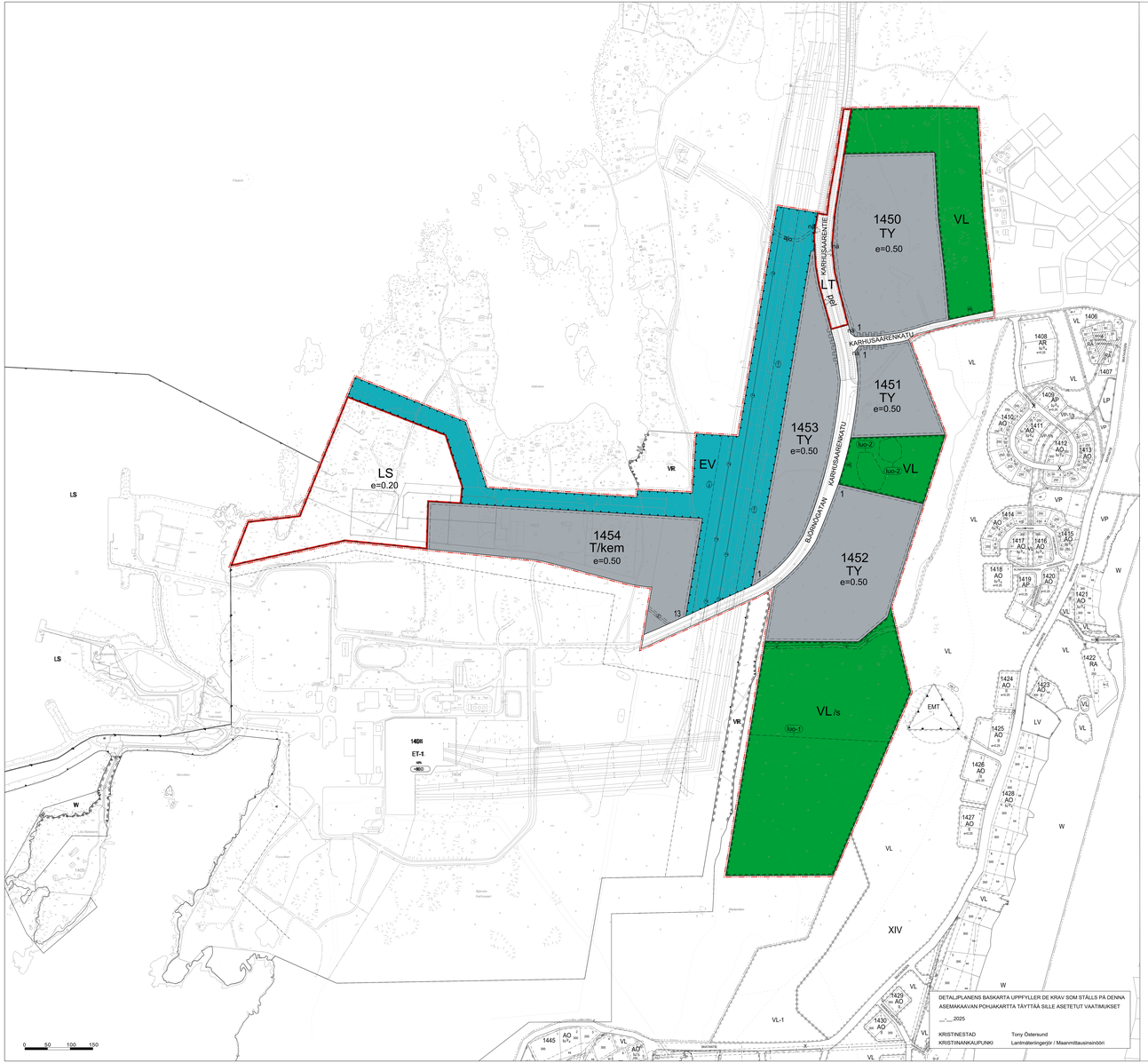

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRAV SOM STÄLLS PÅ DENNA ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET

__.__.2025

KRISTINESTAD Tony Östersund
KRISTIINANKAUPUNKI Lantmäteringenjör / Maanmittausinsinööri

KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLANEN FÖR BJÖRNÖSUND
KARHUSALMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER KVARTER 1401, 1402 OCH 1403 SAMT TILLHÖRANDE REKREATIONS-, TRAFIK-, GATU- OCH HAMNOMRÅDE.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 1401, 1402 ja 1403 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ VIRKISTYS-, LIIKENNE-, KATU- JA SATAMA-ALUEITA.

GENOM DETALJPLANEN BILDAS KVARTER 1450, 1451, 1452, 1453 OCH DEL AV KVARTERET 1454 SAMT TILLHÖRANDE REKREATIONS-, TRAFIK-, SKYDDSGRÖN-, GATU- OCH HAMNOMRÅDEN.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 1450, 1451, 1452, 1453 JA OSA KORTTELISTA 1454 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS-, LIIKENNE-, SUOJAVIHER-, KATU- JA SATAMA-ALUEET.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

TY — Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

T/kem — Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla onjolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

VL — Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

LT — Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.

LS — Hamnområde.
Satama-alue.

EV — Skyddsgrönområde.
Suojavieralue.

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

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

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

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

1450 — Kvartersnummer.
Korttelin numero.

1 — Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

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

e=0.50 — Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

et — Riktgivande del av område för samhällsteknisk försörjning.
Ohjeellinen yhdyskunnateknistä huoltoa palveleva alueen osa.

Gata.
Katu.

ajo — Riktgivande körförbindelse.
Ohjeellinen ajoyhteys.

nä — För friskluftsområde för allmän väg reserverad del av område.
Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område. (z:el, v: vatten, k: gas)
Johtoa varten varattu alueen osa. (z: sähkö, v: vesi, k: kaasu)

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

Ungefärligt läge för in- och utfart. In- och utfart får tas i bruk endast för räddningsväg.
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Ajoneuvoliittymä saadaan ottaa käyttöön ainoastaan pelastustietä varten.

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

/s — Område där miljön bevaras. På området får endast nödvändiga skogsvårdsåtgärder utföras.
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella saa tehdä vain välttämättömiä metsänhoitotoimenpiteitä.

sv-1 — Skyddszon för 400 kV och två 110 kV ellinjer.
400 kV:n ja kahden 110 kV:n sähkölinjan suojavyöhyke.

luo-1 — Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (värdeklass 1).
På området finns förekomster, områden eller objekt som motsvarar hotade naturtyper eller arter. Vid planering och genomförande av området ska naturvärden samt bevarandet av områdets betydelse för den biologiska mångfalden beaktas. Förstörelse och försämring av arters fortplantnings- och viloplatser är förbjudet enligt naturvårdslagen.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (arvoluokka 1).
Alueella sijaitsee uhanalaisten luontotyyppien tai lajien mukaisia esiintymiä, alueita tai kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luonteen turvaaminen. Lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häviittäminen ja heikentäminen ovat luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

luo-2 — Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (värdeklass 2).
På området finns förekomster, områden eller objekt som motsvarar särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen eller hotade naturtyper eller arter. Vid planering och genomförande av området ska naturvärden samt bevarandet av områdets betydelse för den biologiska mångfalden beaktas.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (arvoluokka 2).
Alueella sijaitsee Metsälain 10§:n tai uhanalaisten luontotyyppien tai lajien mukaisia esiintymiä, alueita tai kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luonteen turvaaminen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

- Vid planering av markanvändningen på ett kvartersområde T/kem ska, vid behov, storolycksscenarier bedömas så att tillräckliga skyddsavstånd reserveras mellan produktionsanläggningen och objekt som är känsliga för olyckor. Produktionsanläggningar samt hantering och lagring av farliga kemikalier ska kunna placeras på ett område genom att följa Tukes tillståndspraxis. Vid behov ska miljötillstånd och/eller kemikalietillstånd sökas för projekten. En riskutredning ska bifogas bygglovsansökan.

Almänna områden
- På EV-området beaktas den utvecklingskorridor för trafik som identifierats i Österbottens landskapsplan.
- Nödvändiga anläggningar för samhällsteknisk försörjning, hantering av dagvatten och bullerskydd samt transformatorstationer för eldistribution och tillhörande vägförbindelser får placeras på EV-områden.
- Naturförhållandena på de områden inom rekreationsområdena som är särskilt viktiga för den biologiska mångfalden (luo) får inte förändras eller äventyra de verifierade naturvärdena. Vid behov ska objekten markeras i terrängen under skogsvårdsåtgärder.
- Vid placeringen av vistelse- och rekreationsverksamheter ska hänsyn tas till statsrådets beslut 993/1992 om riktvärden för buller på rekreationsområden.

Tomtens gårdsområden
- Utöver på planekartan anvisade byggnadsyta och byggrätt får man i kvartersområden placera anläggningar för samhällstekniska försörjning och anordning.
- Vid placeringen av byggnader och lagerområden inom hamnområdet ska säkerhetsavstånden till vindkraftverket i hamnen beaktas.
- Småskaliga kraftverk som inte orsakar industriell miljöstörning får placeras på gårdsområden eller i konstruktioner.
- På de delar av tomten, som inte bebyggs eller används för trafik-, parkerings- eller lagerområde, skall befintlig växtlighet bevaras eller området skall planteras. I växtligheten bör lokalt välfungerande och lättskötta växtarter som effektivt binder jordmaterial gynnas.

Grundläggning
- Grundläggningförhållandena ska revideras tomtspecifikt och presenteras i bygglovsansökan.
- Möjliga sura sulfatjordar ska beaktas och hanteras på ändamålsenligt sätt.
- Översvämningsrisk och grundvattenförhållanden måste beaktas vid planering av höjdlägen för byggnaders golvnivåer.
- Den lägsta tillåtna bygghöjden för konstruktioner som tar skada av väta är N2000 + 2,00 m. I samband med bygglovet skall dessutom en tilläggshöjd fastställas, som beaktar risken för vågsvall på byggplatsen. Om en förhöjning av tomtens yta krävs, ska höjningen göras med beaktande av landskapsmässiga faktorer.

Avlopps- och dagvatten
- Avloppsvattnet ska ledas i avloppssystem.
- Dagvatten och eventuellt släckvatten som samlas på området ska hanteras på tomten så att de inte orsakar olägenheter eller fara för miljön. Dagvatten ska fördröjas på tomten med 1 m³ per 100 m² genomtränglig yta. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom sex timmar efter att de har fyllts. En dagvattenhanteringsplan skall ingå i byggnadslovhandlingar.
- I samband med nybyggande ska man vid planering och förverkligande av dagvattenhantering på asfalterade parkeringsområden och gårds- och lagerområden som den tunga trafiken använder beakta behovet av sand- och oljeavskiljning.
- Dagvatten får inte ledas ut i landsvägens sidodiken.

Farliga eller miljöskadliga ämnen
- Miljöskadliga ämnen ska förvaras på det sätt, att de inte orsakar fara eller inte kan spridas ut i miljön.
- Trafik- och parkeringsområdena, samt i anläggningens fortsatta tekniska planering noggrannare definierade områden, ska beläggas med icke vattengenomsläppligt material.

Brandsäkerhet
- Vid utomhuslagring av brännbart material ska brandmyndighetens föreskrifter följas.
- Brännbart material bör placeras på minst fyra meters avstånd från gränsen till en annan byggnadsplatsens gräns i T/kem-kvartersområden, om inte brandmyndighetens föreskrifter förutsätter längre avstånd.
- I samband med bygglovet bör säkerställas tillräcklig tillgång till släckningsvatten.

Bullerbekämpning
- Från verksamheter som placeras på området får det sammanlagda bullret inte överskrida riktvärdet dagtid på 45 dBA eller riktvärdet nattetid på 40 dBA på närliggande fritidsfastigheter, eller riktvärdet dagtid på 55 dB eller riktvärdet nattetid på 50 dB på närliggande bostadsfastigheter eller VL-områden.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- T/kem-korttelialueen maankäytön suunnittelussa tulee tarvittaessa arvioida suuronnettomuuskenaariot siten, että tuotantolaitoksen ja onnettomuuksille herkkien kohteiden välille on varattava riittävät suojaetäisyydet. Tuotantolaitokset, vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi tulee voida sijoittaa alueelle Tukes-lupakäytänteitä noudattaen. Hankkeille on tarvittaessa haettava ympäristölupa ja/tai kemikaalilupa. Riskiselvitys tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Yleiset alueet
- EV-alueella huomioidaan Pohjanmaan maakuntakaavassa tunnistettu liikenteen kehittämiskäytävä.
- EV-alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa tai hulevesien hallintaa palvelevia rakenteita, melunsuojausrakenteita ja sähkörjakeluun tarvittavia muuntamoita sekä niihin liittyvää tiestöä.
- Virkistysalueilla sijaitsevien luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo) luonnonolosuhteita ei saa muuttaa eikä todennettuja arvoja vaarantaa. Tarvittaessa kohteet tulee merkitä maastoon metsänhoitotoimenpiteiden ajaksi.
- Oleskelu- ja virkistystoimintojen sijoittelussa on otettava huomioon VNp 993/1992 melun ohjearvot virkistysalueilla.

Tontin piha-alueet
- Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- Rakennusten ja varastoalueiden sijoittelussa satama-alueelle tulee huomioida sataman tuulivoimalan turvaetäisyydet.
- Piha-alueille tai rakenteisiin saa sijoittaa ei teollisen luokan ympäristöhäiriötä tuottamattomia pienvoimaloita.
- Rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäkinti- tai varastoalueena, on olemassa oleva kasvillisuus säilytettävä tai alue on istutettava. Kasvillisuudessa tulee suosia paikallisesti menestyviä ja helppohoitoisia lajikkeita, jotka sitovat tehokkaasti maa-ainesta.

Perustaminen
- Perustamisolosuhteet tulee selvittää tonttikohtaisesti ja esittää rakentamislupahakemuksessa.
- Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee kartoittaa ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakennusten lattiatasojen korkeusasemien suunnittelussa tulee huomioida tulvariski ja pohjavesiolosuhteet.
- Rakenteiden, jotka voivat vaurioitua kosteudesta, alin sallittu rakennuskorkeus on N2000 + 2,00 m. Rakennuslupan yhteydessä on lisäksi määritettävä lisäkorkeus, joka huomioi rakennuspaikalla esiintyvän aallokon riskin. Mikäli tontin pinnan korottaminen on tarpeen, tulee korotus tehdä maisemalliset tekijät huomioon ottaen.

Jäte- ja hulevedet
- Jätevedet on viemäröitävä.
- Alueelta kertyvät hulevedet ja mahdolliset sammutusvedet on hallittava tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa ympäristölle. Tontilla on viivytettävä hulevesiä 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteiden on tyhjennyttävä kuuden tunnin aikana niiden täyttymisestä. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma.
- Uudisrakentamisen yhteydessä on päällystettyjen pysäköintialueiden ja raskaanliikenteen käyttämien piha- ja varastointialueiden hulevesien hallintaa suunnitellaessa ja toteutettaessa otettava huomioon hiekan- ja öljynerotuksen tarve.
- Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojiin.

Vaarallisel ja haitalliset aineet
- Ympäristölle haitalliset aineet tulee varastoida siten, etteivät ne aiheuta vaaraa tai pääse leviämään ympäristöön.
- Liikenne- ja pysäköintialueet sekä rakennusten tai laitosten ulkotilat ja alueet, joilla käsitellään haitallisia aineita, tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla.

Paloturvallisuus
- Palavan materiaalin ulkovarastoinnissa tulee noudattaa paloviranomaisen määräyksiä.
- Palava materiaali tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle T/kem-korttelialueen toiseen rakennuspaikkaan rajoittuvista rajoista, ellei paloviranomaisen määräyksissä edellytetä suurempaa etäisyyttä.
- Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa riittävä sammutusveden saanti.

Meluntorjunta
- Alueelle sijoitettavista toiminnoista aiheutuva yhteismelu ei saa lähiympäristön lomakiinteistöllä ylittää päivähohjearvoa 45 dBA tai yöohjearvoa 40 dBA eikä lähiympäristön asuinkiinteistöillä tai VL-alueilla päivähohjearvoa 55 dB tai yöohjearvoa 50 dB.

Behandling / Käsittely:

Anhängiggörande / Vireilletulo	15.2.2024
PDB framlagt / OAS nähtävillä	10.10. - 11.11.2024
Utkast framlagt / Luonnos nähtävillä	20.3.2025 - 20.4.2025
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä	21.8.2025 - 21.9.2025
Stadsstyrelsen / Kaupunginhallitus	__.__202_
Stadsfullmäktige / Kaupunginvaltuusto	__.__202_

6.11.2025	**Huvudplanerare/ Pääsuunnittelija** Katri Peltoniemi arkkitehti, YKS 502	**Planerare / Suunnittelija** Jaana Virtanen, arkkitehti Seda Suman Buruk, kaupunkisuunnittelija	1 : 2 000

A-INSINÖÖRIT
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Puutarhakatu 10
33210 Tampere
0207 911 888
etunimi.sukunimi@ains.fi