

Ändring av Kållby detaljplan

KVARTER 100 OCH 109

PEDERSÖRE

SAMMANFATTNING

Genom detaljplanändringen ändras kvarters- och tomtindelningen i kvarter 100 och delar av kvarter 109.

Innehåll

Beskrivning **1**

1 Bas- och identifikationsuppgifter **1**

1.1 Identifikationsuppgifter 1

1.2 Planområdets läge 2

1.3 Planens namn och syfte 3

2 Sammandrag **3**

2.1 Olika skeden i planprocessen 3

2.2 Förverkligandet av detaljplanen 3

3 Utgångspunkter **3**

3.1 Beskrivning av området 3

3.2 Nuvarande verksamhet på området 5

3.3 Topografi och jordmån 5

3.4 Dagvattenhantering 5

3.5 Trafik 6

3.6 Den byggda miljön och fornminnen 6

3.7 Markägoförhållanden 6

4 Planeringssituation **7**

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning 7

4.2 Österbottens landskapsplan 2050 7

4.3 Generalplan 8

4.4 Gällande detaljplan 9

4.5 Byggnadsordning 9

4.6 Baskarta 9

5 Planeringens olika skeden **9**

5.1 Planläggningsprocessen 9

5.2 Tidtabell 10

5.3 Deltagande och samarbete 10

5.3.1 Intressenter 10

5.3.2 Anhängiggörande 11

5.3.3 Deltagande och växelverkan 11

5.3.4 Myndighetssamarbete 11

6 Beskrivning av detaljplanändringen **11**

6.1 Planutkast och förslag 11

6.2 Områdesreserveringar och dimensionering 12

7 Detaljplanens konsekvenser..... 13
8 Förverkligande av detaljplanen 13

Beskrivning

Enligt lagen om områdesanvändning (OAL) 55 a § ska beskrivningen bland annat innehålla en redogörelse för förhållandena i planområdet, planläggningens utgångspunkter, ett sammandrag av utredningar, en konsekvensbedömning, en utredning av planens förhållande till annan planläggning, en redogörelse för planens olika skeden, en redogörelse för det centrala innehållet i den valda planlösningen samt planläggningsprocessens tidtabell.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanändringens kod:	599407202603
Planområde:	Kållby detaljplan
Detaljplanändringens namn:	Ändring av Kållby detaljplan, kvarter 100 och 109
Kontaktuppgifter:	Pedersöre kommun **Anna-Karin Pensar, planläggningschef** Tel. 044 755 7619 E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi **Jessica Sjöblom, planläggare** Tel. 040 674 9623 E-post: jessica.sjoblom@pedersore.fi Adress: Skrufvilagatan 2, 68910 Bennäs Planläggningens e-post: planlaggaren@pedersore.fi
Planens godkännande:	KST: __.__.____ § __ KFG: __.__.____ § __

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger i Kållby västra industriområde mellan stamväg 68 (Kållbyvägen) och Montörsgatan, och i närheten av riksväg 8.



Bild 1. Planområdets ungefärliga läge är utmärkt med röd stjärna © Lantmäteriverket.

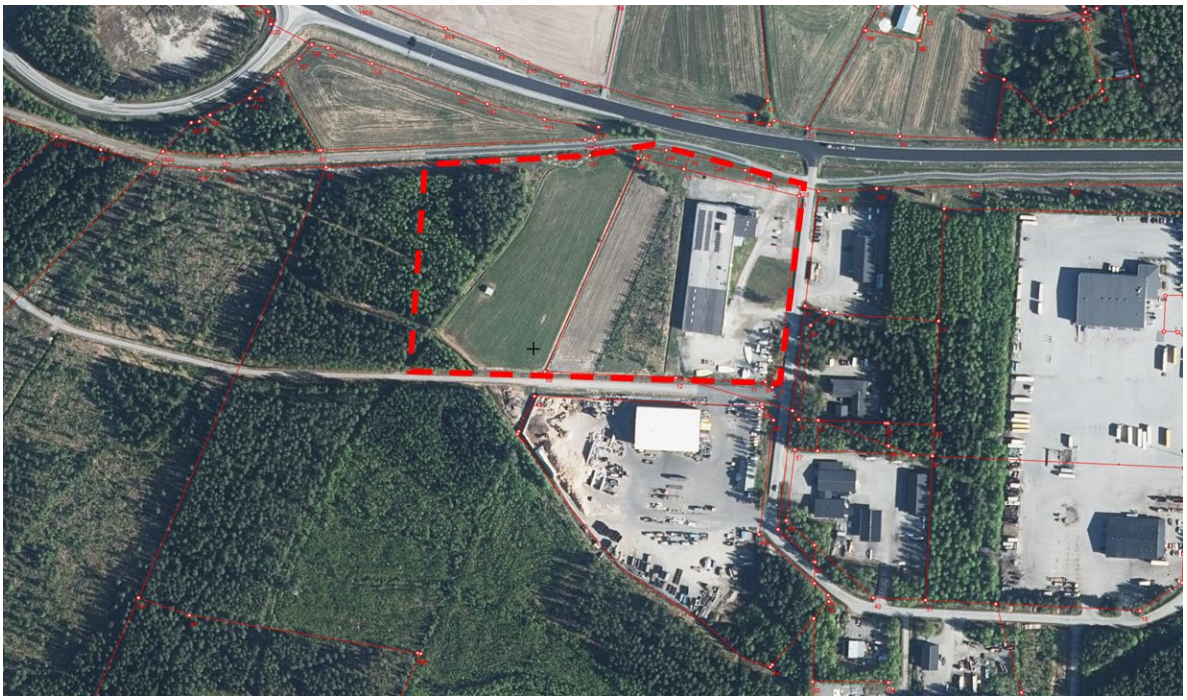


Bild 2. Flygbild över det ungefärliga planområdet © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av Kållby detaljplan, kvarter 100 och 109. Initiativet till detaljplaneringen togs av Pedersöre kommun.

Pedersöre kommun har köpt en del kvarter 100. Syftet med detaljplanändringen är att dela kvarter 100 i två tomter och samtidigt ändra tomtindelningen i kvarter 100 och 109 så att tomternas form blir mera ändamålsenlig.

Målsättningen är att detaljplanändringen godkänns i början av 2027.

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

29.4.2026 § 21	Planläggningssektionen föreslog för kommunstyrelsen att påbörja planändringen.
11.5.2026 § 104	Kommunstyrelsen tog beslut om att påbörja planändringen.
22.9.2026 § 37	Planläggningssektionen tog beslut om att lägga fram ett utkast till påseende. Utkastet var framlagt till påseende 30.9-14.10.2026.
_._.2026 § _	Planläggningssektionen tog beslut om att lägga fram ett förslag till påseende. Förslaget var framlagt till påseende xxx.
_._.2026 § _	Planläggningssektionen godkände detaljplanändringen.
_._.2026 § _	Kommunstyrelsen godkände detaljplanändringen.
_._.2027 § _	Kommunfullmäktige godkände detaljplanändringen.

2.2 Förverkligandet av detaljplanen

Detaljplanen kan förverkligas då ändringen har godkänts i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Ansvaret för detaljplanens förverkligande ligger hos Pedersöre kommun.

3 Utgångspunkter

3.1 Beskrivning av området

Planområdet är ca 4,7 ha stort och består av en befintlig verksamhet och planerade industritomter. Östra delen av Kållby västra industriområde är till största delen utbyggt medan västra delen är outbyggt. De obebyggda industritomterna består idag av jord- och skogsbruksmark.



Bild 3. Området väster om Eklund Invests byggnad består av ett mindre slybevuxet område och jordbruksmark.



Bild 4. De planerade industritomterna i kvarter 109 består idag av jord- och skogsbruksmark.

3.2 NUVARANDE VERKSAMHET PÅ OMRÅDET

Tomt 1 i kvarter 100 är den enda tomten inom planområdet som är delvis bebyggd. Invid anslutningen mellan stamväg 68 och Företagargatan finns en industrihall där företag kan hyra in sig.

3.3 TOPOGRAFI OCH JORDMÅN

Jordmånen i planområdet består av silt (lila) och en blandning av silt och sandmorän (beige med lila prickar). Området är flackt.

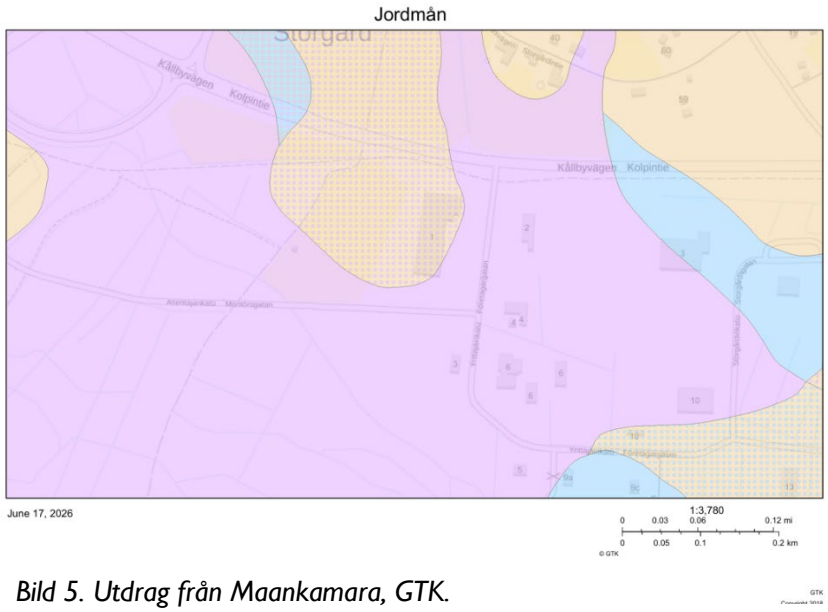


Bild 5. Utdrag från Maankamara, GTK.

3.4 DAGVATTENHANTERING

Dagvattnet från planområdet leds via ett öppet dike mot nordväst och trafikramperna i Edsevö. Därifrån leds vattnet vidare mestadels i öppna diken till Larsmosjön. Korta avsnitt som går genom Edsevö industriområde är rörlagda.

Pedersöre kommunen kommer att uppgöra en dagvattenhanteringsplan för Kållby-Edsevöområdet inom de närmaste åren.

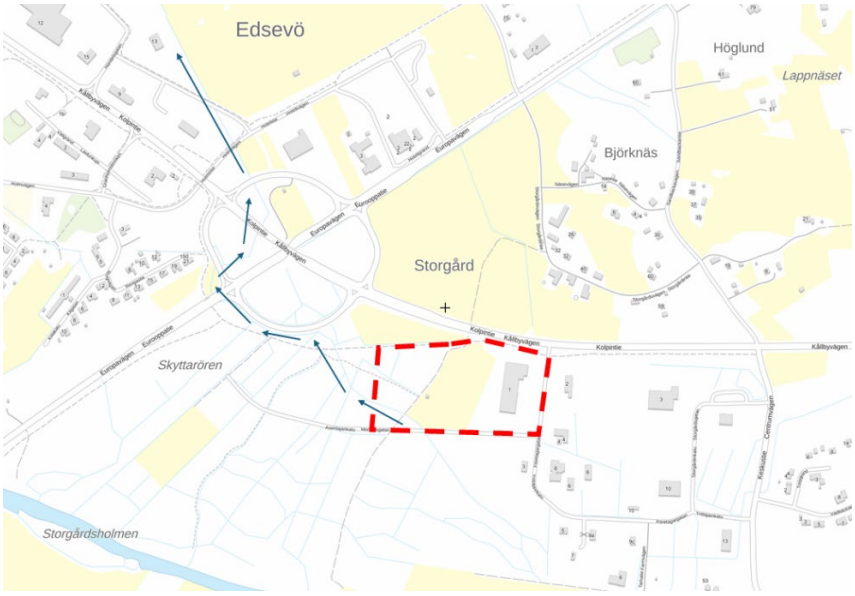


Bild 6. Karta över avrinningen från planområdet.

3.5 TRAFIK

Trafiken till planområdet sker via två alternativa vägar. Antingen via anslutningen mellan stamväg 68 och Företagargatan eller via anslutningen mellan stamväg 68 och Centrumvägen och vidare till Företagargatan och Montörsgatan. Anslutningen mellan stamväg 68 och Företagargatan är inte beaktad i gällande detaljplan vilket innebär att anslutningen i framtiden kommer att stängas. När anslutningen stängs kommer alla trafik att ledas via Centrumvägen.

Trafiken via anslutningen mellan stamväg 68 och Företagargatan består av både tung trafik och personbilstrafik till och från företagen längs Företagargatan. Troligtvis sker också en del genomfartstrafik via anslutningen mellan stamväg 68 och Centrumvägen, via Företagargatan.

Det finns goda möjligheter att ta sig till industriområdet längs statliga gång- och cykelleder till fots eller med cykel. Gång- och cykelled saknas längs Centrumvägen närmast stamväg 68. Avsikten är att detta avsnitt ska byggas inom de närmaste åren.

3.6 DEN BYGGDA MILJÖN OCH FORNMINNEN

Planområdet och den närmaste omgivningen består av industriområdet. Norr om stamväg 68 finns lantlig bostadsbebyggelse. Öster om industriområdet finns detaljplanerade bostadsområden.

Enligt Museiverkets fornminnesregister finns det inga kända fornminnen eller andra arkeologiska objekt inom planområdet.



Bild 7. Flygbild över industriområdet med omgivning.

3.7 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Största delen av marken i planområdet ägs av Pedersöre kommun. Östra delen av tomt 1 i kvarter 100 ägs av Eklund Invests. Omgivande områden är både i kommunens och i privat ägo.

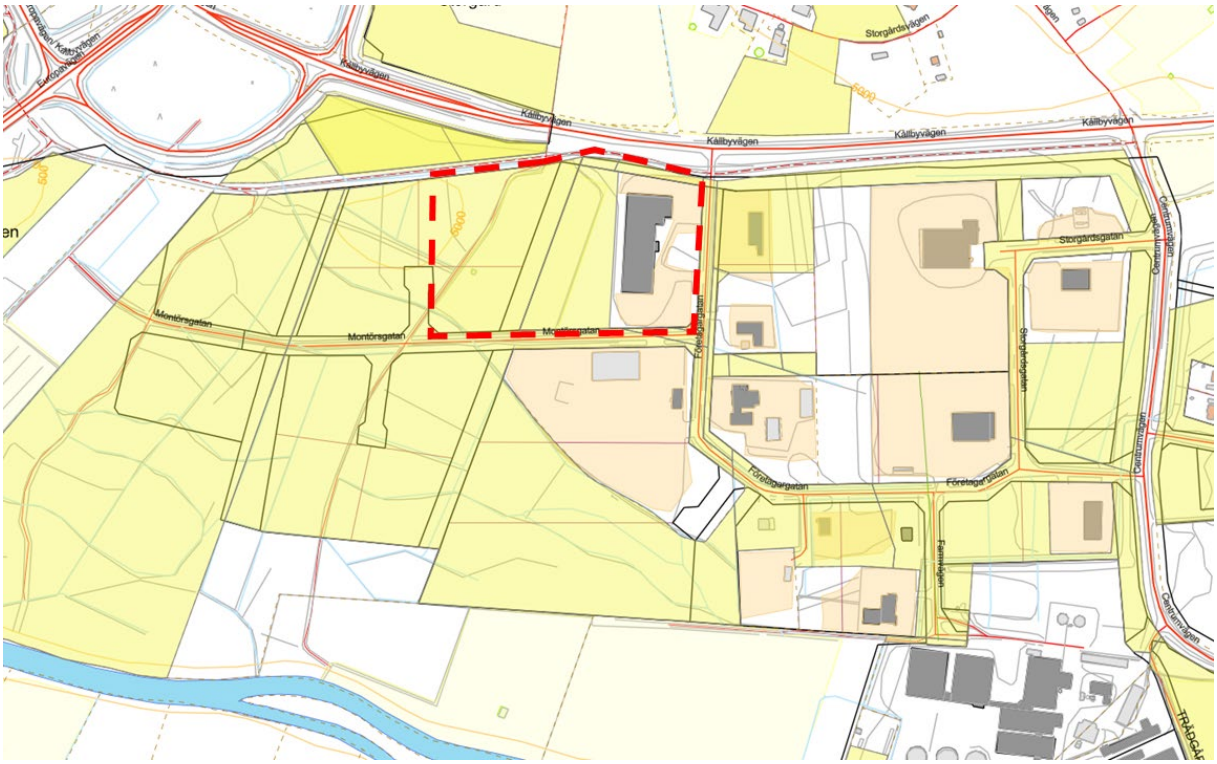


Bild 8. Kommunens markägo i gult och planområdet inom den röda streckade linjen.

4 Planeringssituation

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändning trädde i kraft 1.4.2018. På basen av sakinnehåll har de riksomfattande målen för områdesanvändning grupperats i följande helheter:

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

4.2 Österbottens landskapsplan 2050

På de delar av planområdet som saknar gällande delgeneralplan eller strandgeneralplan är det Österbottens landskapsplan som styr den kommunala planläggningen. Österbottens förbund har gått in för en rullande planläggning och påbörjade därför samma år som den tidigare landskapsplanen godkändes (2020) uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsplan 2050 godkändes 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025. Därmed upphävdes Österbottens landskapsplan 2040.

Landskapsplanens syfte är att fastställa områdesanvändningens och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som krävs för att kunna uppfylla nationella och landskapsmässiga målsättningar eller områdesanvändning som berör fler än en kommun. Landskapsplanens mål är att Österbotten år 2050 ska vara en ledande region för hållbar utveckling, med bra livsmiljö, invånarna i centrum och ett blomstrande näringsliv.



Bild 9. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Detaljplanområdet är anvisat med gul cirkel.

Enligt Österbottens landskapsplan 2050 ligger detaljplanområdet inom Jakobstads stadsutvecklingszon (kk-2). Enligt bestämmelserna ska det för området utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar den ekologiska funktionen. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild ska ligga till grund för allt byggande.

Ny bebyggelse ska placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetlig samhällsstrukturen, som ska främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden ska placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse ska styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet. Området ska utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet ska säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Kållby och Edsevö är anvisade som områden för tätortsfunktioner (A). Områdena ska i huvudsak detaljplaneras för boende, service och arbetsplatser. Planområdet ligger i ett anvisat industri- och lagerområdet (T), Edsevö industriområde.

Esse å är anvisad som viktigt ytvattenområde för vattentäkt (av). Vid planering av områdesanvändning och åtgärder Esse å ska speciellt vattenvårdsaspekter beaktas. Åtgärder i avrinningsområdet ska främja förbättring av vattenkvaliteten.

Detaljplanändringens målsättningar strider inte mot landskapsplanens målsättningar eller utvecklingsprinciper.

4.3 GENERALPLAN

Området har ingen generalplan, vilket gör att det är landskapsplanen som styr detaljplaneringen.

4.4 GÄLLANDE DETALJPLAN

Västra delen av Kållby detaljplan godkändes 1989. Detaljplanen för Kållby västra industriområde har ändrats och utvidgats i flera omgångar. På det aktuella planområdet har ändringar och utvidgning gjorts senast 2008 och 2018.

Inom planområdet finns det tre industritomter anvisade (TY-1). Området delas av ett skyddsgrönområde (EV) med reservering för ledningar och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger (w-1).



Bild 10. Utdrag ut gällande detaljplan.

4.5 BYGGNADSORDNING

Pedersöre kommuns byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 29.1.2018. Revidering av byggnadsordningen har påbörjats i början av 2025 och beräknas bli godkänd hösten 2026.

4.6 BASKARTA

Kommunen upprätthåller aktuell baskarta över området.

5 Planeringens olika skeden

5.1 PLANLÄGGNINGSPROCESSEN

Information om planläggningens olika skeden (PDB, planutkast, planförslag) ges på kommunens webbplats: www.pedersore.fi → Boende och miljö → Planer och kartor → Pågående planärenden.

Planläggningsprocessen indelas i följande skeden:

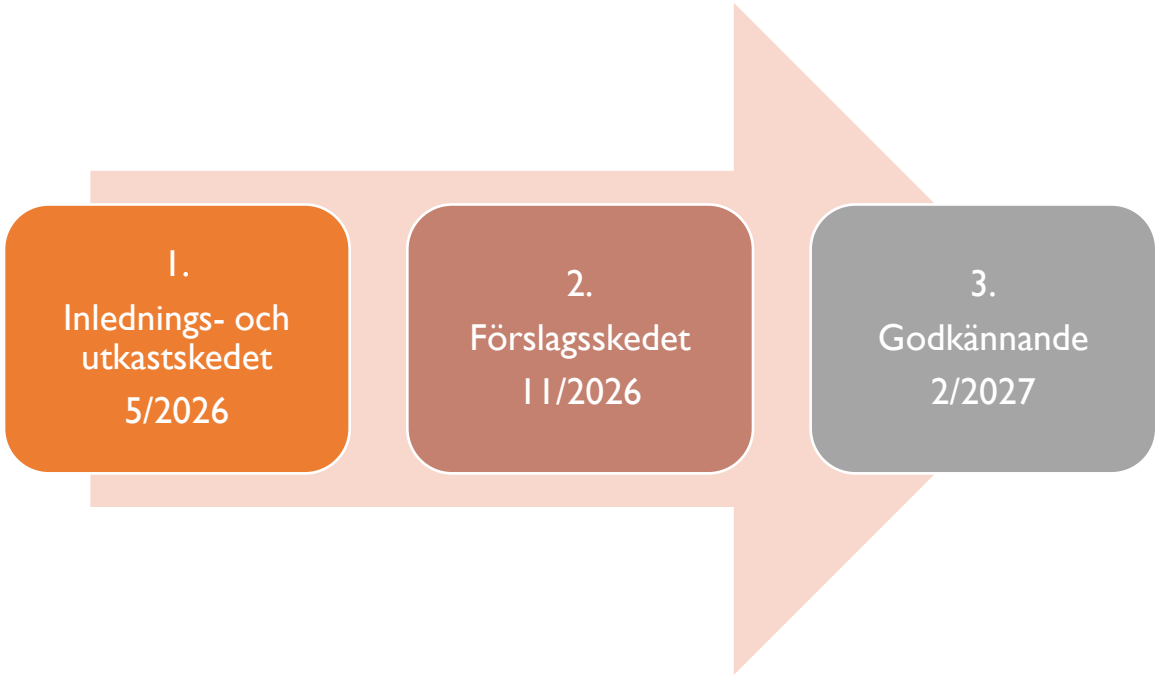
1. **Inlednings- och utkastskedet.** Då planläggningen påbörjas ska intressenterna informeras om planläggningens utgångspunkter, den planerade tidtabellen samt om hur och när det finns möjlighet att framföra synpunkter. Information som behövs som underlag för planläggningen samlas in och sammanställs. Ett program för deltagande och bedömning (PDB) uppgörs och publiceras på kommunens webbsida. PDB är tillgängligt under hela processen och uppdateras vid behov. Att

planläggningen inleds kungörs på kommunens webbplats. Ett utkast uppgörs och planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram utkastet till påseende i minst 14 dagar. Detta kungörs på kommunens webbplats. Under tiden utkastet är framlagt är det möjligt att ge respons om planutkastet. Samtidigt begärs vid behov utlåtanden från berörda myndigheter.

2. **Förslagsskedet.** Efter att planutkastet har varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, görs nödvändiga justeringar i materialet. Planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram ett förslag till påseende i minst 30 dagar. Detta kungörs på kommunens webbplats. Under tiden förslaget är framlagt är det möjligt att lämna in en skriftlig anmärkning mot planförslaget till planläggningssektionen. Samtidigt begärs utlåtanden från berörda myndigheter.

3. **Godkännande.** Planförslaget kan eventuellt justeras något på basen av responsen i förslagsskedet. Planen godkänns slutligen av kommunfullmäktige. Beslut om planens godkännande sänds för kännedom till berörda parter och till de som har lämnat in anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat. Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft kungörs det på kommunens webbsida.

5.2 TIDTABELL



5.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

5.3.1 INTRESSENTER

Markägare, invånare, företag och föreningar i anslutning till planområdet.

- Eklund Invest Ab
- Finells Transport Ab
- Björkskogs bil och Traktor Ab
- Ab SHR-Produkt Oy
- Nordic rakennus/byggtjänst Oy Ab

- Kungs service Ab
- Aluexbeams Oy Ab

Förvaltningsenheter och myndigheter:

- Tillståndsnämnden
- Tekniska nämnden
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Österbottens förbund
- Österbottens räddningsverk
- Miljöhälsan Kallan
- Pedersöre Vatten

5.3.2 ANHÄNGIGGÖRANDE
Kommunstyrelsen tog planläggningsbeslut 11.5.2026 § 104. Påbörjandet kungjordes 13.5.2026 på kommunens webbplats.

5.3.3 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN
PDB är tillgängligt på kommunens webbplats under hela processen. Ett utkast var framlagt 30.9-14.10.2026. Allmänheten hade möjlighet att kommentera utkastet. Om utkastet lämnades ingen respons. Planförslaget var framlagt __.__-__.__.20__. Begäran om utlåtande sändes till berörda myndigheter och andra berörda hade möjlighet att lämna in anmärkningar. Om förslaget lämnades __ utlåtanden och __ anmärkningar.

5.3.4 MYNDIGHETSSAMARBETE
Eftersom det handlar om en liten ändring anses det inte nödvändigt att ha några myndighetsmöten. Tillstånds- och tillsynsverket och Österbottens förbund har fått kännedom om planändringen.

6 Beskrivning av detaljplanändringen

6.1 PLANUTKAST OCH FÖRSLAG

Utkastet baserar sig på gällande detaljplan med ändringar i första hand gällande dagvattenhanteringen och tomtgränser. Skyddsgrönområdet (EV) med reservering för ledningar och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger (w-1) har flyttats lite längre västerut för att det ska vara möjligt att dela in kvarter 100 i två tomter på ett ändamålsenligt sätt. Kvarter 100 ändrades till ett kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-2). Bestämmelsen gällande affärsutrymmen har justerats så att våningsytan för affärsverksamhet får vara högst 10 % av tomtens totala byggrätt. I övrigt har tomternas byggytor, planteringsområden och förbud för in- och utfart justerats och kompletterats. Ett område reserverat för ledning ströks eftersom ledningen inte längre är i bruk. Nödvändiga ledningar kommer att byggas längs befintliga och planerade gator när industritomterna tas i bruk.

I utkastskedet inkom ingen respons och det gjordes inte heller ändringar på plankartan till förslagsskedet.

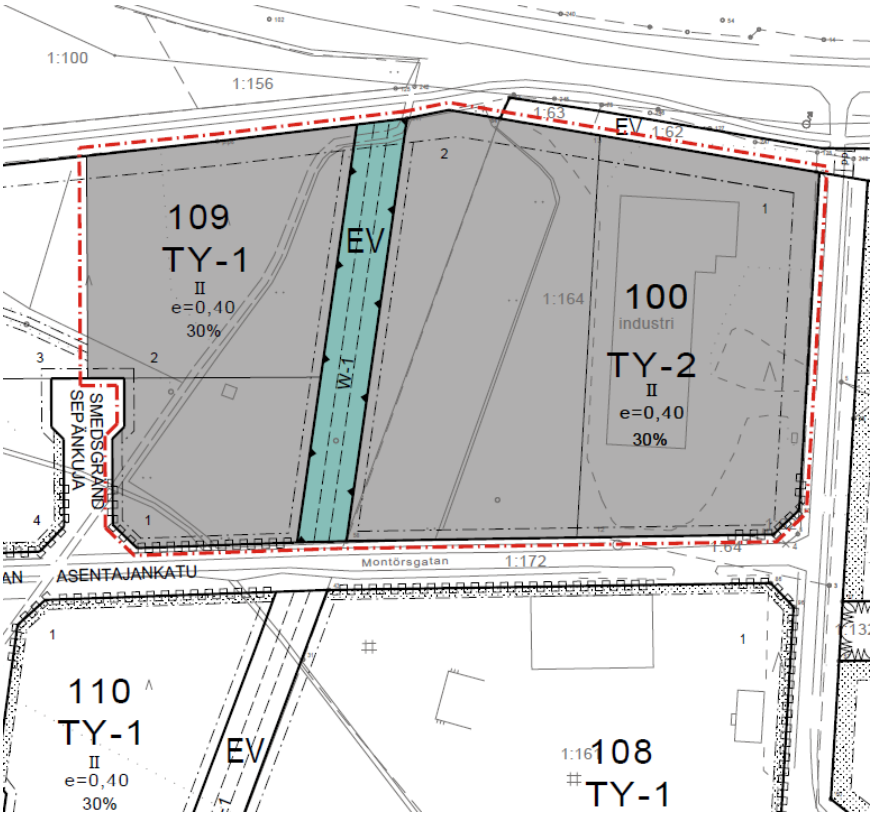


Bild 11. Utdrag ur förslaget, som inte förändrades jämfört med utkastet.

6.2 Områdesreserveringar och dimensionering

I planområdet finns följande områdesreserveringar:

TY-1

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
På området får i anslutning till den huvudsakliga verksamheten placeras försäljningsutrymmen om högst 100 m²/tomt.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueelle saa sijoittaa pääasialliseen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 100 m²/tontti.

TY-2

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Inom området får placeras affärsutrymmen som hänför sig till tomtens industriella verksamhet, och dess våningsyta får vara högst 10% av tomtens totala byggrätt.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueelle saa sijoittaa sen teolliseen toimintaan liityviä liiketiloja enintään 10% tontin enimmäisrakennusoikeudesta.

EV

Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

Genom ändringen av detaljplanen bildas följande tomter och områden:

Användningsändamål	Areal (m²)	Våningsyta byggrätt (v-m²)
TY-1	15 500	6 200
TY-2	29 200	11 680
EV	3 500	-

7 Detaljplanens konsekvenser

Detaljplanändringen är baserad på befintliga strukturer.

I och med att kvarters- och tomtgränserna har justerats blir tomterna i kvarter 100 enklare att bebygga på ett ändamålsenligt sätt. I övrigt skiljer sig detaljplanändringens konsekvenser inte markant från den gällande detaljplanens konsekvenser.

8 Förverkligande av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige __.__.20__. När detaljplanen har vunnit laga kraft är det kommunen som ansvarar för detaljplanens förverkligande.

Pedersöre 26.10.2026

Anna-Karin Pensar, planläggningschef

Jessica Sjöblom, planläggare