

Kommun

Pedersöre kommun

Dokument

Detaljplanebeskrivning

Datum

20.6.2018

PEDERSÖRE KOMMUN

UTVIDGNING OCH ÄNDRING AV KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE DETALJPLAN



**UTVIDGNING OCH ÄNDRING AV KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE DETALJPLAN
DETALJPLANEBSKRIVNING**

Författare **Christoffer Rönnlund**
Datum **12.6.2018**
Granskare **Jonas Lindholm**
Granskad **12.6.2018**

Ramboll
Hovrättsplanaden 19 E
65100 VASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Detaljplaneområdets läge	5
1.3	Planens namn och syfte	7
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	7
2.	SAMMANDRAG	8
2.1	Olika skeden i detaljplaneprocessen	8
2.2	Detaljplanen	8
2.3	Genomförandet av detaljplanen	8
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	8
3.1	Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området	8
3.1.2	Naturmiljön	8
3.1.3	Den byggda miljön	9
3.1.4	Markägförhållanden	11
3.2	Planeringssituationen	11
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet	11
3.2.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	11
3.2.1.2	Landskapsplanen	12
3.2.1.2.1	Etapplandskapsplan 1 & 2	12
3.2.1.3	Generalplan	12
3.2.1.4	Gällande detaljplan	13
3.2.1.5	Byggnadsordningen	14
3.2.1.6	Tomtindelning och tomtregister	14
3.2.1.7	Baskarta	14
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	15
4.1	Behovet av detaljplanering	15
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.3	Deltagande och samarbete	15
4.3.1	Intressenter	16
4.3.2	Anhängiggörande	16
4.3.3	Deltagande och växelverkan	16
4.3.4	Myndighetssamarbete	16
5.	MÅL FÖR DETALJPLANEN	17
5.1	Mål enligt utgångsmaterialet och som uppkommit under detaljplaneprocessen	17
6.	DETALJPLANENS UTGÅNGSALTERNATIV	18
6.1	Detaljplaneutkastet 19.6.2017	18
6.1.1	Utlåtanden och åsikter som inkommit när detaljplaneutkastet varit framlagt till officiellt påseende och beaktandet av dem	18
6.2	Detaljplaneförslaget 20.6.2018	19
6.2.1	Utlåtanden och anmärkningar som inkommit när detaljplaneförslaget varit framlagt till officiellt påseende och bemötandet av dem	19
7.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	20
7.1	Planens struktur	20
7.1.1	Dimensionering	20

7.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
7.3	Detaljplanens förhållande till övriga planer	20
7.4	Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser	20
7.5	Namn	21
8.	PLANENS KONSEKVENSER	21
8.1	Utdredning om konsekvenserna i planeringsområdet	21
8.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	21
8.1.2	Konsekvenser för den byggda miljön	22
8.1.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	22
9.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
9.1	Genomförande och tidsplanering	23

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planeringen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Pedersöre kommun och Ramboll Finland Oy.

Information om detta program och planläggningsprojektet fås av kommunens planläggare (kontaktuppgifterna nedan).

PLANLÄGGARE:

Pedersöre kommun

Skrufvilagatan 2
68910 Bennäs
Tel. (06) 785 0111
Fax (06) 729 0547
www.pedersore.fi

Kontaktperson:

Planläggare:
Anna-Karin Pensar
T +358 44 755 7619
E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

Ramboll Finland Oy

Hovrättsplanaden 19 E,
65100 VASA
Tel. 020 755 7600
Fax 020 755 7602
www.ramboll.fi

Kontaktperson:

Planläggare:
Lantm.ingenjör YH Christoffer Rönnlund
T +358 44 312 2301
E-post: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

Granskare:
Lantm.ingenjör YH Jonas Lindholm, YKS-605
T +358 50 349 1156
E-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Detaljplaneområdets läge

Planläggningsområdet ligger i Kållby mellan Europavägen (riksväg 8), Kållbyvägen (stamväg 68) och Företagargatan. Detaljplaneområdet gränsar i öster till Kållby industriområde.

Området ligger ca 6 km från kommunens centrum Bennäs, ca 10 km från regionens centrum Jakobstad och ca 28 km från Karleby.

Detaljplaneområdets regionala läge har anvisats i ***bild 1*** och dess riktgivande läge i ***bild 2***.

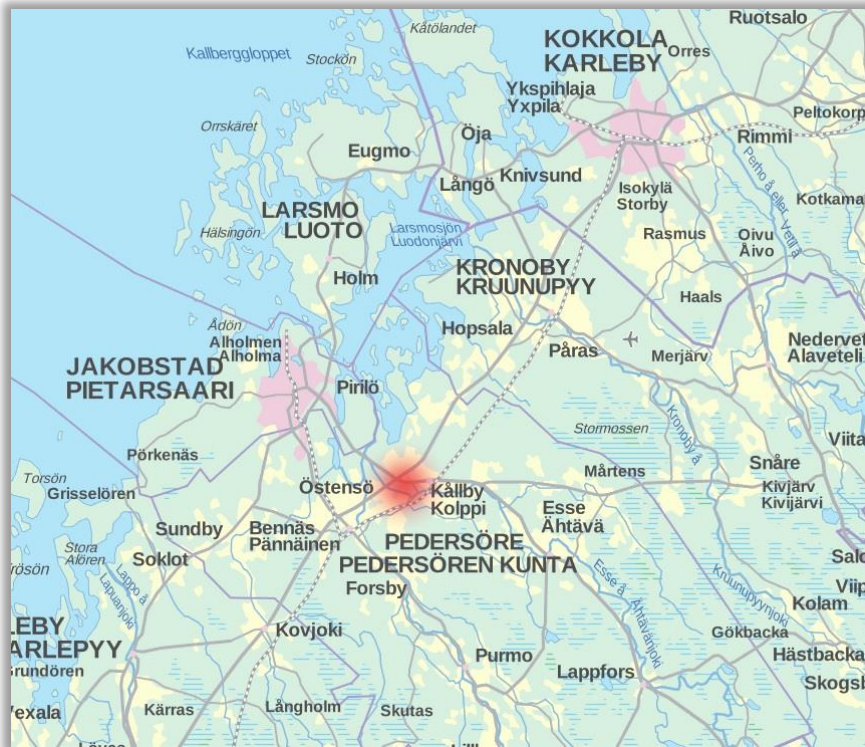


Bild 1. Områdets regionala läge © Lantmäteriverket.

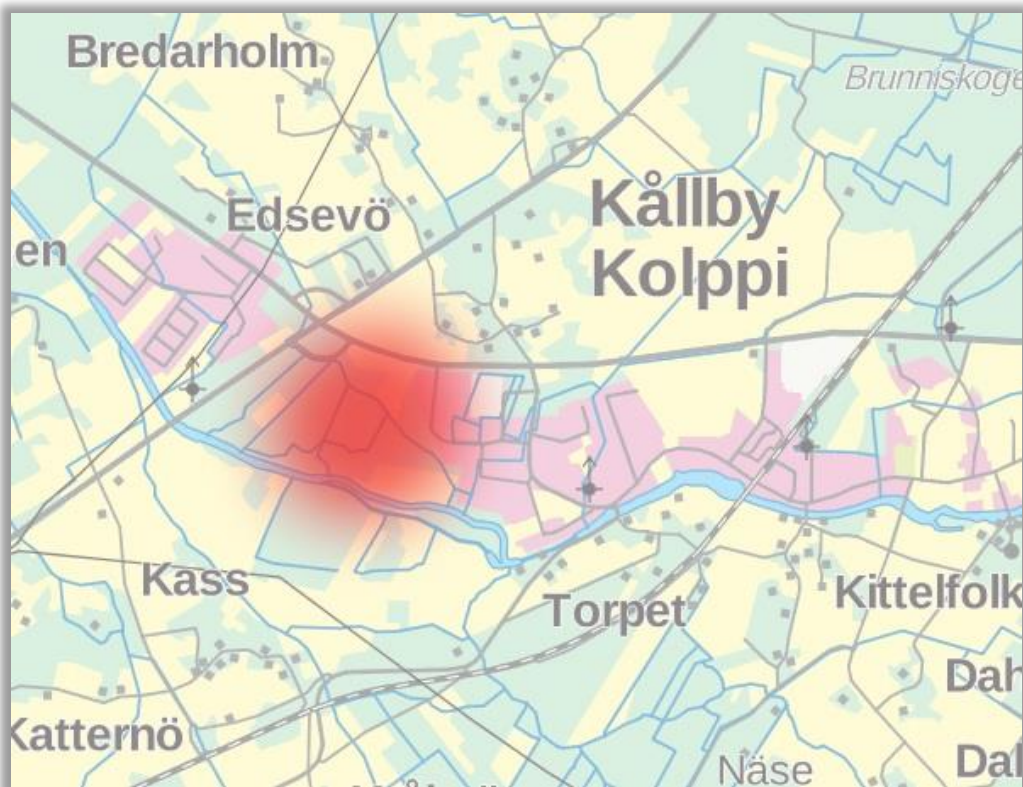


Bild 2. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.



Bild 3. Planområdets avgränsning anges med röd linje.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **UTVIDGNING OCH ÄNDRING AV KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE DETALJPLAN.**

Med projektet eftersträvas att skapa förutsättningar för en förstoring av industriområdet i Kållby. Med detaljplanen vill man uppgöra en tidsenlig detaljplan som motsvarar det aktuella markanvändningsbehovet på Kållby industriområde och som skapar förutsättningar för framtida exploateringsbehov. Läs mer i *punkt 4.1 – Behovet av detaljplanering*.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Befintliga och aktuella utredningar för detaljplaneområdet beaktas. Utredningarna kompletteras efter behov.

Bilagor:	Bilaga 1:	<i>Program för deltagande och bedömning.</i>
	Bilaga 2:	<i>Naturinventering.</i>
	Bilaga 3:	<i>Trafikutredning.</i>
	Bilaga 4:	<i>Bemötandesammanställning, utkastskedet.</i>
	Bilaga 5:	<i>Bemötandesammanställning, förslagsskedet. (tillfogas senare i processen).</i>

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

4.4.2016	Kommunstyrelsen beslutar att påbörja detaljplaneringen.
19.5.2016	Ramboll Finland Oy antas som konsult för uppdraget.
3.7–18.8.2017	PDB och planutkast till påseende.
___. ___. 201__	Detaljplaneförslaget till påseende.
___. ___. 201__ § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
___. ___. 201__ § __	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är beteckningar för industriverksamhet, skyddsgrönområden och gator. Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på plankartan och under *punkt 7.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser*.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på kommunen.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet är ca 20,5 ha och består till största delen av oplanerad mark.

Området består främst av skogsmark men även av en del åkermark. Här finns flera skogsdiken som rinner ut i Esse å. Området är mycket flackt och saknar högre eller lägre belägna partier.

Området är strategiskt beläget nära Europavägen och Kållbyvägen.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Närområdet är flackt och består till stor del av skogs- och åkermark. Området är tydligt avgränsat mellan riksvägen, Kållbyvägen och Esse å.

Jordmån

Detaljplaneområdet domineras i sin helhet av jordarten finmo.

Informationskälla; GTK.

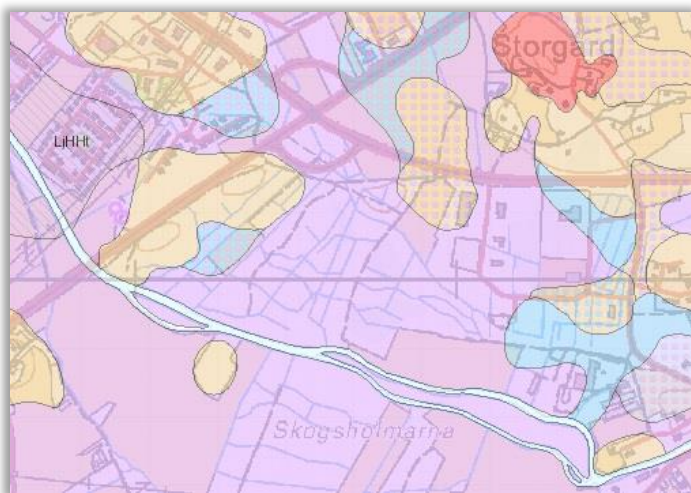


Bild 4. Jordmånskarta. Med lila nyans anges finmo. © GTK | © Lantmäteriverket.

Vattendrag och vattenhushållning

Söder om planområdet rinner Esse å som i landskapsplanen har beteckningen "ytvattenområde som är värdefullt med tanke på vattenförsörjningen". Ytvattenavrinningen från planområdet sker till nämnda å. Grundvattenområden finns inte på eller i närheten av området.

Informationskälla; OIVA.

Naturskydd

Esse å ingår i Natura 2000-nätverket eftersom det i ån finns förekomster av den utrotningshotade flodpärlmusslan. I övrigt finns inga naturskyddsområden eller Natura-områden i planområdets närhet.

Enligt uppgjord naturinventering förekommer inga naturtyper som är skyddade enligt vatten-, naturskydds- eller skogslagen. Några sällsynta eller utrotningshotade växter finns ej heller. Inom området förekommer spår av flygekorre, invid Esse å har man hittat dess troliga boplats. Längs Esse å finns ett viktigt viltstråk som går i väst-östlig riktning.

Informationskälla; Naturinventering av ett skogsområde i närheten av Kållby industriområde i Pedersöre kommun (2015–2016).

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur

Enligt SYKE:s uppgifter om samhällsstrukturen ingår utvidgningsområdet i glesbebyggelseområdet medan det befintliga industriområdet räknas som tätortsområde. Utvidgningsområdet är helt obebyggt. *Informationskälla; OIVA.*

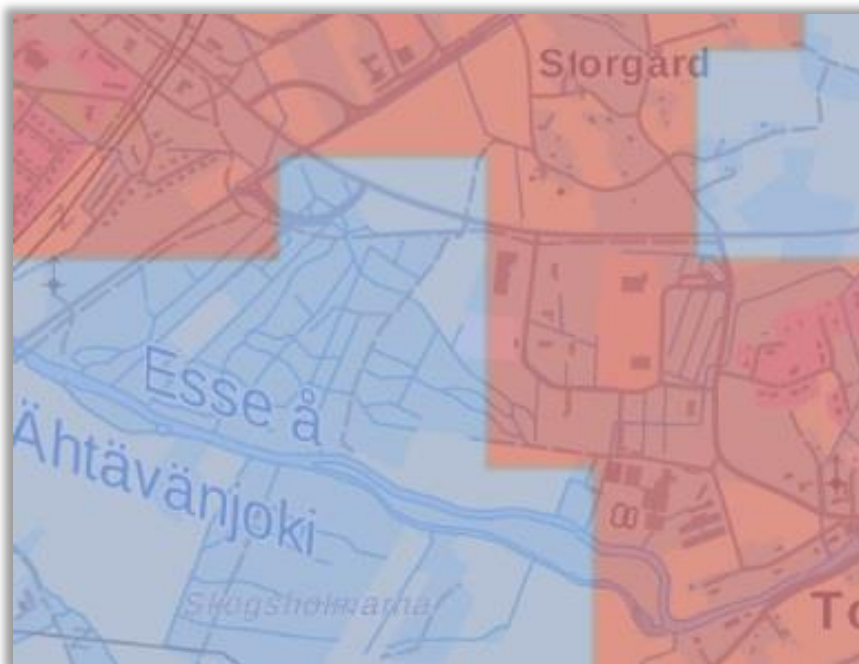


Bild 5. Bilden förevisar samhällsstrukturen. Röd färg; Tätortsområden, Blå färg; Landsbygdsbebyggelse/glesbygdsbebyggelse. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

På Kållby industriområde finns i dagens läge flertalet verksamma företag. En betydande del av företagen är verksamma inom logistik- och transportbranschen men här finns även företag inom tillverkningsindustrin och byggföretag. Sammanlagt sysselsätter de företag som finns här ca 350 personer.

Inom själva planläggningsområdet finns i dagens läge en bebyggd industritomt. I övrigt är planläggningsområdet obebyggt.



Bild 6. Vy från det befintliga industriområdet.

Trafik

Trafiken till och från området styrs från Kållbybägen och Europavägen via Centrumvägen vidare in på området. Både Kållbyvägen och Europavägen är livligt trafikerade, vilket kan ses av trafikmängdskartan i nedanstående bild. Den interna trafiken på det befintliga industriområdet sköts via kommunala gator. Till området finns en befintlig cykelväg.

Från Kållbyvägen finns även en anslutning till Företagargatan. Anslutningen är byggd men enligt gällande detaljplan är det ingen officiell/tillåten anslutning. Anslutningen används trots detta. På

ett avstånd av ca 430 m från Företagargatan finns den befintliga rampen mellan Europavägen och Kållbyvägen, en till ramp är under uppbyggnad vilket ytterligare försvårar möjligheten att anvisa Företagargatans infart som en officiell infart i detaljplanen. Korsningen klarar inte rådande trafiksäkerhetskrav. Således ska all trafik till området ledas via Centrumvägen.



Bild 7. På bilden visas den dagliga medeltrafikmängden på de olika vägarna.

Teknisk försörjning

I utkanten av detaljplaneområdet finns fungerande kommunalteknik. Vatten- och avloppsnätet är utbyggt på det befintliga industriområdet. För avledning av dagvatten används naturliga diken samt utbyggda nät av diken och rör. På området finns ett fungerande elnät.

3.1.4 Markägförhållanden

Pedersöre kommun äger det område som omfattas av planläggningen.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet

3.2.1.1 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 färdssätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

3.2.1.2 Landskapsplanen

För kustområdet i Österbotten gäller Österbottens landskapsplan (fastställd: 21.12.2010). I inledningsorden beskrivs landskapsplanen på följande sätt;

"Landskapsplanen är en plan på lång sikt. Lösningarna i planen påverkar betydligt förutsättningarna för förverkligandet av en hållbar utveckling. Målet med planeringen är att skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling i Österbotten. Planen behandlar bl.a. ramarna för utvecklingen av region- och samhällsstrukturen, tryggar förutsättningarna för genomförandet av de regionala nätverksstrukturerna och säkerställer de största behoven av naturskydd, kulturmiljö och rekreation. Områdesreserveringar har anvisats i den mån och med den noggrannhet som man har ansett vara nödvändigt med tanke på de riksomfattande eller landskapsomfattande målen för områdesanvändning eller för att områdesanvändningen i flera kommuner ska samordnas."

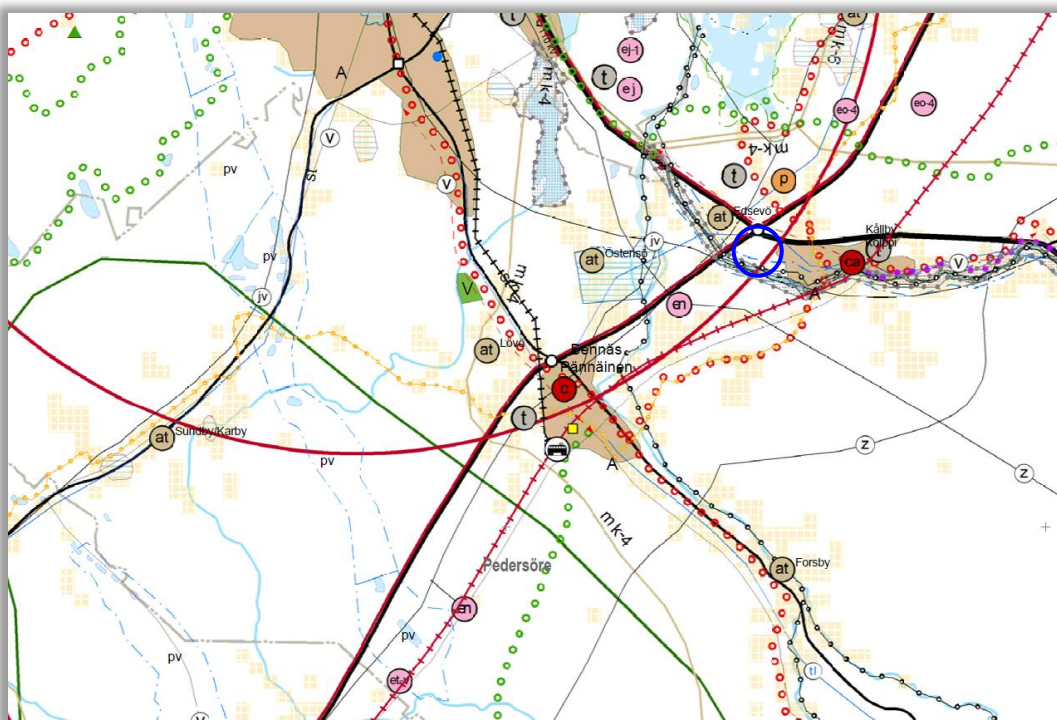


Bild 8. Utdrag ur Österbottens landskapsplan. (fastställd: 21.12.2010).

Området ingår i Jakobstadsregionens stadsutvecklingszon (kk-2). Enligt beteckningens planeringsbestämmelser bör Jakobstads ställning som ett regioncentrum i landskapet främjas och vid planeringen av markanvändningen bör den nuvarande strukturen vara utgångspunkten. Området ingår också i Jakobstadsregionens område med turistattraktioner (mv-9). Planområdet ligger i anslutning till Kållby tätortsområde (A).

Esse å är i landskapsplanen anvisat som ett ytvattenområde som är värdefullt med tanke på vattenförsörjningen (av) vilket innebär att vattenvårdsaspekterna särskilt bör beaktas. Esse å är också anvisat som en regionalt värdefull paddlingsled.

3.2.1.2.1 Etapplandskapsplan 1 & 2

Varken i etapplandskapsplan 1 gällande handel eller i etapplandskapsplan 2 gällande förnybar energi finns några särskilda målsättningar eller utvecklingsprinciper för området.

3.2.1.3 Generalplan

Delar av fastigheterna som omfattas av planläggningen berörs av strandgeneralplan för Esse å. I enlighet med den finns i närheten av industriområdet flertalet byggplatser för fritidsbostäder anvisade längs med Esse ås strand. Bl.a. på fastigheten Hönsörn RN:r 1:117 som omfattas av

planläggningen finns en byggplats för fritidsbostäder. De delar av generalplanen som även rör detaljplanen har i generalplanen anvisats som jord- och skogsbruksområde (M).

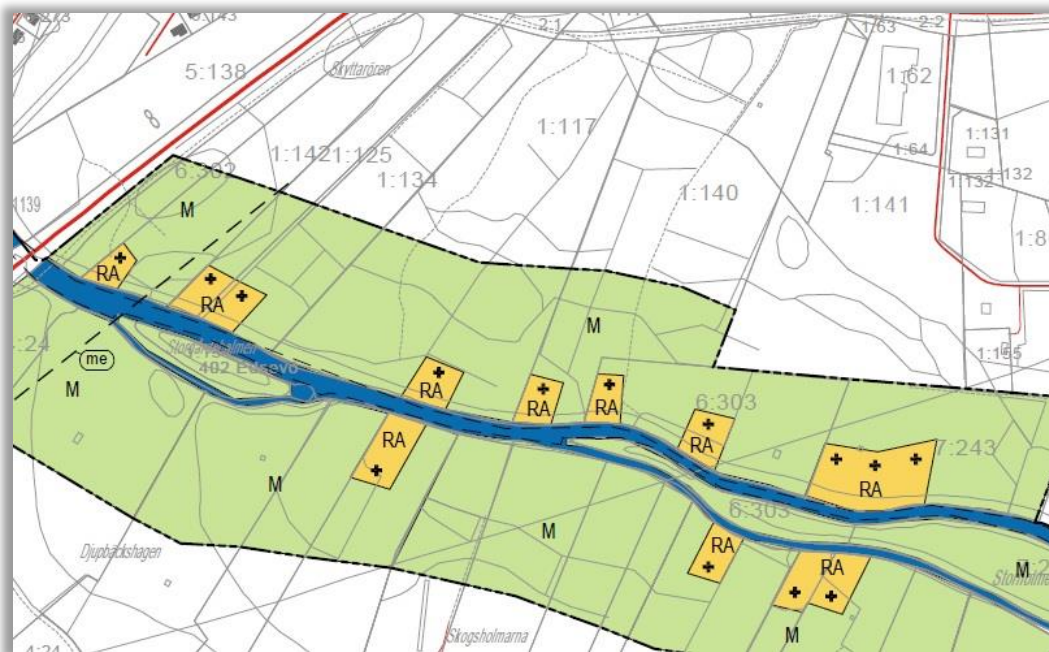


Bild 9. Utdrag ur strandgeneralplan för Esse å.

3.2.1.4 Gällande detaljplan

Delar av kvarter 108 är detaljplanerat från tidigare. I övrigt är området inte detaljplanerat. Den angränsande detaljplanen rör hela det befintliga industriområdet.



Bild 10. Utdrag ur detaljplanen för Industriområdet.

3.2.1.5 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige i Pedersöre den 27.6.2011.

3.2.1.6 Tomtindelning och tomtregister

Information angående fastighetsindelningen på området är baserad på tidsenliga uppgifter från Lantmäteriverket.

3.2.1.7 Baskarta

Som bas i planeringen har kommunens tidsaktuella baskarta använts. Baskartan är uppgjord år 2016.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

Kommuner har enligt finsk lagstiftning planläggningsmonopol i sin egen kommun och således bör det genom planläggningsprocessen hållas ett smidigt och informativt samarbete med Pedersöre kommun. Intressenter bör ges möjlighet att höras och där av ordnas officiella påseendeskedet för allmänheten.

Som första steg utarbetas ett *Program för deltagande och bedömning (PDB)*. PDB sätts till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in påpekanden och av myndigheter begärs utlåtande. PDB är en informativ handling och berättar vad planläggningsarbetet handlar om, vilka lagparagrafer som styr planläggningen och vem som står som kontaktperson vid eventuella frågor. Om behov finns uppdateras PDB under planläggningsprocessen.

Som andra steg utarbetas ett *detaljplaneutkast* för markanvändning, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för PDB beaktas. Uppgjorda och befintliga utredningar som berör projektet beaktas. När en fungerande planlösning erhållits sätts utkastet till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in påpekanden och av myndigheter begärs utlåtande.

Första och andra steget kan utföras parallellt.

Som tredje steg utarbetas ett *detaljplaneförslag*, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för utkastet beaktas. Förslaget uppgörs för att erhålla en optimal lösning. När en fungerande planlösning erhållits sätts förslaget till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in anmärkningar och av myndigheter begärs utlåtande.

Som fjärde steg görs *tekniska justeringar* på förslaget. Tekniska justeringar utförs på basen av inkommen respons från påseendeskedet för förslaget, samt genom att korrigera eventuella och observerade småfel. Stora förändringar i förslaget kan medföra att förslaget åter en gång sätts till officiellt påseende. Små korrigeringar i förslaget kräver dock inte ett nytt påseendeskede.

Som femte, och sista, fas skall kommunen godkänna förslaget. Anmärkningar kan göras mot godkännandet. Inkommer inga anmärkningar vinner planen laga kraft.

4.1 Behovet av detaljplanering

Planläggningsuppdraget omfattar ett ca 20,5 ha stort område, som man önskar planlägga med funktioner för industriverksamhet. Det finns ett behov av flera industritomter i området eftersom Kållby industriområde så småningom börjar vara utbyggt. Detta nya utvidgningsområde bör bygga vidare på och anknyta till det befintliga industriområdet.

De allmänna mål som ställs på områdesplaneringen i markanvändnings och bygglagen 5 § utgör grund för planläggningsarbetet, medan behovet av att utarbeta detaljplan grundar sig på MBL 51 §.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kommunstyrelsen beslöt den 4.4.2016 att påbörja en detaljplanering av området. Initiativet till planläggningen har tagits av Pedersöre kommun.

4.3 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 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 MBF 28 §):

4.3.1 Intressenter

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen:

- Pedersöre kommuns olika förvaltningar – (Skrufvilagatan 2, 68910 Bennäs)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen – (PB 262, 65101 Vasa)
- Österbottens förbund – (PB 174, 65101 Vasa)
- Österbottens räddningsverk / Pedersöre brandstation – (Brandvägen 1, 68910 Bennäs)

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen.

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

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

4.3.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes i samband med protokollutgivandet från Kommunstyrelsens möte den 4.4.2016 i Pedersöre kommun.

Genom en kungörelse i samband med påseendeskedet för PDB (Programmet för deltagande och bedömning) och detaljplaneutkastet har det meddelats allmänheten om projektstarten.

30.6.2017 sattes en kungörelse upp i Pedersöre kommungård och i de lokala dagstidningarna. Föredragningslistor och protokoll har även kunnat ses på www.pedersore.fi.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under detaljplaneprocessen när respektive skede behandlats.

- PDB (Program för deltagande och bedömning) var framlagt under tiden 3.7–18.8.2017 i enlighet med MBL 63 § och MBF 30 §.
- Detaljplaneutkastet var framlagt under tiden 3.7–18.8.2017 i enlighet med MBL 62 §. Begäran om utlåtande över utkastet sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 30 §. Över utkastet inkom 4 utlåtanden.
- Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden ____-____.____.201__ i enlighet med MBL 65 §. Begäran om utlåtande över förslaget sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 27 § och MBF 28 §. Över förslaget inkom ____ utlåtande/n och ____ anmärkning/ar.

4.3.4 Myndighetssamarbete

6.2.2018 hölls ett möte mellan Södra Österbottens ELY-centralen, Pedersöre kommun och Ramboll angående möjligheterna att ansluta området via Företagargatan till Kållbyvägen. På basen av möte gav Södra Österbottens ELY-central sitt utlåtande 23.2.2018 där det konstaterades att det inte är möjligt att ansluta industriområdet direkt till Kållbyvägen via Företagargatan på ett trafiksäkert sätt.

5. MÅL FÖR DETALJPLANEN

Genom detaljplaneringen ämnar Pedersöre kommun skapa förutsättningar för ytterligare bygande i området. Det finns en efterfrågan på industritomter och det befintliga industriområdet börjar vara utbyggt. Genom att utvidga industriområdet västerut kan man även placera mer industriverksamhet på området.

Detaljplanearbetets utförande:

5 § – *Målen för områdesplanering i Markanvändnings och bygglagen* utgör grund för planläggningsarbetet.

5.1 Mål enligt utgångsmaterialet och som uppkommit under detaljplaneprocessen

Bakgrundsmaterial

Landskapsplanen, angränsande detaljplan och den aktuella fastighetsindelningen utgör det basmaterial som planläggningsarbetet bygger på. Uppgjord naturinventering används i arbetet, se punkt 1.4.

Samhällsstruktur

Med detaljplanen eftersträvar Pedersöre kommun att utvidga industriområdet och således även samla mer industriverksamhet till området. Planläggningsområdet är ett naturligt utvidgningsområde för industriverksamhet och området stöder den befintliga samhällsstrukturen, vilket gör att stora satsningar på t.ex. kommunalteknik inte behöver göras.

Trafik

I samband med detaljplaneringen har en trafikstudie gjorts. I studien har man preliminärt rätt ut möjligheterna till att ansluta Kållby industriområde direkt till Kållbyvägen via Företagargatan. Man har även sett på de interna trafikströmmarna.

Mål som uppkommit under detaljplaneprocessen

Efter att planutkastet hade varit framlagt till påseende beslöts att utvidga planområdet med ett markområde som kommunen köpt efter att planläggningen påbörjats. Delar av det inköpta markområdet är sedan tidigare detaljplanerat.

Från Pedersöre kommun framfördes även ett önskemål om att kunna använda Företagargatan som infart för trafik kommande västerifrån längs Kållbyvägen. Efter samråd med berörda myndigheter kunde dock konstateras att det inte är möjligt att anvisa en anslutning från Kållbyvägen till Företagargatan.

6. DETALJPLANENS UTGÅNGSALTERNATIV

I den utarbetade detaljplanen har Pedersöre kommuns målsättningar beaktats. Befintlig markanvändning i närområdet har beaktats så att denna plan på ett smidigt sätt anpassas till befintligt detaljplaneområde.

6.1 Detaljplaneutkastet 19.6.2017

I planutkastet har reserverats 10 nya tomter för industriverksamhet. Tomterna är fördelade i fyra kvarter. Mellan det befintliga industriområdet och dessa nya tomter har anvisats ett ca 20 m brett skyddsgrönområde. De skyddsgrönområden som är angivna i planen är tänkta att fungera som avrinningsstråk och infiltreringsområde för ytvatten som uppkommer på området.

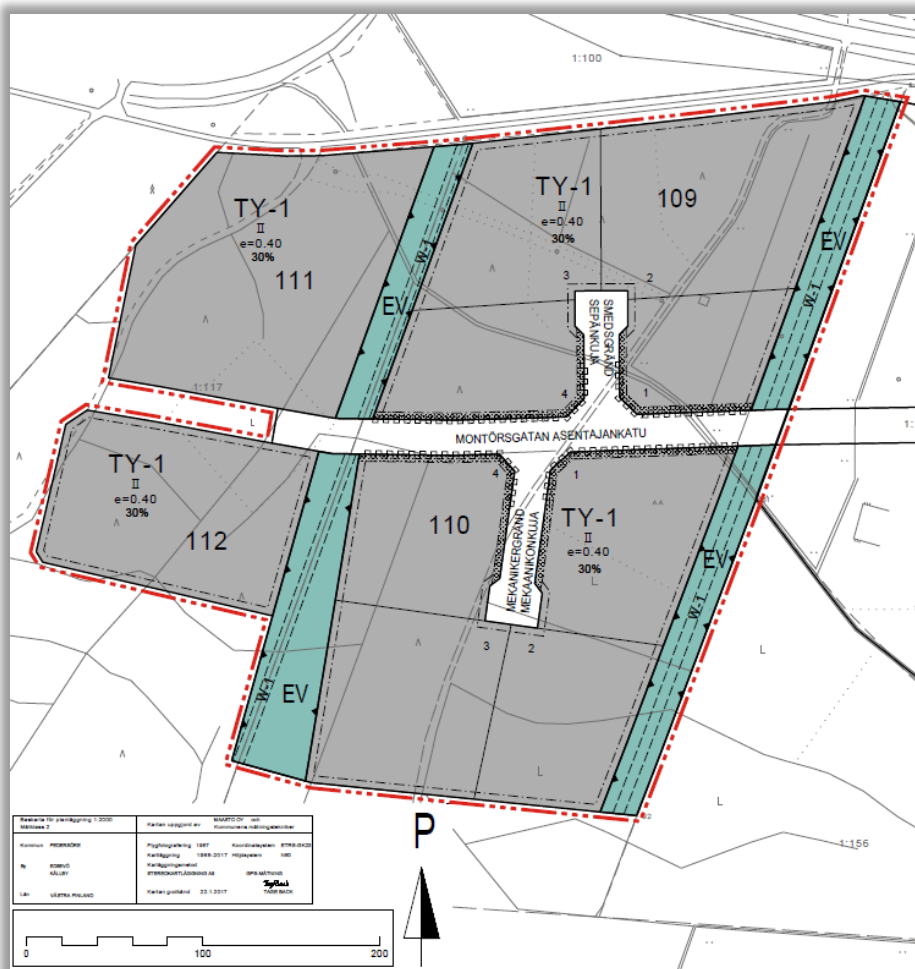


Bild 11. Detaljplaneutkastets utformning.

6.1.1 Utlåtanden och åsikter som inkommit när detaljplaneutkastet varit framlagt till officiellt påseende och beaktandet av dem

En sammanställning över myndighetsutlåtanden och inlämnade åsikter från detaljplaneutkastets officiella påseende, samt bemötandet av dem, redovisas i **Bilaga 4 – Bemötandesammanställning, utkastskedet**.

6.2 Detaljplaneförslaget 20.6.2018

I jämförelse med planutkastet har man i planförslaget förstorat planläggningsområdet. Pedersöre kommun har under planläggningens gång köpt ett sammanhängande markområde som medtas i planläggningen. Det berörda området är från tidigare delvis detaljplanerat, dess areal är ca 7,5 ha.

Förutom att planläggningsområdet har förstorats är planutkastet och planförslaget nästan identiska. Några mindre tekniska justeringar har utförts.

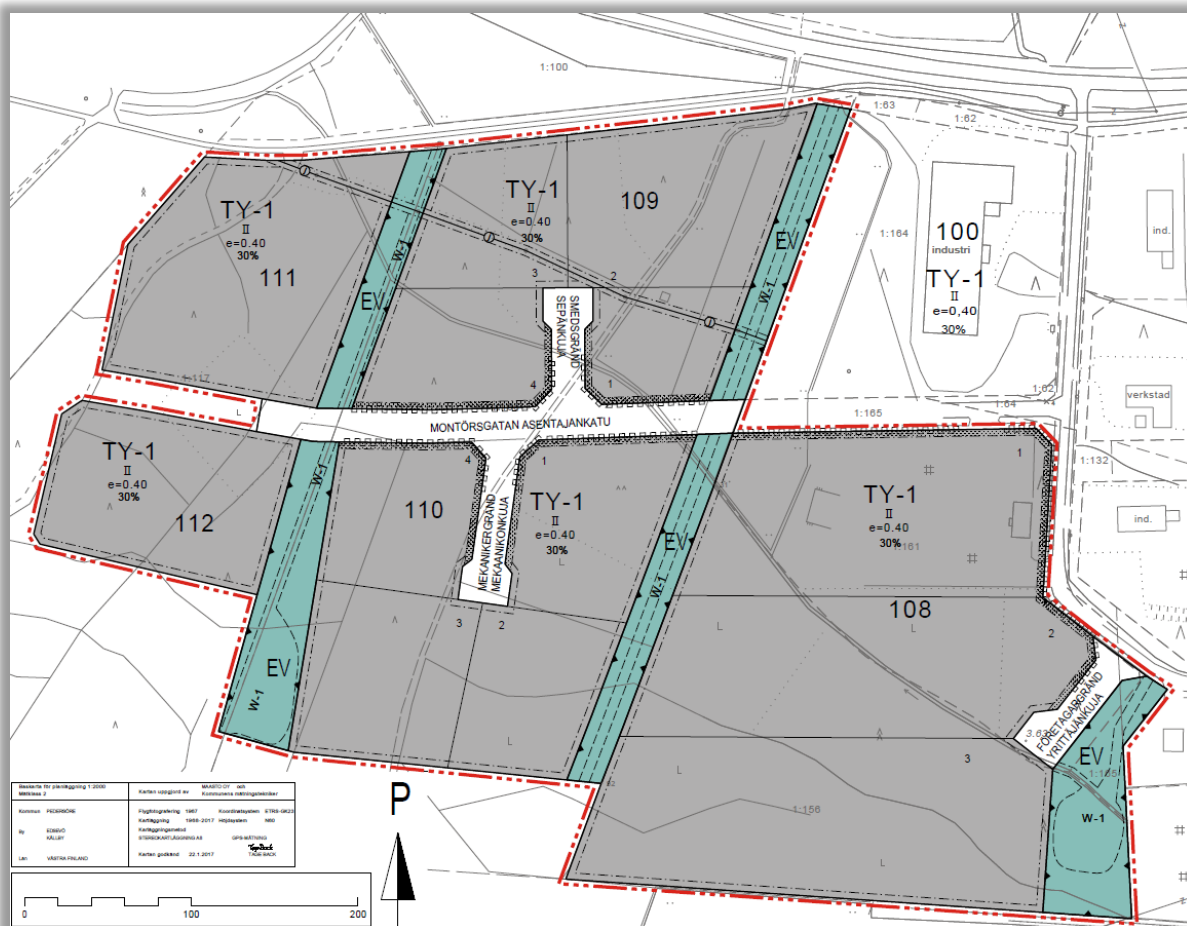


Bild 12. Planförslagets utformning.

6.2.1 Utlåtanden och anmärkningar som inkommit när detaljplaneförslaget varit framlagt till officiellt påseende och bemötandet av dem

En sammanställning över myndighetsutlåtanden och inlämnade åsikter från detaljplaneförslagets officiella påseende, samt bemötandet av dem, redovisas i **Bilaga 5 – Bemötandesammanställning, förslagsskedet**. Läggs till senare.

7. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

7.1 Planens struktur

Detaljplanen bygger vidare på befintliga strukturer. Bland annat kommer man att nyttja Montörsgatan genom att förlänga den västerut. Från nämnda gata har anvisats tomter på båda sidorna. Tanken med planen är att den på ett naturligt sätt i framtiden skall kunna utvidgas och Montörsgatan förlängas.

7.1.1 Dimensionering

Planlägningsarbetet har resulterat i elva helt nya tomter för industriverksamhet. I kvarter 108 har en tomt omformats och förstörats för att i denna plan utgöras av två tomter. Tomterna är fördelade på fem kvarter. Utöver tomterna förlängs Montörsgatan medan Smedsgränd och Mechanikergränd skapas. In- och utfarten till tomterna i kvarter 109/110 ska ske via sidogatorna. Planen möjliggör byggande i två plan på samtliga tomter och en byggnadsrätt på $e=0.40$ /tomt, vilket betyder att 40 % av tomtens areal utgör tomtens byggnadsrätt.

7.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

För detaljplaneområdet har uppgjorts en ny naturinventering, vilken man beaktat i planläggningen. Med tanke på flygekorren och dess boplats invid Esse å har man enligt rekommendationen i naturinventeringen lämnat ett ca 100 m brett oplanerat/grönt område norr om Esse å. Det oexploaterade området ska även fungera som viltstråk. Plangränsen är ca 150-160m från Esse.

På industriområdet får endast bedrivas verksamheter där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Därtill finns planbestämmelser som säger att det är förbjudet att vidta sådana åtgärder som kan försämrare vattenkvaliteten i Esse å. På så vis säkerställs att inga betydande negativa konsekvenser för miljön uppstår.

7.3 Detaljplanens förhållande till övriga planer

Beaktan av landskapsplanen:

I detaljplanearbetet har landskapsplanen och de i *punkt 3.2.1.2 – Landskapsplanen* angivna planbeteckningarna beaktats. Detaljplanen är uppgjord i enlighet med landskapsplanen.

Beaktan av etapplandskapsplanerna:

I etapplandskapsplanerna finns inga sådana reserveringar som påverkar detaljplaneringen.

Beaktan av Esse å strandgeneralplan:

En del av Esse å strandgeneralplan berör planläggningsområdet. Det är dock endast frågan om en liten överlappande del som i generalplanen är anvisat som jord- och skogsbruksområde (M). Den del av strandgeneralplanen som berör det aktuella planläggningsområdet har planlagts med TY-beteckning. Detaljplanen inkräktar inte på de fritidstomter som angetts i strandgeneralplanen.

7.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

Detaljplanens beteckningar finns presenterade i nedanstående punkter samt angivna på kartan. Bestämmelserna enbart på kartan.

TY-1 KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRIBYGGNADER DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART.

EV SKYDDSGRÖNOMRÅDE

7.5 Namn

I och med planläggningen skapas Montörsgatan, Smedsgränd, Mekanikergränd och Företagargränd.

8. PLANENS KONSEKVENSER

8.1 Utredning om konsekvenserna i planeringsområdet

8.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

En förverkligad detaljplan medför förändring i landskapet. Området är från tidigare till största delen obebyggt och oexploaterat. Stora delar av området består av skog, för att förverkliga detaljplanen kommer en stor del av denna att huggas ner vilket medför förändringar i landskapet.

Jordmån

Jordmånen på området ändras till en yttlig del i och med anläggandet av tomter, gator och kommunalteknik. Konsekvenserna för jordmånen bedöms vara ringa och tillfälliga då de begränsar sig till förverkligandeskedet.

Vattendrag och vattenhushållning

Något grundvattenområde finns inte på eller i närheten av detaljplaneområdet. Esse å är dock i landskapsplanen ett ytvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen.

Tomterna skall enligt planbestämmelserna kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Industriområden är förknippade med asfalterade ytor, vilket gör att dagvattenhanteringen bör ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Dagvattenavrinningen har beaktats i planeringen. I de skyddsgrönområden (EV) som finns reserverade i planen och i kanten av vägområdena finns utrymme för naturliga diken och/eller brunnar med tillhörande ledningar.

Naturskydd

Esse å ingår i Natura 2000-nätverket och är i landskapsplanen anvisad som ett ytvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen. I övrigt finns inte i detaljplaneområdets direkta närhet några Natura 2000-områden eller andra naturskyddsområden som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Det är viktigt att vattenkvaliteten i Esse å inte påverkas negativt av detaljplanen eftersom den utrotningshotade flodpärlmusslan finns i ån. Försämringar i vattenkvaliteten medför försämrade levnadsvillkor för arten.

I planen finns bestämmelser som säger att det är förbjudet att vidta sådana åtgärder som kan försämra vattenkvaliteten i Esse å. Förorenat vatten, av kemikalier eller annat, inte får ledas till befintliga diken utan ska ledas till slutna avloppssystem. Genom att följa denna bestämmelse säkerställs att t.ex. tvättvatten som uppkommer vid fordonstvätt inte kan ledas ut till Esse å via befintliga diken. Det är viktigt att dylikt vatten tas omhand med tanke på att vattenkvaliteten i Esse å redan är hotad.

I planarbetet har den uppgjorda naturinventeringen beaktats. Konsekvenserna för naturskyddet bedöms som små förutsatt att planens bestämmelser efterföljs.

8.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

Fast bosättning finns inte i närområdet och påverkas således inte av planen.

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen förtätas i och med denna plan. De befintliga strukturerna nyttjas vilket betyder att byggandet av bl.a. ny kommunal teknik begränsas. Planen har goda konsekvenser för samhällsstrukturen.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Detaljplanen ger ypperliga förutsättningar för en utveckling av näringslivet i närområdet. Nya attraktiva industritomter kan bl.a. locka till sig nyetableringar till området. Detaljplanen medför positiva konsekvenser för näringslivet.

Rekreation och fritidsverksamhet

Längs med Esse å finns flertalet obebyggda fritidstomter som påverkas negativt av denna plan. En del tomter kommer nära inpå industriområdet, vilket troligtvis kommer upplevas störande för eventuell framtida fritidsbebyggelse. På industriområdet får inte bedrivas sådan verksamhet som förorsakar olägenheter för miljön, vilket gör att närbelägna fritidstomter i sig inte får påverkas negativt av verksamheten som bedrivs på industriområdet. Ett närbeläget industriområde inverkar oavsett på verksamhetens art negativt på närbelägen fritidsbebyggelse.

För att ta sig till fritidstomterna bör man köra via Företagargatan och Farmvägen för att sedan vända västerut längs den befintliga skogsbilvägen. Således bör man passera stora delar av industriområdet för att ta sig till åstranden, även detta kan ses som negativt för fritidstomterna och dess värde.

Trafik

Trafiken förväntas i och med planens förverkligande öka. De befintliga gatorna inom industriområdet är dimensionerade för att klara av en trafikökning.

Problem kommer dock på sikt att uppstå i korsningen Centrumvägen/stamväg 68. I den trafikutredning som ligger som grund för planläggningen har en preliminär bedömning av utvecklingsbehoven av korsningen mellan Centrumvägen och Kållbyvägen när industriområdet utvidgas. I utredningen konstateras att en fyrvägs korsning är farlig och att man borde göra om den till två T-korsningar. Enligt de preliminära kapacitetsberäkningar som gjorts är korsningens betjädningsnivå för närvarande "tillfredsställande". Om man beaktar rådande trafikprognoser och att industriområdet förverkligas kommer betjädningsnivån i nämnda korsning år 2040 vara "mycket dålig". Detta betyder att en ökad trafikmängd till och från industriområdet även försämrar betjädningsnivån i korsningsområdet Centrumvägen/Kållbyvägen. Med tanke på att en stor del av trafiken till industriområdet utgörs av tunga transporter borde man förbättra korsningen betjädningsnivå för att förbättra tillgängligheten till industriområdet och samtidigt förbättra trafiksäkerheten när området byggs ut.

Teknisk försörjning

I anslutning till området finns från tidigare utbyggd kommunal teknik. Några stora satsningar för en utbyggnad krävs inte. Konsekvenserna bedöms som små och goda eftersom befintliga strukturer nyttjas.

8.1.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Planläggningen bedöms på sikt ha positiva konsekvenser för samhällsekonomin. Genom att man utvidgar ett befintligt industriområde och kan nyttja befintliga strukturer är de satsningar man gör små i förhållande till vad man får. Nya industritomter skapar fler arbetsplatser och ökade skatteintäkter till kommunen. En centrering av arbetsplatser/industrin i området gynnar även samarbetet företag emellan.

9. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

9.1 Genomförande och tidsplanering

Avsikten är att detaljplanen skall godkännas i kommunfullmäktige hösten 2018. Efter att detaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på kommunen.