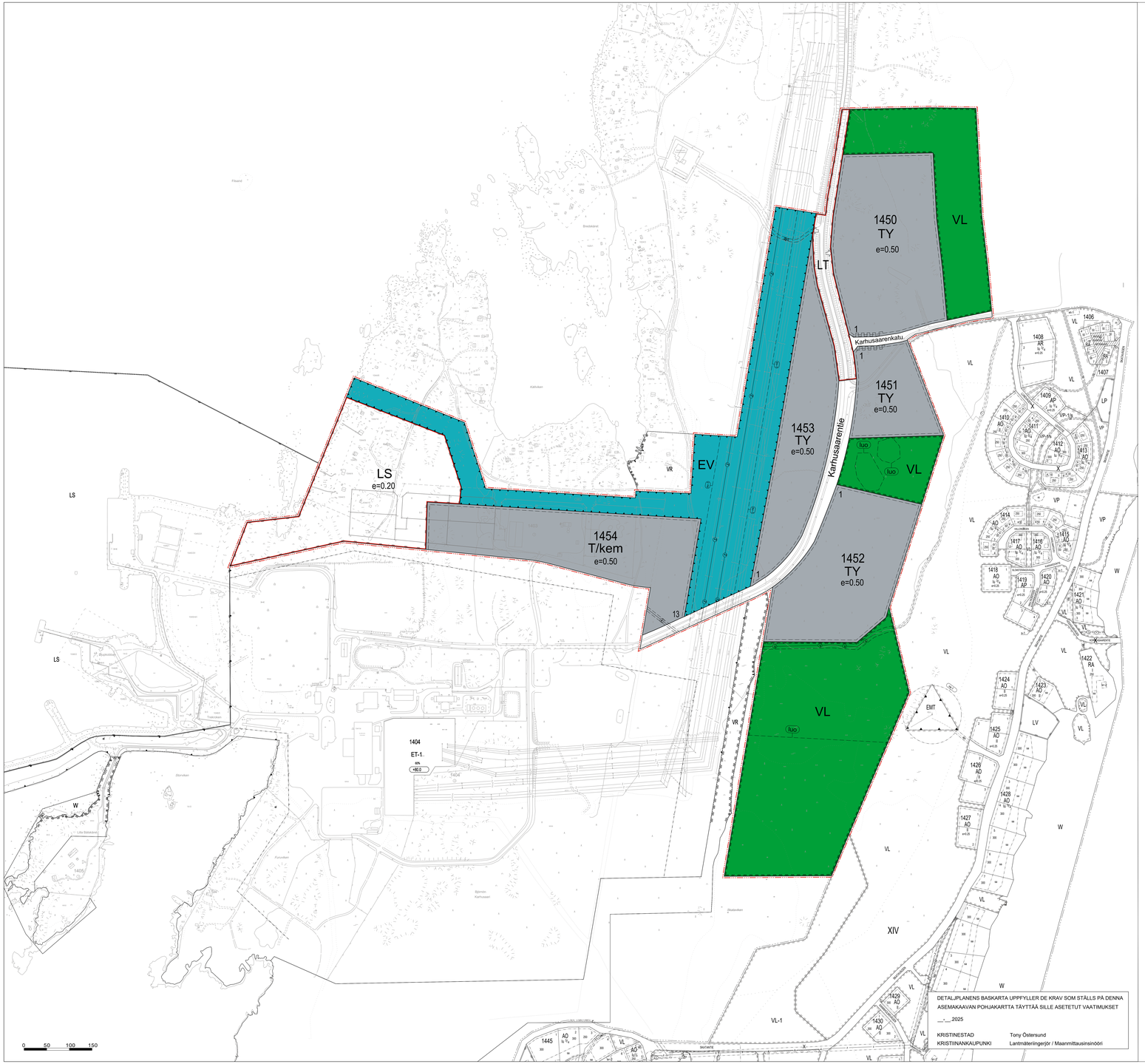

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRAV SOM STÄLLS PÅ DENNA ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET

__.__2025

KRISTINESTAD — Tony Östersund
KRISTIINANKAUPUNKI — Lantmäteriingenjör / Maanmittausinsinööri

KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

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

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

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

GENOM DETALJPLANEN BILDAS KVARTER 1450, 1451, 1452, 1453 OCH DEL AV KVARTERET 1454 SAMT TILLHÖRANDE TRAFIK-, SKKYDDSGRÖN-, REKREATIONS-, OCH GATUOMRÅDEN OCH HAMNOMRÅDE.

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

EHDOTUS 14.8.2025

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 on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

VL — Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

LT — Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.

LS — Hamnområde.
Satama-alue.

EV — Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

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/rakennuspaikan 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/ byggnadsplatsens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Gata.
Katu.

ajo — Riktgivande körförbindelse.
Ohjeellinen ajoyhteys.

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.

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

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

ljuo — Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

- Vid planering av markanvändningen på ett kvartersområde T/kem ska, vid behov, de 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 som identifierats i Österbottens landskapsplan.
- Nödvändiga anläggningar för samhällsteknisk försörjning, hantering av dagvatten och bullerskydd samt 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 plankartan anvisade byggnadsyta och byggrätt får man i kvartersområden placera anläggningar för tekniska försörjning och anordning.
- Vid placeringen av byggnader och lagerområden inom hamnområdet ska säkerhetsavstånden till hamnensvindkraftverket 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
- Grundläggning förhållandena ska revideras tomtspecifikt och presenteras i bygglovsansökan.
- Mögliga sura sulfatjordar ska beaktas och hanteras på ändamålsenligt sätt.
- Översvämningsrisk och grundvattenförhållanden måste beaktas vid planering av höjdlägen för byggnadens golvnivåer.
- Den lägsta tillåtna bygghöjden för konstruktioner som tar skada av våta är N2000 + 2,00 m. Ifall vid beaktande av
  Den lägsta tillåtna bygghöjden för konstruktioner som tar skada av vata är N2000 + 2,00 m. Ifall vid beaktande av översvämningsrisken förutsätts en förhöjning av tomtens yta, bör det göras med beaktande av landskapsmässiga faktorer. I samband med bygglovet ska tillräckligt svängrum för vägrörelser fastställas.

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 m^3 per 100 m^2 ogenomtränglig 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.

Farliga eller miljöskadliga ämnen
- Miljöskadliga ämnen ska förvaras på det sätt, att de inte ursakar fara eller inte kan spridas ut i miljön
- Trafik- och parkeringsområdena samt i anläggningens fortsatta tekniska planering noggrannare definierade områden ska beläggas med icke vattengenomsläpplig 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 suuronnettomuusskenaariot siten, että tuotantolaitoksen ja onnettomuuksille herkkien kohteiden välille on varattava riittävät suojaetäisyydet. Tuotantolaitokset, vaaralliste 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 kehittämiskäytävä.
- EV-alueelle saa sijoittaa yhdyskuntatekniistä huoltoa tai hulevesien hallintaa palvelevia rakenteita ja melunsuojausrakenteita 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 teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- Rakennusten ja varastoalueiden sijoittelussa satama-alueelle tulee huomioida sataman tuulivoimalan turvaetäisyydet.
- Piha-alueille tai rakenteisiin saa sijoittaa e teolisen luokan ympäristöhäiriötä tuottamattomia pienvoimalota.
- Rakentamattomilla tonteilla osilla, jota ei käytetä liikenne- pysäkointi- 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.
- Kastuessaan vaurioituvien rakenteiden alimpana sallittuna rakentamiskorkeutena on taso N2000 + 2,00 m. Mikäli tulvariskin huomioiminen edellyttää tontin pinnan korottamista, tulee se tehdä maisemalliset tekijät huomioiden. Rakennusluvan yhteydessä tulee määritellä riittävä aaltoiluvara.

Jäte- ja hulevedet
- Jätevedet on viemäröitävä.
- Alueella kertyvät hulevedet ja mahdolliset sammutusvedet on hallittava tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa ympäristölle. Tontilla on viivytettävä hulevesiä 1 m^3 / 100 m^2 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 varastointialueidenhulevesien hallintaa suunniteltaessa ja toteutettaessa otettava huomioon hiekan- ja öljynerotuksen tarve.

Vaaralliset 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 lomakiinteistöillä ylittää päiväohjearvoa 45 dBA tai yöohjearvoa 40 dBA eikä lähiympäristön asuinkiinteistöillä tai VL-alueilla päiväohjearvoa 55 dB tai yöohjearvoa 50 dB.

Behandling / Käsittely:

Anhängiggörande / Vireilletulo	03.10.2024
PDB framlagt / OAS nähtävillä	10.10. - 11.11.2024
Utkast framlagt / Luonnos nähtävillä	20.3.2025 - 20.4.2025
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä	__.__.2025 - __.__.2025

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

14.8.2025	**Huvudplanerare/ Pääsuunnittelija** Katri Peltoniemi arkkitehti, YKS 502	**Planerare / Suunnittelija** Jaana Virtanen, arkkitehti Seda Suman Buruk, kaupunkisuunnittelija	1 : 2 000