

Mottagare
Pedersöre kommun

Dokumenttyp
Planbeskrivning

Datum
10.11.2021

PEDERSÖRE KOMMUN

YTTERESSE DELGENERALPLAN



PEDERSÖRE KOMMUN

YTTERESSE DELGENERALPLAN

Projekt **Ytteresse delgeneralplan**
Mottagare **Pedersöre kommun**
Dokumenttyp **Planbeskrivning**
Datum **10.11.2021**
Författare **Christoffer Rönnlund, Maria Niemi, Jonas Lindholm, Joel Nylund, Päivi Mä-
jenjärvi**
Granskare **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräsgränd 1-3E
65100 VASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Planläggningsområdets läge	4
1.3	Planens namn och syfte	6
2.	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i planläggningsprocessen	6
2.2	Delgeneralplanen	6
2.3	Genomförandet av delgeneralplanen	6
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	6
3.1	Utredning om förhållandena i området	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området	6
3.1.2	Människors levnadsförhållanden och livsmiljön	7
3.1.3	Befolkningsuppgifter	9
3.1.4	Jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	11
3.1.5	Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna	16
3.1.6	Region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken	18
3.1.7	Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	21
3.1.8	Störande faktorer i miljön	25
3.1.9	Specialverksamhet	27
4.	SYSTEMET FÖR PLANERING AV MARKANVÄNDNINGEN	27
4.1	Planer, beslut och utredningar som berör området	27
4.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	27
4.1.2	Österbottens landskapsplan 2040	27
4.1.3	Jakobstadsregionens strukturplan, Livskvalitet 2040	28
4.1.4	Strategisk generalplan	29
4.1.5	Delgeneralplan	29
4.1.6	Detaljplan	30
4.1.7	Byggnadsordningen	31
4.1.8	Tomtindelning och tomtregister	31
4.1.9	Grundkarta	31
4.1.10	Skyddsbeslut	31
4.1.11	Markägoförhållanden	31
5.	PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL	32
5.1	Planläggningens olika skeden	32
5.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	32
5.3	Deltagande och samarbete	33
5.3.1	Intressenter	33
5.3.2	Anhängiggörande	33
5.3.3	Deltagande och växelverkan	33
5.3.4	Myndighetssamarbete	34
5.3.5	Arbetsmöten	34
5.4	Behovet av revidering	34
6.	MÅL FÖR DELGENERALPLANEN	35
6.1	Mål enligt utgångsmaterialet	35
6.2	Mål som uppkommit under planläggningsprocessen	36
6.2.1	Utformning och konkretisering av planens målsättningar	37
6.2.1.1	Nulägesanalys	37

6.2.1.2	Förmånlighetszoner som grund för planläggningen	41
6.2.2	Behov av tomtmark och dess placering	43
6.2.3	Byggplatser i gällande planer	43
7.	REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN	46
7.1	Planens struktur	46
7.2	Delgeneralplaneutkast 10.11.2021	47
7.3	Dimensionering och boende	48
7.3.1	Offentlig service och förvaltning	48
7.3.2	Arbetsplatser (handels-, service- och affärsrelaterade funktioner)	48
7.3.3	Arbetsplatser (industri- och produktionsrelaterade funktioner)	48
7.3.4	Rekreation	49
7.3.5	Den byggda kulturmiljön och fornminnen	49
7.3.6	Områden med särskilda naturvärden	50
7.4	Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser	50
8.	PLANENS KONSEKVENSER	51
8.1	Konsekvenser för den byggda miljön	51
8.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	53
8.3	Konsekvenser för ekonomin	54
9.	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN	55
9.1	Genomförande och tidsplanering	55

Planbeskrivningens bilagor:

Bilaga 1 – Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 – Naturinventeringar 2015-2021

Bilaga 3 – Kulturmiljöinventering 2019

Bilaga 4 – Tidigare utredda byggplatser inom planläggningsområdet (MBL 44, 72§§)

Bakgrundsutredningar:

- **Esse vägnätsplan 2011**

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Revideringen av Ytteresse delgeneralplan i Pedersöre kommun utförs av Ramboll Finland Oy på uppdrag av och i samarbete med Pedersöre kommun.

Planlägningsansvarig:	
 PEDERSÖRE Anno 1348	<p>Pedersöre kommun Skrufvilagatan 2, 68910 Bennäs Tel. (06) 785 0111 www.pedersore.fi</p> <p>Kontaktperson Planläggare Anna-Karin Pensar Tel. +358 44 755 7619 E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi</p>
Planlägningskonsult:	
	<p>Ramboll Finland Oy Teräsgränd 1-3 E, 65100 VASA www.ramboll.fi</p> <p>Kontaktperson Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605 Tel. +358 50 349 1156 e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi</p>

1.2 Planlägningsområdets läge

Planläggningen berör Ytteresse by med närmaste omgivning. Området sträcker sig från Fors-Gers i söder till Hamplandet i norr och från Lånaforsen i väster till Storgjutan i öster.

Planlägningsområdet omfattar ca 1980 ha. Ytteresse centrum är beläget ca 12 km från kommunens centrum i Bennäs och ca 17 km från Jakobstads centrum.

Ytteresse är idag en av de snabbast växande byarna i Pedersöre. Invånarantalet är ca 1800 och en stor del av dessa är unga under 14-år.

Områdets regionala läge och avgränsning kan studeras i **nedanstående bilder**.

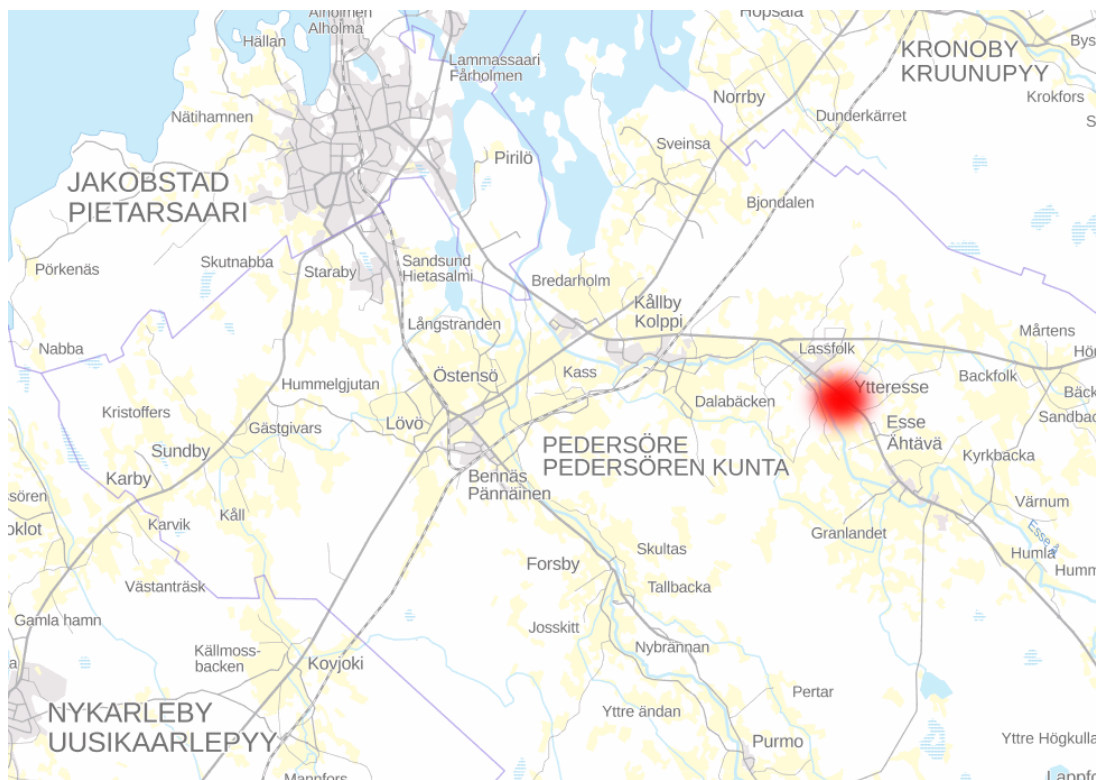


Bild 1. Områdets regionala läge angivet med röd färg. © Lantmäteriverket.

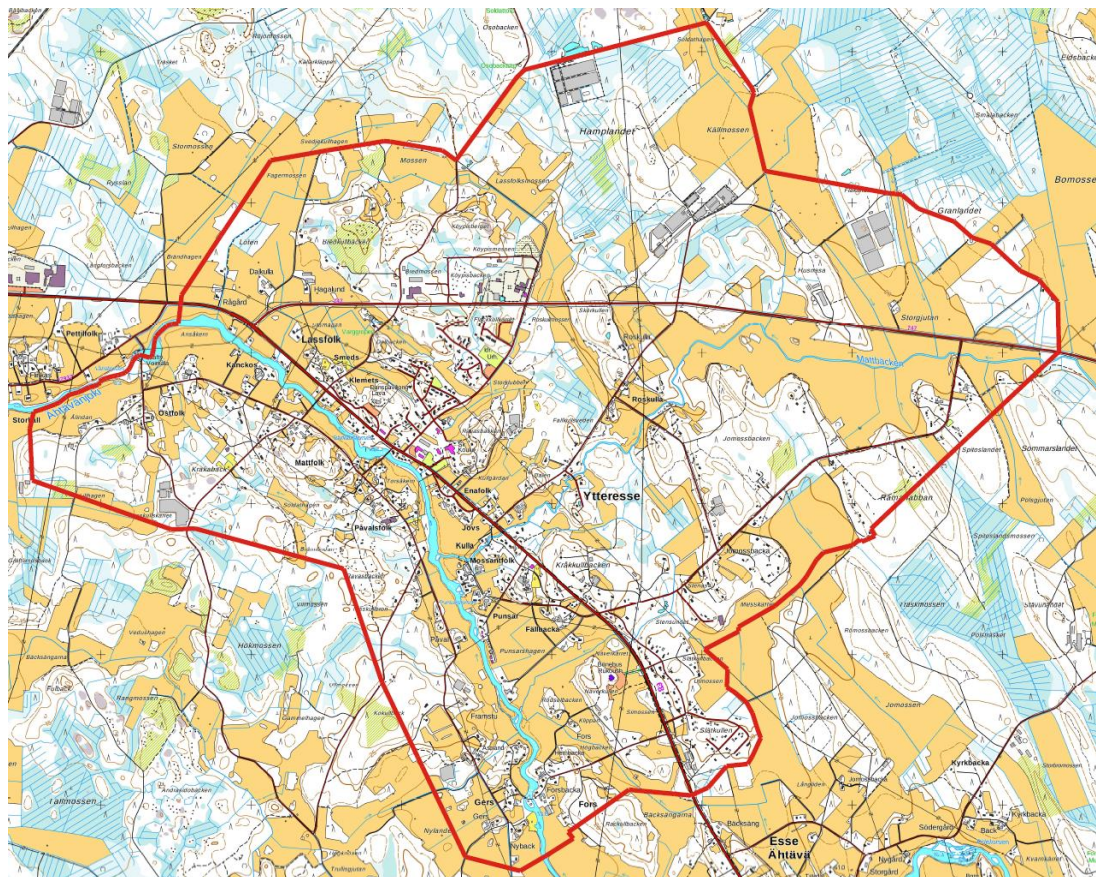


Bild 2. Områdets avgränsning. © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **YTTERESSE DELGENERALPLAN**.

Syftet med generalplanen är att sammanfoga flertalet delgeneralplaner till en enhetlig delgeneralplan för Ytteresseområdet. I allmänna drag vill man med delgeneralplanen styra samhällsstrukturen, markanvändningen och byggandet inom området.

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planlägningsprocessen

18.3.2019 § 59	Kommunstyrelsen beslutar påbörja en revidering av generalplanerna för Ytteresse.
3.7–18.8.2019	PDB (Program för deltagande och bedömning) till påseende.
___-___-___	Planutkast till påseende
___-___-___	Planförslag till påseende

2.2 Delgeneralplanen

Det centrala innehållet i delgeneralplanen är reserveringar för markanvändningen inom området, d.v.s. reservering för bl.a. bostads-, industri- och jordbruksområden. Delgeneralplanen innehåller bestämmelser för hur byggandet inom olika områden bör ordnas. Planen innehåller även anvisningar för hur kulturmiljön och naturvärden inom olika delområden bör skötas och bevaras.

2.3 Genomförandet av delgeneralplanen

Förverkligandet av delgeneralplanen kan påbörjas när delgeneralplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på kommunen och/eller på privata markägare.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena i området

Nedan följer en redogörelse av områdets särdrag och kännetecken.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet är ca 1980 ha stort och rymmer allt från bostadsområden av tätortskaraktär till spridd landsbygds bebyggelse och öppna åkerlandskap. En stor del av området består av åker och skogsmark. Genom området går stamväg 68 och regionalväg 747. Bebyggelsen i området är främst koncentrerat till centrumområdet och längs med de befintliga vägarna.

I centrum av Ytteresse finns service i form av: skola, daghem, bybutik, pizzeria, dansbana, rink mm. Esse å flyter genom området och delar det i två delar. Norr om ån finns största delen av befolkningen, likaså är området norr om ån arealmässigt större.

Inom området finns även en betydande andel lantbruksnäringar, i dagsläget finns ca 30-talet pälsdjursfarmer och svin-/nötgårdar.

3.1.2 Människors levnadsförhållanden och livsmiljön

Boende

De mest tätbebyggda områdena hittas i områdets centrum samt i Mattfolk, Påvalsfolk, Dalbacken, Flackkullkärret, Slätkullen och Slätkullbacken. Bebyggelsen hittas främst längs med de befintliga vägarna och speciellt längs med stamväg 68. De detaljplanerade områdena i centrum av Ytteresse är mera tätbebyggda medan bebyggelsen utanför centrumområdet är mera glest. Inom området finns dock ingen utpräglad tätortsbebyggelse, utan hela området är lantligt med i många fall väl tilltagna tomter.

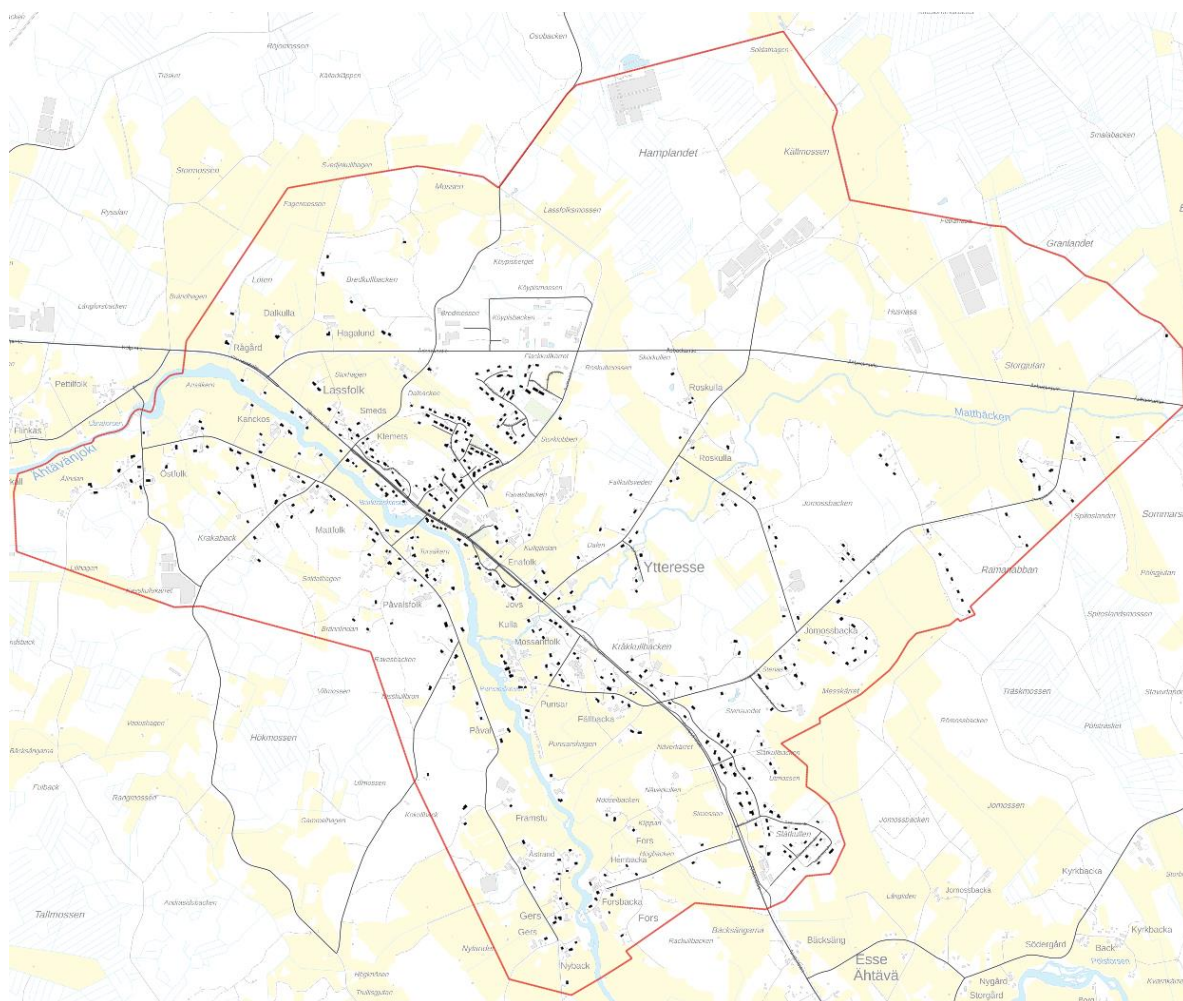


Bild 3. Bostadsbyggnader i området, 2019.

Service

Service inom området är koncentrerad till centrumområdet. Här hittas service så som lågstadieskola, daghem, skola, danspaviljong, tandläkare, frisör, restaurang, café, massör och bokförling. Lantbruksnäringarna är betydande arbetsplatser för byns invånare. Här finns pälsdjursfarmer, svin- och nötgårdar samt spannmålsbönder. I byn finns närmare 60 registrerade företag.

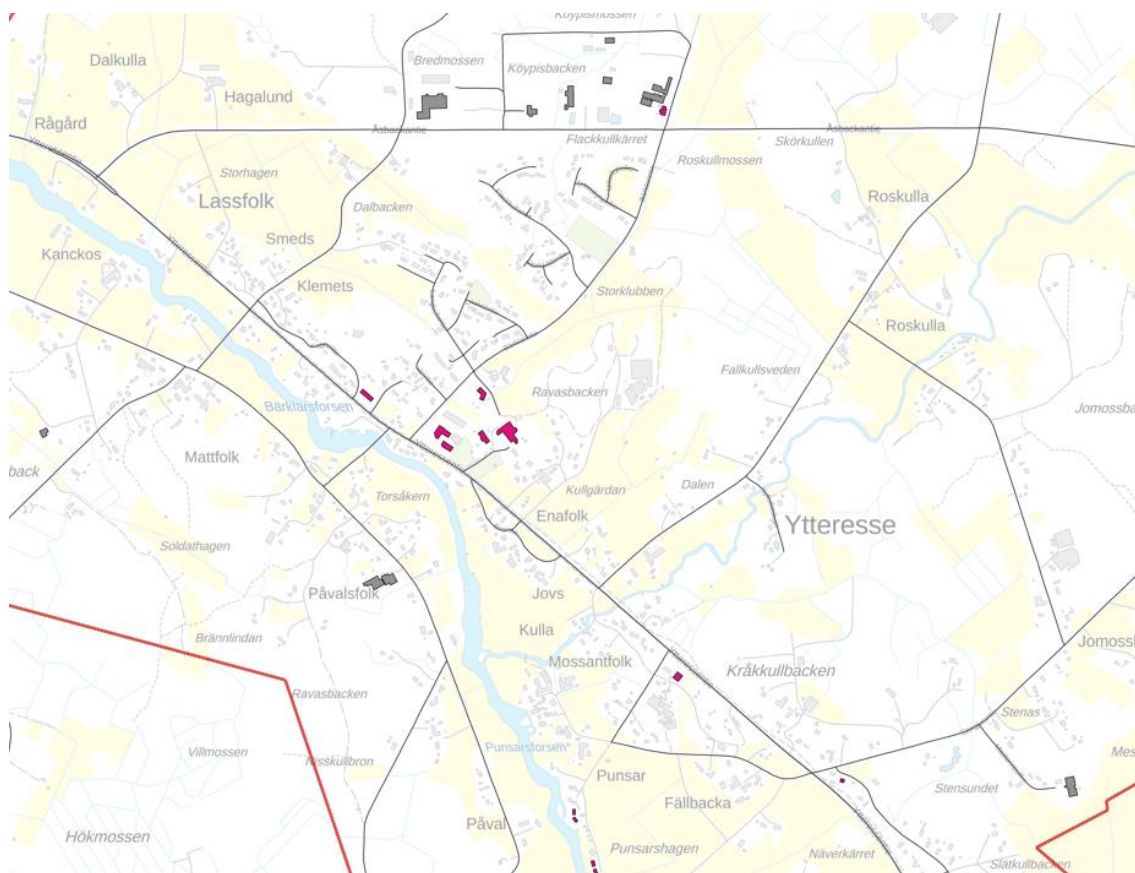


Bild 4. Betydande service och arbetsplatser i området.



Bild 5. Ytteresse skola. © Pedersöre kommun.

Rekreation

Inom planläggningsområdet finns byggda kommunala rekreationsanläggningar i form av: fotbollsplan, ishockeyrink och danspaviljong. Skid-/motionsspår finns i anslutning till lågstadieskolan på privat mark. Danspaviljong ligger centralt beläget.

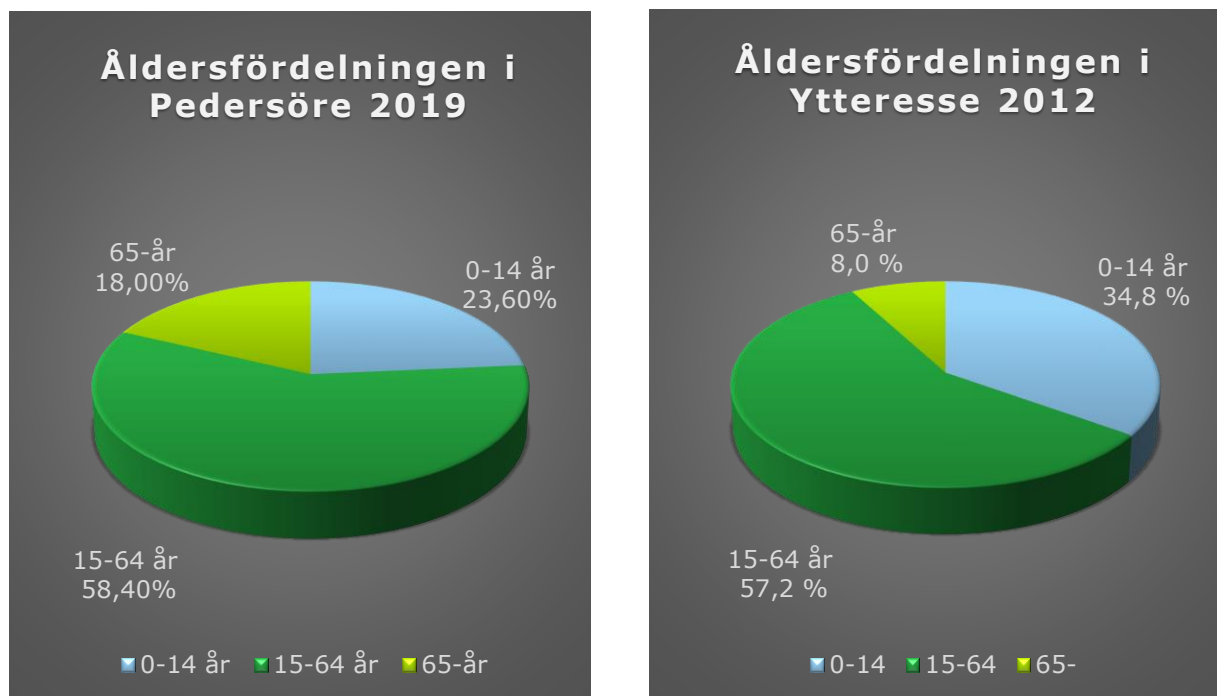
Invid ån finns en simstrand. Inom området finns även en möjlighet att hyra semesterstugor invid Esse å. Närheten till naturen ger ypperliga möjligheter till rekreation i det fria. Närbelägna skogar kan nyttjas i rekreationssyfte. Esse å kan användas för bl.a. kajakpaddling och fiske.

3.1.3 Befolkningsuppgifter

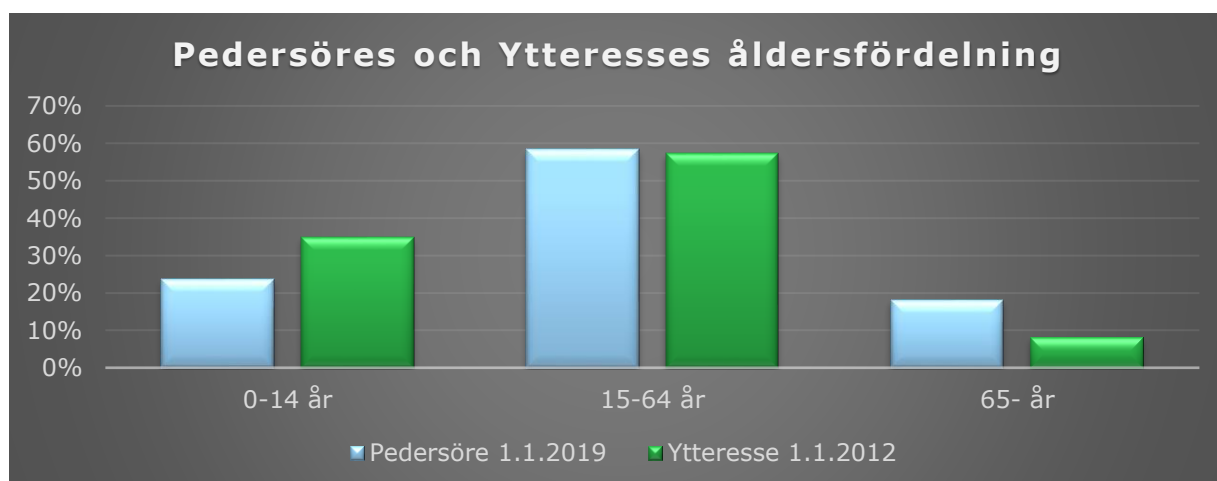
Den 1.1.2019 låg kommunens befolkningsmängd på 11 016 invånare. I Ytteresse låg befolkningsmängden på 1758 invånare.

Befolkningsstruktur

Åldersstrukturen i Ytteresse och kommunen är fördelad enligt följande:



Tabell 1. Åldersfördelningen i Ytteresse 1.1.2012 och Pedersöre 1.1.2019.



Tabell 2. Åldersfördelningen i Pedersöre jämfört med den i Ytteresse.

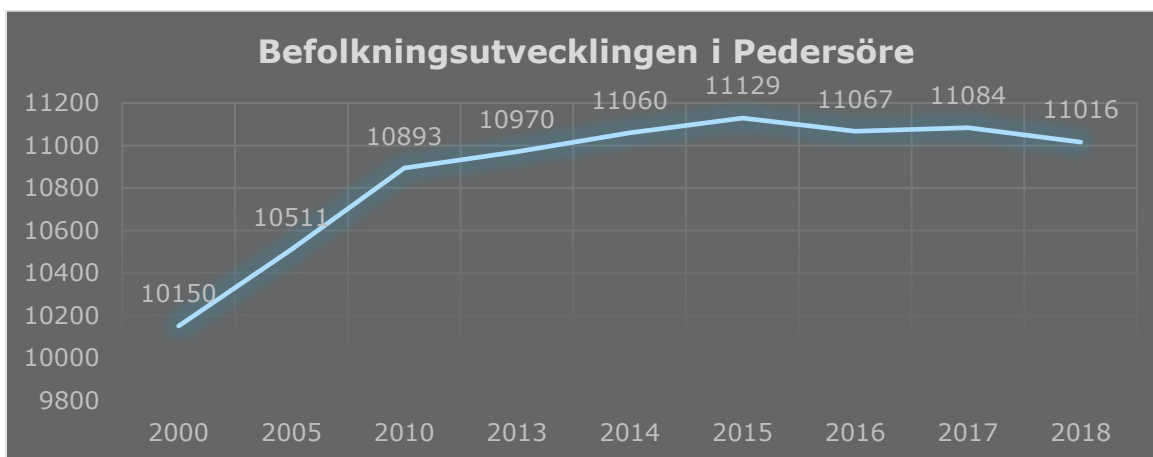
Av figurerna ovan kan man konstatera att man har en stor procentuell andel barn och unga i byn medan de som är äldre än 65 år är procentuellt sett mindre än genomsnittet i kommunen. Detta har sin förklaring i att det finns många storfamiljer i Ytteresse. Av kommunens totala befolkning är 89 % svenskspråkiga.

Befolkningsutveckling, statistik

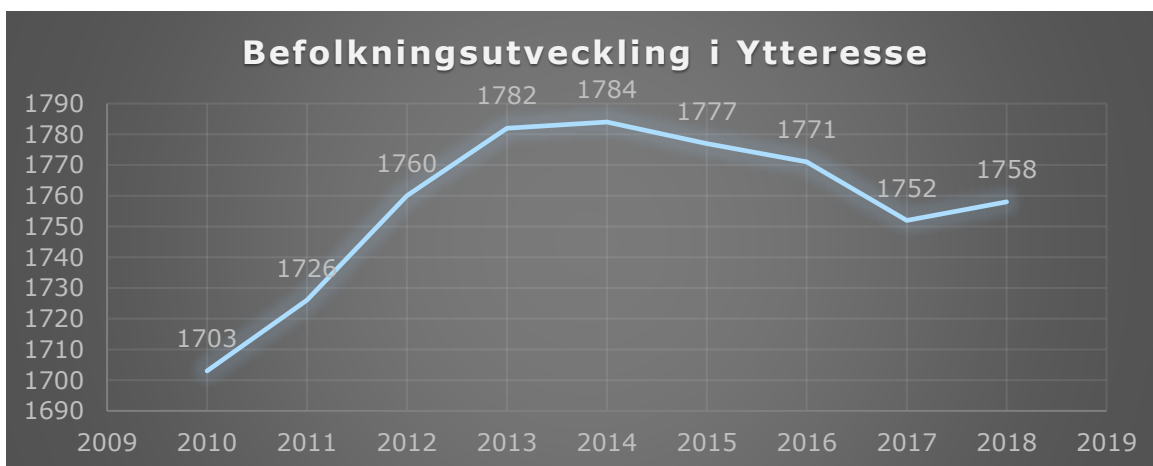
Under 2010-talet har befolkningsutvecklingen i Ytteresse varit på en stabil nivå. I början av 10-talet ökade befolkningen ganska betydande medan den planade ut och började minska mellan 2014–2017. De senaste åren har en uppgång setts och det finns ett stort intresse av att kunna bosätta sig i denna kommundel.

Pedersöre kommun ser Ytteresse som ett av sina mer attraktiva tillväxtområden i bymiljö och man vill med denna delgeneralplan möjliggöra och planera för en realistisk befolkningsökning som inte leder till överdimensioneringar.

Befolkningsmängdens utveckling i kommunen och Ytteresse är enligt följande:



Tabell 3. Befolkningsutvecklingen i Pedersöre kommun sedan 2000.



Tabell 4. Befolkningsutvecklingen i Ytteresse sedan 2010.

Enligt prognosen i *Pedersöre kommun Strategisk generalplan 2030* skulle det vid målåret 2030 finnas **ca 12 460** invånare i kommunen. Ytteresse hör till de byar där invånarantalet ökar mest och prognosen är att byn år 2030 skulle ha kring 2000 invånare.

Prognosen från statistikcentralen (2019) förutspår för Pedersöre kommuns del en befolkningsmängd på **10 765** personer år 2030.

För Ytteresse har färdigställts *Byaplan* under år 2013. I byaplanen analyseras och upptas områdets styrkor, svagheter och utvecklingsmöjligheter med syfte att kunna utveckla området och dess attraktionskraft i framtiden.

Enligt byaplanen var befolkningen i Ytteresse den 1.1.2012 1726 invånare. År 2015 hade antalet invånare ökat till ca 1800.

Om man jämför den strategiska generalplanens prognoser fram till 2030 med statistikcentralens uppgifter från 2012, skulle det betyda att Ytteresse ska kunna bereda möjlighet för ca 270 nya invånare till år 2030.

Samma tolkning av siffrorna från år 2015 ger ett behov av ca 200 nya invånare.

Boende på vilken prognos som beaktas kan antalet nya invånare som krävs för att kunna uppfylla målsättningarna på en övergripande nivå vara i storleksklassen ca 200–270 personer.

3.1.4 Jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Jord- och berggrunden

I ådalens direkta närområde (åker- och bosättningsområden) är jordmånen överlag av mjukare karaktär. I ådalens randområden övergår jordmånen överlag till mer fast karaktär. Berggrunden utgörs i huvudsak av Biotitparagneis (Biotite paragneiss).

I nedanstående bild kan jordmånen studeras. Jordmånen består till stor del av sandig morän (Mr) (brun färg). Det förekommer också fin mo (Hht) (ljusröd färg) och grov mo (Kht) (gul färg). Ställvis förekommer även bergjord (Ka) (röd färg), lera (Sa) (ljusblå färg), mjåla (Hs) (lila färg), startorv (Ct)(grå färg), och vitmosstorv (St)(ljusgrå färg).

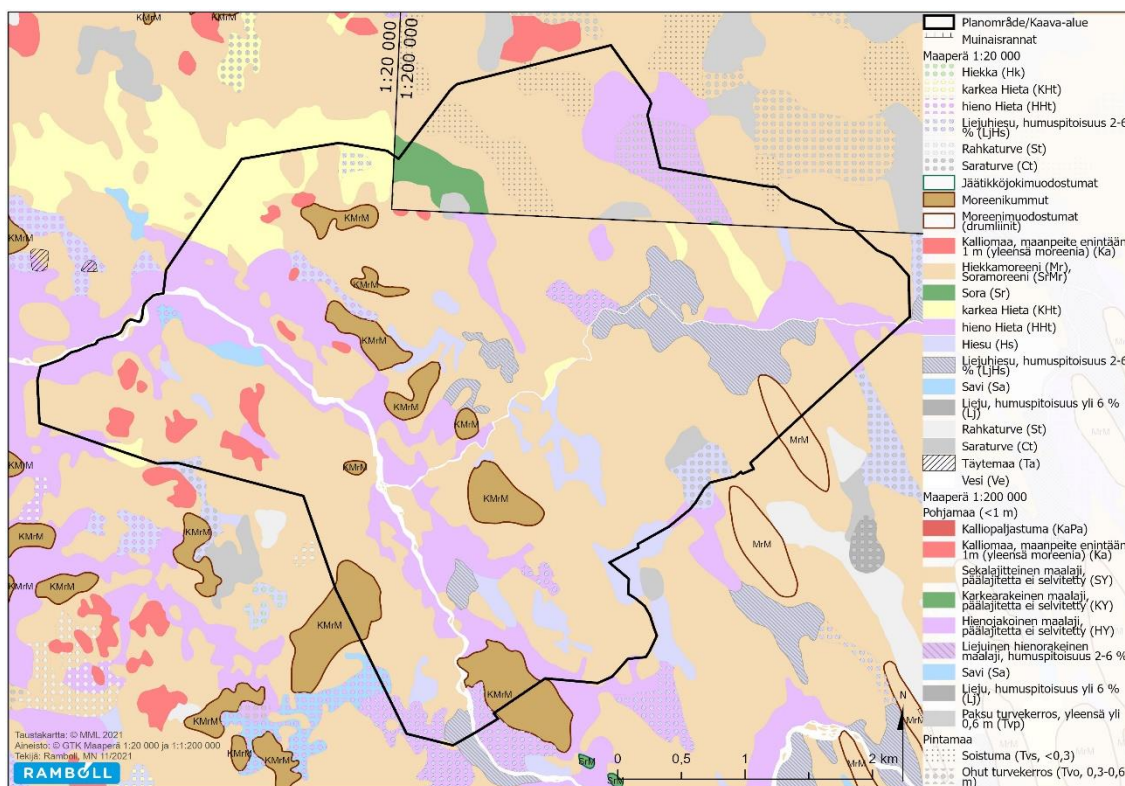


Bild 6. Jordmånskarta. © GTK © Lantmäteriverket.

I nedanstående bild kan berggrunden studeras. Berggrunden består i första hand av Biotitparagneis (Biotite paragneiss) (ljusblå färg). På området finns också Granit (Granite) (ljusröd färg) och Granodiorit (Granodiorite) (gul färg).

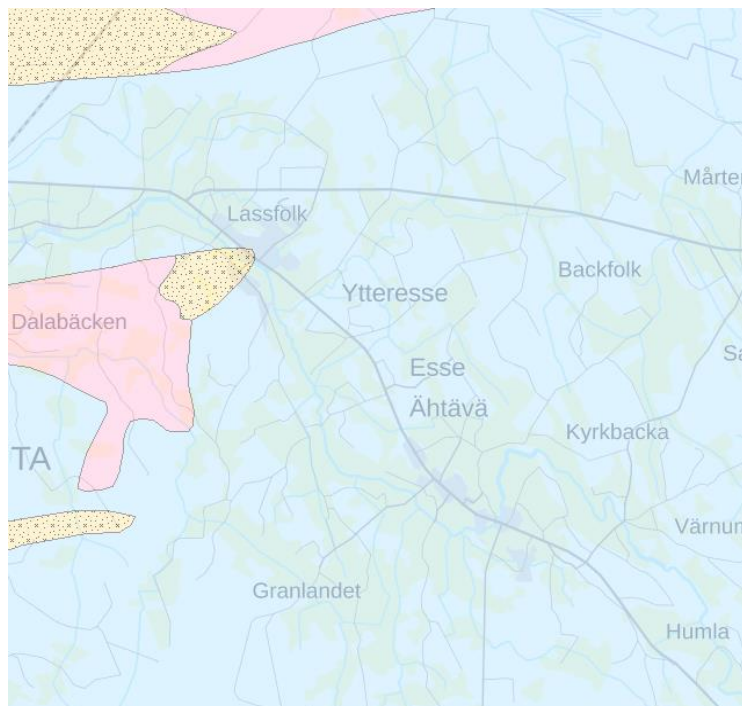


Bild 7. Berggrundskarta. © GTK © Lantmäteriverket.

Inom områdets mest låglänta delar finns det risk att sura sulfatjordar förekommer.

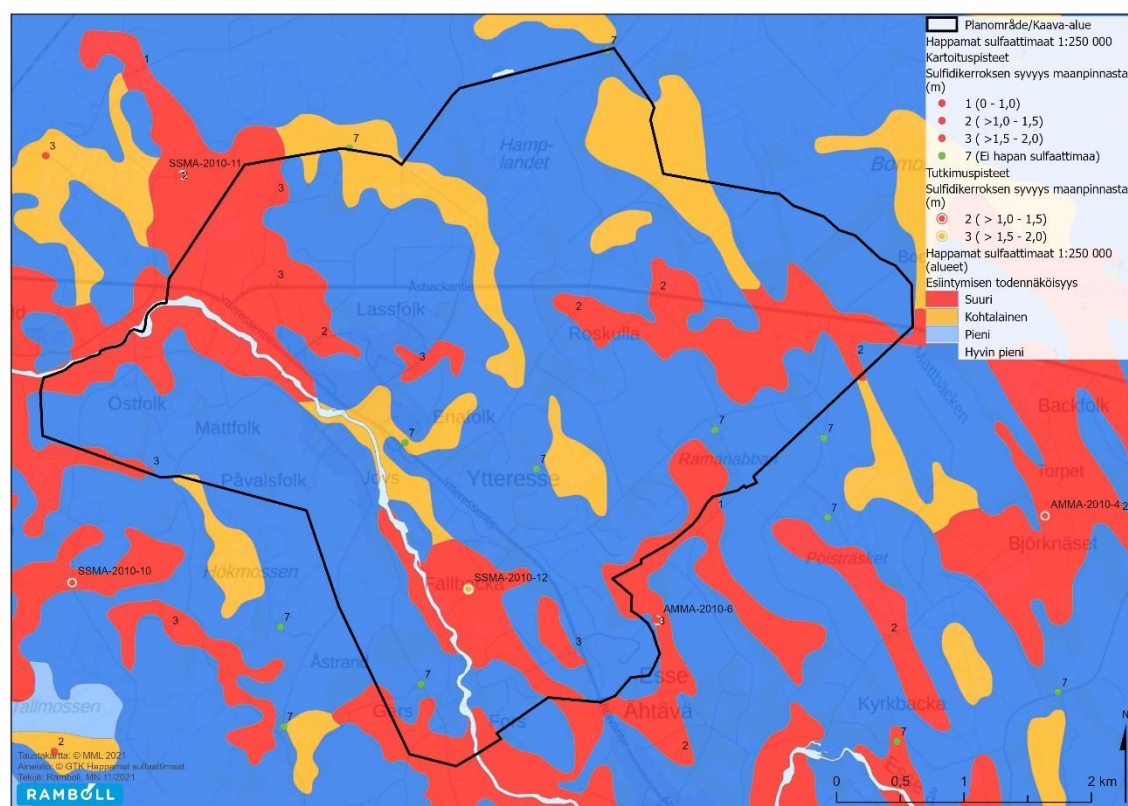


Bild 8. Sannolikheten till förkommande av sura sulfatjordar. Röd = stor sannolikhet, blå = liten sannolikhet. © Lantmäteriverket.

Topografi

Områdets topografiska profil är varierande. De öppna odlingsområdena kring Esse å är låglänta, i takt med att man rör sig i riktning bort från ån stiger terrängen. Höjden i området varierar i huvudsak mellan 10-30 meter.

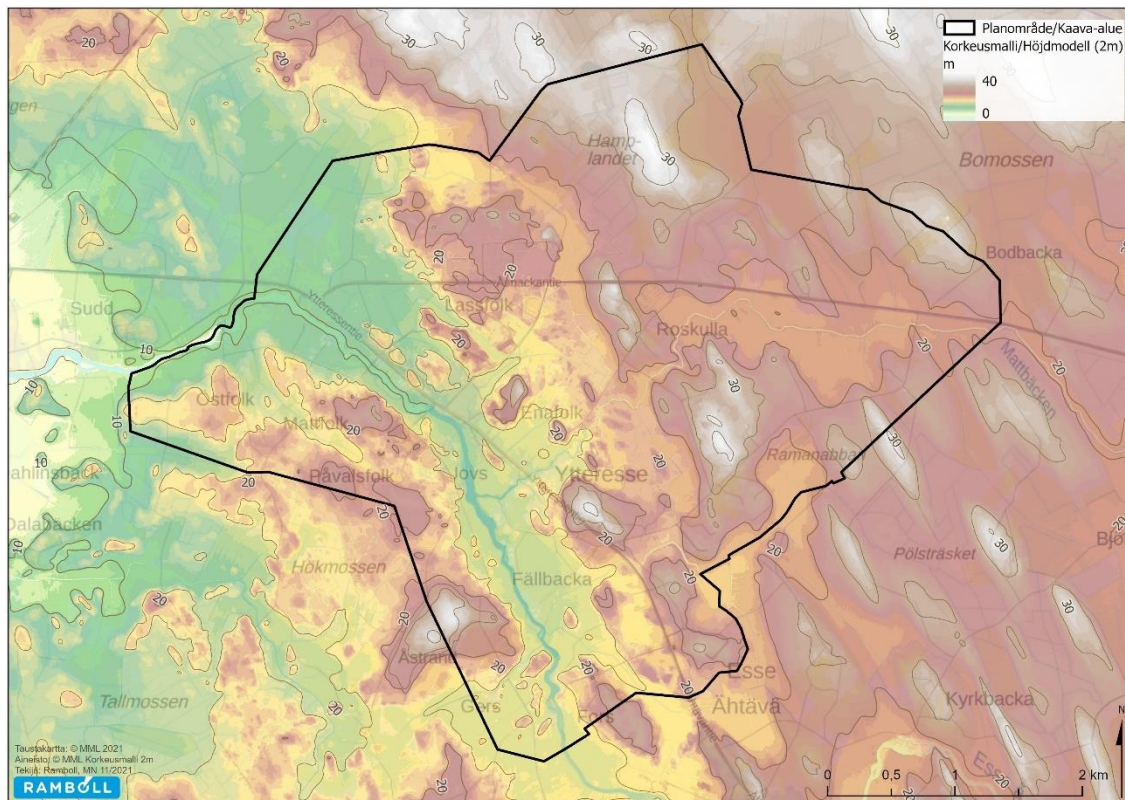


Bild 9. Områdets topografi © Lantmäteriverket.

Grundvatten

Inom planläggningsområdet eller dess närhet finns inga grundvattenområden. Esse å är dock ett viktigt ytvattenområde med tanke på vattentäkt i samhället.

Avrinning

Esse å som är centralt beläget i området är viktig med tanke på avrinningen i området. Ån samlar upp vatten från diken och bäckar inom och utanför planområdet. Mattbäcken som har sitt utlopp i Esse å är även viktig med tanke på avrinningen i området. Det vatten som samlas upp av Esse å rinner sedan vidare ut mot kusten. Ån har sitt utlopp i Storfjärden, som är en del av Larsmosjön. Vattennivån i Esse å är reglerad.

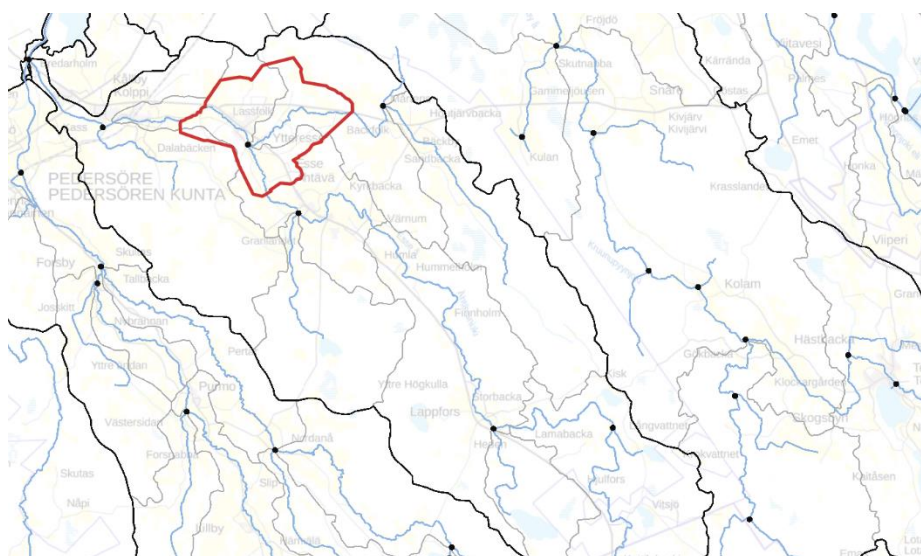


Bild 10. Avrinningsområdet som planområdet hör till. Delgeneralplaneområdets avgränsning anvisat med rödfärgad linje. Avrinningsområdets avgränsning anvisat med svartfärgad linje. Avrinningsområdets delområden anvisade med gråfärgad linje. Avrinningsfåror anvisade med blåfärgad linje. Avrinningsfårornas förgreningpunkter anvisade med svartfärgad cirkel.

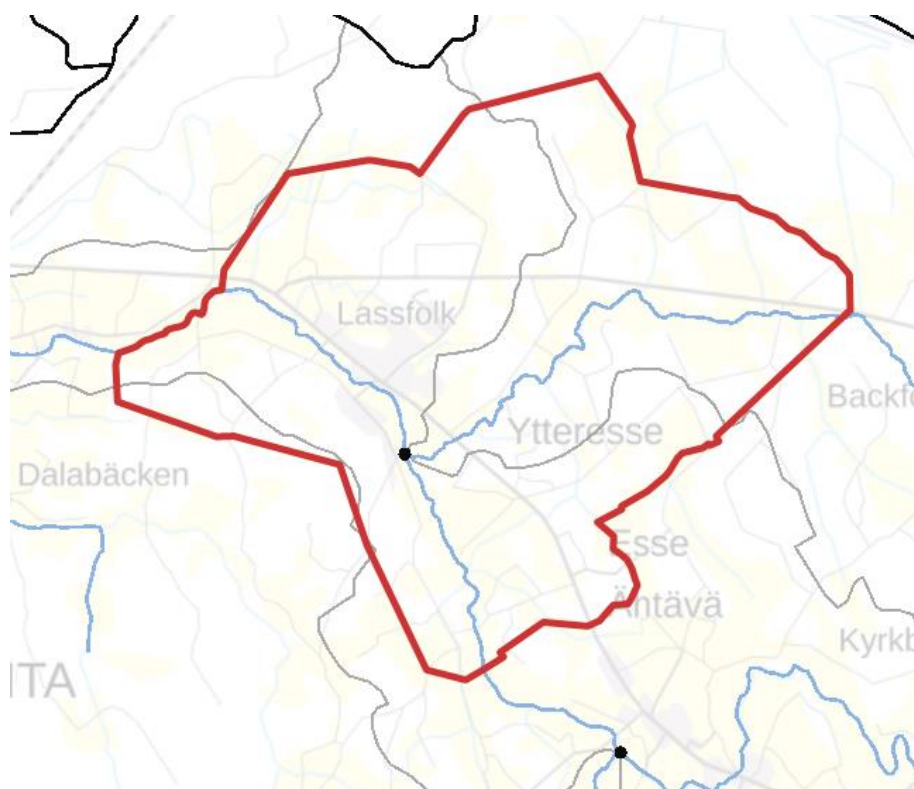


Bild 11. Avrinningen genom planläggningsområdet. Delgeneralplaneområdets avgränsning anvisat med rödfärgad linje. Avrinningsområdets avgränsning anvisat med svartfärgad linje. Avrinningsområdets delområden anvisade med gråfärgad linje. Avrinningsfåror anvisade med blåfärgad linje. Avrinningsfårornas förgreningpunkter anvisade med svartfärgad cirkel.



Bild 12. Kraftverket vid Lånaforsen © Lantmäteriverket, Ramboll.

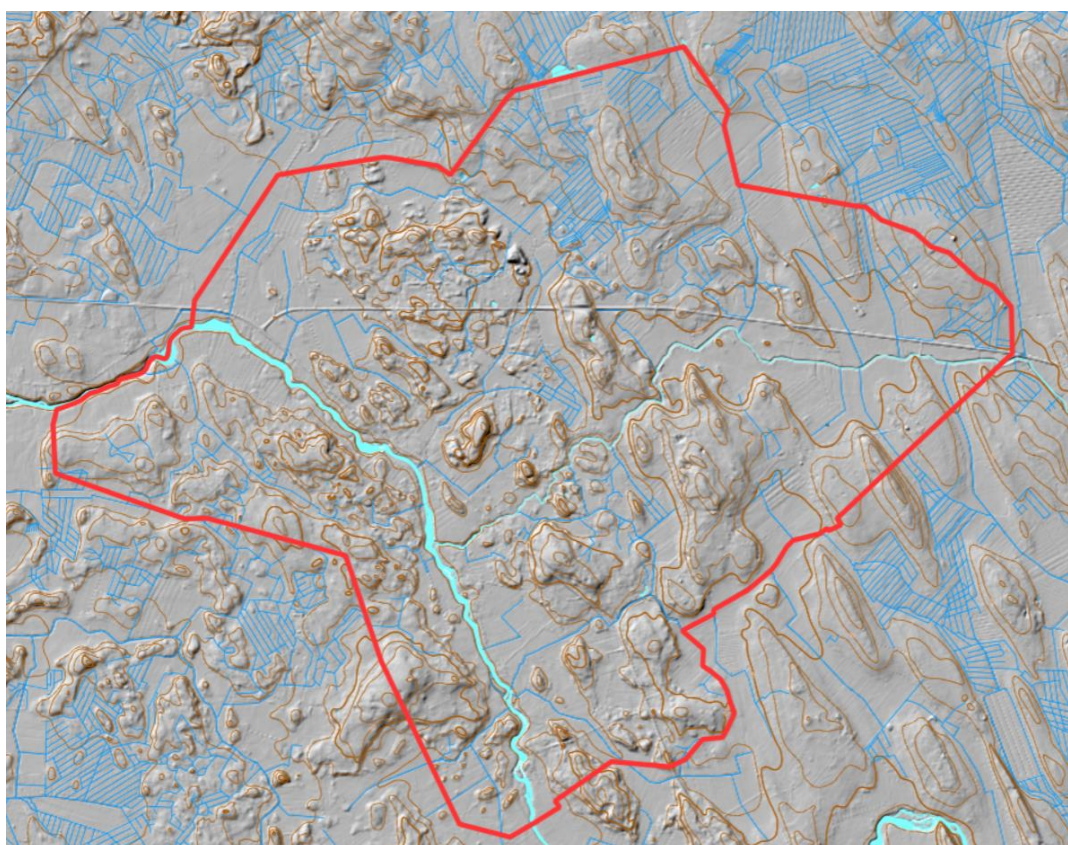


Bild 13. Områdets huvudsakliga avrinningsfåror i förhållande till områdets höjdförhållande. Avrinningsfåror har angetts med blå linjer. Byggnad bör i mån av möjlighet styras till åsarnas kantzoner på tillräcklig höjd från översvämningss känsliga områden.

Luft, klimat

Luftkvalitén inom planläggningsområdet är god, närmaste mätningsstation för luftkvalité finns i Jakobstad. Beroende på årstid, vindriktning och temperatur kan pälsfarmer, djurstallar och gödselspridning medföra luktolägenheter i näromgivningen. Trafikens och industriverksamhetens påverkan på luft och klimatet kan inte anses vara kännbar.

3.1.5 Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

Växt- och djurarter, naturens mångfald

På grund av områdets storlek finns här många olika växt- och djurarter. Mestadels hittas barrskog men även mindre partier med lövskog hittas. Frodiga lundartade granskogar, frisk moskog och torr moskog är exempel på olika skogstyper inom området. Inom området hittas också de mest vanliga fågelarterna, av utrotningshotade arter påträffas grönsångaren.

Av djurarter som finns med bland EU:s habitatdirektiv finns både flygekorre och uttern inom området.

Andra arter som finns rikligt i området är bl.a. igelkottar, rådjur och älg. Artrikedomen kan sägas omfatta (tidvis) samtliga vanliga däggdjursarter i Finland.

Esse å tillhör Natur-2000 nätverket p.g.a. att flodpärlmusslan förekommer i ån. I övrigt finns inom området inga andra Natura 2000-områden eller andra skyddsområden.

Under 2000-talet har flertalet naturinventeringar uppgjorts i Ytteresse-området som stöd för områdets alla generalplaner och detaljplaner. Hela delgeneralplaneområdet berörs av naturinventeringar och täckningsgraden är god. De senaste inventeringarna, som täcker hela området är;

- Naturinventering för Storklubb 2015
- Naturinventering för sydvästra Ytteresse 2015
- Naturinventering för Ytteresse 2018
- Naturinventering för norra Ytteresse 2019
- Naturinventering för Slätkulla 2019
- Naturinventering av Esse ås stränder mellan Fors-Gers och Langfors kraftverk 2021

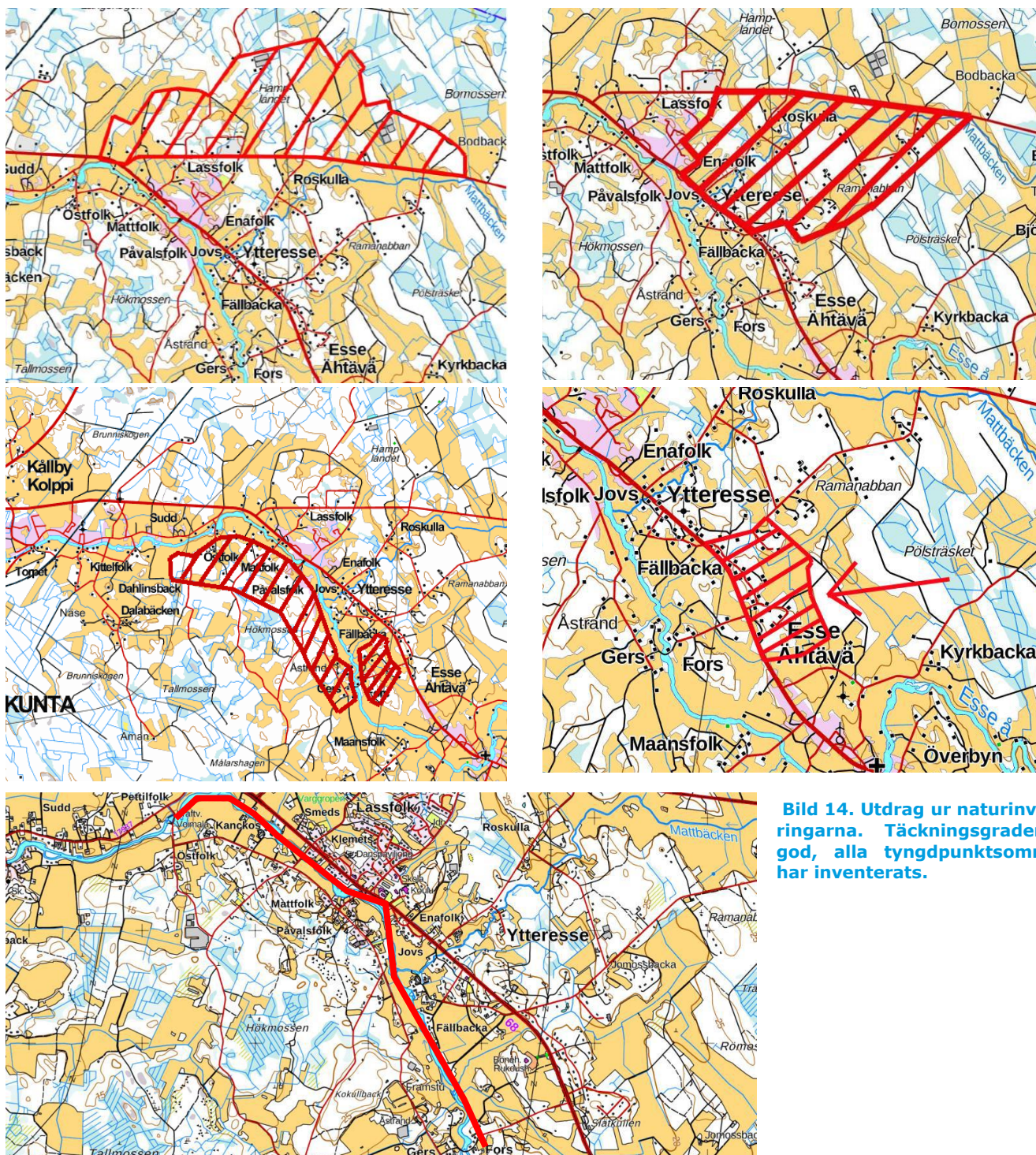


Bild 14. Utdrag ur naturinventeringarna. Täckningsgraden är god, alla tyngdpunktsområden har inventerats.

3.1.6 Region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken

Region- och samhällsstrukturen

Området har inget tydlig utpräglad centrum eftersom bybutik och dylik service, som ofta brukar fungera som byns knutpunkt, saknas. Den centrala punkten i byn ligger skolområdet och av korsningsområdet Ytteressevägen (stamväg 68) och Bärklarsvägen.

De detaljplanerade områdena kring Flackkullkärret och Storklubben längs Bärklarsvägen är de mest tätbebyggda. Men även byggnationen kring områdena Påvalsfolk, Mossantfolk och Slätkullen är relativt tät. Det som är typiskt för Ytteresse är att byggnationen finns utspridd/utdragen som ett pärlband längs med de befintliga vägarna. I princip all bostadsbebyggelse i Ytteresse finns söder om Åsbackavägen. Norr om Åsbackavägen finns bebyggelse i form av industriverksamhet och pälsdjursfarmer, med endast enstaka bostadshus.

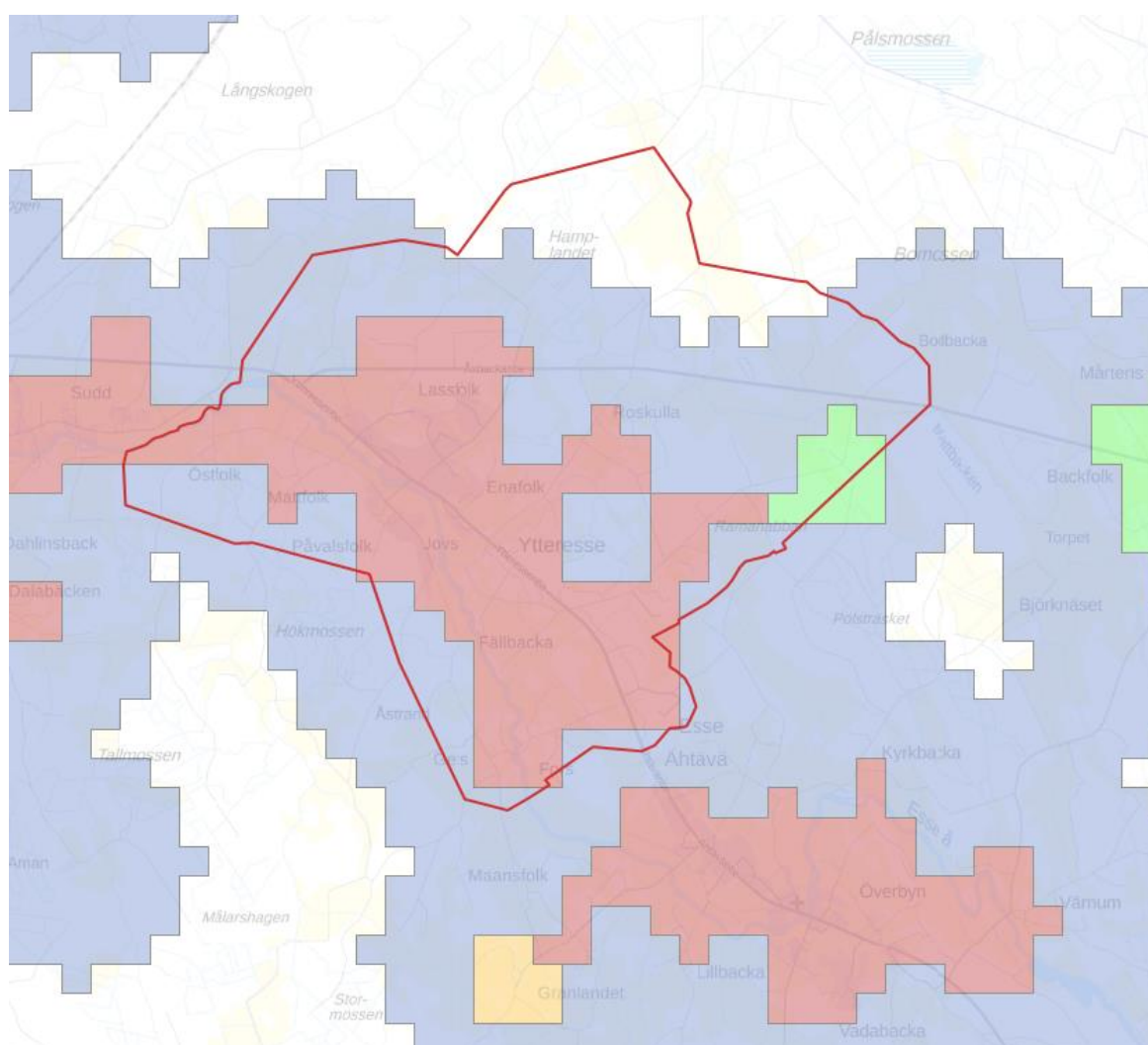


Bild 15. Delgeneralplaneområdets avgränsning anvisat med rödfärgad linje. Tätortsområde anvisat med rödfärgat område. Byar anvisat med grönfärgat område. Småbyar anvisat med orangefärgat område. Landskapsbebyggelse/glesbyggsbebyggels anvisat med blåfärgat område. Icke färglagda områden räknas som oexploaterade områden pga dess gleshet. YKR © SYKE © Lantmäteriverket.

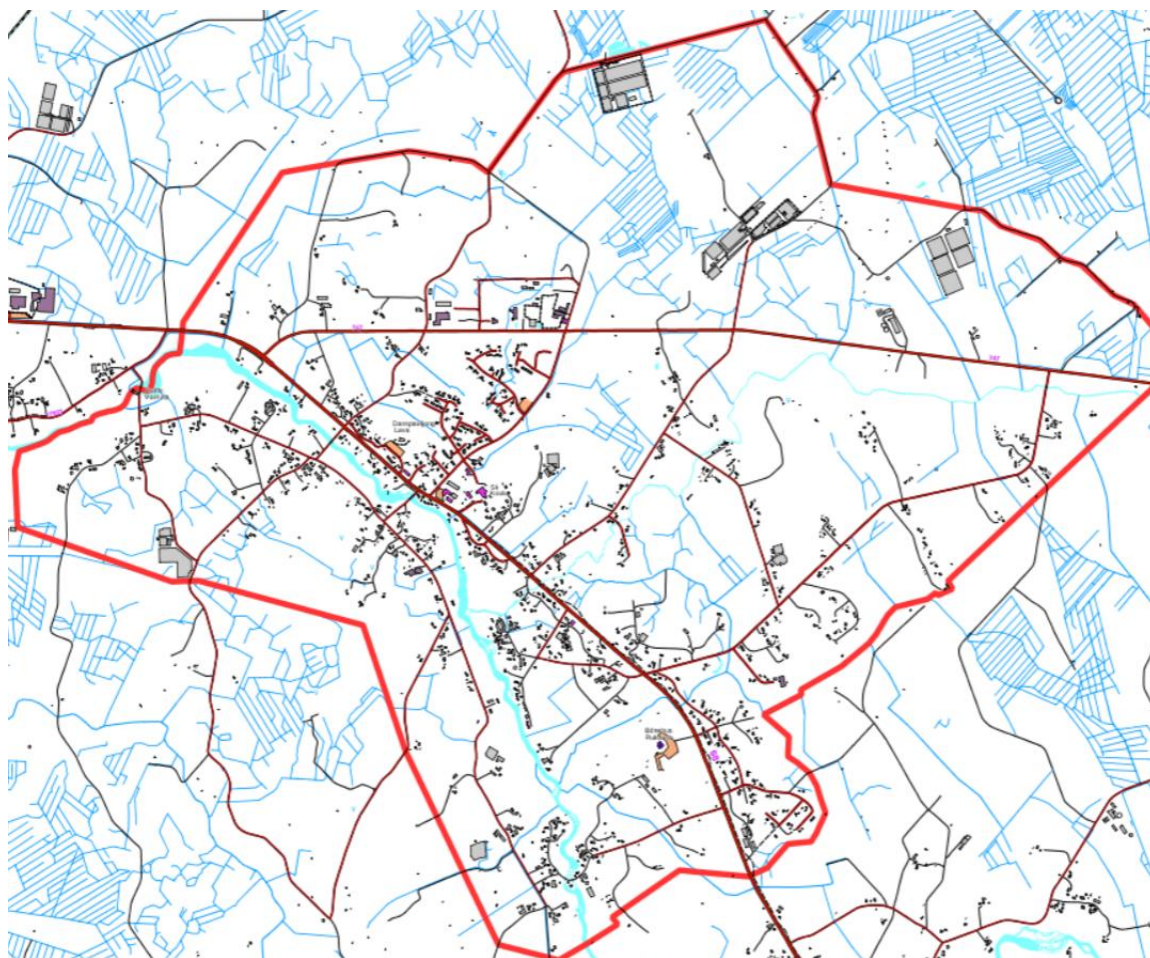


Bild 16. På bilden ser man tydligt hur bostadshusen placeras längs befintliga vägar.

Samhälls- och energiekonomi

Primärnäringsar som jordbruk och djurhållning har av tradition varit viktiga i Pedersöre. Näringarna spelar även idag en betydande roll i bygden. Inom området finns aktiva jordbrukare och pälsfarmare. Av kommunens arbetsföra befolkning jobbar en stor del inom primärnäringen, inom industrin eller tjänstesektorn. Stora arbetsgivare inom området är t.ex. Pedersöre kommun, Erikssons och Scan Mould.

Tekniska nätverk

Inom området finns ett väl utbyggt vattenledningsnät. Kommunalt avlopp finns även utbyggt, främst i de centrala delarna av Ytteresse och Esse. För dagvattnets del används både naturliga diken som utbyggda nät av diken och rör. På området finns ett fungerande elnät. Pedersöre kommun har fastställt ett verksamhetsområde för avlopp.

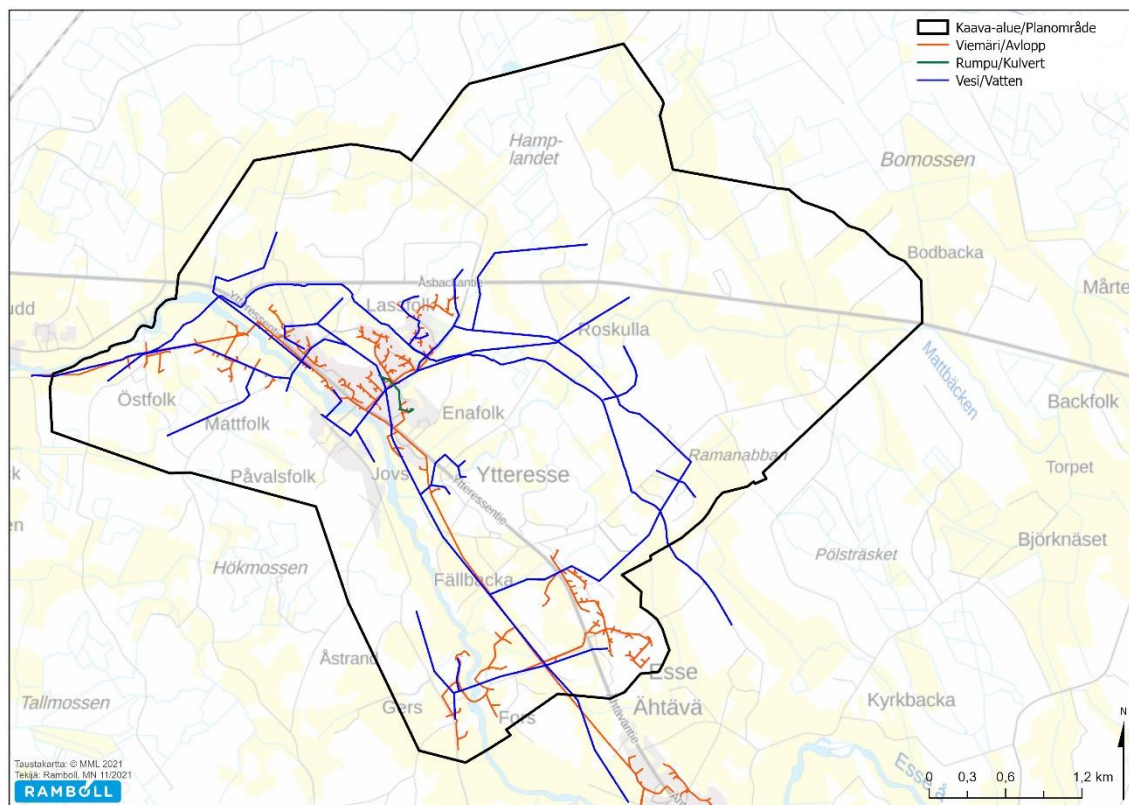


Bild 17. Vattenledningsnät (blå färg), avloppsledningsnät (röd färg). Delgeneralplanelområdets avgränsning anvisat med rödfärgad linje.

Trafik

Trafiknätet inom planläggningsområdet består av landsvägar, byavägar, planlagda gator och enskilda vägar. Den viktigaste och livligast trafikerade vägen i området är stamväg 68, Ytteressevägen. Vägen går från Jakobstad vid kusten till Alajärvi i inlandet. Stamväg 68 har relativt stor andel tung trafik. Till nämnda väg ansluts de mindre vägarna i området. Trafikmängden på stamvägen uppgår till ca 2800 bilar per dygn. Den näst mest trafikerade vägen är Åsbackavägen som har en trafik på ca 1000 bilar per dygn. Längs med stamväg 68 från Lassfolkvägen finns lättrafikled till Esse centrum. Utöver skolskjutar, finns inte kollektivtrafik inom området.

Trafikmängderna på de viktigaste vägarna framgår av **nedanstående bild**.

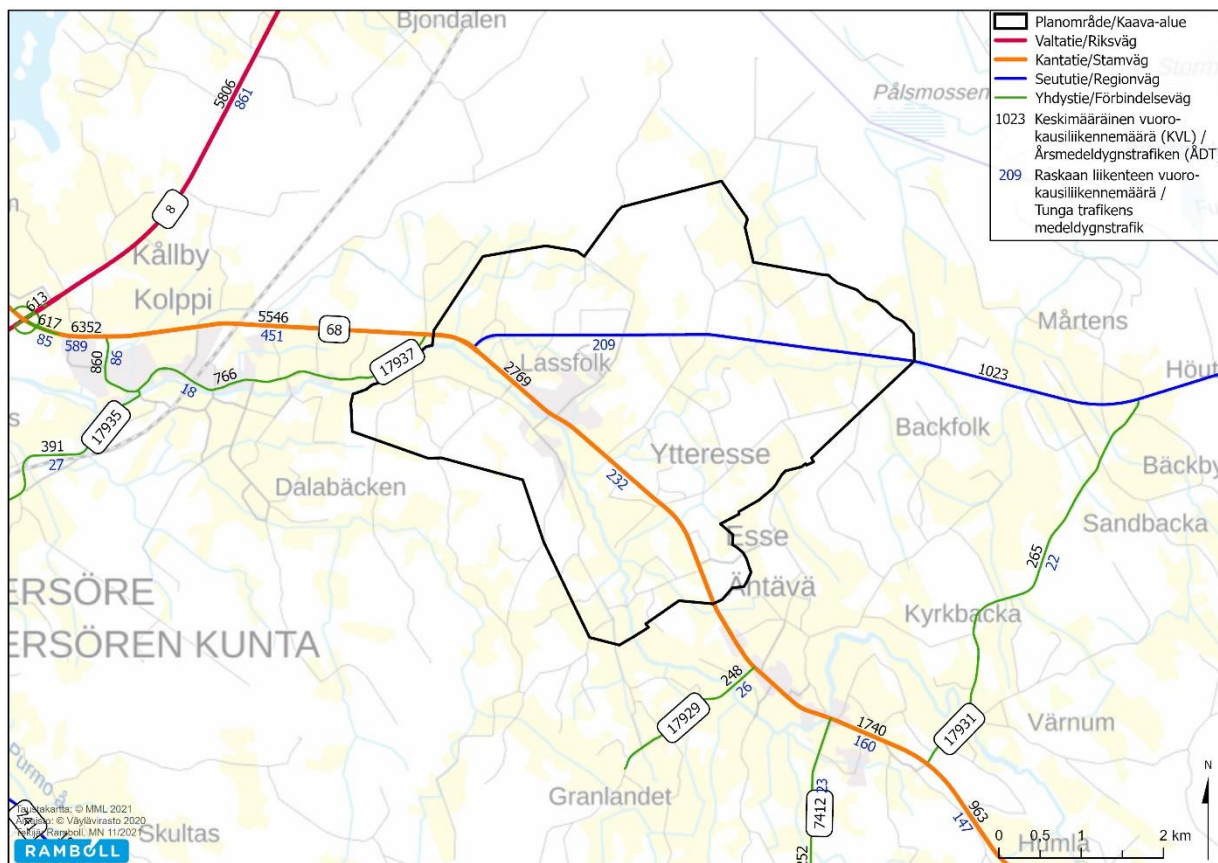


Bild 18. Trafikmängdskarta baserad på uppgifter från Trafikverket 2020. © MML, Esri Finland.

Området berörs av en vägnätsplan benämnd *Esse vägnätsplan 2011*. Utredningen har uppgjorts på beställning av NTM-centralen i Södra Österbotten och dess syfte är att reda ut framtida åtgärdsbehov i trafiksystemet längs stamväg 68.

I utredningen har listats en hel del trafiktekniska åtgärdsbehov som skulle göra området mer trafiksäkert. Av dessa behov kan nämnas avlägsnande av fyrvägskorsningar, underfartsbehov vid skolan i Ytteresse, behov av gång- och cykelvägar.

3.1.7 Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Landskap

Landskapsbilden i Ytteresse är typisk Österbottnisk med ett flackt landskap och tidvis öppna vyer. Området är mestadels flackt utan några större höjdskillnader. Höjdkurvorna inom området varierar mellan ca 10–30 m.ö.h. Esse å som är viktig för landskapsbilden flyter fram i de lägsta partierna. Landskapsbilden är öppen på grund av den stora andelen odlingsmark som finns här. Odlingsmarken

är dock inte helt enhetlig på grund av den stora mängd vägar som finns här, även skogspartierna skär av odlingsmarken och gör odlingsmarken något splittrad. Lantbruksnäringar har haft och har fortfarande en viktig roll som inkomstkälla i Ytteresse med omnejd, vilket syns i landskapsbilden. Bosättningen är främst placerad på de högre skogbevuxna partierna. Undantag från detta är den bosättning som ställvis finns invid Esse å.

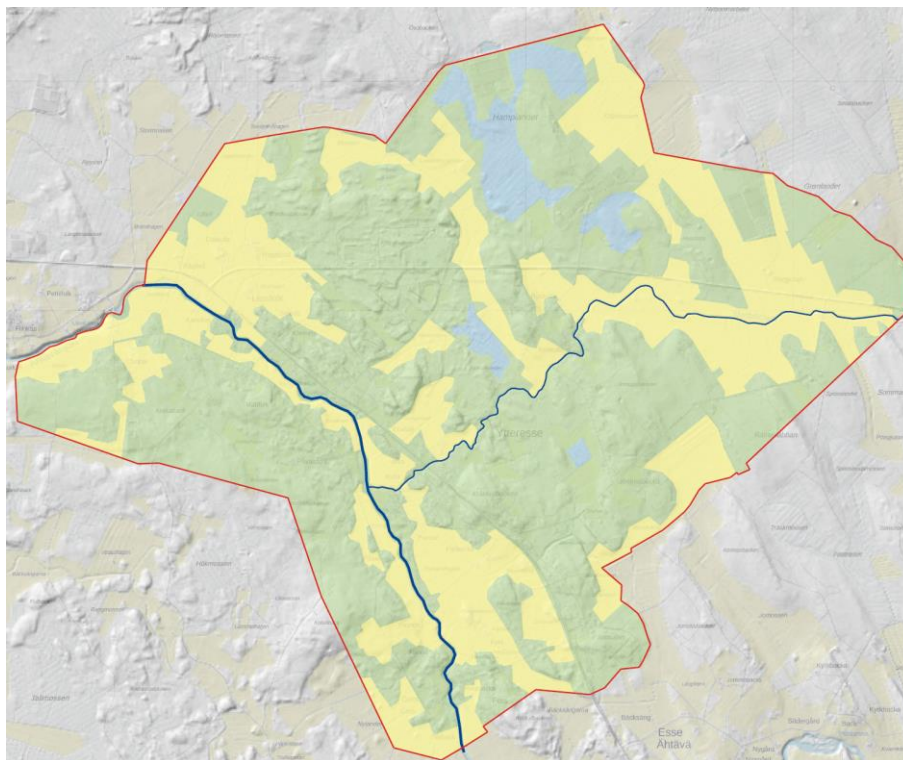


Bild 19. Förenklad landskapsstruktur. "Åsar" har anvisats med grönt, "dalar" med gult. Vattenområden och huvudsakliga låglänta partier med blå färg.

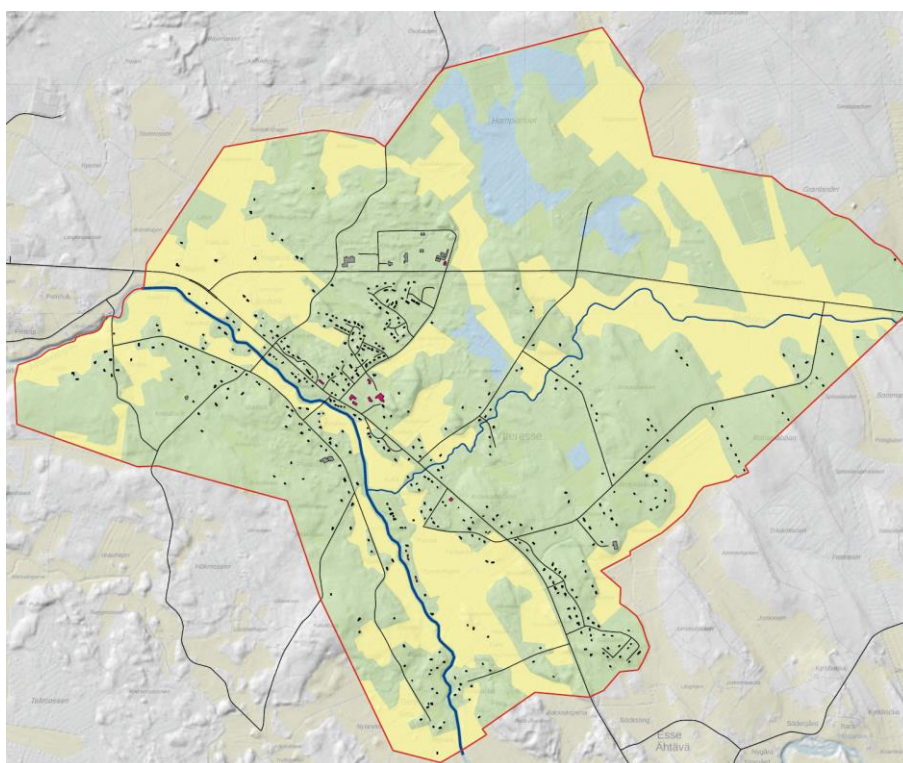


Bild 20. Förenklad landskapsstruktur i förhållande till bostätningens placering.

Kulturarv, byggd miljö

Bebyggelsen i Ytteresse är relativt ung. Gamla tidstypiska österbottniska bondgårdar är ovanliga. Flertalet byggnader är från 1940–50-talet men ännu i början på 1970-talet var byn ganska liten och bl.a. det idag detaljplanerade området kring Bärklarsvägen var helt obebyggt. Bebyggelsen i byn tog fart på 80-talet, vilket kan studeras på nedanstående kartor.

Inom området finns inga byggda kulturmiljöer av riksintresse, s.k. RKY-områden. I Fors-Gers området hittas den största byggnadsmässigt värdefulla helheten med både värdefulla bostadshus, uthus och stall. Detta område är även det enda i Ytteresse som i Österbottens landskapsplan anvisats som "kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå". Mindre värdefulla delområden och enskilda värdefulla objekt hittas på flera ställen i byn, läs mer under nästa rubrik (*Kulturhistorisk inventering*).

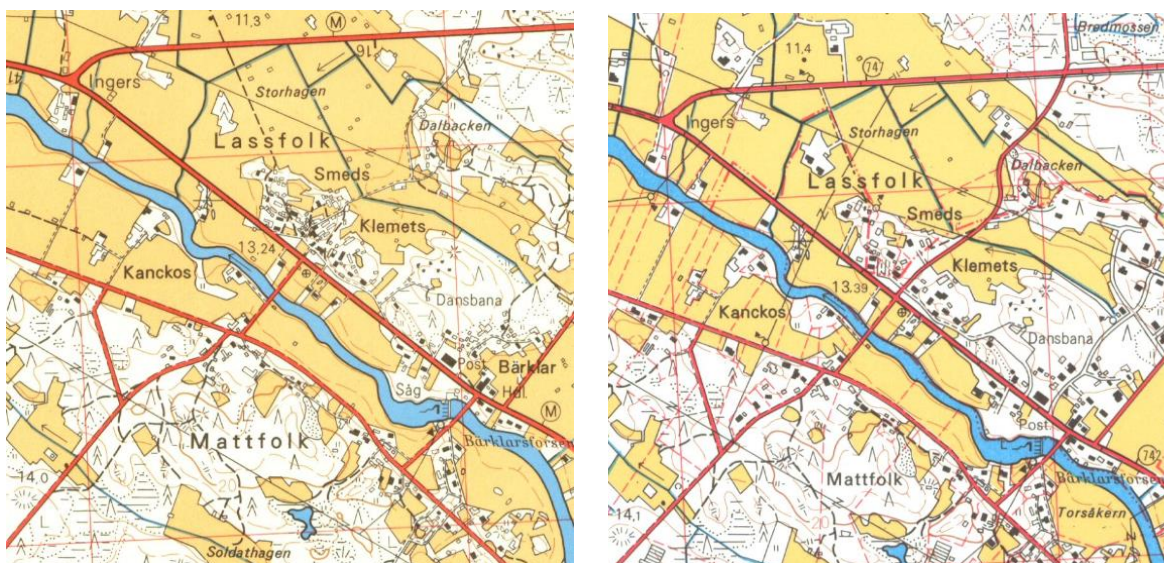


Bild 21. Till vänster grundkarta från 1972 medan den till höger är från 1985. Detaljplaneringen har inletts och bosättningen har börjat ökat på södra sidan av Esse å.

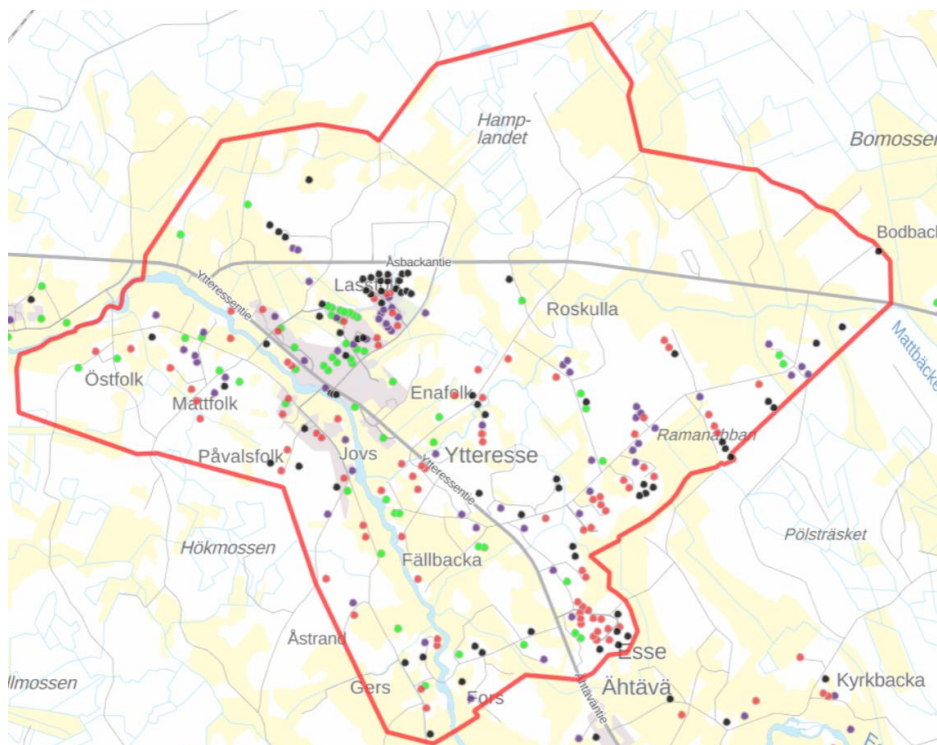


Bild 22. Bygandet tog fart på 1980-talet. Gröna prickar anger bebyggelse från 1980-talet, lila 1990-talet, röda 2000-talet och svarta 2010-talet.

Kulturhistorisk inventering

Som grund för planläggningen har en kulturmiljöutredning uppgjorts under år 2018. Denna har bifogats planbeskrivningen som **bilaga 3**. Syftet med utredningen är att kunna urskilja de miljöer och byggnader som har ett kulturhistoriskt värde, och att dokumentera byggnaders och miljöers karaktärsdrag och värden. Målet är att leverera ett kunskapsunderlag som underlättar vid planering och bygglovsprövning av byggnader och miljöer inom området. Arbetet har uppgjorts av Pedersöre kommun i samarbete med Österbottens museum.

Rapporten baserar sig till vissa delar på material från tidigare inventeringar i området. Byggnaderna i området Östra Ytteresse-Slätkulla inventerades 1985. I inventeringen ingick 14 byggnader i anslutning till Kullavägen, Punsarvägen, Ytteressevägen, Mosantfolkvägen och Storgjutovägen i de östra delarna av Ytteresse.

År 2004 inventerades 38 byggnader invid Västerbackaleden, Östfolkvägen, Skogsliden, Ravasvägen, Påvallsvägen, Påvallsfolkvägen, Fors-Gersvägen och Forsénsvägen i de sydvästra delarna av Ytteresse. Närmare om historien och utvecklingen av Ytteresse kan studeras närmare i bilagan.

I utredningen har byggnader från 1950-talet och äldre inventerats. Även gårdstun där det finns gamla och välbevarade uthusbyggnader har inventerats i sin helhet. Totala antalet objekt som ingår i utredningen är 107. Av dessa har 50 föreslagits bli beaktade i delgeneralplanen.



Bild 23. Utdrag ur kulturhistoriska inventeringen. Påvalls kvinn 1927.

Utredningen kommer granskas till förslagsskedet, mindre granskningsbehov ska utföras. Till planens förslagsskede kommer slutlig version bifogas. Informationen som ingår i detta skede gör det dock möjligt att få tillräcklig information om områdets värdefulla byggnader och delområden så att konsekvenserna kan bedömas.

Fornminnen

Inom området finns endast fyra kända fornminnen. Deras lokalisering kan ses på kartan nedan.

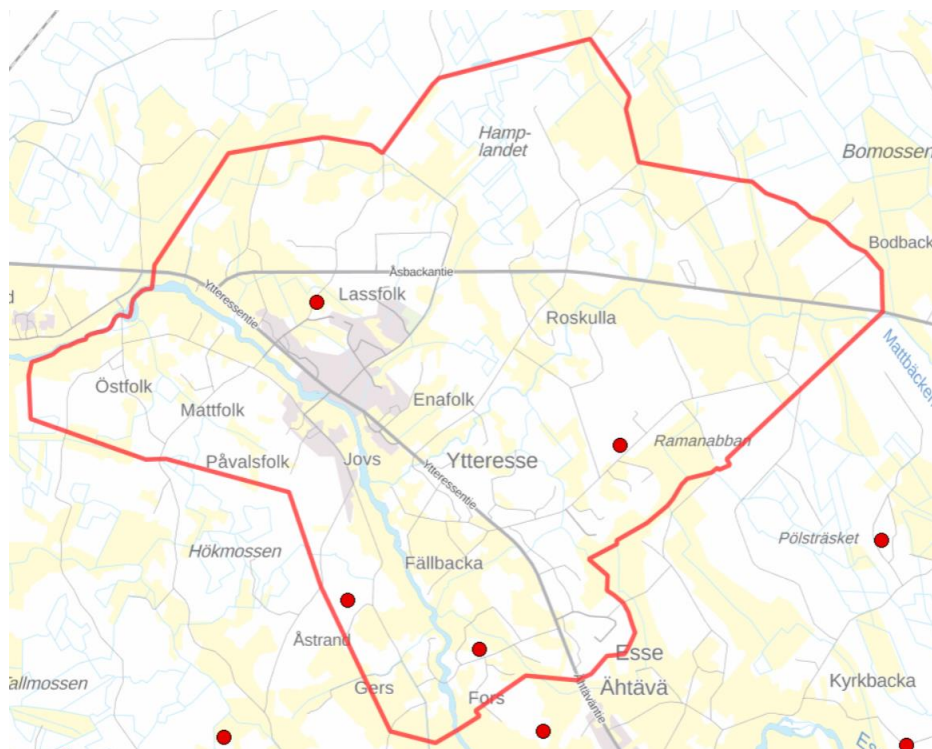


Bild 24. Innanför delgeneralplaneområdet finns 4st fornmminnesobjekt. Delgeneralplaneområdets avgränsning anvisat med rödfärgad linje. Fornminnesobjekt har anvisats med röda prickar. © Lantmätarverket.

3.1.8 Störande faktorer i miljön

Miljöolägenheter

Inom planläggningsområdet finns flertalet djurgårdar. Dessa kan bedömas vara de största miljöolägenheterna i området, främst på grund av luktproblem. Variationen på luktproblemen varierar dock stort mellan årstider och väder samt vindriktning.

Verksamheten på industriområdet invid Åsbackavägen kan även orsaka mindre miljöolägenheter. Överlag är miljöolägenheterna små och helt naturliga för en by på landsbygden.

Längs huvudlederna Åsbackavägen och Ytteressevägen på de sträckor som överstiger hastighetsbegränsningen 60km/h kan bullerolägenheter förekomma.

Esse å kan tidvis vara drabbad av mindre översvämningssproblem.

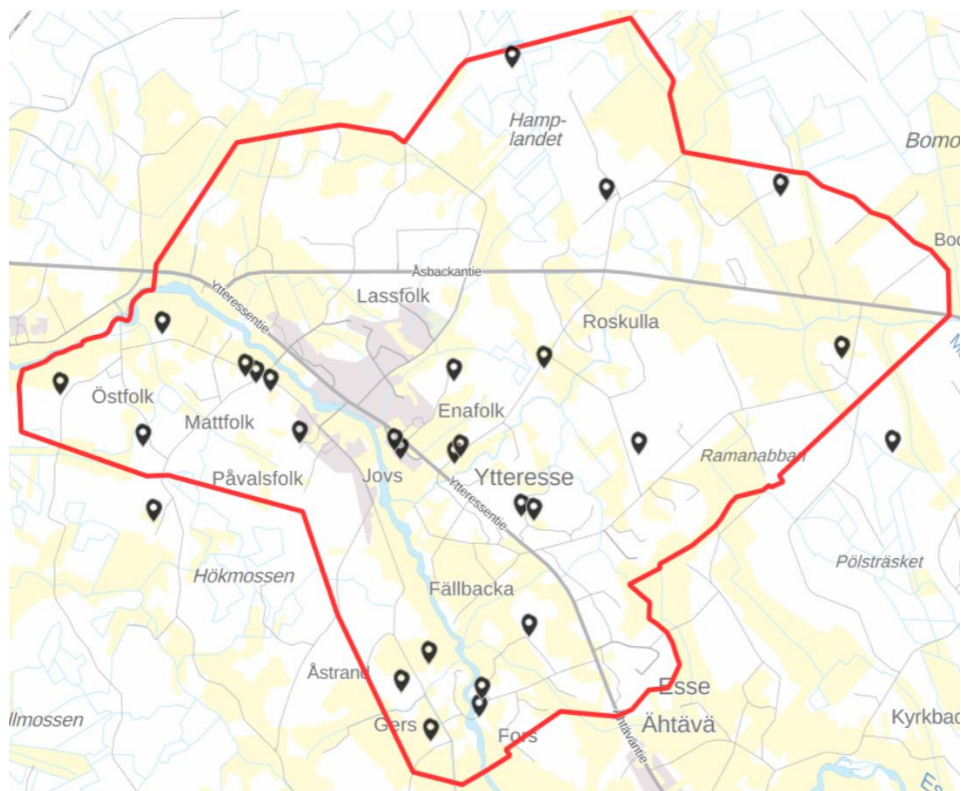


Bild 25. På bilden framkommer det var det finns pälssfarmer och annan djurhushållning. Planområdets avgränsning med röd linje (2019).

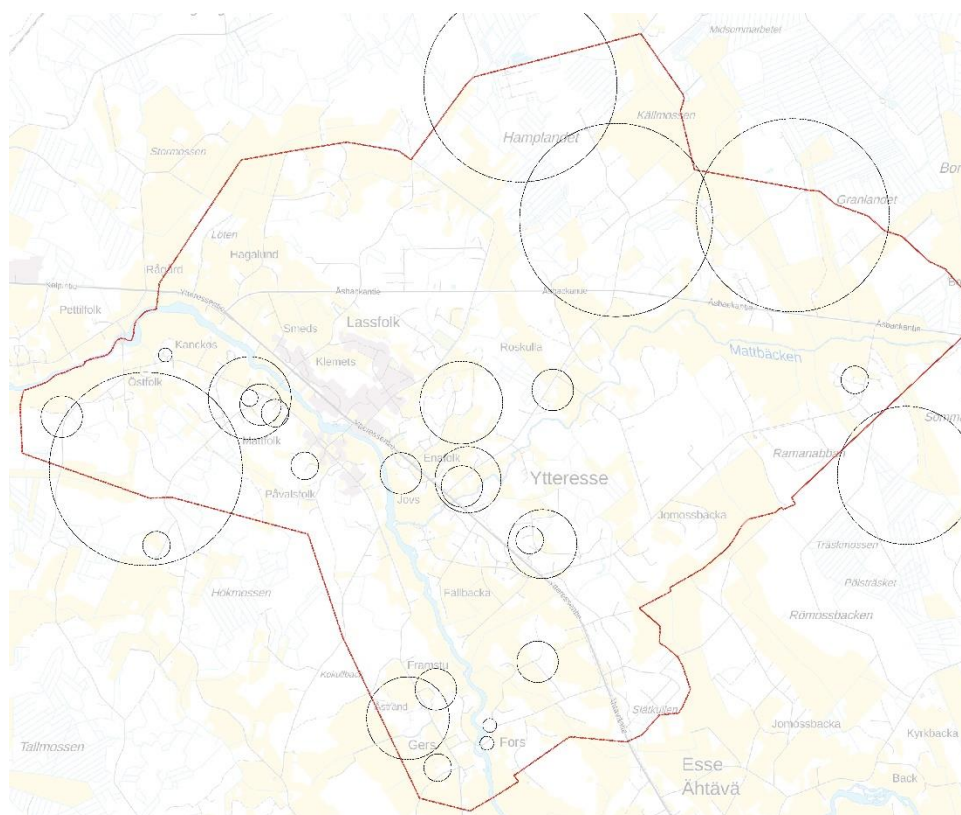


Bild 26. Pälssdjursfarmer inom planområdet och dess riktgivande skyddszoner (2019).

3.1.9 Specialverksamhet

Inom planläggningsområdet finns en gammal avstjälpningsplats norr om Åsbackavägen i anslutning till industriområdet.

4. SYSTEMET FÖR PLANERING AV MARKANVÄNDNINGEN

4.1 Planer, beslut och utredningar som berör området

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

4.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i följande helheter:

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

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDEANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

4.1.2 Österbottens landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes av landskapsfullmäktige den 15.6.2020 och trädde i kraft den 11.9.2020.

Ytteresse är i planen anvisad som "område för tätortsfunktioner". I planeringsbestämmelsen sägs att i den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetligare samhällsstruktur bör främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.

I övrigt finns i landskapsplanen olika objektsbeteckningar, bland annat: industri- och lagerområde, Jakobstads utvecklingszon, datakommunikationsförbindelse, stomvattenledning, kraftledning, Stamväg (Ytteressevägen), Regionalväg (Åsbackavägen) kulturhistorisk betydande vägsträckning (Kållby-Överesse gamla väglinje), paddlingsled, riktgivande cykelled, enligt forsskyddslagen skyddat vattendrag mot bygge av nya kraftverk, område som ingår i nätverket Natura 2000, viktigt ytvattenområde för vattentäkt (Esse å), överföringsavlopp, fornlämningar, Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå (Fors-Gers & Esse Kyrknejd).

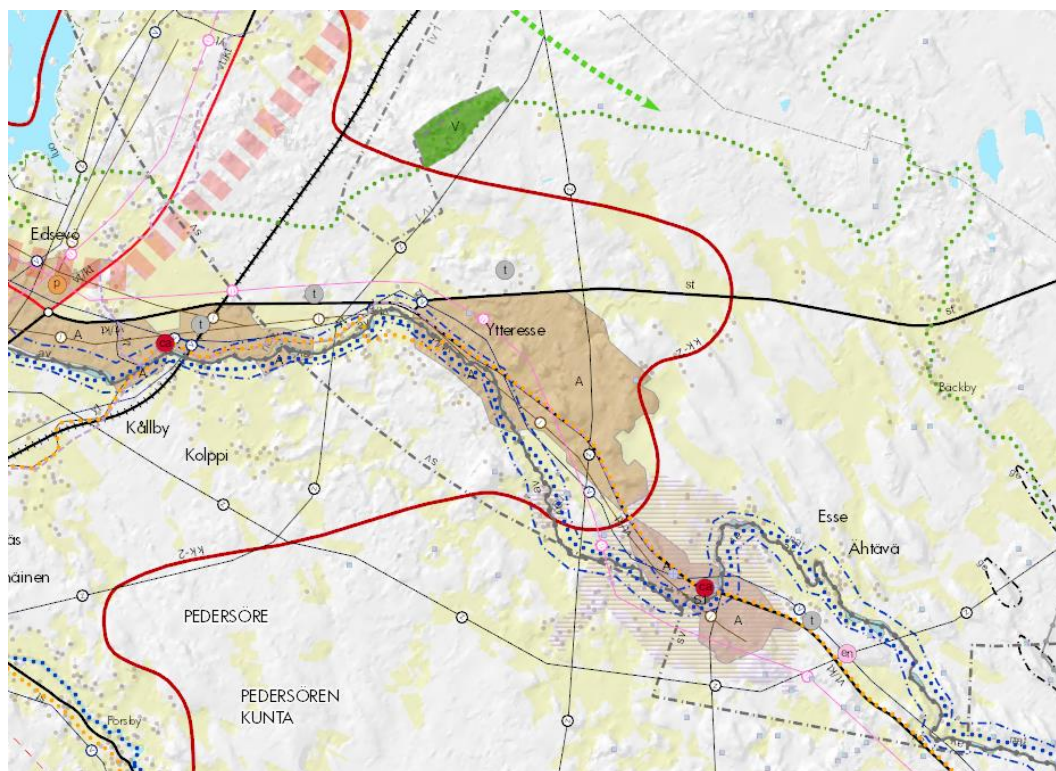


Bild 27. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.

4.1.3 Jakobstadsregionens strukturplan, Livskvalitet 2040

Livskvalitet 2040 är en strukturplan för Jakobstadsregionen som innehåller allmänna förfaranden. Till Jakobstadsregionen hör kommunerna Jakobstad, Kronoby, Larsmo, Nykarleby och Pedersöre. Strukturplanen innehåller en gemensam linjedragning för hur man ska utveckla regionen inom främst markanvändning, boende och trafik (MBT).

Enligt statistikcentralens prognos från 2012 som ingår i strukturplanen ska invånarantalet i regionen öka med ca 5000 fram till 2040. Det betyder att regionen 2040 förväntas ha ca 55 000 invånare.

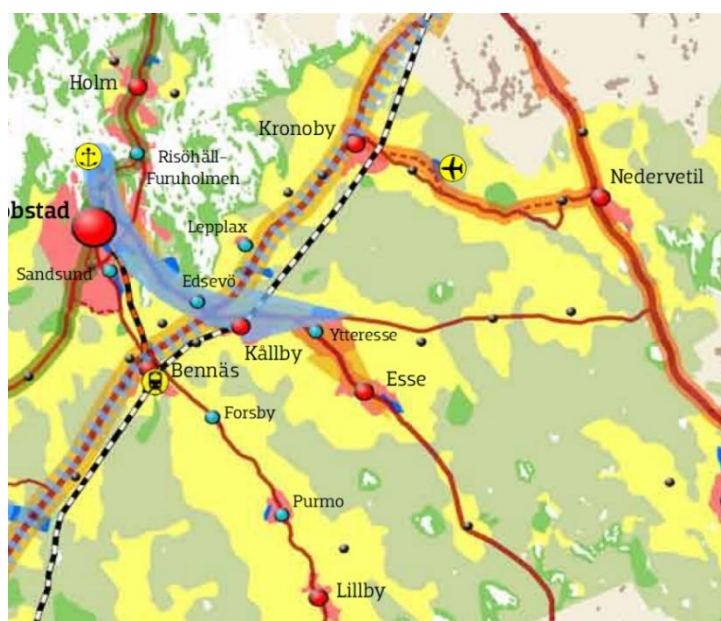


Bild 28. Utdrag ur strukturplanen.

I strukturplanen har Ytteresse anvisats som en serviceby. *”I servicebyarna frodas ett levande byaliv. Här finns främst småhusboende och grundläggande service finns praktiskt tillgängligt. Byarna förtätas genom planering.”*

Inom servicebyarna eftersträvas service så som: skola, dagvård, aktiv byverksamhet, dagligvaruhandel, fritidsaktiviteter samt tryggad återväxt och försörjning.

I strukturplanen är målsättningen att kommande byggnation i huvudsak ska koncentreras till tätortsområden. För Ytteresse antas att 80% av de nya bostäderna ska byggas i närhet till service och arbetsplatser. Tätorterna förtätas för att effektivisera markanvändningen. Utanför tätorten antas att 20 % av nya bostäder byggs.

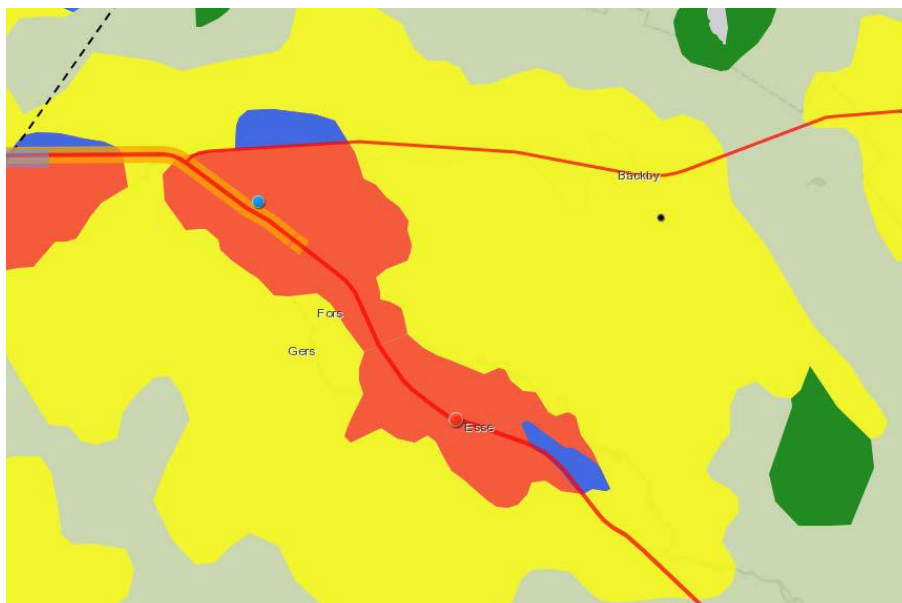


Bild 29. Utdrag ur strukturplanen. Röd färg anvisar område dit 80% av framtida byggande bör styras medan 20% av byggandet bör styras till gult område.

4.1.4 Strategisk generalplan

Pedersöre kommun har uppgjort "Strategisk generalplan 2030". Den strategiska generalplanen beskriver kommunens vision gällande samhällsstrukturen och servicen fram till 2030 och strategin för att uppnå dessa visioner. Målsättningen är att skapa ett heltäckande verktyg för kommunens strategiska utvecklingsarbete, serviceutbud och markanvändning som stöder en hållbar utveckling och som beaktar kommunens särdrag. Planen bör binda samman kommunens strategier och utnyttja befintlig samhällsstruktur då kommunens framtida utvecklingsstruktur definieras i planen. Planen har uppgjorts utan rättsverkan.

4.1.5 Delgeneralplan

För området finns flertalet delgeneralplaner. Dessa är: Norra Ytteresse delgeneralplan (2010), Slätkulla delgeneralplan (2003), Sydvästra Ytteresse delgeneralplan (2005) och Strandgeneralplan för Esse å (2005).

Planerna är uppgjorda som s.k. *byageneralplaner* med vilka syftet är att kunna bevilja direkta bygglov för bostads- och fritidsbyggande enligt Markanvändnings- och bygglagens 44§ och 77§ paragraf. Planerna baserar sig på en matematisk fördelningsgrund per stomlägenheternas yta.

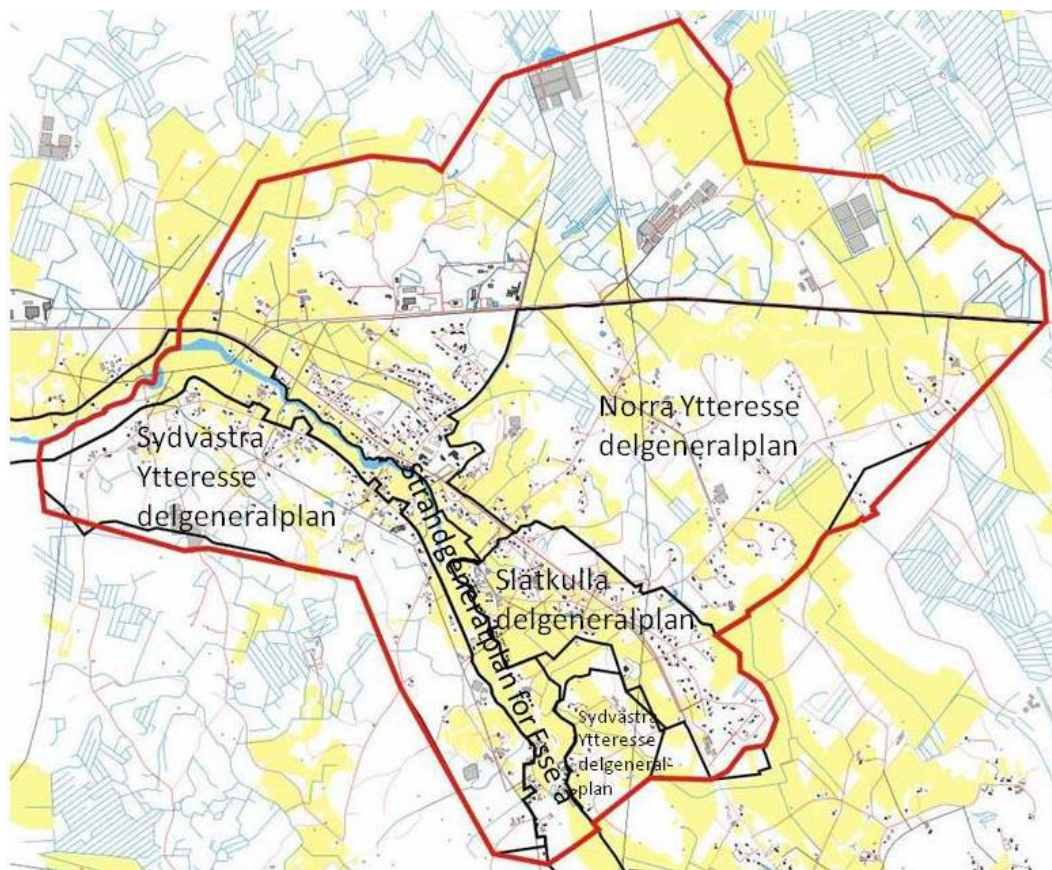


Bild 30. Från kartan framgår vilka delgeneralplaner som berör området.

4.1.6 Detaljplan

I de mest centrala delarna av Ytteresse, längs Ytteressevägen och Bärklarsvägen, finns detaljplane-
rade områden. Ytteresse detaljplan blev fastställd 1995. Mindre ändringar har utförts under årens
lopp. Nedan ses avgränsning för det detaljplanerade området och även utdrag ur detaljplanesamman-
ställningen.



Bild 31. Detaljplanerat område ses med blå avgränsning.



Bild 32. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Ytteresse centrala delar.

4.1.7 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige i Pedersöre den 29.1.2018.

4.1.8 Tomtindelning och tomtregister

Som fastighetsindelingsmaterial på området har Lantmäteriverkets tidsenliga uppgifter använts

4.1.9 Grundkarta

Som bas i planläggningsarbetet har Lantmäteriverkets grundkarta i rasterformat från 2019 använts.

4.1.10 Skyddsbeslut

På delgeneralplaneområdet finns några, enligt fornminneslagen (295/1963), fredade fornlämningar. Enligt fornminneslagen är det förbjudet att utföra grävning, övertäckning, ändring och/eller motsvarande ingrepp på nämnda områden. Områden som är innanför delgeneralplanegränsen utvisas på delgeneralplanekartan, och ska beaktas enligt för dem givna planbestämmelser.

4.1.11 Markägoförhållanden

Inom hela planläggningsområdet finns ca 730 fastigheter som på ett eller annat vis berörs av planläggningen. Av dessa är den största delen i privat ägo, men det finns även sådana fastigheter som är i kommunens ägo, samfälliga eller ägda av bolag/föreningar.

5. PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL

5.1 Planläggningens olika skeden

Inledningsskedet. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

I inledningsskedet uppgörs PDB och framläggs till påseende. Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB.

PDB hålls uppdaterat under hela planprocessen.

Beredningsskedet (utkastskedet). Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs ett planutkast, som efter att det behandlats av planläggningssektionen framläggs till påseende under 14–30 dagar. Detta kungörs i de lokala tidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt. I utkastskedet kan man dessutom, vid behov, arrangera ett informationstillfälle, ett sådant kungörs i pressen och på kommunens internetsidor.

Myndigheternas samråd ordnas innan ett planutkast läggs till påseende.

Förslagsskedet. Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste oftast planen justeras. Efter att planläggningssektionen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning. Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.

Godkännande. Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i de lokala tidningarna och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande för dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär. Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

5.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kommunstyrelsen har den 13.10.2014 beslutat att delgeneralplaneringen kan påbörjas. Den 18.3.2019 beslöt kommunstyrelsen att delgeneralplanen ska omfatta hela Ytteresse inklusive strandområdet.

Delgeneralplanarbetets utförande:

5 § – Målen för områdesplanering, 36 § – Behovet av att utarbeta generalplan och 39 § – Krav på generalplanens innehåll i Markanvändnings och bygglagen utgör grund för delgeneralplanen.

5.3 Deltagande och samarbete

5.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats (enligt MBL 62 §, MBF 28 §):

Intressenter i planeringen är åtminstone:

- Pedersöre kommuns olika förvaltnings- och förtroendeorgan
- NTM-centralen i södra Österbotten
- Österbottens förbund
- Österbottens museum
- Österbottens räddningsverk
- Staden Jakobstad
- Väylä (trafikledsverket)
- Forststyrelsen
- Finlands skogscentral
- Vilt- och fiskeriforskningsinstitutet
- Fingrid oyj
- Herrfors ab
- Pro Agria

Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen:

- Användare, innehavare, markägare och invånare i planlägningsområdet och dess influensområde.
- Företag, föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper delgeneralplaneändringen kan ha konsekvenser för.

5.3.2 Anhängiggörande

Planlägningsarbetet anhängiggjordes den 3.7.2019 §.

Kungörelse för projektstart har givits i samband med framläggandet av PDB (*Programmet för deltagande och bedömning*). Föredragningslistor och protokoll har även kunnat ses på www.pedersore.fi.

5.3.3 Deltagande och växelverkan

- [PDB \(Program för deltagande och bedömning\)](#) var framlagt under tiden 3.7–18.8.2019 i enlighet med MBL 63 § och MBF 30 §. I samband med att PDB var framlagt till påseende kom en hel del önskemål gällande placering av byggplatser in.
- [Planutkastet](#) var framlagt under tiden __.__.20__ i enlighet med MBL 62 §. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar enligt MBF 30 §. Över utkastet inkom __ utlåtanden och __ åsikter.
- [Planförslaget](#) var framlagt under tiden __.__.20__ i enlighet med MBL 65 §. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar enligt MBF 19 § och MBF 20 §. Över förslaget inkom __ utlåtanden och __ anmärkningar.

5.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetsmöte har ordnats i planläggningens inledningsskede den 12.5.2021. Planens målsättningar och planerat genomförande diskuterades. Färdiga utredningar presenterades. Myndigheterna ansåg att målsättningarna i planen är välgrundade och utgör en stor förbättring jämfört med tidigare situation.

För att hålla en öppen dialog och god växelverkan med berörda myndigheter kan arbetsmöten/andra plansamråd ordnas efter behov. Berörda myndigheter ges vidare möjlighet att ge utlåtande under planläggningens olika skeden.

5.3.5 Arbetsmöten

Ett stort antal interna kommunala arbetsmöten ligger till grund för planen och dess kommande principer och målsättningar. Fler möten ordnas vid behov under processens gång.

5.4 Behovet av revidering

Bakgrund och behov

Behov av delgeneralplaneringen har uppkommit eftersom planerna börjar vara föråldrade. Dels finns det även behov av att göra delgeneralplanerna mer övergripande för att få en mer strategisk styrning till stånd, vilket kommer underlätta styrning av framtida bostadsbyggande. Ett byggttryck råder.

Gällande planers planeringsprinciper

I tidigare planer har man anvisat fastighetsvisa byggplatser på basen stomlägenhetsutredning och en matematisk fördelningsgrund, som bygger på en stomlägenhets totala ytareal inom ett visst område. I många fall har man varit tvungen att placera byggplatserna på samhällsekonomiskt ofördelaktiga platser som ligger långt utanför befintlig infra- och samhällsstruktur.

Delgeneralplanerna är så noggrant uppgjorda, ofta i skala 1:5000, att man direkt kan bevilja bygglov för bostadsbyggande på basen av dessa.

Planer uppgjorda på basen av dessa planeringsprinciper är enkel för kommunen att tillämpa eftersom man känner till exakta antalet byggplatser och deras kommande placering, bygglovsprocessen är smidig. Avvisidan är att planerna inte tillåter stora utsvävningar då byggplatsernas slutliga placering i förhållande till planen avgörs. En tolkningssvårighet uppstår. Detta i sin tur har lett till behovet av många små separata planändringar, där markägare önskar flytta byggplatser till annat läge, eftersom generalplanens noggrannhet hindrar en tillräckligt fri tolkning av deras slutliga placering.

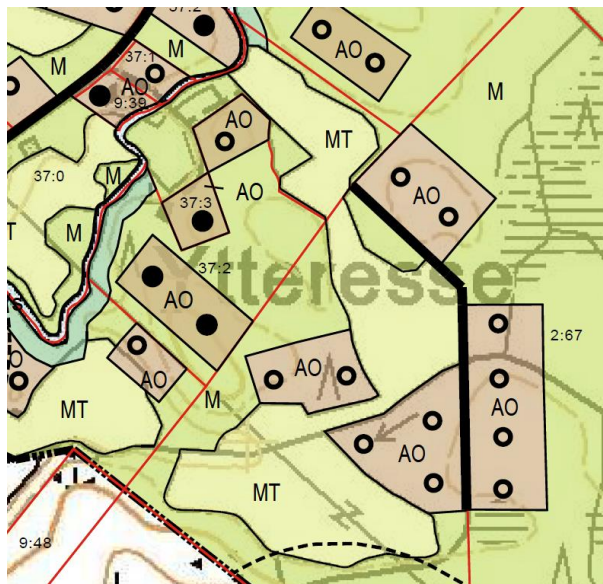


Bild 33. Utdrag ur delgeneralplanen för Norra Ytteresse. Separata fastighetsvisa byggplatser har anvisats.

Revideringens målsättning

Tanken är att man i denna delgeneralplan ska kunna utveckla markanvändningen i mer strategisk riktning än vad tidigare planer tillåter, och basera kommande bostadsbyggande på basen av analyser om områdets särdrag och förutsättningar till byggande samt allmänna befolkningsprognoser och lokala behov. Områdesavgränsningar ska vara mer allmänna. Faktorer ss. tillgång till service, verksamhetsområde för vatten- och avloppstjänster, trafik samt kommunens ekonomi är centrala aspekter att beakta då framtidens markanvändningslösningar utformas. En helhetssyn eftersträvas. Planen ska även basera sig på en granskning av gällande planers principer och målsättningar, fortsatta tillämpningsmöjligheter av dessa utreds under planlägningsprocessen. Detta gäller främst möjlighet att bevilja direkta bygglov på basen av planen i fortsättningen.

Delgeneralplanen ska tjäna till ledning för kommande detaljplaner. Delgeneralplanen drar upp riktlinjer medan detaljplanen styr byggande i detalj. Delgeneralplanen gäller inte på ett detaljplaneområde annat än att den styr sådana ändringar av detaljplaner som görs inom delgeneralplaneområdet. Delgeneralplanen kan för områden med glesare byabyggelse användas som slutligt planinstrument för anpassning av kompletterande bebyggelse så, att den ursprungliga byastrukturen bevaras och stärks. Delgeneralplanen får rättsverkningar sedan beslutet om godkännandet vunnit laga kraft.

6. MÅL FÖR DELGENERALPLANEN

Målsättningen med projektet är att uppdatera och sammanslå gällande delgeneralplaner så att man får en enhetlig delgeneralplan över Ytteresse som stämmer överens med dagsläget samt ger utvecklingsmöjlighet för framtida markanvändning. Måläret för delgeneralplanen är år 2030 och planen ska möjliggöra ca 250 nya invånare inom planlägningsområdet, varav ungefär 80% (200 invånare) ska kunna möjliggöras inom nya detaljplaneområden i eller i anslutning till befintlig tätortsstruktur.

6.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Enligt programmet för deltagande och bedömning (PDB), som ligger till grund för planlägningsbeslutet, har följande centrala målsättningar noterats;

De centralaste målsättningarna med revideringen och sammanslagningen av delgeneralplanområdena är att:

- åstadkomma en bättre helhetsbild av området (sammanslagning av planområden).
- öka byns livskraft genom att ge riktlinjer för nybyggandets omfattning och placering
- förbättra trafiksäkerheten
- beakta de kulturhistoriska värdena och miljön
- ta ställning till framtidsplanerna på området norr om Åsbackavägen
- anvisa områden där detaljplanen kan/bör utvidgas
- trygga landsbygdsnäringsarnas behov

Utöver detta ska granskas om planen även i fortsättningen ska vara möjlig att använda som grund vid beviljande av direkta bygglov enligt Markanvändnings- och bygglagen (MBL) 44 och 73§§.

6.2 Mål som uppkommit under planlägningsprocessen

Under planlägningsprocessen har målsättningarna och grunderna för den nya planen diskuterats flitigt. Tidigare har alla delgeneralplaner baserats på stomlägenhetsprincipen, och dessa har förmågan att leda till en splittrad samhällsutveckling som inte beaktar områdets särdrag och utvecklingsbehov på ett mer strategiskt plan. Behovet av nya byggplatser har styrt arbetet. Fördelningen är ofta helt matematisk, framtidsvisioner för hela planlägningsområdet som helhet är aningen diffusa. En delmålsättning i denna planering är att göra planen mer strategisk än tidigare.

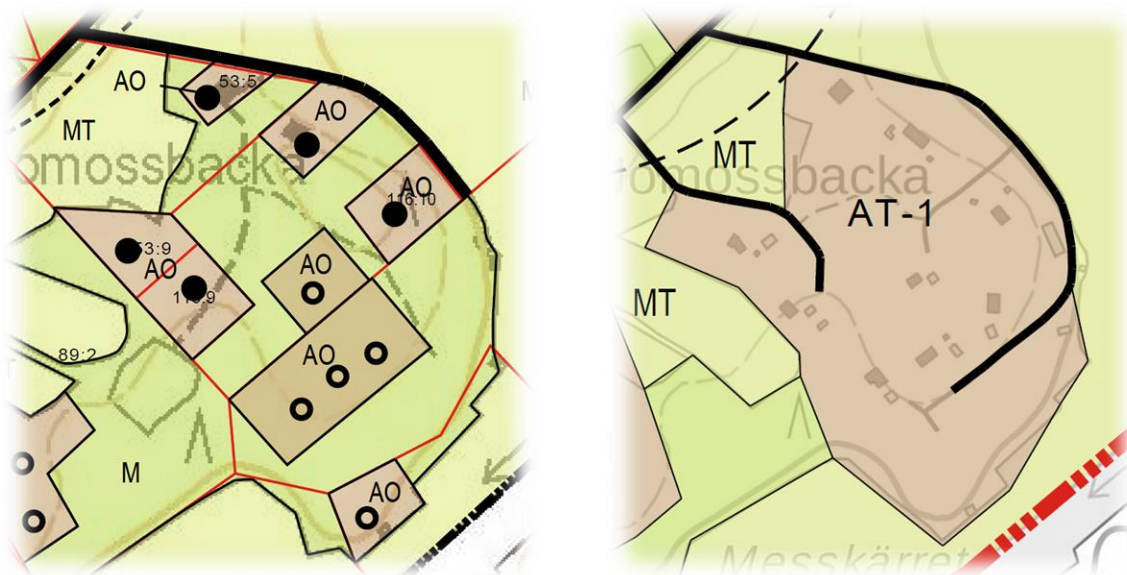


Bild 34. Syftet är att göra planen mer strategisk och övergripande. Samma område anvisat enligt olika principer. Bilden till höger är det mer övergripande scenariot som eftersträvas för bostadsområden inom planlägningsområdet.

För att kunna beakta och tillämpa uppställda målsättningar i programmet för deltagande och bedömning krävs ett nytt förhållningssätt till planläggningen och markanvändningen i kommunen. Kommande plan ska basera sig på områdets förutsättningar och egenskaper samt hållbara framtidsvisioner och inte enbart på matematiska principer.

Som grund för detta, och för att kunna konkretisera detta på ett överskådligt sätt, har noggranna analyser av området uppgjorts, och s.k. förmånlighetsanalyser utarbetats. Dessa analyser hjälper till att visualisera tankegången, för att sedan länka ihop dem med själva plankartan och -bestämmelserna. Detta visuella sätt att presentera ärendet har visat sig värdefullt vid politiska diskussioner.

6.2.1 Utformning och konkretisering av planens målsättningar

6.2.1.1 Nulägesanalys

Målsättningen med analyserna är att kunna klargöra vilka delområden inom planläggningsområdet som är lämplig för en viss typ av verksamhet. I detta fall är boendet i fokus, men även centrala aspekter som trafik, miljöstörningar samt natur och kulturmiljöfrågor har beaktats. Tillgång till service, avstånd till skola, verksamhetsområde för vatten- och avlopp är även viktiga grundpelare. Centralt är att hitta sådana områden som är samhällsekonomiskt fördelaktiga att prioritera och förverkliga, dvs. att inte stora tröskelkostnader uppstår till följd av förverkligandet av ett visst område. En koncentration av bosättningen till centrala delområden är fördelaktigt.

Analyserna ger grunduppgifter om området enligt tillgängligt material från öppna källor och utredningar och representerar läget 2019.

Analys av områdets egenskaper och begränsningar

På basen av avståndsfaktorer och tillgång till vatten- och avloppsnätverkets verksamhetsområde har två kärnområden kunnat definieras. Dessa är områden inom 3km från Ytteresse- och Esse skola vilka binder dessa två byar samman.

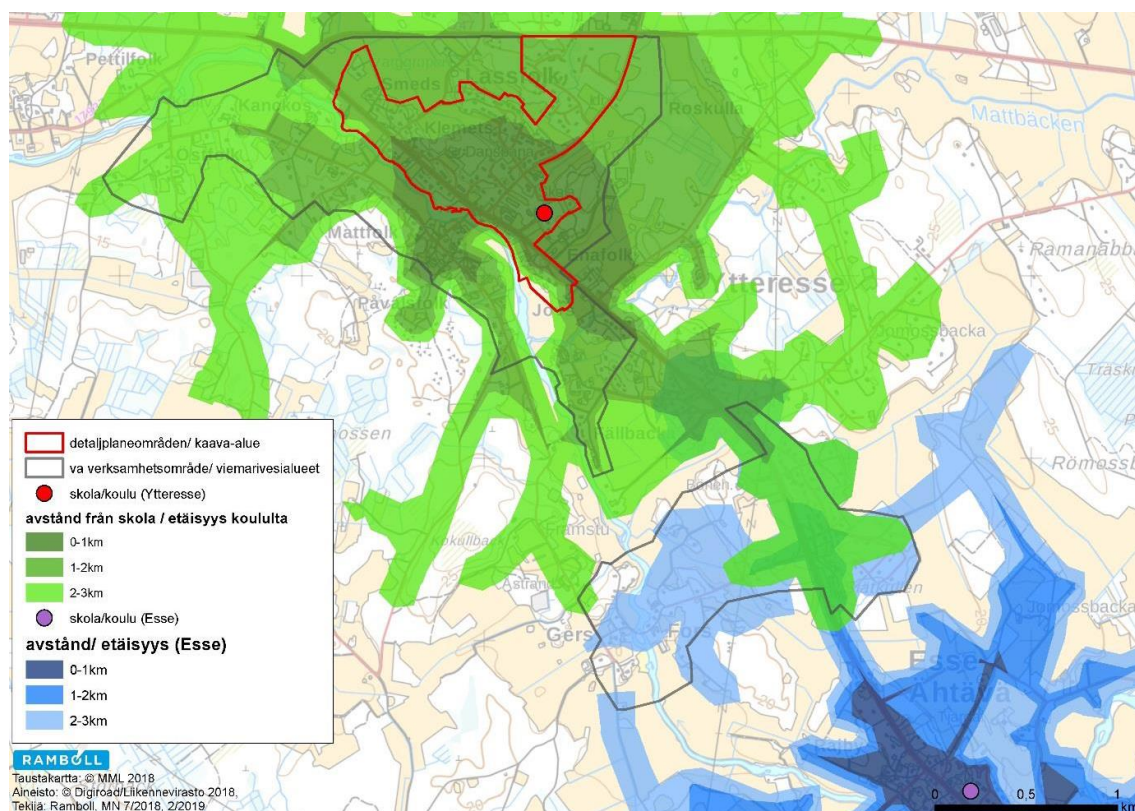


Bild 35. Utredning ur grundutredning "Förtättningsområden i Ytteresse" 2019. Skolorna anvisade med färgad prick. Avståndszoner mer blå och grön färg. VA-verksamhetsområde med svart linje.

Inom detta område är det mest ändamålsenligt och samhällsekonomiskt att förverkliga nya bostadsområden, baserat på denna analys. Detta kan således anses som det mest förmånliga alternativet eftersom alla grundförutsättningar finns. I följande bild har områdena visats noggrannare.

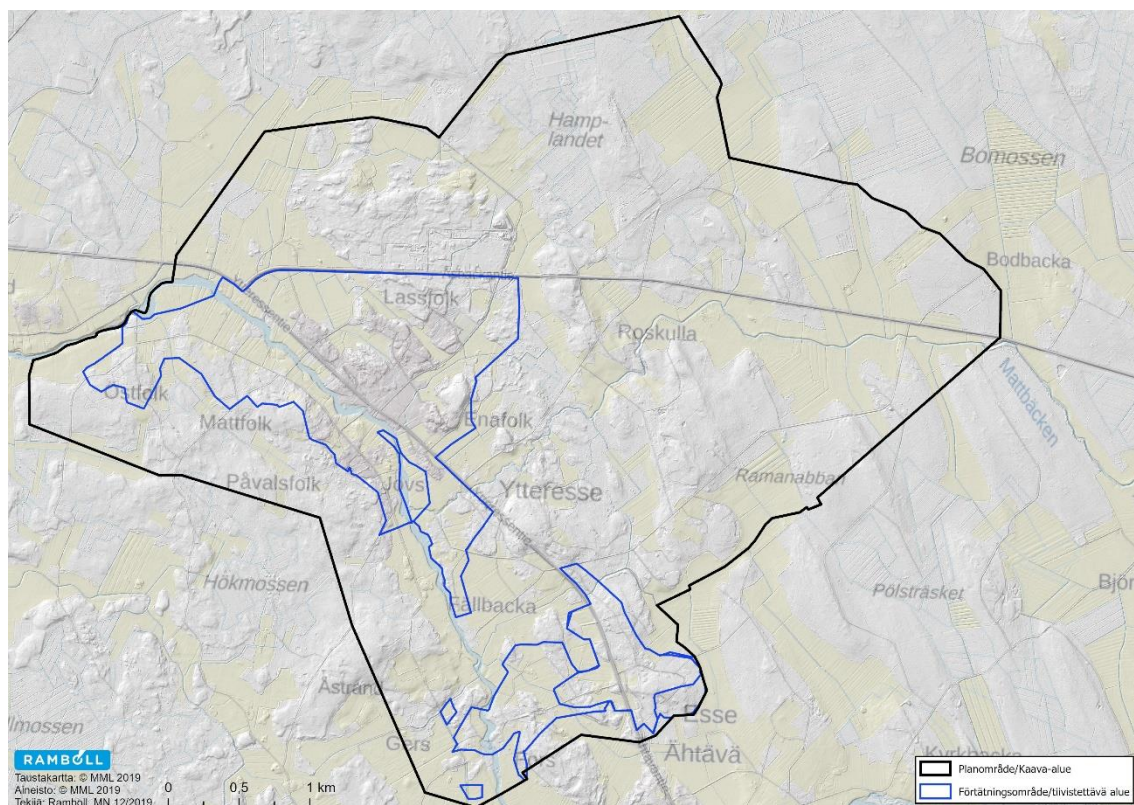


Bild 36. Med blått visas de områden som är inom 3 km från skola i Ytteresse och Esse, samt belägna inom VA-verksamhetsområdet. Området benämns "Förtätningsområde".

För att vidare sedan kunna bilda sig en uppfattning om områdets interna egenskaper har dess miljö och begränsningar även granskats. Begränsande faktorer i detta avseende, som kan hindra en utbyggnad av bostäder, har ansetts vara djurgårdars skyddszoner och trafikbuller längs stamvägarna.

Viktigt är dock att komma ihåg att dessa s.k. *begränsande faktorer* i analysen samtidigt även delvis utgör områdets styrkor och särdrag, vilket man i planläggningens målsättningar lyft fram som centrala aspekter att trygga!

Planen har som målsättning att kunna trygga landsbygdsnäringsarnas behov, och detta involverar bl.a. att hålla odlingsområdena fria från byggnation, samt att trygga djurgårdars fortlevnad.

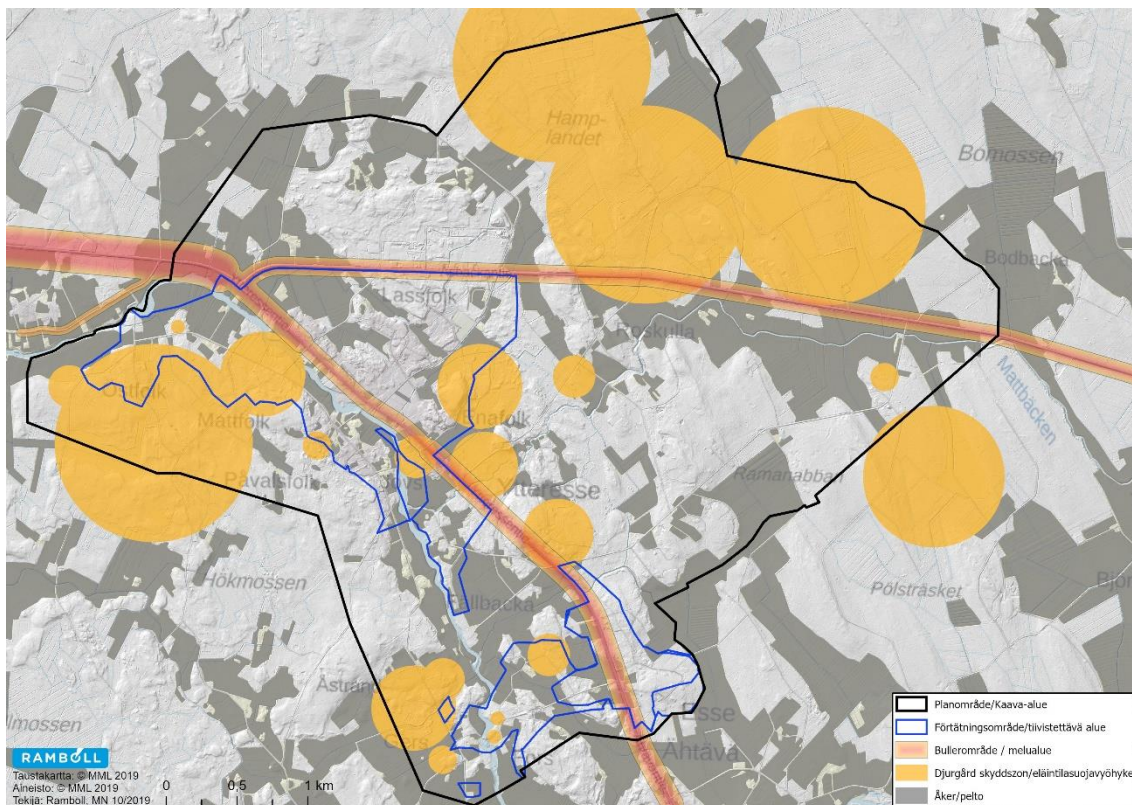


Bild 37. Begränsande faktorer ur markanvändningssynvinkel. Farmer/djurgårdar med orange färg enligt skyddsavstånd, Bullerområde längs huvudleder enligt gällande trafikmängder, odlingsmark/åkerområden med grått.

Bygghänsyn inom området har även granskats inom de centralaste delarna av det s.k. förtättningsområdet. Begränsningar i markanvändningen, höjdförhållanden och jordmån har beaktats.

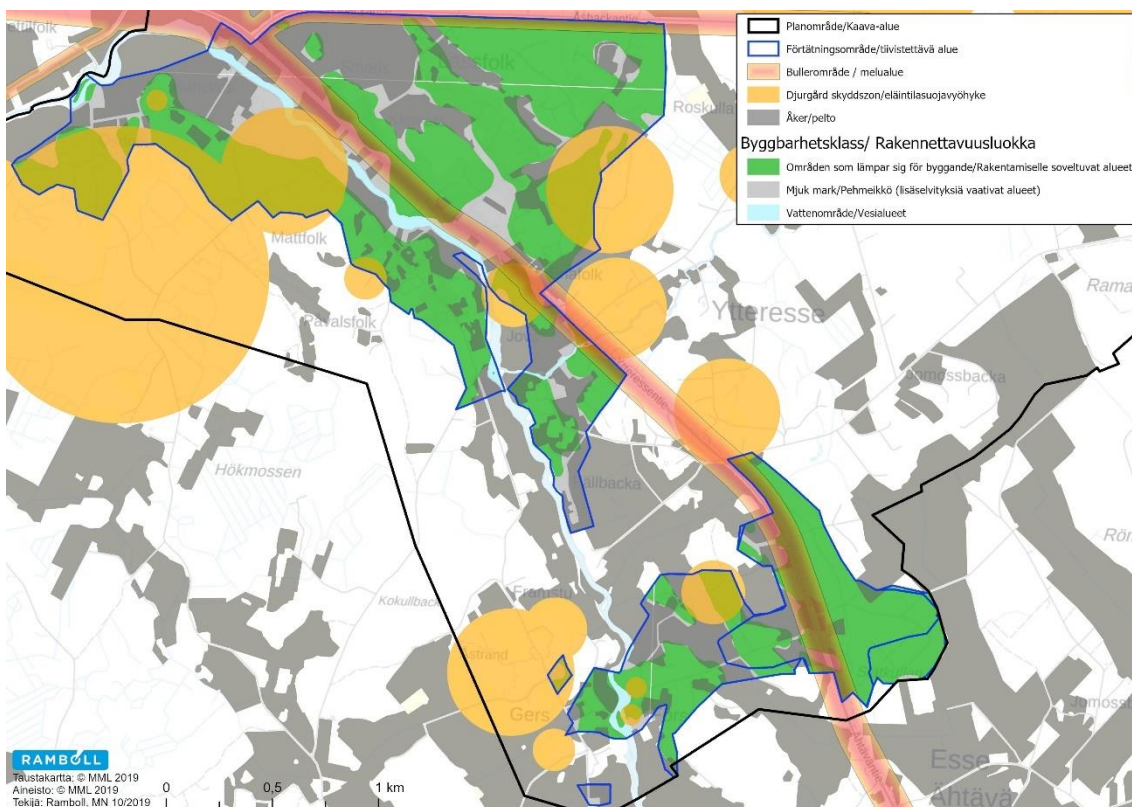


Bild 38. Bygghänsyn inom förtättningsområdet, inklusive begränsande faktorer.

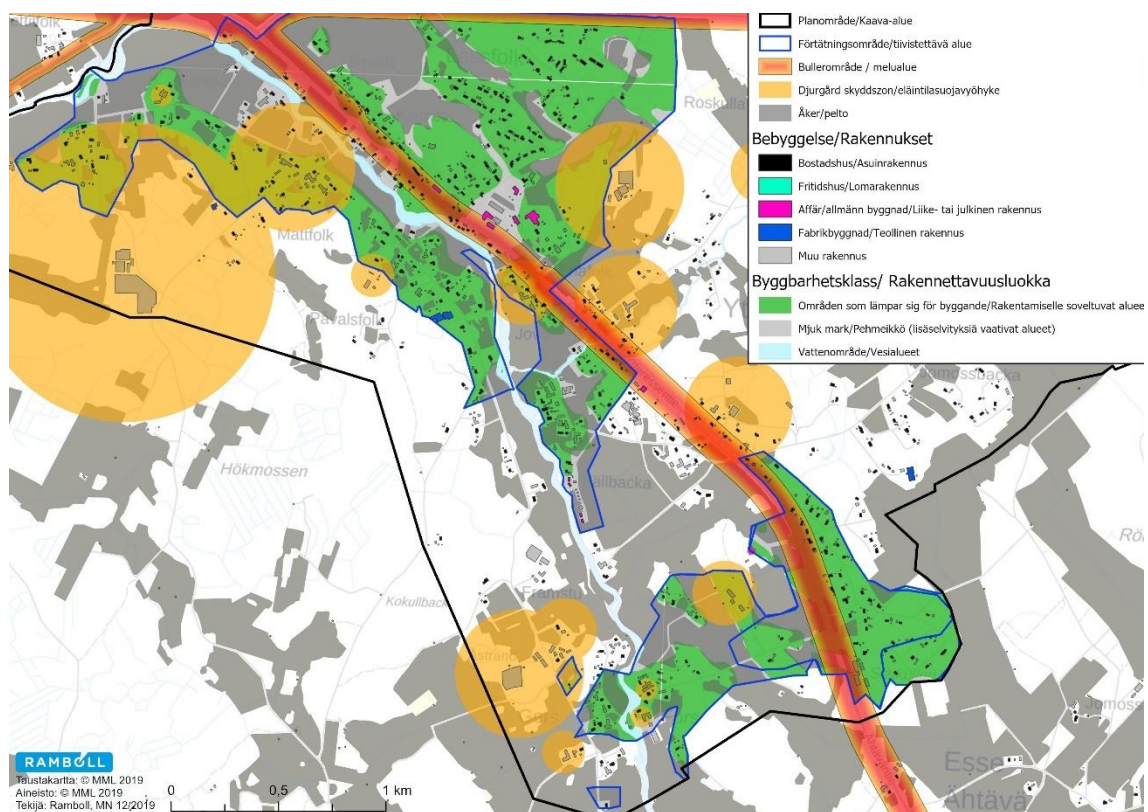


Bild 39. Bygghätkanalys inom förtättningsområdet, inklusive begränsande faktorer. Befintlig bebyggelse och dess placering har även visualiserats.

6.2.1.2 Förmånlighetszoner som grund för planläggningen

Utförda analyser har kunnat sammanställas till en helhetssyn av området vilket har resulterat i en karta över fyra olika s.k. förmånlighetszoner A-D. Målsättningen med kartan är åskådliggöra och konkretisera olika delområden med olika karaktär. Linjedragningen mellan områdena är inte en gradering av dess värde utan en linjedragning för åtskiljande av områden med olika karaktär. Åtskiljande egenskaper kan vara skillnader i t.ex. markägoförhållanden, trafikmässiga behov eller övriga begränsande funktioner.

På basen av klassificeringen av olika delområden är det sedan möjligt att gå vidare och utforma planens bestämmelser för olika delområden på bästa sätt.

Alla områden är något olika till sin karaktär och byggandet ska styras på ett ändamålsenligt sätt inom olika delområden för att få en samhällsekonomiskt och harmonisk helhet till stånd.

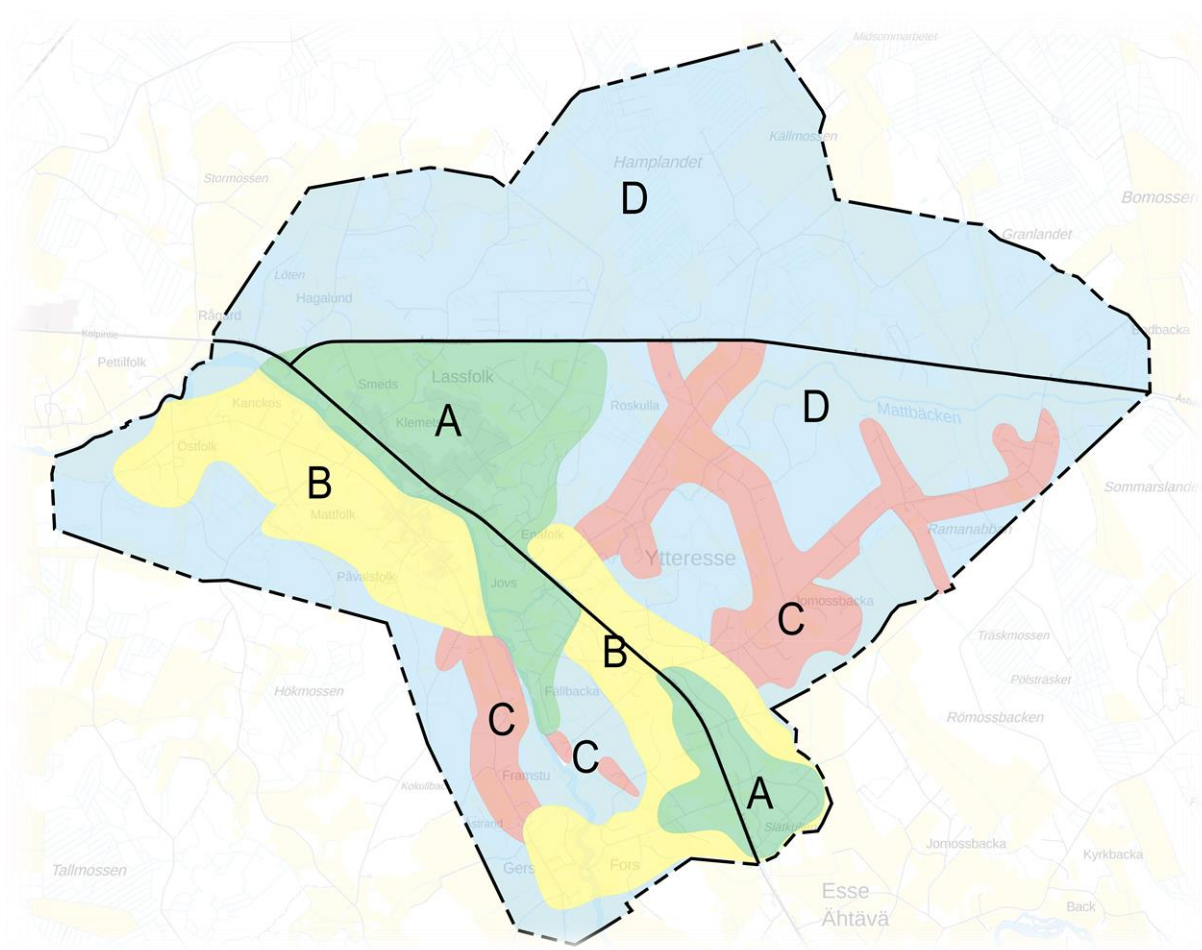


Bild 40. Områdesindelning i s.k. förmånlighetszoner A-D.

Nedan har redogjorts för de centrala aspekterna i respektive zon.

Förmånlighetszon A

- De mest ekonomiska områdena att förtäta på basen av geografiskt läge och befintlig infrastruktur.
- Området finns inom VA-verksamhetsområdet och inom 3km från lågstadieskolorna i Ytteresse/Esse.
- God tillgång till befintliga gång-/cykelvägar längs med stamväg 68 (Ytteressevägen).
- Inom området finns det huvudsakliga serviceutbudet.
- Samtliga befintliga detaljplanerade områden finns inom A-zonen.

Förmånlighetszon B

- B-områdena finns i många fall inom VA-verksamhetsområdet och inom 3 km från lågstadieskolorna. Frånsett trafikarrangemangen (Mattfolk/Påvalsfolk) krävs inga omfattande satsningar för att kunna nyttja området i bebyggelseavseende.
- Den befintliga bebyggelsen är mer av landsbygdskaraktär och inte lika tät som på A-området
- Inom området finns flertalet skyddszoner från djurgårdar som begränsar utbyggnaden av bostadshus.

Förmånlighetszon C

- Befintlig traditionell bystruktur med bebyggelsen längs med befintliga vägar.
- I området (eller dess absoluta närhet) finns befintlig el- och vattenledning.
- Bebyggelsen är spridd och av landsbygdskaraktär. Området saknar gång- och cykelförbindelse.

Förmånlighetszon D

- Utgörs i huvudsak av jord- och skogsbruksdominerade områden.
- Områden utanför befintliga strukturer.
- Inom området finns även bebyggelse, en förtätning av dessa områden kräver betydande ekonomiska satsningar (exempelvis området norr om väg 747).

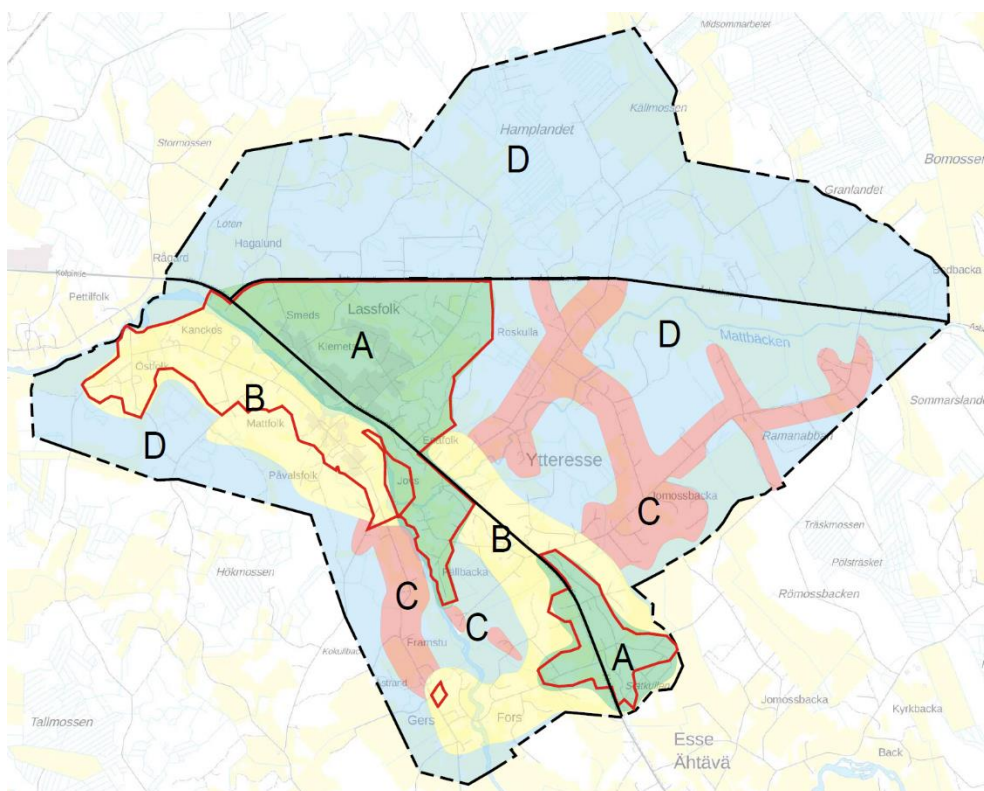


Bild 41. Områdesindelning i s.k. förmånlighetszoner A-D. Det tidigare utredda s.k. förtättningsområdet med röd avgränsning i förhållande till dessa.

6.2.2 Behov av tomtmark och dess placering

För att trygga målsättningen om 250 nya invånare inom planläggningsområdet, varav 200 ska kunna placeras inom nya detaljplaneområden, bör nya bostadsområden reserveras.

Områdesbehovet som krävs för att kunna möjliggöra utbyggnaden har analyserats på basen av invånarprognoser, invånartätheten samt på basen av arealmässiga faktorer.

Statistikuppgifterna om invånartätheten per bostad i genomsnitt i området, har hämtats från Ytteresse byaplan (2012). Detta har jämförts med situationen överlag i kommunen enligt statistikcentralens uppgifter (2020) för att kunna fastslå ett sannolikt medelvärde. Det finns ett stort tryck på nya bostadstomter i Ytteresse.

Medeltal invånare / hushåll i Ytteresse = 4,36 (enligt Ytteresse byaplan, befolkningsuppgifter från 2012). Medeltal invånare som bor i fristående småhus i Pedersöre = 2,93 (enligt statistikcentralens uppgifter från 2018).

Behov av tomtmark enligt prognoser

En vanligt tillämpad princip vid detaljplanering i Pedersöre är att 60% av ett markområde kan användas för tomtbruk. Övriga 40% används för gator och övriga ändamål.

Scenario 1 <i>Baserat på Ytteresse byaplan (4,36 inv./bostad):</i>	Scenario 2 <i>Baserat på statistikcentralens uppgifter för hela kommunen (2,93 inv./bostad):</i>
<p>Nya tomter; 200 nya invånare / 4,36 inv./tomt = 46 nya tomter</p> <p><i>Behov av effektiv tomtmark för nya tomter;</i></p> <p>46 tomter x 2000m²/tomt = 92 000 m² = 9,2 ha.</p> <p><i>Antagande att 60% av områdets areal kan anvisas för tomter;</i></p> <p>92 000/0,6 ≈ 153 000 m² = 15,3 ha.</p> <p>TOTALA BEHOVET AV TOMTMARK: ca 15 ha.</p>	<p>Nya tomter; 200 invånare / 2,93 inv./tomt = 68 nya tomter</p> <p><i>Behov av effektiv tomtmark för nya tomter;</i></p> <p>68 tomter x 2000m²/tomt = 136 000 m² = 13,6 ha.</p> <p><i>Antagande att 60% av områdets areal kan anvisas för tomter;</i></p> <p>136 000/0,6 ≈ 227 000 m² = 23 ha.</p> <p>TOTALA BEHOVET AV TOMTMARK: ca 23 ha</p>

För att trygga tillgången till tillräckligt utbud av framtida tomtmark bör en viss överdimensionering beaktas vid anvisande av områden i delgeneralplanen.

6.2.3 Byggplatser i gällande planer

Alla gällande tidigare delgeneralplaner som uppgjorts för planläggningsområdet har alla baserats på den s.k. stomlägenhetsprincipen med syfte att bygglov ska kunna beviljas direkt med delgeneralplanen som grund. Planerna uppgörs på basen av en arealdimensionering där antalet byggplatser fördelas enligt en arealskala baserat på fastighetsindelningen vid en viss tvärsnittstidpunkt.

Förtätningsbehovet, dvs. behovet av antal byggplatser i planerna, har alla uppstått på basen av den allmänna efterfrågan. Många vill ha byggplatser. Eftersom principen för fördelning av byggplatser ofta är samma inom hela planområdet, leder det även till att de som inte har något behov, men som på

basen av rättvisepincipen har rätt till samma bemötande, även tilldelas nya byggplatser. Detta är inte fel i sig, men det leder följaktligen till att många byggplatser placeras på samhällsekonomiskt ofördelaktiga områden, eftersom områdenas strategiska lämplighet för byggande ofta inte har granskats mer ingående.

Denna typ av delgeneralplaner leder ofta till en överdimensionering. De som har planer på att bygga förverkligar ofta sina byggplaner inom kort tid. Övriga byggplatser kvarstår i delgeneralplanerna och fungerar som en "spargris" där ägarna sparar tomterna åt kommande generationer. Det är således svårt för utomstående att komma över sådana tomter och de kommer inte samhället till nytta.

I nuläget finns inom gällande delgeneralplaner ett stort antal obebyggda / oförverkligade byggplatser.

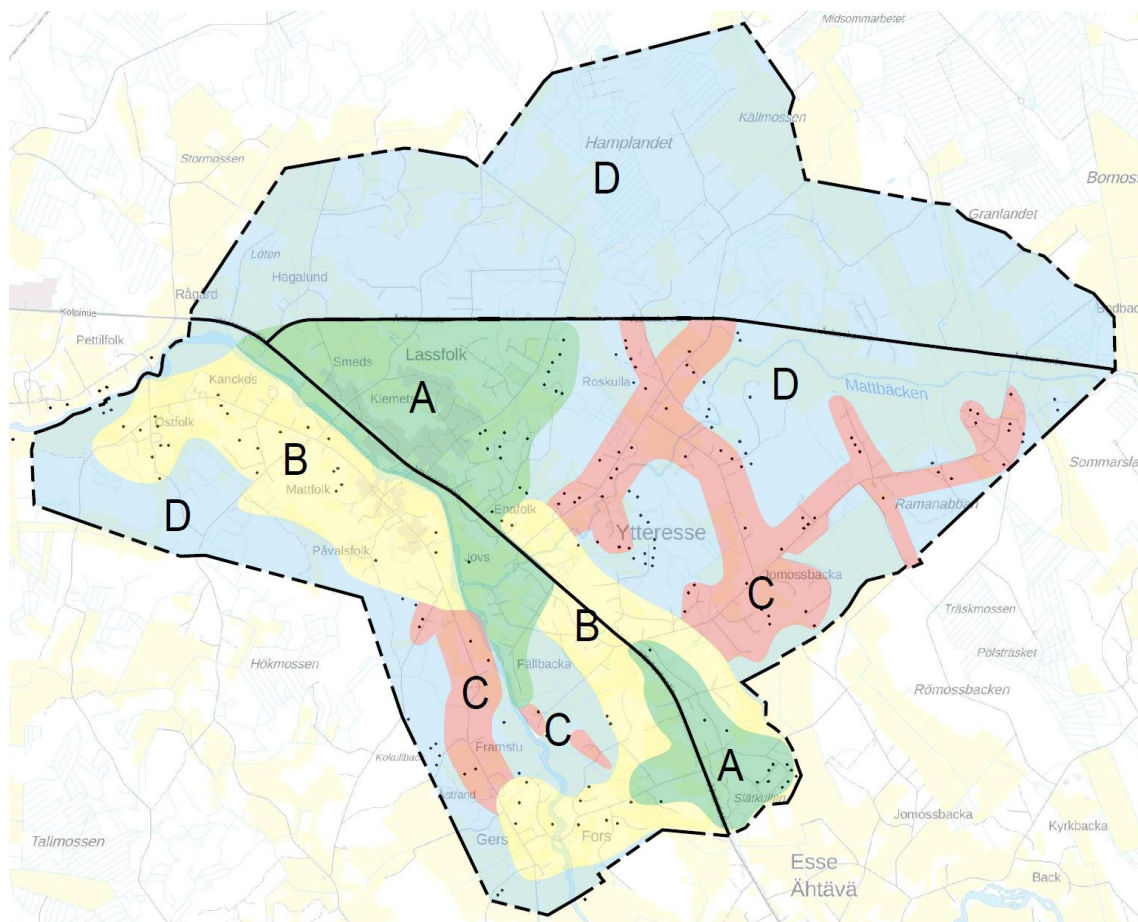


Bild 42. Obebyggda byggplatser inom delgeneralplaneområdet visas med svarta prickar. Största delen ligger inom B-, C- och D-område.

Vid dimensionering och reservation av kommande områden för boende inom planläggningsområdet bör inte dessa obebyggda byggplatser, och de privata markägarna, längre styra utvecklingen som det tidigare varit i stor utsträckning. Riktlinjerna för områdets framtida markanvändning ska med fastare hand dras upp av kommunen för att kunna styra markanvändningen i en mer fördelaktig riktning.

Befintliga byggplatser förverkligas endas till en liten del varje år (ca 5 bygglov per år). Fortsatt förverkligande av dessa kan ses som en naturlig komplettering av byggnadsbeståndet som inte är bundna till planens målår och övriga målsättningar beträffande boende på samma sätt som nya kommunala bostadsområden.

Tidigare utredda separata byggplatser bör i kommande plan ses som platser där möjligheter och förutsättningar till byggande har utretts tidigare. Byggande inom dessa områden ska i fortsättningen

utvärderas på basen av planeringsbehovsbeslut men man kan konstatera att förutsättningar för fortsatt byggande finns. Huruvida byggande i fortsättningen kommer kräva eller möjligen försvåra kommande planläggning bör utvärderas från fall till fall.

Strandzonen

I den nya delgeneralplanen har en del av strandgeneralplanen för Esse ås nedre delar inkluderats. Fördelningen av byggplatser inom detta område har baserats på strandlinjens längd per stomlägenhet 1969. Bygandet inom detta område är hårdare styrt i lagstiftningen än byggande inom den befintliga bystrukturen, dvs. den som ligger utanför strandzonen.

Områden inom delgeneralplanen som angränsar till vattenområdet Esse å, utgörs i stort sett av odlingsområden. Enligt planens målsättning, samt på grund av landskapsmässiga och kulturmiljöbetingade aspekter, bör inte mer byggnation styras till dessa områden. Byggplatser som finns utvisade i gällande planer kan anvisas som sådana. Direkta bygglov för dessa kan fortsättningsvis beviljas med stöd av den nya delgeneralplanen eftersom dessa byggplatser till antalet är ringa.

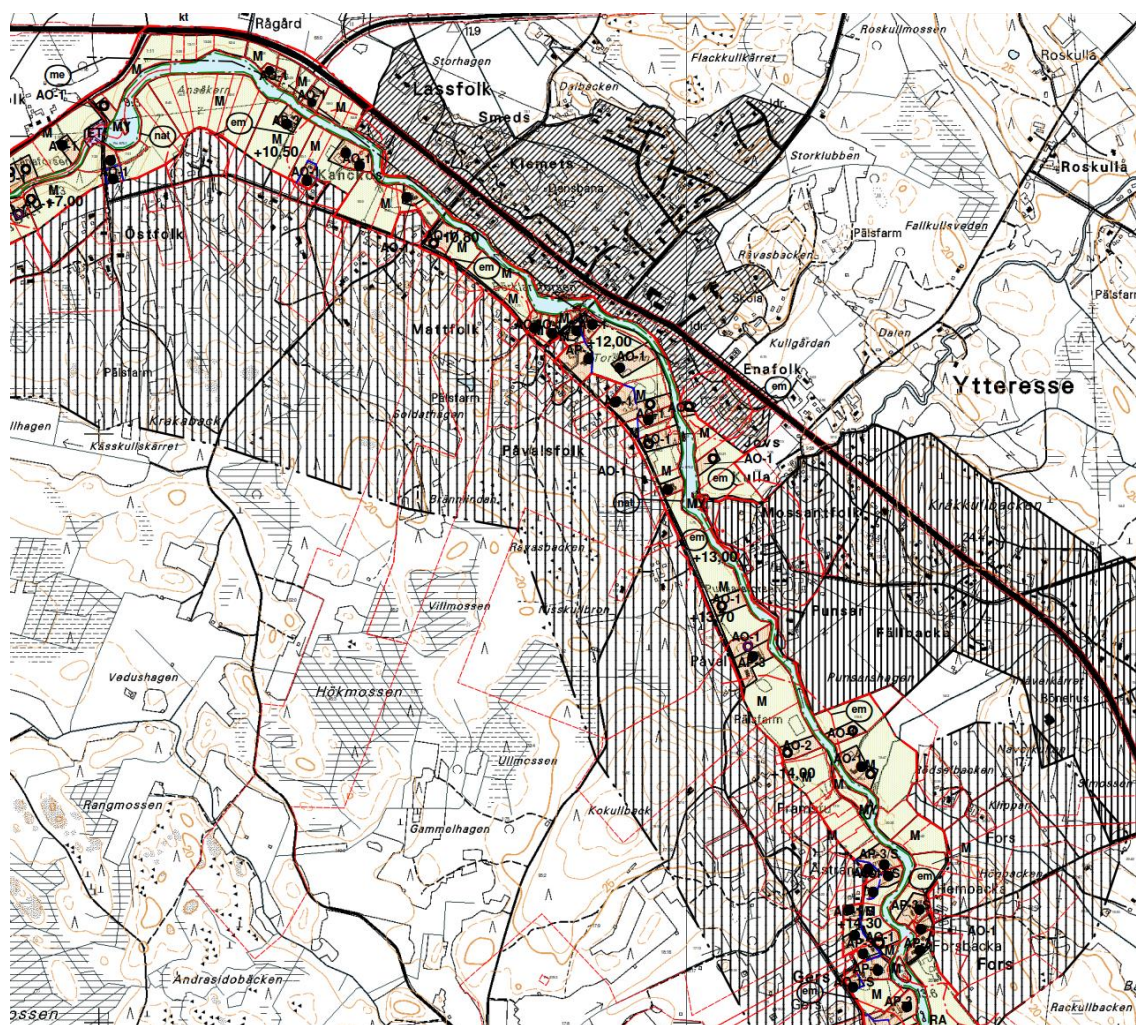


Bild 43. Utdrag ur gällande strandgeneralplan för Esse ås nedre del.

7. REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN

7.1 Planens struktur

I planlägningsarbetet har man utgått från att styra byggandet till samhällsekonomiskt fördelaktiga områden. Dessa har analyserats under planens målsättningsfas.

I jämförelse med den tidigare delgeneralplaner har den nya planen omformats till ett mer strategiskt instrument för att styra områdets utveckling. Tidigare har separata byggplatser anvisats i alla delgeneralplaner. Dessa har inte längre anvisats förutom till vissa delar, men möjligheterna till byggande har fortsättningsvis beaktats – och förbättrats. Planens lösningar baserar sig på utförda utredningar, nybyggnation har anvisats enligt statistiska prognoser där områdets särdrag och behov beaktats i hög grad. Tanken är att man ska kunna förtäta befintliga bosättningsområden men även tillåta mindre utvidgningar av dem.

För att bevara och kunna utveckla den befintliga servicen, men eventuellt också skapa nya förutsättningar, är det av vikt att ha ett fungerande centrumområde där service kan tillhandahållas. Ett ökat befolkningsunderlag stöder utvecklande av områdets tjänsteutbud.

I planlägningsarbetet har man utgått från att styra byggandet till eller i anslutning till redan byggda områden. Tanken är att man främst ska förtäta befintliga bosättningsområden men även tillåta mindre utvidgningar av dem. Nya detaljplaneområden har anvisats med separata beteckningar, tanken är att dessa områden ska kunna inrymma den invånarökning som ställts upp som mål i planen. Övrig invånarökning kan ske utanför dessa områden.

En viktig målsättning i planen har varit att bevara odlingslandskap i odlingsbruk. I princip har all odlad mark inom ådalen anvisats som ett antingen landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) eller som vanligt jordbruksområde (MT). Med beteckningen vill man lyfta fram områdets karaktärsdrag och på samma gång försäkra sig om att den öppna odlingsmarken bevaras för framtida generationer och att det samtidigt ges möjlighet till en fortsatt stark primärnäring. Samma gäller djurgårdar i området, dess framtida möjligheter ska främjas.

Byggande i anslutning till gårdsbruket ska placeras så att byggnaderna inte skymmer de öppna vyerna. Längre bort från ådalen har de områden som inte är avsedda för byggande eller andra verksamheter anvisats som jord- och skogsbruksområden (M).

Delgeneralplanen fungerar som ett styrinstrument för kommunens byggnadstillsyn. Allt byggande utanför detaljplanerade områden skall grunda sig på planeringsbehovsbeslut.

7.2 Delgeneralplaneutkast 10.11.2021

Planutkastet har baserats på målsättningarna om att utforma planen till ett mer strategiskt styrinstrument. Tillgängliga natur-, trafik samt kulturmiljöutredningar har beaktats i arbetet och planens lösningar har baserats på dessa. I planen ges möjlighet till utveckling av byn i enlighet med fastslagna målsättningar i punkt 6 ovan.

Separata tidigare utredda byggplatser utanför strandzonen har överförts till en separat **bilaga 4**. I denna framgår var förutsättningar till byggande har utretts tidigare. Tanken är att dessa platser fortsättningsvis ska kunna tillämpas vid prövningar om byggande. Vid prövning bör granskas ifall förutsättningar fortsättningsvis föreligger, med tanke på den allmänna utvecklingen av området som eftersträvas och eventuella restriktioner som markanvändningen kan medföra. Beteckningar och bestämmelser presenteras i detalj på plankartan.

I planutkastet målsättningen varit att klargöra markanvändningens tyngdpunktsområden enligt nya målsättningar. Efter att lösningarna förankrats politiskt kommer en trafikutredning att göras till planförslagsskedet. I samband med denna utredning kommer planutkastets innehåll och utvecklingsförslag granskas. Eventuella förändringar som utredningen kan medföra kommer beaktas i förslagsskedet.

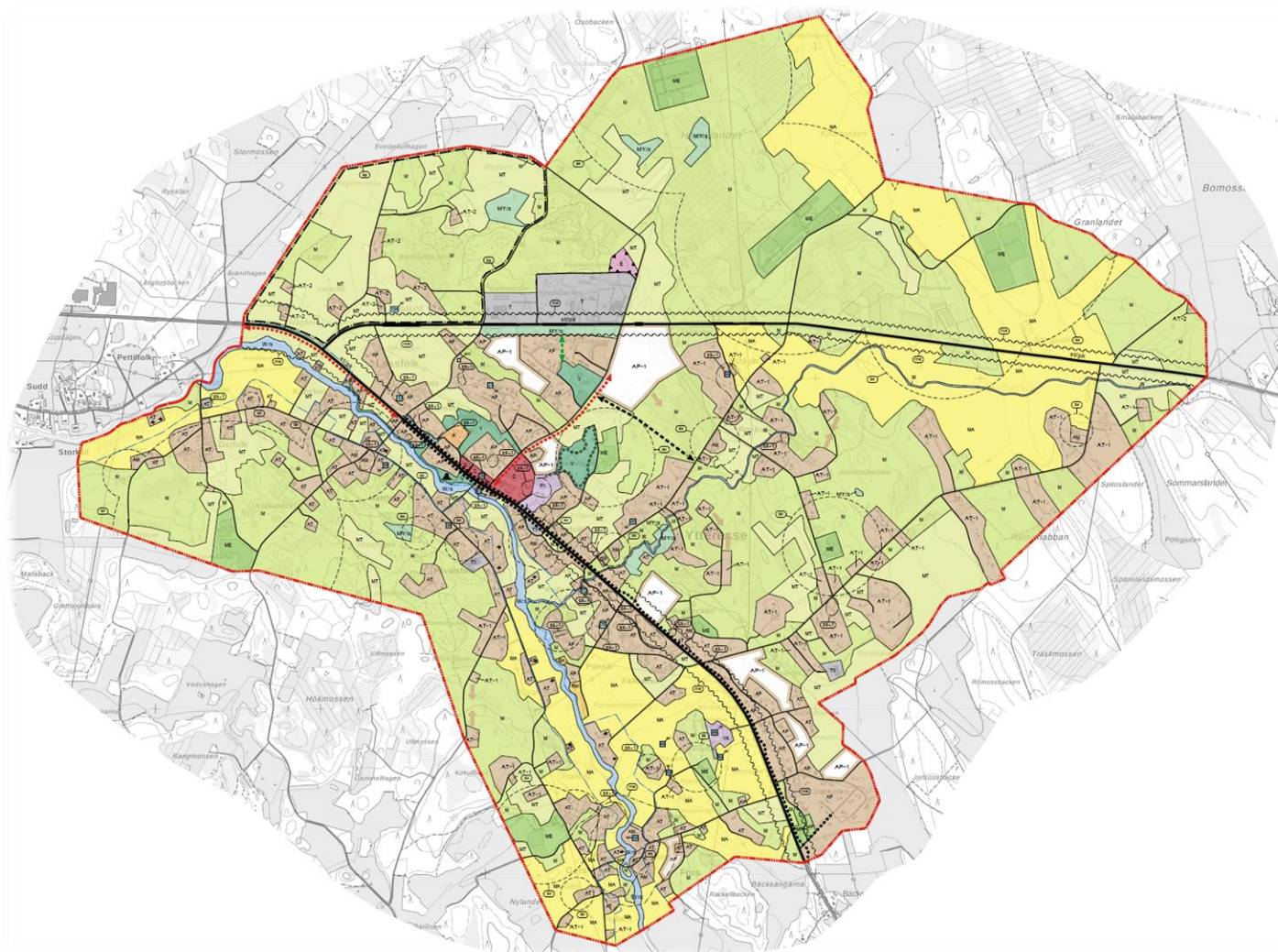


Bild 44. Utdrag ur planutkastet 10.11.2021.

7.3 Dimensionering och boende

Målsättningen med planen är att möjliggöra 200 nya invånare inom nya framtida detaljplaneområden. Dessa har anvisats i planen. Enligt utförda beräkningar krävs mellan 15-23 ha markområden för att möjliggöra detta. För att säkerställa sig om ett tillräckligt antal områden har en viss överdimensionering tillämpats. I delgeneralplanen har ca 30 ha nya bostadsområden anvisats för detaljplanering. Övrig utveckling av boendet kan ske genom förtätning av befintliga byområden.

Områden för boendeändamål har delats in i olika beteckningar boende på deras karaktär; AP, AP-1, AT, AT-1, AT-2 samt AM. AP-områdena (bostadsområde dominerat av småhus) är de områden som redan är detaljplanerade eller sådana som avses bli det. Samtliga AP-områden finns i den centrala delen av byn.

AT-områden utgörs av sådana områden som är inom 3 km från skolan, men som i huvudsak är utanför centrumstrukturen och de detaljplanerade områdena. Bygglatsens storlek behöver i enlighet med MBL 116§ vara minst 2000 m². På AT-områdena får även uppföras byggnader för jord- och skogsbruk samt till bebyggelsen ansluten icke miljöstörande småindustri, det vill säga sådana verksamhetsformer som normalt sett hittas i anslutning till landsbygdsbebyggelse.

Skillnaden mellan AT-områden och AT-1-områden är att AT-1-områdena hittas längre bort än 3 km från skolan. Kravet på bygglatsens minsta storlek är på dess områden 3000 m², i övrigt är AT- och AT-1-områdena likställda.

AT-2-områden är belägna på sådana ställen som kräver förbättringar i trafiknätet innan ytterligare byggande kan anvisas. Dessa områden finns uteslutande norr om Åsbackavägen som anvisats med en se-zonbeteckning (område där det finns utrednings- och utvecklingsbehov). Noggrannare trafikutredningar bör utvisa områdets lämplighet för boende till planens förslagsskede.

Bygglatsernas storlek för bygglats inom eller i anslutning till AT-2 områdena är 5000 m².

En utvidgning av bebyggelsen på till exempel M-områden kan anses befogad om den nya bebyggelsen kan anses vara sådan att den kompletterar och tangerar den befintliga bebyggelsen. Den sista beteckningen som använts för boendeändamål är AM (område för lantbrukslägenheters driftscentrum).

7.3.1 Offentlig service och förvaltning

Områdets offentliga service och förvaltning finns i de centrala delarna av Ytteresse. Inom planläggningsområdet finns skola och dagvård. Skolområdet har i planen anvisats med en PY-beteckning (område för offentlig service och förvaltning). I planen anvisade PY-områden ger tillräckligt utrymme för befintlig verksamhet samt även möjlighet till kompletteringsbyggande. Denna typ av service kan även kompletteras på angränsande C-område (område för centrumfunktioner).

7.3.2 Arbetsplatser (handels-, service- och affärsrelaterade funktioner)

För att möjliggöra en flexibel utveckling av byns centrumområde har några delområden anvisats med en C-beteckning (område för centrumfunktioner). Med beteckningen möjliggörs ett brett utbud av olika verksamheter, exempelvis kontor- och affärsutrymmen, bostäder, social- och hälsovård samt café- och restaurangverksamhet. Tanken är att arbetsplatser inom handel och service skall styras till området. De arbetsplatser som finns inom detta segment hittas redan idag på området. En av planens målsättningar är att bevara och stärka den befintliga servicen, med tanke på att man de senaste decennierna snarare avvecklat servicen på landsbygden är det inte skäl att förvänta sig ny affärsrelaterad service i någon större skala utan man bör sträva efter att hålla kvar den service som i dagens läge finns. Delgeneralplanens områdesreserveringar för centrumfunktioner ger möjlighet att bevara och även utveckla områdets befintliga service och affärsverksamhet.

7.3.3 Arbetsplatser (industri- och produktionsrelaterade funktioner)

En viktig delmålsättning i planeringen är att beakta primärnäringarnas förutsättningar. Jord- och skogsbruksnäringarna tryggas långt genom M-, MT- och MA-beteckningarna. Vad gäller päls-

djursfarmer och svingårdar har dessa anvisats med en ME-beteckning (område för enhet inom husdjursproduktion) med tillhörande riktgivande skyddszon (sv). Den riktgivande skyddszonen syftar till att begränsa skapandet av nya bostadstomter inom skyddszonen så länge som näringsidkaren har miljötillståndet i kraft. Skyddszonen är tänkt att fungera som ett skydd för näringsidkaren, på så vis att nya bostäder inte ska komma för nära inpå verksamheten, men även vice versa, så att bosättning inte ska störas av den verksamhet som finns på området. Skyddszonen fungerar således i båda riktningarna. Storleken på skyddszonerna som anvisats på plankartan är uträknad enligt en koefficient som baseras på antalet djur enligt det gällande miljötillståndet. Avståndet har även jämförts med avstånd kommunen slagit fast i sin byggnadsordning.

Den största samlingen av farmer/svingårdar finns i den norra delen av planläggningsområdet.

Inom området finns även några växthusodlingar, dessa verksamheter har anvisats i planen med en MP-beteckning.

Inom delgeneralplanerområdet finns även en del industriverksamhet. I delgeneralplanen har anvisats så pass stora områden och utvecklingsriktningar att framtida utveckling inom industrinäringar är möjlig. Norr om Åsbackavägen ligger det största området, vilket även har regional betydelse. Detta område finns även anvisat i Österbottens landskapsplan 2040. Områden för industriverksamhet har anvisats med en T-, eller TY-beteckning.

7.3.4 Rekreation

Inom planläggningsområdet finns några anvisade rekreationsområden men största delen av rekreationsområdena ligger inom tidigare detaljplanerade områden (AP) som en del av befintlig struktur.

De huvudsakliga rekreationsområdena som anvisats i delgeneralplanen finns vid idrottsområdet (V / VU), intill Esse å (badstranden, V), norr om skolan (skidspåret, V) samt intill befintliga detaljplaneområden invid danspaviljongen (V). Skidspåret har anvisats som en riktgivande friluftsled. Rekreation kan bedrivas på planens skogsområden (M) i enlighet med allemansrätten.

7.3.5 Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Sådana byggnader som anses ha ett skyddsvärde har i planen anvisats med en sr-beteckning (byggnad som skyddas). Man bör således sträva efter att bevara dessa värdefulla objekt. Renoverings- och ombyggnadsarbeten i anvisade objekt ska även vara sådana att byggnadens karakteristiska utseende bevaras.

Inom planläggningsområdet har även anvisats lokalt eller byamässigt värdefulla områden, där miljön bevaras (sk-1). Med denna beteckning har angetts landskapsmässigt, historiskt samt byamässigt värdefulla områdeshelheter. Tanken är att man ska bevara områdets karaktär och att man vid nybyggande ska anpassa byggnationen till den traditionella byggnadsstilen och områdets särdrag. Alla sk-områden och sr-objekt baseras på den kulturhistoriska utredningen som uppgjorts som grund för planen (**se bilaga 3**).

De på området befintliga fornminnen och fornminnesområden har i planen anvisats med tillhörande objektbeteckning (sm).

I Österbottens landskapsplan 2040 har ett område vid Fors-Gers anvisats som *Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå*. Detta område har i delgeneralplanen anvisats med en ma-zonbeteckning som främjar områdets kultur- och naturmässiga värden.

7.3.6 Områden med särskilda naturvärden

Känsliga och värdefulla biotoper samt områden som är av betydelse för djur- och fågellivet har undersökts i naturinventeringarna under årens lopp. Inom området finns relativt få miljövärden. Sådana områden som enligt uppgjord naturinventering har särskilda naturvärden har i planen anvisats med olika beteckningar och bestämmelser.

De områden som har störst naturvärden är de områden som utgörs av flygekorrens levnadsmiljö, dessa har i planen anvisats med en MY/s-beteckning (jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden).

Esse å, vilken berörs av forsskyddslagen, men även natura-2000, har i planen anvisats dels med W/s beteckning. Till den del som berörs av natura har en specifik natura-beteckning anvisats för vattensdraget. Esse är värdefull med tanke på förekomsten av flodpärlmusslan, men även andra värdefulla arter.

7.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

Delgeneralplanens beteckningar finns presenterade i nedanstående punkter samt angivna på kartan. Bestämmelserna enbart på kartan. Utöver vad som nämns i bestämmelserna på plankartan och vad som allmänt gäller för en generalplans beteckningar och bestämmelser (Miljöministeriets anvisning – Handledning 11) framkommer också mer berättande information om själva syftet med beteckningarna i denna planbeskrivning, se i första hand kapitel 7.

AP, AP-1	Bostadsområde dominerat av småhus.
AT	Byområde.
AT-1	Byområde.
AT-2	Byområde.
AM	Område för lantbrukslägenheters driftcentrum.
C	Område för centrumfunktioner.
P	Område för service och förvaltning.
PY	Område för offentlig service och förvaltning.
YK	Område för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
T	Industri- och lagerområde.
TY	Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
V	Rekreationsområde
VU	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
E	Specialområde.
M	Jord- och skogsbruksdominerat område.
MT	Jordbruksområde.
ME	Område för stornhet inom husdjursproduktion
ME-1	Område för enhet inom husdjursproduktion
MA	Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
MY	Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.
MP	Område för trädgårdsodling och växthus.
W	Vattenområde.
W/s	Vattenområde, där miljön bevaras.

8. PLANENS KONSEKVENSER

Lagen och förordningen stadgar;

Markanvändnings- och bygglagen 9 §

Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.

När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Markanvändnings- och byggförordning 1 §

Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) beaktas den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna skall innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för;

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

8.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende, befolkningens struktur och utveckling

I delgeneralplanen har man strävat till att inte anvisa mer områden för bebyggelse än vad man anser behövt med tanke på planens målår.

Med planen strävar man till att förtäta och utvidga de befintliga bostadsområdena och på så vis skapa en livskraftig och trivsamt miljö. Delgeneralplanen ger möjlighet till alternativa boendemöjligheter inom området utan att den för den delen blir överdimensionerad. Delgeneralplanen medför i sig inga stora konsekvenser för själv boendet, befolkningens struktur och utveckling men med delgeneralplanen som verktyg kan man försöka styra utvecklingen så att kommunens mål gällande befolkningsökning uppnås.

Service och serviceorienterade arbetsplatser

Områdets service finns uteslutande i de centrala delarna av byn. En utveckling av servicenivån beror långt på hur områdets invånarantal utvecklas. Inom området finns kommunal service i form av undervisning, skolområdet har i delgeneralplanen anvisats med en egen beteckning och planen möjliggör fortsatt utveckling på området. Service i form av tjänster hittas på de i planen anvisade C-områdena (område för centrumfunktioner). Inom dessa C-områden finns utrymme och möjlighet att utveckla områdets service och till det hörande arbetsplatser. Planen har således goda konsekvenser för att utveckla områdets service, men man bör komma ihåg att service kräver användare/brukare.

För så väl de boende i området som för service och arbetsplatser är ett mer koncentrerat byggande att föredra. En tätare samhällsstruktur bidrar till förbättrad service, eller åtminstone till att befintlig service har större möjlighet att bibehållas på nuvarande nivå.

Företagande

På både AT- och AT-1-områden får i anslutning till bebyggelsen uppföras icke miljöstörande småindustri; exempelvis arbets-, verkstads- eller andra dylika utrymmen. Det vill säga sådana verksamheter som man normalt sett hittar på landsbygden. Man kan således konstatera att delgeneralplanen ger ypperliga möjligheter till småföretagande. I planen har även anvisats ett antal industriområden (TY). Planen ger goda förutsättningar för företagande i området.

Pälsfarmer, djurgårdar och växthusodling

Inom området finns ett stort antal verksamma farmer/djurgårdar. Ifall det inom en skyddszon finns flera djurgårdar, har endast den största zonen anvisats i planen eftersom denna inkluderar alla som är innanför. Detta för att bevara läsbarheten i använd kartskala.

I planen har endast den Farmerna/djurgårdarna har i planen anvisats med en ME-beteckning (område för enhet inom husdjursproduktion). I planläggningen har även anvisats riktgivande skyddszoner (sv) för nämnda verksamheter. Skyddszonerna är anvisade enligt gällande miljötillstånd och enligt gällande föreskrifter utgivna av miljöministeriet, vilka tillämpas vid planläggning. Skyddszonerna är anvisade för att värna om den befintliga verksamheten men även för att man skall undvika nybyggande intill verksamma farmer/djurgårdar. Utvecklingsmöjligheterna för farmer/djurgårdar som finns bland bosättning är mera begränsade i jämförelse med sådana som finns längre bort i periferin.

Inom planläggningsområdet finns även en del verksamma växthusodlare. Växthusodlingarna har uppmärksamats med en MP-beteckning i planen.

Konsekvenserna som delgeneralplanen har för landsbygdsnäringsar så som pälsfarmning, djurhushållning och växthushållning bedöms goda.

Rekreation

I delgeneralplanen har vissa uttryckta befintliga rekreationsanläggningar och -spår/leder anvisats. Övriga rekreationsområden finns inkluderade i bostadsområdena vilka har detaljplan sedan tidigare. Konsekvenserna bedöms vara små men goda.

Trafikarrangemang

Planen bygger långt på befintliga trafikarrangemang i området. Gång- och cykelvägar finns i relativt god utsträckning sedan tidigare, nya ha anvisats enligt behov. Konsekvenserna till denna del goda.

Underfartsbehov för gång- och cykeltrafiken har anvisats vid skolan i enlighet med utredningen *Esse vägnätsplan 2011*. Övriga ändringar som rekommenderas i utredningen, ss. reglering av anslutningar har inte anvisats i plankartan i detta skede.

Behov av vägförbindelse mellan Bärklarsvägen och Roskullavägen syftar till att skapa en parallellförbindelse för att lindra det trafikmässiga trycket i befintliga korsningar till såväl Åsbackavägen som Ytteressevägen. Samtidigt skulle en ny parallellförbindelse förbättra den interna framkomligheten i området och förbättra trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafiken.

I planen har dagbullernivåns riktgivande bredd anvisats enligt trafikmängderna 2020. Bredden på området har beräknats enligt gällande bullerstandard-/modell och varierar mellan 65-145 m längs områdets huvudvägar. När bullerkänslig verksamhet planeras på området gäller det att i byggnadsplaneringen beakta bullerbekämpningen så att riktvärdena för bullernivån enligt statsrådets beslut inte överskrids inomhus eller på områden för vistelse utomhus (50/55dB).

På basen av separat trafikutredning som ämnar uppgöras till förslagsskedet kommer trafikkonsekvenserna och enskilda behov analyseras närmare då markanvändningen är slutligt bestämd.

Teknisk service

Delgeneralplanen bedöms inte medföra några större konsekvenser för den tekniska servicen. Tätare byggande i de centrala delarna av byn leder till att teknisk försörjning kan nyttjas på ett mer kostnadseffektivt sätt men i det stora hela kan delgeneralplanen inte tänkas medföra några betydande konsekvenser gällande teknisk service.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Som bakgrund till planen har uppgjorts en kulturmiljöinventering och den återfinns som bilaga till planbeskrivningen. I inventeringen lyfts fram vilka områdeshelheter och objekt som har skyddsvärden. I inventeringen har även getts rekommendationer på skyddsbestämmelser, vilka planen följt.

De inom planläggningsområdet befintliga fornminnen har anvisats med en objektsbestämmelse i planen. Fornminnen är fredade genom lagen om fornminnen (295/1936).

Kulturmiljön bedöms ha uppmärksamats på ett tillräckligt omfattande sätt i planen och konsekvenserna för den bedöms vara goda.

Miljöskydd och störningar i miljön

De störningar som finns i närmiljön kan främst tänkas uppkomma genom luktolägenheter från lantbruksnäringarna. Dessa problem kan dock variera kraftigt med tanke på årstid, väderlek och vindriktning. Genom att anvisa skyddszoner, inom vilka nya bostadstomter inte bör skapas, ämnar man åtskilja bostäder från sådana verksamheter som tidvis ger upphov till lukt- och insektsproblem. Genom att hålla ny bebyggelse på tillräckligt långt avstånd från dessa verksamheter så undviker man samtidigt framtida problem och klagomål. Lantbruksnäringarna har ett synligt inslag i landskapsbilden och byn är förknippade med dessa näringar. Störningarna i miljön bedöms inte vara av betydande karaktär.

8.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturens mångfald, naturskydd

Naturinventeringar som täcker hela området har uppgjorts, och planen har dessa beaktats. I inventeringarna har man främst koncentrerat sig på att säkerställa att inga hotade arters (flygekorre, fladdermus, åkergroda och hotade fåglar) livsmiljöer förstörs. I inventeringen har man också grundligt inventerat de biotoper som nämns i naturvårdslagen, skogslagen och vattenlagen. I inventeringarna lyfts områdets miljövärden fram.

På basen av inventeringarna har områden med särskilda miljövärden anvisats i planen. Förverkligandet av delgeneralplanen leder inte till att miljöns kvalitet försämras, snarare tvärtom eftersom man lyfter fram och ämnar bevara de miljöer som har miljömässiga värden. Man kan med andra ord bedöma planens konsekvenser för naturen och dess mångfald som positiva.

Jord- och skogsbruk

Den största delen av delgeneralplanen utgörs av jord- och skogsbruksområden. I ådalen har åkermarken uteslutande anvisats som åkerområden, med eller utan landskapsmässigt värde. På samtliga områden tillåts byggande i anslutning till jord- och/eller skogsbruket. Skogsmarken i ådalens randområden har anvisats med en M-beteckning (jord- och skogsbruksdominerat område).

Skogsbruket i de delområden som har någon form av skyddsbestämmelse blir mer komplicerat och kan leda till inkomstbortfall eftersom normala skogsbruksåtgärder kan vara begränsade och ibland till och med förbjudna. Å andra sidan är det inte planen i sig som ger upphov till detta, förekomst av

skyddade arter utgör en begränsande faktor oavsett om det finns en plan på området eller inte. I många fall är det dock så att man först då en naturinventering uppgörs blir varse om att det finns skyddsvärda arter på området, vilket då automatiskt kan leda till begränsade åtgärdsåtgärder.

Planen medför förbättrade förutsättningar till jord- och skogsbruk, men för vissa delområden, där miljövärden påträffats, kan normalt skogsbruk begränsas och försvåras.

Vattendrag, vattenhushållning

Esse å som flyter genom planläggningsområdet har anvisats som ett vattenområde. Områden för ny bebyggelse har inte anvisats intill ån. Ny bebyggelse har inte anvisats i direkt angränsning till ån på basen av miljöfaktorer ss eventuell översvämningsrisk.

Kommunal vattenledning finns utbyggd över hela planläggningsområdet. Ny bebyggelse kan ansluta sig till befintligt vattenledningsnät. Mindre utbyggnad kan komma på fråga om befintliga byområden förtätas. Planens konsekvenser för vattenhushållningen bedöms liten.

Området berörs av två olika avrinningsområden med samma utloppspunkt. Avrinningen från bägge områden sker via Esse å varefter vattnet rinner ut mot Larsmosjön i nordväst.

Vid planering av nya detaljplaneområden ska fördröjning och hantering av dagvattnet beaktas. Vid behov ska separata utredningar över detta utföras. I samband med dessa utredningar finns det möjlighet att beakta även tidigare förverkligade områden och granska behoven för dessa.

Separata byggplatser utanför detaljplaneområden som förverkligas bedöms inte ha en betydande påverkan på avrinningen och dagvattenhanteringen, eftersom antalet är så lågt (ca 5 bygglov per år).

I planen har en allmän bestämmelse gällande dagvattenhanteringen införts, vilken beaktar kommande behov.

Grundvattenområden finns inte i planområdets närhet.

Kommande konsekvenser bedöms som helhet hanterbara, inga betydande konsekvenser förväntas uppstå.

Landskapet

En av planens målsättningar har varit att bevara de befintliga åkrarna öppna och i odlingsbruk. Denna målsättning går även hand i hand med att beakta och utveckla primärnäringarnas verksamhetsförutsättningar. Av bland annat dessa orsaker har man i planen strikt valt att inte anvisa områden för bosättning på åkermark. Det öppna landskapet är utmärkande för planläggningsområdet. En stor del av åkerområdena som finns i området, där vidsträckt vyer öppnas över långa avstånd, har i planen anvisats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). Med beteckningen vill man lyfta upp värdet av det öppna landskapet och samtidigt säkerställa sig om att man värnar om det öppna landskapet så att det förblir öppet och i odlingsbruk.

Planen bedöms medföra goda konsekvenser för landskapet och dess särdrag.

8.3 Konsekvenser för ekonomin

Områden som anvisas för byggande har styrts till anslutning till redan bebyggda områden. Detta betyder att befintlig infrastruktur och resurser kan nyttjas på ett kostnadseffektivt sätt. Planen bygger på ett förmånlighetstänk vid placering av nya bostadsområden.

Förverkligandet av delgeneralplanen kan dock leda till stora kostnader då nya bostadsområden förverkligas, men på basen av att förverkligandet har uppskattats ske under en lång period (fram till

2030), kan kostnaderna fördelas och blir inte så betungande för kommunens ekonomi. Nya skattebetalare är viktigt för utvecklingen.

9. GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN

9.1 Genomförande och tidsplanering

Avsikten är att delgeneralplanen slutligt skall godkännas i fullmäktige under år 2022. Efter att delgeneralplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på markägarna och kommunen. Gällande förverkligande av nya bostadsområden kommer markköp vara viktigt, men även möjligheter till förverkligande av detaljplanering på basen av markanvändningsavtal bör utredas.

Planen kommer genomföras på lång sikt men vissa åtgärder och målsättningar kan ta längre tid att uppfylla. Således är en uppföljning av målsättningarnas förverkligande av vikt eftersom det bestämmer kommande revideringsbehov.

Gällande genomförandet av planen ingår vägledning och information gällande tolkningen av innehållet i kapitel 7 och 8.