v-m² byggnadsrätt.
- Bilplatser bör reserveras minst 1,5 bp / bostad.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelit 157–162, 164–165 ja 167–168 on varattu erillispientalojen korttelialueiksi (AO).

- Korttelialueilla saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tonteille on merkitty 280 krsm² rakennusoikeutta.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 2 ap / asunto.

Loma-asuntojen ja erillispientalojen korttelialue RAO

Korttelit 169 ja 170 on varattu loma-asuntojen ja erillispientalojen korttelialueeksi (RAO).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku e=0.20, mikä merkitsee noin 331…368 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.

Huoltoaseman korttelialue LH-1

Kortteli 155 on varattu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-1). Alue on tarkoitettu raskaan liikenteen levähdysalueeksi. Alueelle saa sijoittaa raskaan liikenteen polttoaineenjakelupisteen (kylmäasema) sekä huoltorakennuksen.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia.
- Tontille on merkitty 50 krsm² rakennusoikeutta.

Kvartersområde för fristående småhus AO

Kvarter 157–162, 164–165 ja 167–168 är reserverade som kvartersområden för fristående småhus (AO).

- I kvartersområden får byggas byggnader med högst I-våning.
- För tomter har betecknats 280 vm² byggnadsrätt.
- Bilplatser bör reserveras minst 2 bp / bostad.

Kvartersområde för fritidsbostäder och fristående småhus RAO

Kvarter 169 och 170 är reserverade som kvartersområden för fritidsbostäder och fristående småhus (RAO).

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning.
- Exploateringstal e = 0.20, vilket betyder 331…368 v-m² byggnadsrätt beroende på tomtens storlek.

Kvartersområde för servicestation LH-1

Kvarter 155 är reserverat som kvartersområde för servicestation (LH-1). Området är avsett som rastplats för tung trafik. På området får a nläggas ett bränsledistributionsställe för tung trafik (kallstation) samt en servicebyggnad.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning.
- För tomten har betecknats 50 v-m² byggnadsrätt.

5.2.2 Muut alueet / Övriga områden

Lähivirkistysalue VL

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL), joiden poikki on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä.

Lähivirkistysalue VL/s

Alueen pohjoisosiin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL/s), jolla ympäristö säilytetään. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alueella sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:ssä tarkoitettu rehevä lehtolaikku, erirakenteista puustoa ja lahopuuta. Metsänhoidolliset hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristön ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Alueiden poikki on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä sekä ajoyhteydet kortteleihin 169 ja 170.

Vesialue W

Korttelin 166 ranta-alueen kohtaan on osoitettu vesialuetta (W), jolle on osoitettu ohjeellinen venevalkama (lv).

Område för närrekreation VL

I området har anvisats områden för närrekreation (VL). Genom områden har betecknats riktgivande friluftsleder.

Område för närrekreation VL/s

I områdets norra delar har anvisats områden för närrekreation (VL/s), där miljön bevaras. Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo). På området finns ett eventuellt i skogslagen 10 § avsett bördigt mindre lundområde, varierande trädbestånd och murkna träd. Skötsel och bruksåtgärder för skogsvården skall göras så att livsmiljöns särdrag bevaras. Genom områden har betecknats riktgivande friluftsleder samt körförbindelser till kvarter 169 och 170.

Vattenområde W

Vid strandområdet av kvarter 166 har anvisats vattenområde (W), där har betecknats en riktgivande småbåtshamn (lv).

Katualueet

Närpiönkatua on jatkettu alueelle ja sen varteen on osoitettu neljä uutta tonttikatua. Lisäksi kantatieltä on osoitettu alueelle uusi katuyhteys huoltoasema-alueen viereen.

Gatuområden

Närpesgatan har förlängts till området och intill den har anvisats fyra nya tomtgator. Dessutom har anvisats en ny gatuförbindelse från stamvägen invid området för servicestationen.

5.3 Kaavan vaikutukset / Planens konsekvenser

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Konsekvenser för den byggda miljön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen laajentaa ja täydentää kaupunkirakennetta yleiskaavassa rakentamiseen osoitetulle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Samhällsstruktur

Byggandet på området utvidgar och kompletterar stadsstrukturen i området som i generalplanen anvisats för byggande. Planeringsområdet ligger fördelaktigt med tanke på samhällsstrukturen.

Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Suunniteltu rakentaminen noudattaa maakuntakaavan tavoitteita ja on yleiskaavan päälinjausten ja tavoitteiden mukaista. Alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja yleiskaavassa pääosin pientaloval-taiseen asumiseen. Yleiskaava on laadittu strategisena, yleispiirteisenä yleiskaavana, jossa alueille ei ole osoitettu rakentamistehokkuuksia tai kerrosaloja. Yleiskaavan suunnittelutarkkuus ja yleispiirteisyys huomioiden asemakaavaratkaisu noudattaa yleiskaavaa. Alue osoitetaan yleiskaavan mukaisesti pääosin pientaloalueeksi ja jätetään laajasti virkistysalueita rakentamiseen osoitettujen alueiden yhteyteen. Yleiskaavan valmistumisen jälkeen on todettu tarve kerrostaloasuntoihin, joita ei yleiskaavassa ole osoitettu. Alueelle osoitettu kerrostalokortteli ei merkittävästi muuta alueen luonnetta pientaloalueena. Kaavassa osoitettu kerrostalorakentaminen soveltuu maisemaan, kaupunkikuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen ja on yhteiskuntatalouden kannalta perusteltua. Kaava monipuolistaa asumistarjontaa mahdollistamalla kerros-, rivi-, paritalo- ja kytkettyjen pientalojen ja omakotitalojen rakentamisen erikokoisille ja erityyppisille tonteille. Alueelle osoitetun tehokkaamman asumisen myötä kunnallistekniikan rakentamiskustannukset asuinyksikköä kohden ovat kohtuullisempia ja alueelle on voitu osoittaa laajasti yleisiä virkistysalueita. Asemakaavassa osoitettu raskaan liikenteen levähdysalue sijoittuu yleiskaavassa VR-alueelle ja kantatien melualueelle sekä vähäiseltä osin AP-1- ja EV-alueelle. Asemakaavassa osoitettu LH-1-alue liittyy kantatien varren toimintoihin.

Förhållande till landskapsplanen och generalplanen

Det planerade byggandet följer landskapsplanens mål och är i enlighet med generalplanens huvudlinjer och mål. Området är anvisat i landskapsplanen som område för tätortsfunktioner och i generalplanen till största delen för bostadsområde dominerat av småhus. Generalplanen har uppgjorts som en strategisk, översiktlig generalplan där det inte anvisats byggeffektivitet eller byggnadsytor för områden. Detaljplanlösningen följer generalplanen med beaktande av noggrannhet och översiktlighet vid planeringen av generalplanen. Området anvisas enligt generalplanen till största delen som småhusområde och i anknytning av områden som anvisas för byggande lämnas i stor utsträckning rekreationsområden. Efter generalplanens färdigställande har konstaterats behovet för höghusbyggande, som inte anvisats i generalplanen. Höghuskvarteret som anvisats i området ändrar inte betydligt områdets karaktär som småhusområde. Höghusbyggandet som anvisas i planen anpassar sig i landskapet, stadsbilden och samhällsstrukturen och kan motiveras på grund av samhällsekonomi. Planen gör bostadserbjudandet mångsidigare genom byggande av höghus-, radhus-, parhus- och kopplade småhus samt egnahemshus som möjliggörs på tomter av olika storlek och typ. I och med mer effektivt boende på området är byggkostnader för kommunalteknik per bostadsenhet skäligare och på området har man kunnat anvisa allmänna rekreationsområden i stor utsträckning. Rastplatsen för tung trafik som anvisats i detaljplanen finns i generalplanen på VR-området och stamvägens bullerområde samt i mindre delar på AP-1- och EV-områden. LH-1-området i detaljplanen anknyter sig till verksamheter vid stamvägen.

Kaupunkikuva

Kaavalla muodostetaan uusi virkistysalueiden erottama kaupunginosa keskusta-alueen itäpuolelle. Kaavamääräyksillä ohjataan yhtenäisen ilmeen muodostamista. Raskaan liikenteen levähdysalue liittyy kantatien varren liikenneympäristöön, ja ympäröivät viheralueet erottavat sen kaupunkirakenteesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Virkistysalueet sekä radan itäpuolelle muodostuneet uudemmat asuinalueet erottavat suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävästä Kaskisen ruutukaava-alueesta.

Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan Kaskisen keskustan asuntojen määrän lisäämisen.

Palvelut

Alue tukeutuu Kaskisten keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen on arvioitu kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Liikennetarkastelu 2023.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Lampurinkadun liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

Kaavamääräyksen mukaan kortteleissa 163 ja 168 ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelua vastaan ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) ja meluaitojen avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.

Stadsbild

Med planen bildas en ny stadsdel som avskiljs med rekreationsområden öster om centrumområdet. Med planbestämmelser styrs bildande av ett enhetligt uttryck. Rastplatsen för tung trafik anknyter sig till trafikmiljön vid stamvägen och grönområden omkring den skiljer den från stadsstrukturen.

Den byggda kulturmiljön och byggnadsbeståndet

Rekreationsområden samt nyare bostadsområden öster om järnvägen skiljer planeringsområdet från det på riksnivå betydande Kaskö rutplaneområde.

Boende

När planen förverkligas möjliggör den mera bostäder i Kaskö centrum.

Service

Området stöder sig till offentliga och kommersiella service av Kaskö centrum.

Rekreation

På området har anvisats rekreationsområden.

Trafik

Det kompletterande byggandet ökar trafiken på området. Konsekvenser för trafik och trafiksäkerheten har bedömnts i punkt 3.1.3 Den byggda miljön / Trafikgranskningen 2023.

Teknisk försörjning

Området kan anslutas till tekniska nätverken.

Störande faktorer i miljön

Buller

Förverkligande av planen ökar i någon mån trafikmängden på Schäferigatan men trafikbullernivån är dock så liten att den inte har betydande inverkan på markanvändningen i området.

Enligt planbestämmelsen skall utevistelseutrymmen i kvarter 163 och 168 skyddas mot trafikbullret i första hand med placering av byggnaderna (utevistelsegårdar i skydd av byggnader) och bullerstaket så att bullernivån där inte överstiger dagsriktvärdet 55 dB och nattriktvärdet 45 dB.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Maisema

Rakentaminen sijoittuu metsäisen alueen keskelle. Rakentaminen muuttaa maisemakuvaa maaston korkeimmilla kohdilla. Rannassa maisemakuvaan ei kohdistu muutoksia kerrostalokorttelia lukuun ottamatta. Kerrostalojen kohdalla rantamaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi niemen länsipuolella näkyen merenlahdelle sekä vastarannan venesatamaan. Viisikerroksinen rakentaminen ei nouse täysikasvuisen puuston yläpuolelle eivätkä kerrostalot ole nähtävissä laajemmin merenlahdelle.

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin. Suunnittelualueella sijaitsevat luontokohteet on huomioitu kaavamääräyksillä.

Alueelta laaditun alustavan hulevesitarkastelun mukaan virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen.

Landskap

Byggande placeras i mitten av ett skogigt område. Byggande ändrar landskapsbild på de högsta ställen i terrängen. Stranden faller inte för ändringar i landskapsbilden, med undantag för höghuskvarter. Vid höghusen kommer strandlandskapet att ändra sig till byggd miljö väster om udden och är synlig i havsviken samt i båthamnen på motliggande strand. Byggande i fem våningar är inte högre än fullvuxet trädbestånd och höghusen är inte synliga i större utsträckning i havsviken.

Naturförhållanden

Ändring av planen har inte betydande konsekvenser för naturförhållanden. Naturobjekten som finns på området har beaktats med planbestämmelser.

Enligt den uppgjorda preliminära dagvattengranskningen kan rekreationsområden användas för ledning av dagvatten som bildas på området.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och planbestämmelser

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

Asemakaavamääräykset

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä värityksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 30 metriä.
- Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus.
- Kortteleissa 163 ja 168 ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelua vastaan ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) ja meluaitojen avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteellisiin tai muihin tarkoituksiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Korkeusasema

- Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maaston muotoihin.
- Kastuessaan vaurioituvia rakenteita/rakennusten osia ei saa sijoittaa korkeustason +2,3 m (MW) alapuolelle.

Om byggsätt och växtlighet har givits bestämmelser i planen, se punkt 5.3.1 Kvartersområden.

Detaljplanebestämmelser

- Byggnaderna skall beträffande fasad- och takmaterial samt färg uppföras enligt ett enhetligt byggsätt i kvarteren.
- Den längsta enhetliga längden i fasaderna får vara högst 30 meter.
- Byggnaderna skall förses med åstak eller tillämpning av det.
- I kvarter 163 och 168 skall utevistelseutrymmen skyddas mot trafikbullret i första hand med placering av byggnaderna (utevistelsegårdar i skydd av byggnader) och bullerstaket så att bullernivån där inte överstiger dagsriktvärdet 55 dB och nattriktvärdet 45 dB.

Växtlighet

- Tomtmark som förblir obebyggd som inte används för trafik- eller andra ändamål bör planteras och hållas i ett snyggt skick.

Höjdläge

- Byggnadernas höjdläge ska anpassas till terrängformer.
- Sådana byggnadskonstruktioner/-delar som kan ta skada av fukt får inte placeras under höjdnivån +2,3 m (MW).

5.6 Nimistö / Namn

Uudet kadut ovat nimeltään __. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

Nya gator är __. Annars har namnen bevarats.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS / GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Alue on pääosin rakentamatonta ympäristöä. Täydennysrakentaminen tapahtuu alueella tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

Området är till största delen obebyggd miljö. Det kompletterande byggandet på området sker då planen vunnit laga kraft.

Seinäjoki 13.6.2023

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu / Områdes- och stadsplanering

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö
Projektchef

Juha-Matti Märijärvi
Yksikönpäällikkö
Enhetschef

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi