



# Ändring av Sandsund detaljplan

**KVARTER 53 OCH 54**



**PEDERSÖRE**

## **SAMMANFATTNING**

Genom detaljplanändringen planeras en del av Banvägen bort.

# 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 Allmän beskrivning av området.....	3
3.2 Nuvarande verksamhet på området.....	4
3.3 Topografi och jordmån.....	6
3.4 Dagvattenhantering .....	8
3.5 Trafik.....	8
3.6 Den byggda miljön och fornminnen .....	8
3.7 Markägoförhållanden.....	8
4 Planeringssituation.....	9
4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning .....	9
4.2 Österbottens landskapsplan 2040 & 2050.....	9
4.3 Generalplan .....	10
4.4 Gällande detaljplan.....	11
4.5 Byggnadsordning .....	12
4.6 Baskarta.....	12
5 Planläggningsprocessen.....	12
5.1 Planeringens olika skeden .....	12
5.2 Tidtabell .....	13
5.3 Deltagande och samarbete.....	13
5.3.1 Intressenter .....	13
5.3.2 Anhängiggörande.....	13
5.3.3 Deltagande och växelverkan.....	13
5.3.4 Myndighetssamarbete.....	14
6 Beskrivning av detaljplanändringen .....	14
6.1 Planutkast.....	14

6.2 Planförslag.....	15
7 Detaljplanens konsekvenser .....	15
7.1 Konsekvenser för samhällsstruktur och tätortsbild .....	15
7.2 Konsekvenser för boende .....	15
7.3 Konsekvenser för kulturmiljön.....	15
7.4 Konsekvenser för trafiken .....	15
7.5 Konsekvenser för landskapet och naturen.....	15
7.5.1 Naturförhållanden, naturskydd, naturens mångfald .....	15
7.5.2 Landskapsbilden.....	15
7.5.3 Vattendrag och vattenhushållning .....	15
8 Förverkligande av detaljplanen.....	15

# Beskrivning

Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBF § 17) ska beskrivningen innehålla en redogörelse för planområdets förhållanden, planområdets utgångspunkter, ett sammandrag av utredningar, en konsekvensbedömning, en utredning av planens förhållande till annan planläggning som styr eller åskådliggör förverkligandet av planen, en redogörelse för planens olika skeden, en redogörelse för det centrala innehållet i den valda planlösningen samt tidsplanering för uppföljning av planen.

## I Bas- och identifikationsuppgifter

### I.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Detaljplanändringens kod:	599406202501
Planområde:	Sandsund detaljplan
Detaljplanändringens namn:	Ändring av Sandsund detaljplan, kvarter 53 och 54
Kontaktuppgifter:	<p>Pedersöre kommun  <b>Anna-Karin Pensar, planlägningschef</b>            Tel. 044 755 7619            E-post: <a href="mailto:anna-karin.pensar@pedersore.fi">anna-karin.pensar@pedersore.fi</a></p> <p><b>Jessica Sjöblom, planläggare</b>            Tel. 040 674 9623            E-post: <a href="mailto:jessica.sjoblom@pedersore.fi">jessica.sjoblom@pedersore.fi</a></p> <p>Adress: Skrufvilagatan 2, 68910 Bennäs            Planläggningens e-post:  <a href="mailto:planlaggaren@pedersore.fi">planlaggaren@pedersore.fi</a></p>
Planens godkännande:	KST: __.__. __ § __ KFG: __.__. __ § __

## I.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger i södra utkanten av Sandsund industriområde, ca 4,5 km norr om kommunens administrativa centrum i Bennäs och ca 4,5 km söder om Jakobstads centrum. Planområdet ligger mellan landsväg 714 (Bennäsvägen), Banvägen och järnvägsförbindelsen mellan Bennäs och Jakobstad, och består av kvarter 53 och 54 i Sandsund detaljplan.



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



Bild 2. Flygfoto av det aktuella området i Sandsund. Planområdet är anvisat med röd streckad linje © Lantmäteriverket.

### 1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn är Ändring av Sandsund detaljplan, kvarter 53 och 54. Syftet med detaljplanändringen är att planera bort den del av Banvägen som går parallellt med järnvägen mellan kvarter 53 och 54. Gatan är obyggd och det finns heller inte längre behov av gatan.

Målsättningen är att detaljplanändringen godkänns i slutet av 2025.

## 2 Sammandrag

### 2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

20.2.2025 § 6	Planläggningssektionen föreslog för kommunstyrelsen att påbörja planändringen.
3.3.2025 § 34	Kommunstyrelsen tog beslut om att påbörja planändringen.
16.4.2025 § 14	Planläggningssektionen tog beslut om att lägga fram ett program för deltagande och bedömning (PDB) och ett utkast till påseende. PDB och utkastet var framlagt till påseende __.__.____-__.__.____.
__.__.2025	Planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram ett förslag till påseende. Förslaget var framlagt till påseende __.__.____-__.__.____.
__.__.2025	Planläggningssektionen godkände detaljplanändringen.
__.__.2025	Kommunstyrelsen godkände detaljplanändringen.
__.__.2025	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 gällande gator anvisade i detaljplanen och kommunal teknik utanför tomterna, ligger på kommunen. Markägarna/aktörerna ansvarar för förverkligandet på tomterna.

## 3 Utgångspunkter

### 3.1 ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet är ca 5 ha och ligger i södra delen av Sandsund industriområde. Området är till största delen förverkligat som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I kvarter 53 är företaget V-Lift och i kvarter 53 är föreningen Jakobstadsnejdens veteranbilssällskap r.f. verksamma. Mellan V-Lifts och Veteranbilssällskapets tomter, samt längs järnvägen finns grönområden. Norr om planområdet i kvarter 51 och 52 finns likartad verksamhet, ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism samt några bostadshus. Nordväst om detaljplanområdet och Bennäsvägen finns Pedersöres största bostadsområde i Sandsund. Söder om planområdet finns en outnyttjad industritomt.

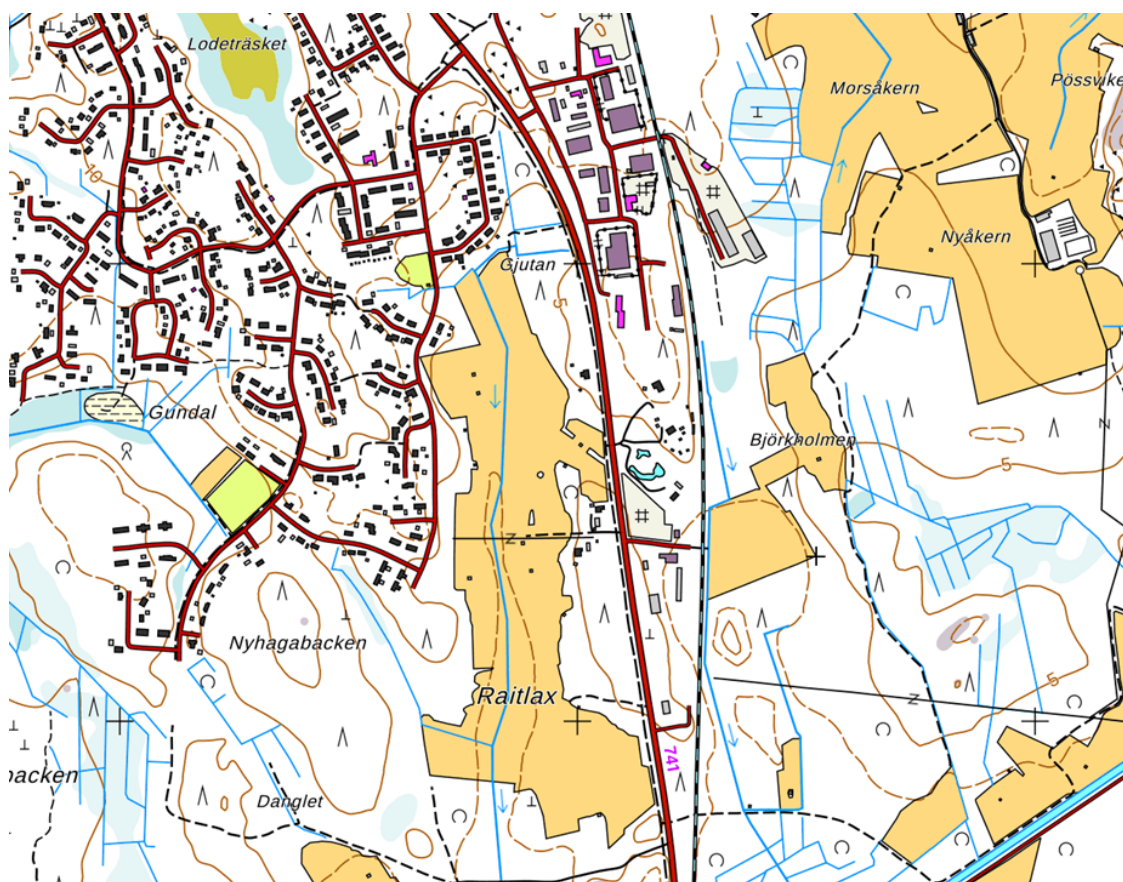


Bild 3. Områdets bebyggelse © Lantmäteriverket.

### 3.2 NUVARANDE VERKSAMHET PÅ OMRÅDET

I kvarter 53 finns V-Lift som bland annat hyr ut liftar och byggställningar. Företaget tillverkar även flyttbara moduler/baracker och säljer arbetskläder. V-Lift har 9 anställda. Inom 10 år uppskattas antalet anställda vara ca 20 och med inhyrd personal i genomsnitt 5 personer till.

I kvarter 54 har Jakobstadsnejdens veteranbilsällskap en hall för sina veteranbilar. Hallen fungerar som föreningens lokal för utställningar av fordon, skolningar och förvaring.



*Bild 4. V-Lifts tomt sett från den norra anslutningen från Bennäsvägen till Banvägen.*



*Bild 5. Jakobstadsnejdens veteranbilssällskaps hall sett från den södra anslutningen från Bennäsvägen till Banvägen.*





*Bild 6. Banvägen är inte utbyggd längs järnvägen. V-Lifts tomt på höger sida.*

### **3.3 TOPOGRAFI OCH JORDMÅN**

Jordmånen är i största delen av planområdet sandmorän. I planområdets nordöstra del finns inslag av litoralavlagring. Sandmorän är anvisat med beige och litoralavlagring är anvisat med blå färg med vita prickar i GRK:s karta (Maankamara). Terrängen är högst vid Bennäsvägen och sluttar mot järnvägen.



### 3.4 DAGVATTENHANTERING

Dagvattnet från planområdet leds via öppna diken till Sundbäcksån.

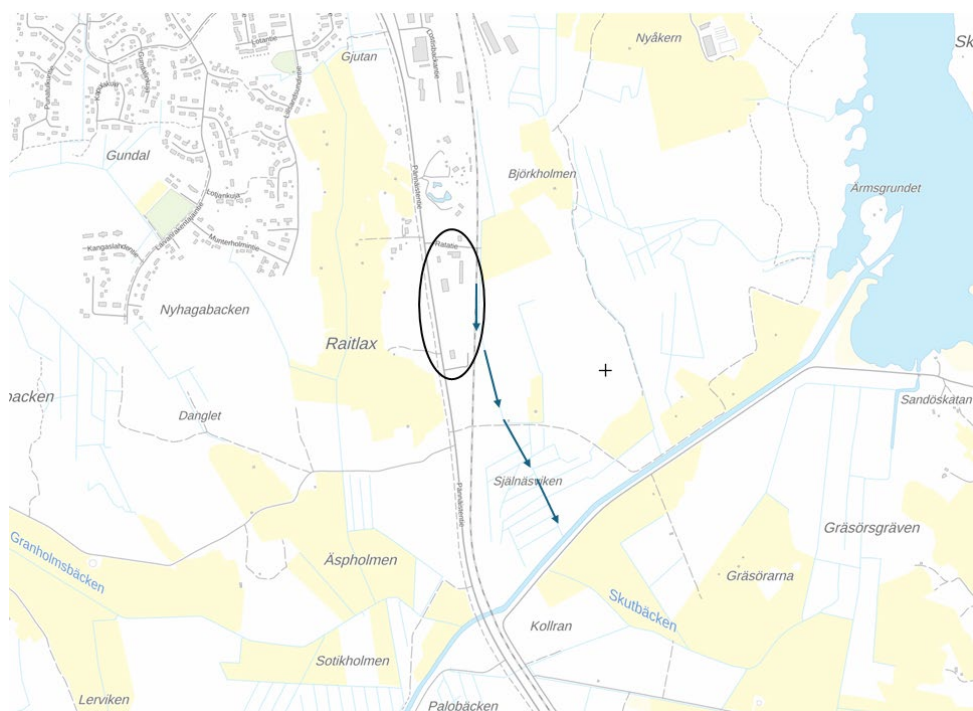


Bild 9. Karta över avrinningen från området.

### 3.5 TRAFIK

V-Lifts trafik till och från området består av ca 50 kunder och ca 10 varuleveranser per dag. Trafiken förväntas öka något.

Vid veteranbilssällskapets hall ordnas det några gånger per år evenemang vilket tillfälligt innebär mer trafik i området.

### 3.6 DEN BYGGDA MILJÖN OCH FORNMINNEN

Inom planområdet eller i planområdets närhet finns inga byggda kulturmiljöer eller fornminnen.

### 3.7 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Pedersöre kommun äger marken i hela planområdet förutom veteranbilssällskapets tomt. V-Lift arrenderar sin industritomt av kommunen.



Bild 10. Den gula markeringen är mark som ägs av Pedersöre kommun.

## 4 Planeringsituation

### 4.1 RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR OMRÅDEANVÄNDNING

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 färdstätt
- 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 2040 & 2050

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes av landskapsfullmäktige och trädde i kraft 2020. Eftersom Österbottens förbund har gått in för en rullande planläggning påbörjades samma år uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050. Landskapsfullmäktige godkände Österbottens landskapsplan 2050 7.4.2025 och den planeras träda i kraft hösten 2025.

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.

Landskapsplanen 2050 skiljer sig inte från 2040 på det aktuella området.

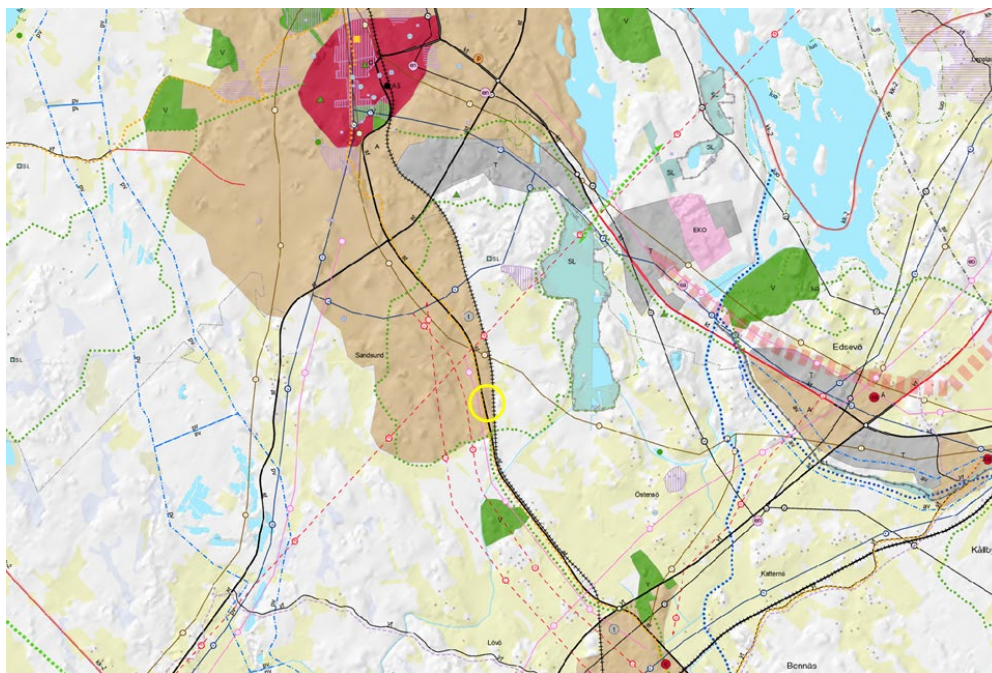


Bild 11. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Detaljplanområdet är anvisat med gul cirkel.

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 enhetliga 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. 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.

Planområdet ingår i det område för tätortsfunktioner (A) som omfattar Jakobstads centrum med omgivning. Området ska i huvudsak detaljplaneras för boende, service och arbetsplatser.

Planområdet är anvisat som industri- och lagerområde (t). Enligt bestämmelserna ska det i den mer detaljerade planeringen fästa uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. Vid planeringen av ett område som ligger inom eller intill tätort ska stads- och tätortsbilden beaktas och tillräcklig skyddszon till bostads- och rekreationsområden anvisas. I området kan på grundval av noggrannare utredningar anvisas industrianläggningar med betydande miljökonsekvenser och anläggningar som hanterar farliga kemikalier. Betydande miljöolägenheter ska förhindras genom att tillräckliga skyddszoner anvisas eller med tekniska lösningar. Om det i området lagras eller tillverkas bränsle eller andra farliga ämnen, ska de miljörisker som lagringen eller tillverkningen orsakar beaktas vid planeringen av området och dess närmiljö. I området får inget nytt boende anvisas.

### 4.3 GENERALPLAN

Planområdet ingår i Kyrkoby delgeneralplan som saknar rättsverkningar (godkänd 2013). På de områden som är detaljplanerade har man i delgeneralplanen inte tagit ställning till markanvändningen. Eftersom det inte finns någon generalplan med rättsverkningar som styr den mer detaljerade planläggningen på området är det landskapsplanen som styr detaljplaneringen.

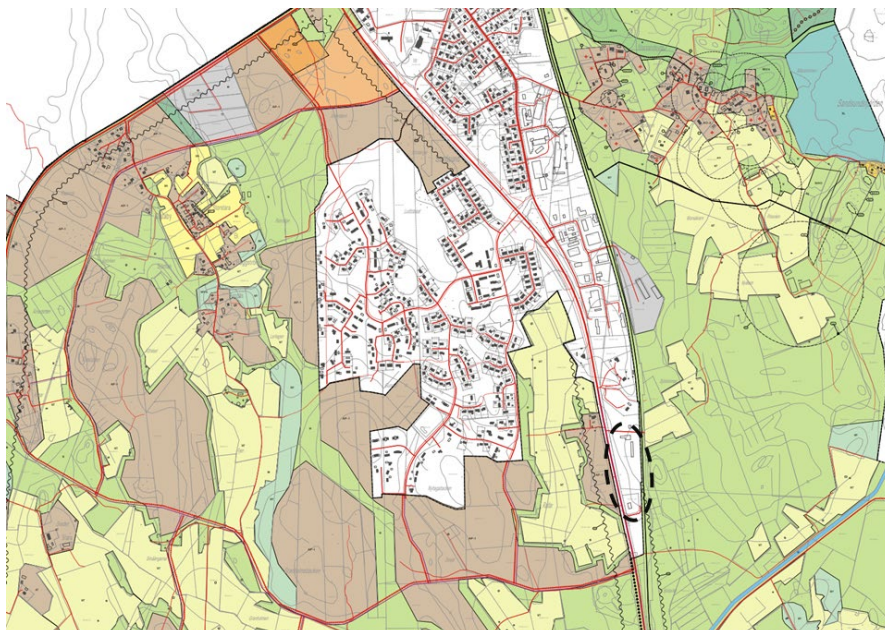


Bild 12. Utdrag ur Kyrkoby delgeneralplan (utan rättsverkningar). Detaljplanområdets ungefärliga läge är anvisat med svart streckad cirkel.

#### 4.4 GÄLLANDE DETALJPLAN

Den gällande detaljplanen godkändes av Vasa lantmäteribyrå 11.4.1983. Enligt detaljplanen är kvarter 53 och 54 anvisade som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Området mellan kvarter 53 och järnvägsförbindelsen är anvisade som områden för närrekreation (VL). Ytterligare ett grönområde har anvisats mellan de två kvarteren. Banvägen är enligt detaljplanen anvisad öster om industrikvarteren med anslutningar till Bennäsvägen söder om kvarter 54 och norr om kvarter 53.



Bild 13. Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet är avgränsat med röd streckad linje.

#### 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 i början av 2026.

#### 4.6 BASKARTA

Kommunen upprätthåller tidsaktuell baskarta över området.

## 5 Planläggningsprocessen

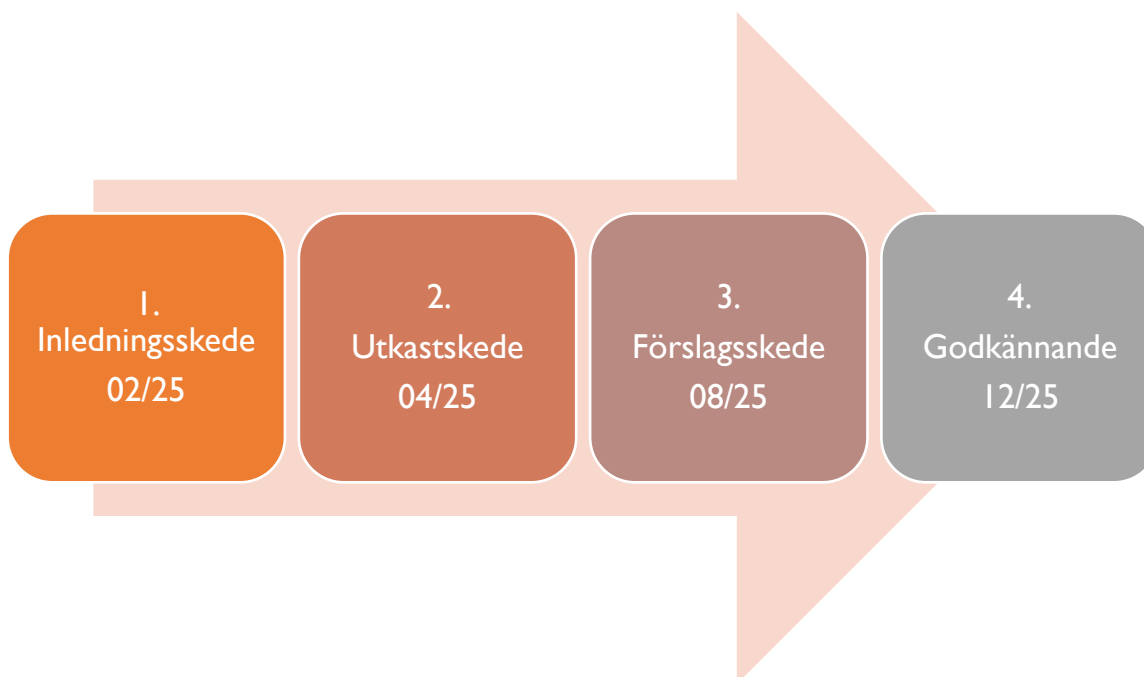
### 5.1 PLANERINGENS OLIKA SKEDEN

Information om planläggningens olika skeden (PDB, planutkast, planförslag) ges på kommunens webbplats: [www.pedersore.fi](http://www.pedersore.fi) → Boende & miljö → Planer och kartor → Pågående planärenden. Informationen ges även i de lokala tidningarna Österbottens Tidning och Keskipohjanmaa.

Planläggningsprocessen indelas i följande skeden:

1. **Inlednings- och utkastskedet.** 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. Information som behövs som underlag för planläggningen samlas in och sammanställs. Ett program för deltagande och bedömning (PDB) och ett utkast görs och framläggs till påseende i minst 14 dagar. Detta kungörs i de lokala tidningarna och på kommunens webbplats. Intressenter har under påseendetiden möjlighet att framföra åsikter om planen muntligt eller skriftligt. Samtidigt begärs vid behov utlåtanden från berörda myndigheter. PDB är tillgängligt under hela processen och uppdateras vid behov.
2. **Förslagsskedet.** Efter att planutkastet 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 i de lokala tidningarna och på kommunens webbplats. Under tiden förslaget är framlagt är det möjligt att inlämna 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 i de lokala tidningarna.

## 5.2 TIDTABELL



## 5.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

### 5.3.1 INTRESSEENTER

Markägare, invånare och företag:

- Markägare och invånare i anslutning till planområdet
- V-Lift
- Jakobstadsnejdens veteranbilssällskap r.f.

Förvaltningsenheter och myndigheter:

- Tillståndsnämnden
- Tekniska nämnden
- NTM-centralen i Södra Österbotten
- Österbottens räddningsverk
- Österbottens förbund
- Trafikledsverket
- Pedersöre Värme
- Pedersöre Vatten
- Pedersöre Fiber

### 5.3.2 ANHÄNGIGGÖRANDE

Kommunstyrelsen beslöt 3.3.2025 att ta planläggningsbeslut. Påbörjandet kungjordes 29.4.2025 i de lokala tidningarna samtidigt som framläggandet av PDB och utkastet kungjordes.

### 5.3.3 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

PDB och ett utkast var framlagda under tiden \_\_.\_\_.20\_\_. Begäran om utlåtande sändes till berörda myndigheter och allmänheten hade möjlighet att kommentera PDB och utkastet. Om utkastet lämnades \_\_ utlåtanden och \_\_ kommentarer. 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. Södra Österbottens NTM-central och Österbottens förbund har fått kännedom om planändringen.

## 6 Beskrivning av detaljplanändringen

### 6.1 PLANUTKAST

Utkastet baserar sig på gällande detaljplan med ändringar i första hand gällande trafiklösningarna. I utkastet har beteckningen på industritomterna ändrats från område för industri- och lagerbyggnader (T) till icke miljöstörande industriverksamhet (TY-I). Enligt bestämmelserna i utkastet är det möjligt att på området placera affärsutrymmen som hänför sig till tomternas industriella verksamhet. Affärsutrymmenas andel får vara högst 5 % av byggrätten. Exploateringsstalet är  $e = 0,40$  och 30 % av byggplatsens yta får bebyggas. Genom detaljplanändringen ändras den obebyggda Banvägen längs järnvägen och östra gränsen vid kvarter 53 och 54 delvis till V-Lifts och veteranbilssällskapets tomter (kvarter 53 och 54). Området för närrecreation (VL) mellan kvarter 53 och 54 ändras till skyddsgrönområde (EV). Över skyddsgrönområdet anvisas en körförbindelse (ajo) mellan kvartererna.

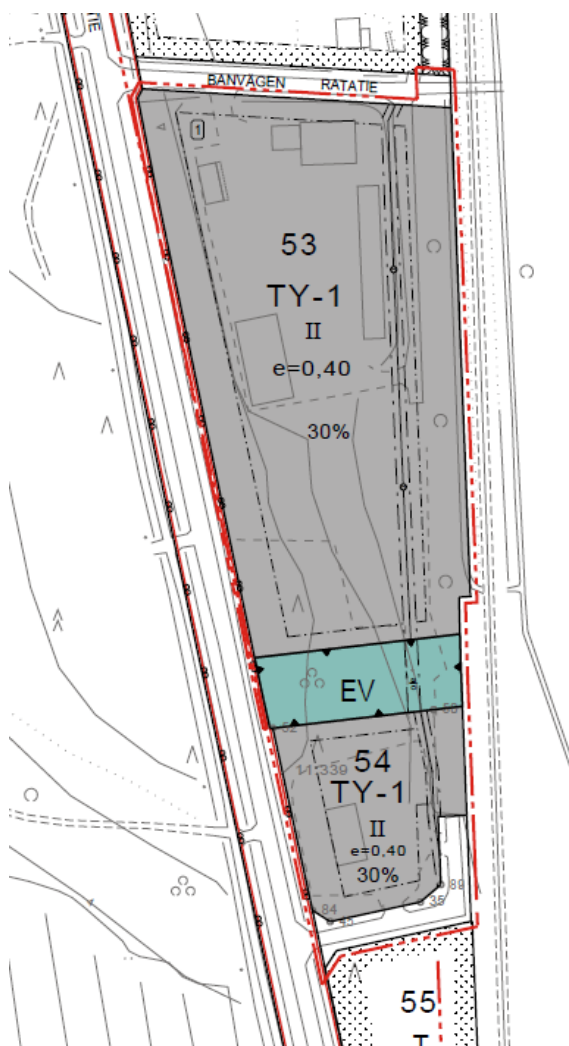


Bild 14. Utdrag ur utkastet.

## 6.2 PLANFÖRSLAG

*Bild 15. Förslag*

# 7 Detaljplanens konsekvenser

## 7.1 KONSEKVENSER FÖR SAMHÄLLSSTRUKTUR OCH TÄTORTSBILD

Jämfört med gällande detaljplan sker inga stora förändringar i tätortsbilden. Förändringen kommer att märkas mest inom planområdet.

## 7.2 KONSEKVENSER FÖR BOENDE

Detaljplanändringen kommer inte att ha betydande konsekvenser för boende i närheten av området.

## 7.3 KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖN

Det finns inga RKY-områden eller andra kända kulturmiljöer på eller i närheten av planområdet.

## 7.4 KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN

Trafiksäkerheten i korsningen mellan Banvägen och Bennäsvägen är inte optimal men ändringen av detaljplanen kommer inte att leda till betydande förändringar i trafikflödena ut och in från området.

## 7.5 KONSEKVENSER FÖR LANDSKAPET OCH NATUREN

### 7.5.1 NATURFÖRHÅLLANDEN, NATURSKYDD, NATURENS MÅNGFALD

På området finns inga kända naturvärden som bör beaktas.

### 7.5.2 LANDSKAPSBILDEN

Jämfört med gällande detaljplan kommer inte konsekvenserna för landskapsbilden att ändras betydande.

### 7.5.3 VATTENDRAG OCH VATTENHUSHÅLLNING

Detaljplanändringen kommer inte att leda till förändringar gällande konsekvenserna för vattendrag och vattenhushållning.

# 8 Förverkligande av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige \_\_.\_\_.2025. När detaljplanen har vunnit laga kraft är det kommunen och områdets företagare som har ansvar för att planen förverkligas.

Pedersöre 23.4.2025

Anna-Karin Pensar, planläggningschef

Jessica Sjöblom, planläggare