



Ändring av Sandsund detaljplan

KVARTER 3 I OCH 46



PEDERSÖRE

SAMMANFATTNING

Genom detaljplanändringen skapas möjligheter till en ny infart till kvarteret och en ny gemensam parkeringsplats. Samtidigt granskas byggrätten på tomterna.

Anna-Karin Pensar

Innehåll

Beskrivning.....	2
1 Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.2 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	3
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE	4
2 Sammandrag.....	4
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	4
2.2 FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN	4
3 Utgångspunkter	4
3.1 BESKRIVNING AV OMRÅDET	4
4 Planeringssituation.....	7
4.1 RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR OMRÅDESANVÄNDNING	7
4.2 ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2040	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 TIDTABELL	10
5.7 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	10
6 Beskrivning av detaljplanändringen	11
6.1 DIMENSIONERING	12
6.2 OMRÅDESRESERVERINGAR	12
7 Detaljplanens konsekvenser	12
8 Förverkligande av detaljplanen	12

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.2 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Detaljplanändringens kod:	599
Planområde:	Sandsund detaljplan, kvarter 31 och 46
Detaljplanändringens namn:	Ändring av Sandsund detaljplan, kvarter 31 och 46
Kontaktuppgifter:	Anna-Karin Pensar, planläggare Pedersöre kommun tel.: 044 755 7619 e-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi
Planens godkännande:	KST: __.__.____ § __ KFG: __.__.____ § __

I.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger ca 9 km norr om kommunens administrativa centrum Bennäs och knappt 1 km söder om stadsgränsen mot Jakobstad.

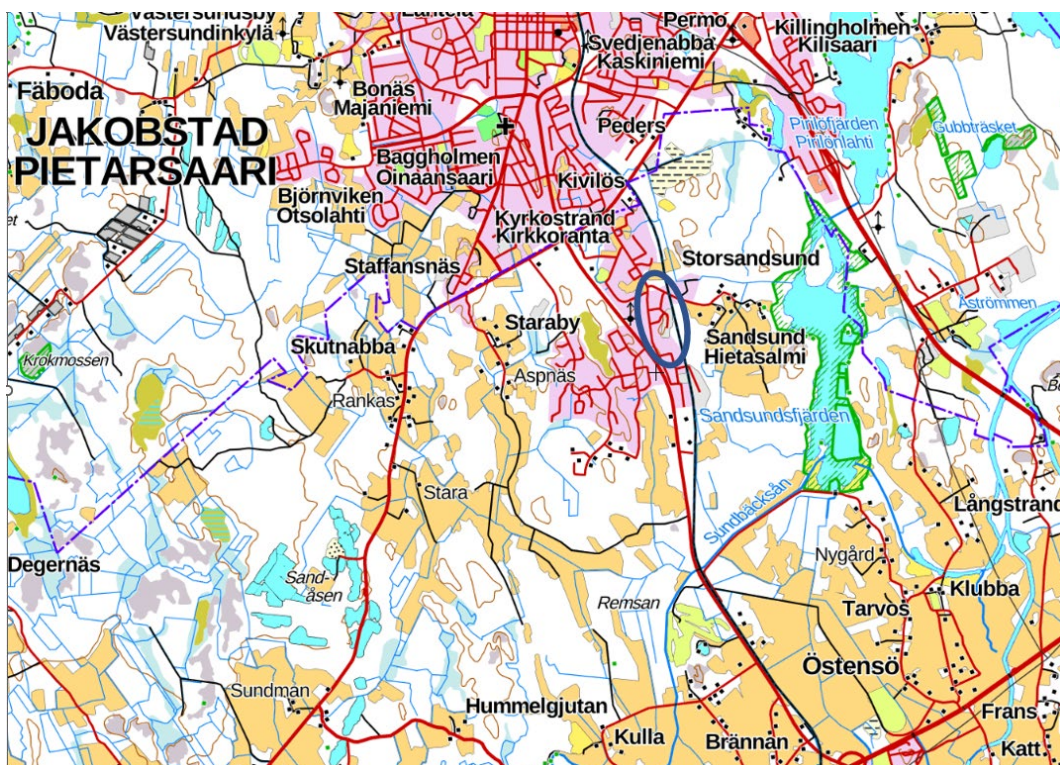


Bild 1: Planområdets ungefärliga läge © Lantmäteriverket

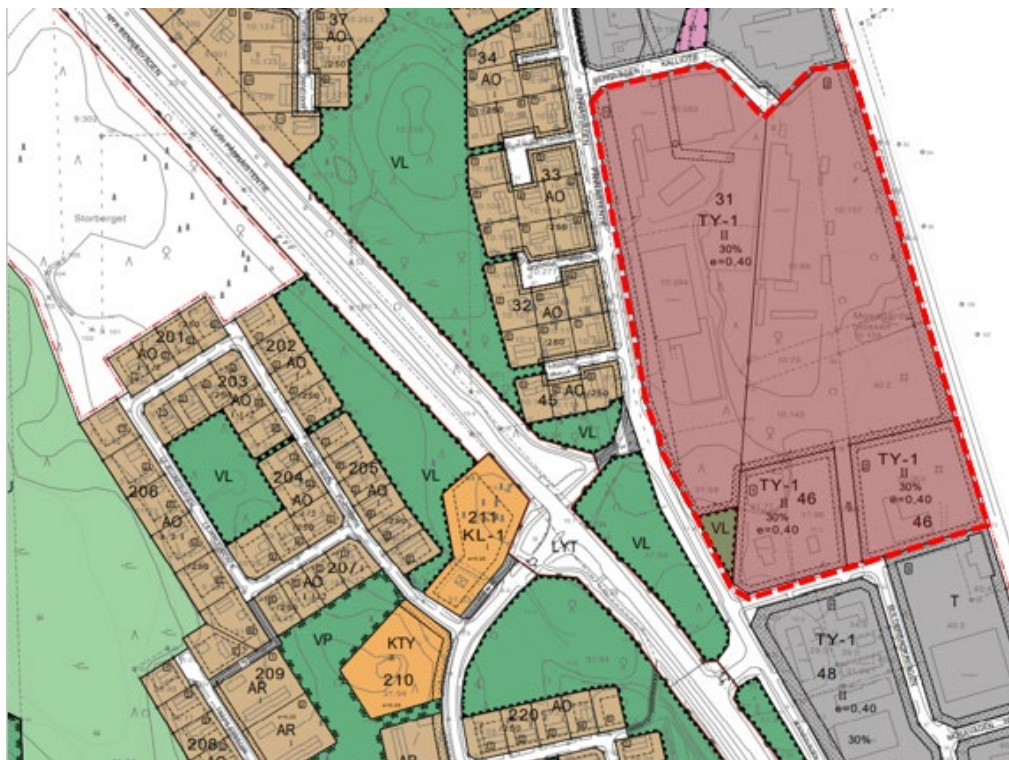


Bild 2: Planområdets ungefärliga utsträckning

1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Målsättningen med detaljplanändringen är att möjliggöra byggande av en ny infart till kvarteret söderifrån från Bulderbackavägen samt en gemensam parkeringsplats för kvarteret. Den nya parkeringsplatsen gör att ytor frigörs på industritomterna vilket gör att det skapas möjligheter att se över byggrätten på tomterna.

2 Sammandrag

2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

28.11.2022 § 586	Beslut om att påbörja planläggning
20.12.2022 § 53	Planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram program för deltagande och bedömning (PDB) till påseende
28.12.2022-15.1.2023	PDB framlagt till påseende
15.3.2023 § 10	Planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram utkast till påseende
___-___-2023	Utkast till påseende
___-2023 § ___	Planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram förslag till påseende
___-___-2023	Förslag till påseende
___-2023 § ___	Kommunstyrelsen godkände detaljplanändringen
___-2023 § ___	Kommunfullmäktige godkände detaljplanändringen

2.2 FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan förverkligas då ändringen har godkänts i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Ansvaret för att detaljplanen förverkligas ligger till de delar som gäller den nya vägförbindelsen på kommunen och när det gäller parkeringsplatsen på ägarna till tomt 1, 2 och 3.

3 Utgångspunkter

3.1 BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet är ca 11 ha och ligger mellan Sandsundvägen, Bulderbackavägen och Bergvägen. Sandsundvägen är en av de mest trafikerade gatorna i Pedersöre. Området är förverkligat som industriområde för icke miljöstörande industri. Även söder och norr om planområdet finns likartad verksamhet. Väster om planområdet, på andra sidan av Bennäsvägen finns den sydligaste delen av Gamla Sandsunds kommunala bostadsområde. Järnvägsförbindelsen för godstrafik mellan Bennäs och Jakostadshamn går öster om planområdet.

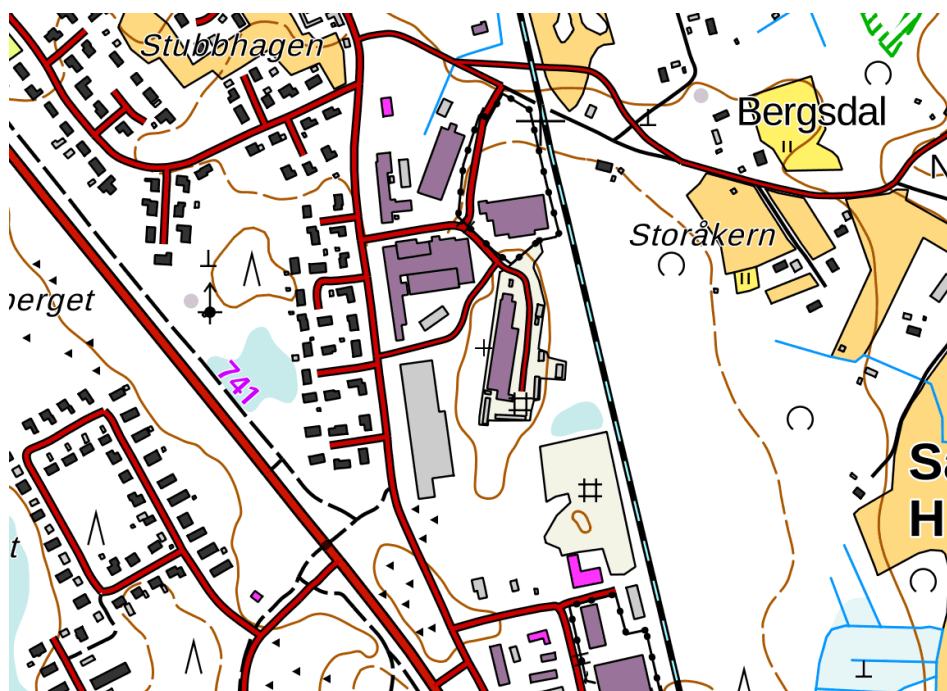


Bild 3: Områdets bebyggelse © Lantmäteriverket



Bild 4: Nuvarande huvudsakliga parkeringsplats för ca 100 bilar med blått och planerad parkeringsplats med grönt

På planområdet är de största arbetsgivarna Herrmans Bike Components och Nordic Lights. Nordic Lights verksamhet består av produktion av belysning för traktorer och arbetsfordon. Nordic Lights har ca 50 anställda på kontoret och ca 170 i produktionsarbete. Enligt företagets prognoser kommer företaget om 5 år att ha ca 100 anställda på kontoret och ca 200 i produktionsarbete.

Norr om Nordic Lights har Herrmans Bike Components Ltd. sin verksamhet. Företaget producerar cykelutrustning och har ca 40 anställda på kontoret och ca 100 i produktionsarbete. Företaget räknar med att ha ca 200 anställda 2025.

Sandsund Business Parks hallar finns invid järnvägsförbindelsen. Hallarna hyrs av Nordic Lights och Herrmans Bike Components. Sandsund Business Parks tomt finns de största möjligheterna att bygga ut. Utöver dessa finns tre mindre företag. Planområdet är mestadels i privat ägo.



Bild 5: Nordic Lights



Bild 6: Herrman Bike Components

4 Planeringssituation

4.1 RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR OMRÅDEANVÄNDNING

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändning vann laga kraft 1.4.2018. Målen är grupperade enligt sakinnehåll i följande halheter:

- Fungerande samhällsstruktur 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

4.2 ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2040

För kustområdet i Österbotten gäller Österbottens landskapsplan 2040 (godkänd 15.6.2020). Planen består av översiktlig planering av områdesanvändningen i landskapet. 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.

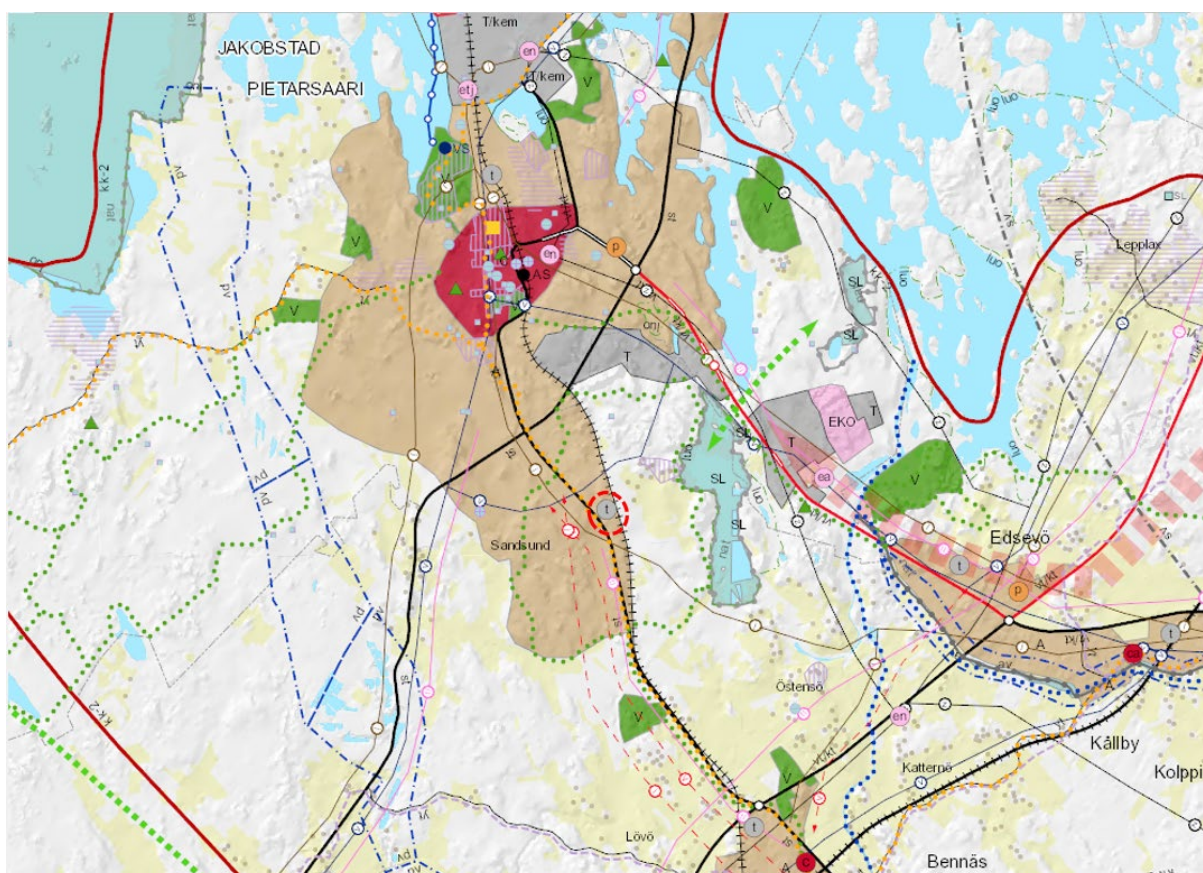


Bild 7: Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Planområdets ungefärliga läge anvisat med rött.

Enligt Österbottens landskapsplan 2040 ligger detaljplanområdet inom Jakobstads stadsutvecklingszon (kk-2). Enligt bestämmelserna bör för området utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar

den ekologiska funktionen. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande.

Ny bebyggelse bör placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetlig samhällsstrukturen, som bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken.

Området bör utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet bör säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Detaljplanområdet 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 enligt landskapsplanen anvisat som ett industri- och lagerområde (t). Enligt bestämmelserna ska man 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 tätorten ska stads- och tätortsbilden beaktas och tillräcklig skyddszon till bostads- och rekreationsområden anvisas. På området kan i den mer detaljerade planeringen 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. På området får inget nytt boende anvisas.

Detaljplanändringen strider inte mot landskapsplanens målsättningar eller utvecklingsprinciper.

4.3 GENERALPLAN

På området finns ingen gällande generalplan.

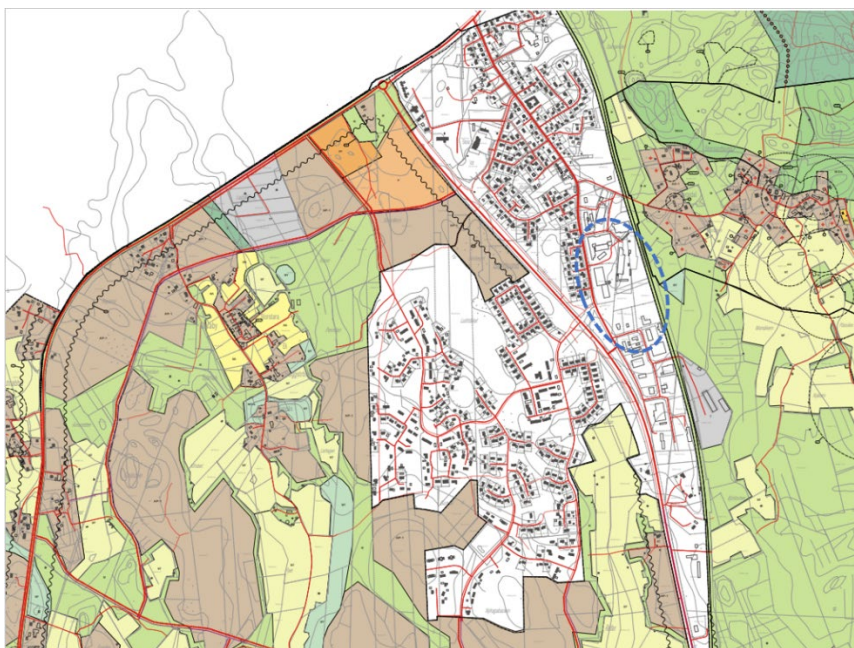


Bild 8: Utdrag ur Kyrkoby delgeneralplan. Detaljplanområdets ungefärliga läge med blått

4.4 GÄLLANDE DETALJPLAN

På detaljplanområdet finns flera mindre gällande detaljplaner som är godkända 1998 och 2011.

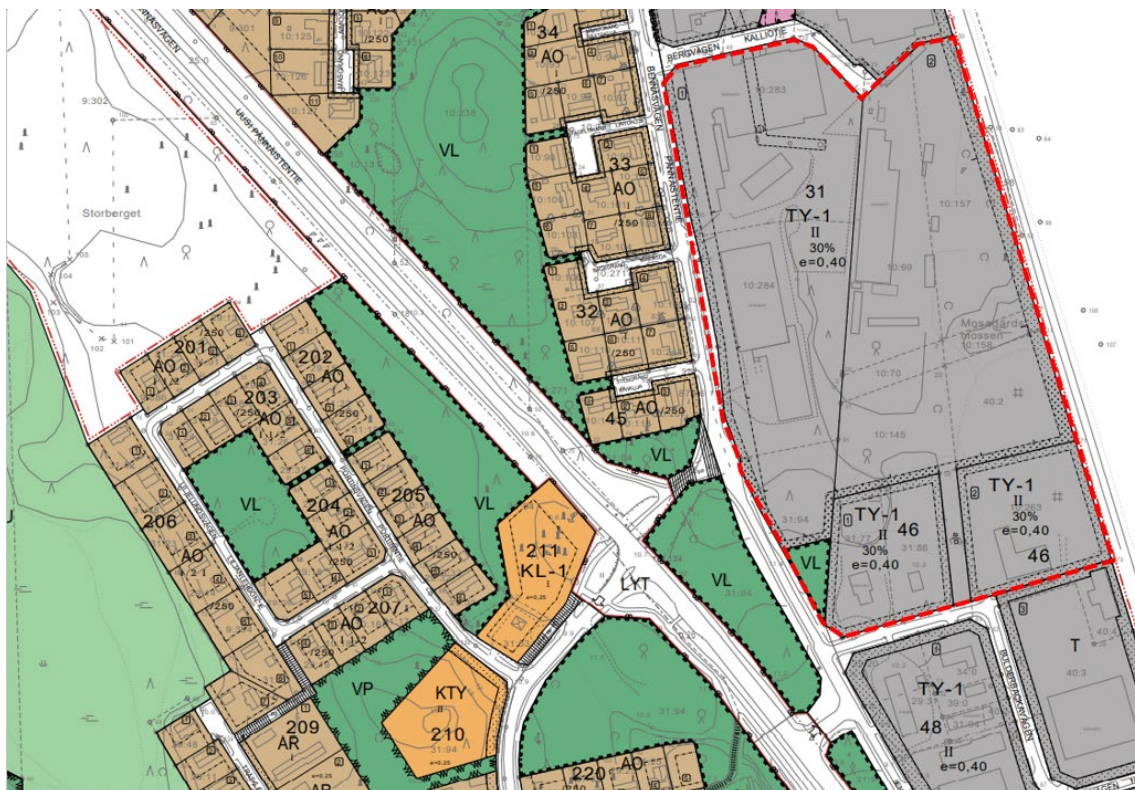


Bild 9: Utdrag ur gällande detaljplan

4.5 BYGGNADSORDNING

Pedersöre kommuns byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 29.1.2018.

4.6 BASKARTA

Kommunen upprätthåller tidsaktuell baskarta över området.

5 Planeringens olika skeden

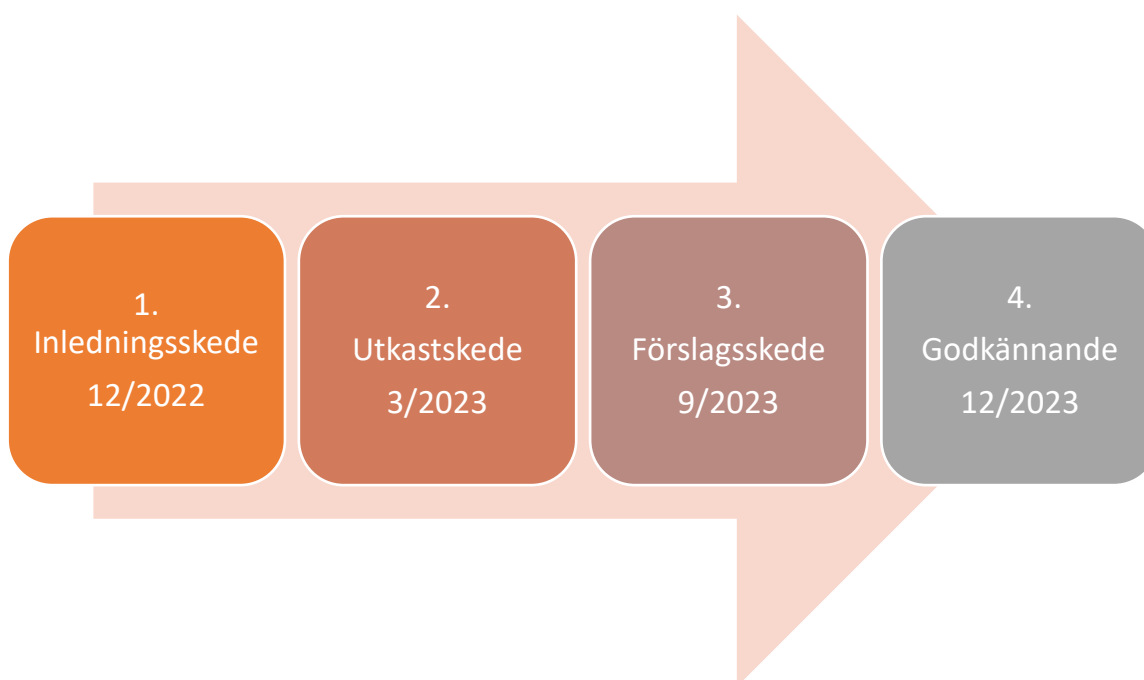
Planläggningsprocessen genomförs i fyra huvudsakliga skeden.

1. **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 under 14-30 dagar. Detta kungörs i de lokala tidningarna, på kommunens anslagstavla och internetsida. Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till planläggningssektionen.
2. **Utkastsskedet.** 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 internetsida.

Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt.

3. **Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, görs nödvändiga justeringar i materialet. Efter att kommunstyrelsen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till planläggningssektionen. Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
4. **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 angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande

5.1 TIDTABELL



5.7 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

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 planläggningsarbetet. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planläggningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet, åtminstone:

- Pedersöre kommuns förvaltningsenheter
- NTM-centralen (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
- Trafikledsverket
- Österbottens förbund
- Österbottens räddningsverk

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planlägningsarbetet, bl.a.

- El- och teleoperatörer
- Pedersöre vatten

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

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

6 Beskrivning av detaljplanändringen

Detaljplanen möjliggör i likhet med den gällande detaljplanen icke miljöstörande industriverksamhet (TY-I). Enligt bestämmelserna 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 $e = 0,50$ och 40 % av byggplatsens yta får bebyggas.

Genom detaljplanändringen anvisas en ny gemensam parkering för tomterna 1, 2 och 3. En ny gata anvisas mellan Bulderbackavägen och den södra tomtgränsen till tomt 3. Vidare från tomtgränsen har en körförbindelse anvisats i södra delen av tomt 3 för att möjliggöra trafik från den nya gatan till tomt 2. Längs tomtgränsen mellan tomt 1 och 2 mot tomt 3 har också en körförbindelse anvisats.



Bild 10: Här planeras den nya gatan

6.1 DIMENSIONERING

Kompletteras till förslagsskedet.....

6.2 OMRÅDESRESERVERINGAR

Kompletteras till förslagsskedet.....

7 Detaljplanens konsekvenser

Kompletteras till förslagsskedet.....

8 Förverkligande av detaljplanen

Målsättningen är att detaljplanen ska godkännas slutet av 2023. När detaljplanen har vunnit laga kraft är det kommunen och områdets företagare som har ansvar för att planen förverkligas.

Pedersöre 15.3.2023

Anna-Karin Pensar, planläggare