

Kommun

Pedersöre kommun

Dokument

Detaljplanebeskrivning

Datum

19.6.2017

PEDERSÖRE KOMMUN

UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE



UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE
DETALJPLANEBSKRIVNING

Författare **Christoffer Rönnlund**
Datum **19.6.2017**
Granskare **Jonas Lindholm**
Granskad **19.6.2017**

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Detaljplaneområdets läge	4
1.3	Planens namn och syfte	6
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	6
2.	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i detaljplaneprocessen	6
2.2	Detaljplanen	7
2.3	Genomförandet av detaljplanen	7
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	7
3.1	Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturmiljön	7
3.1.3	Den byggda miljön	8
3.1.4	Markägförhållanden	10
3.2	Planeringssituationen	10
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet	10
3.2.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	10
3.2.1.2	Landskapsplanen	11
3.2.1.2.1	Etapplandskapsplan 1 & 2	12
3.2.1.3	Generalplan	12
3.2.1.4	Gällande detaljplan	12
3.2.1.5	Byggnadsordningen	13
3.2.1.6	Tomtindelning och tomtregister	13
3.2.1.7	Baskarta	13
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	14
4.1	Behovet av detaljplanering	14
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	14
4.3	Deltagande och samarbete	14
4.3.1	Intressenter	15
4.3.2	Anhängiggörande	15
4.3.3	Deltagande och växelverkan	15
4.3.4	Myndighetssamarbete	16
5.	MÅL FÖR DETALJPLANEN	16
5.1	Mål enligt utgångsmaterialet och som uppkommit under detaljplaneprocessen	16
6.	DETALJPLANENS UTGÅNGSALTERNATIV	16
6.1	Detaljplaneutkastet	16
6.1.1	Utlåtanden och åsikter som inkommit när detaljplaneutkastet varit framlagt till officiellt påseende och beaktandet av dem	17
6.2	Detaljplaneförslaget	17
6.2.1	Utlåtanden och anmärkningar som inkommit när detaljplaneförslaget varit framlagt till officiellt påseende och bemötandet av dem	17
7.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	18

7.1	Planens struktur	18
7.1.1	Dimensionering	18
7.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	18
7.3	Detaljplanens förhållande till övriga planer	18
7.4	Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser	18
7.5	Namn	19
8.	PLANENS KONSEKVENSER	19
8.1	Utredning om konsekvenserna i planeringsområdet	19
8.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	19
8.1.2	Konsekvenser för den byggda miljön	19
8.1.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	20
9.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
9.1	Genomförande och tidsplanering	20

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planeringen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Pedersöre kommun och Ramboll Finland Oy. Lantmäteringenjör YH Christoffer Rönnlund har fungerat som planläggare och Lantmäteringenjör YH Jonas Lindholm har fungerat som kvalitetsgranskare.

Information om detta program och planlägningsprojektet 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

Kvalitetsgranskare:

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, Kållbyvägen och Företagargatan. Detaljplaneområdet angränsar 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**.

A map of the Kållby Kolppi area. A large, irregularly shaped region in the center is shaded in red, indicating the area of interest. Surrounding this area are various locations: Bredarholm to the northwest, Edsevö to the north, Kass to the southwest, Torpet to the south, and Kittelfolk to the southeast. Other visible locations include Brunniskoge to the northeast, Katternö to the southwest, and Näse to the south. The map shows a network of roads and water bodies.

Bild 2. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.

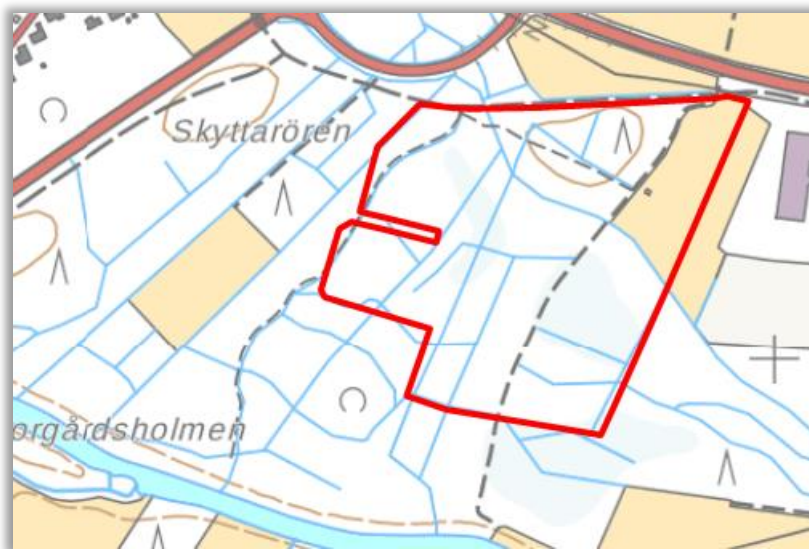


Bild 3. Planområdets avgränsning anges med röd linje.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE.**

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>Bemötandesammanställning, utkastskedet (tillfogas senare i processen).</i>
	Bilaga 4:	<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.
___-___-201__	PDB och planutkastet 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 och skyddsgrönområden. 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 13 ha och består av oplanerad mark, området gränsar till den befintliga detaljplanen för Kållby industriområde.

Området är i dagens läge helt obebyggt och består främst av skogsmark men även av en del åkermark. Här finns flertalet 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.

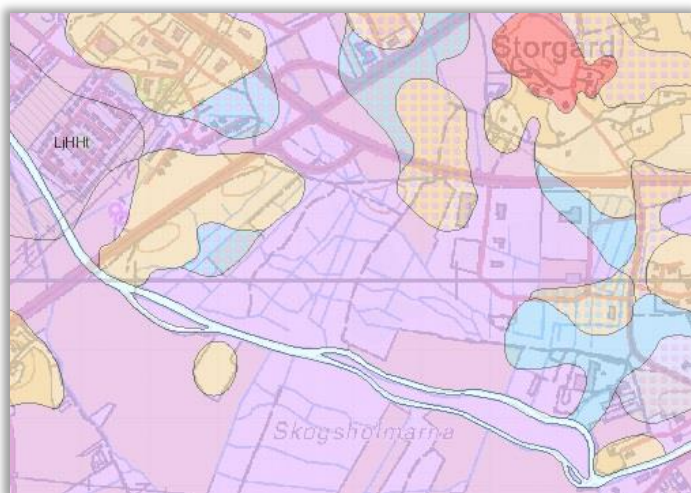


Bild 4. Jordmånskarta. Med lila nyans anges finmo. © GTK | © Lantmäteriverket.

Vattendrag och vattenhushållning

I angränsning till området rinner Esse å, ån har i landskapsplanen 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 är ett Natura-objekt. I ån finns 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 lite spår av flygekorre, dock har inte några boträd hittats här. I utkanten av området 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

Utvidgningsområdet räknas som ett glesbebyggelseområde medan det befintliga industriområdet räknas som tätortsområde. Utvidgningsområdet är helt obebyggt. *Informationskälla; OIVA.*

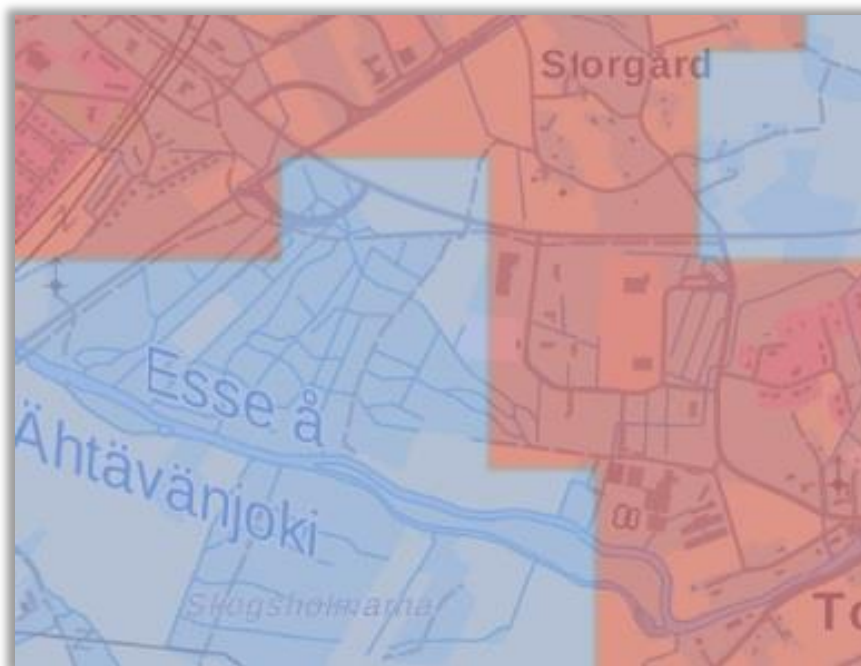


Bild 5. Bilden förevisar samhällsstrukturen. Röd färg; Tätortsområden, Blå färg; Landsbygdsbebyggelse/glesbygdsbebyggelse. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

På industriområdet 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.



Bild 6. Vy från det befintliga industriområdet.

Trafik

Trafiken till och från området styrs till Kållbyvägen och Europavägen. Båda vägarna 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.



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

Teknisk försörjning

I utkanten av detaljplaneområdet finns fungerande kommunal teknik. Vatten- och avloppsnätet är utbyggt på industriområdet. För dagvattnets del 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 riksomfattande målen för områdesanvändningen (Statsrådets beslut 30.11.2000) fick laga kraft 26.11.2001 och revideringen av dem trädde i kraft den 1.3.2009. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinnehåll i följande helheter, av vilka alla förutom nummer fem gäller för detaljplaneområdet:

1. Fungerande regionstruktur
2. Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
3. Kultur och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
4. Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. Specialfrågor i Helsingforsregionen

6. Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer.

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."

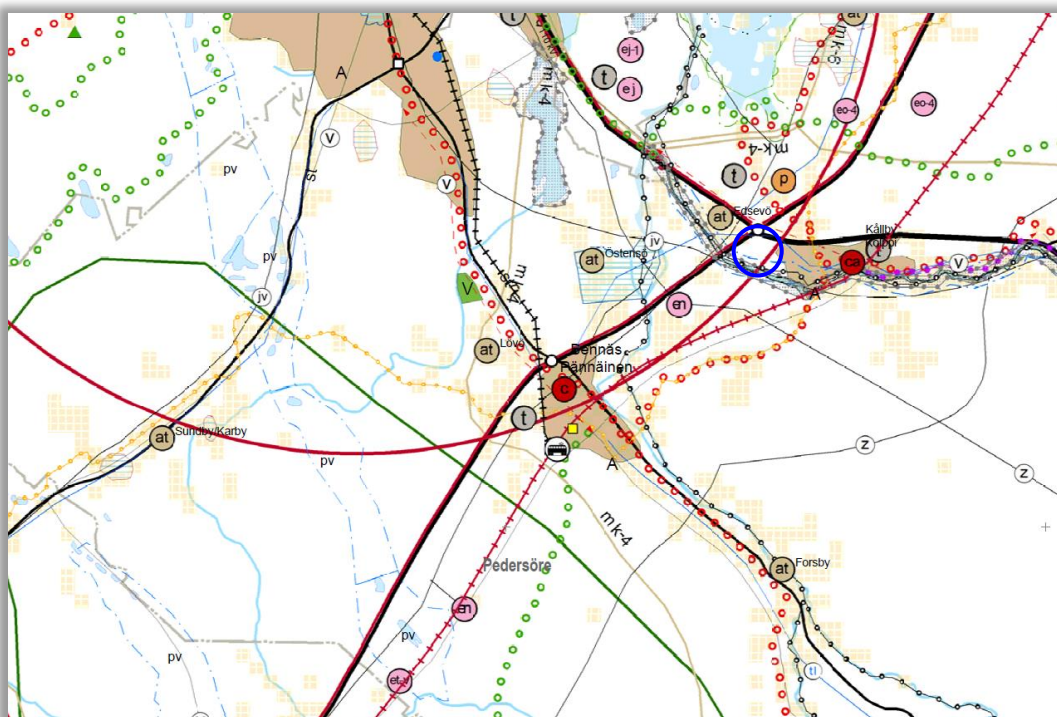


Bild 8. Utdrag ur Österbottens landskapsplan. (fastställd: 21.12.2010).

Området ingår i Jakobstadsregionens stadsutvecklingszon (kk-2). Enligt beteckningens planeeringsbestämmelser 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.



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 13 ha stort område, som man önskar planlägga med funktioner för industriverksamhet. Det finns ett behov av flera industritomer 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:

- Oy Herrfors Ab – (Köpmansgatan 10, 68600 Jakobstad)

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. Den __.__.201__ sattes en kungörelse upp i Pedersöre kommundgård. En kungörelse fanns även i de lokala dagstidningarna den __.__.201__. 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 __.__.201__ i enlighet med MBL 63 § och MBF 30 §.
- Detaljplaneutkastet var framlagt under tiden __.__.201__ i enlighet med MBL 62 §. Begäran om utlåtande över utkastet sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 30 §. Över utkastet inkom __ utlåtande/n och __ åsikt/er.
- 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

Myndighetsmöten ordnas under planläggningens gång efter påkallat behov.

5. MÅL FÖR DETALJPLANEN

Genom detaljplaneringen ämnar Pedersöre kommun skapa förutsättningar för ytterligare byggande 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 och 1.5*.

Samhällsstruktur

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

Trafik

Målet är att trafiken till det utvidgade området skall löpa smidigt, med tanke på framtiden bör det finnas möjlighet att ansluta nya vägar till området.

I samband med detaljplaneringen kommer även en trafikstudie att göras. I studien kommer man att se på trafikanslutningar till och från området men även på de interna trafikströmmarna.

6. DETALJPLANENS UTGÅNGSALTERNATIV

I det utarbetade planutkastet har Pedersöre kommuns målsättningar beaktats. Befintlig markanvändning i närområdet har analyserats så att denna plan på ett smidigt sätt skall anpassas till befintliga sådana.

6.1 Detaljplaneutkastet

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 20m brett skyddsgrönområde. De skyddsgrönområden som är angivna i planen är tänkta att fungera som avrinningsstråk för ytvatten som uppkommer på området.

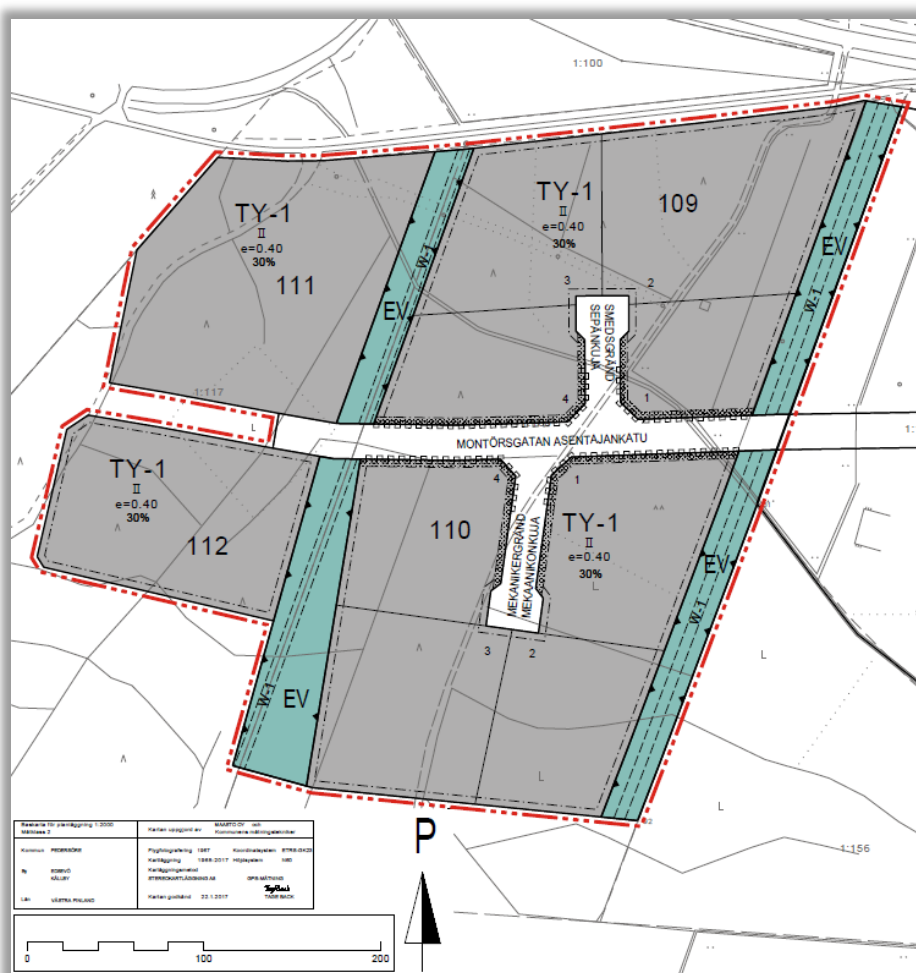


Bild 11. Detaljplaneutkastets utformning.

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 X – Bemötandesammanställning, utkastskedet**. Lägg till senare.

6.2 Detaljplaneförslaget

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 detaljplaneförslaget officiella påseende, samt bemötandet av dem, redovisas i **Bilaga x – Bemötandesammanställning, förslagsskedet**. Lägg till senare.

7. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

7.1 Planens struktur

Planområdet 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

Planläggningsarbetet har resulterat i tio nya tomter för industriverksamhet. Tomterna är fördelade på fyra kvarter. Utöver tomterna förlängs Montörsgatan medan Smedsgränd och Mekani-kergränd 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 byggrätt på $e=0.40$ /tomt.

7.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

För detaljplaneområdet har uppgjorts en ny naturinventering, vilken man beaktat i planläggningen. På området får endast bedrivas verksamheter där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. 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 god samverkan 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

Planens namn är **UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR KÅLLBY INDUSTRIOMRÅDE.**

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 helt 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 avlopps nätet.

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

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

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

I planen finns bestämmelser som säger att det är förbjudet att vidta sådana åtgärder som kan försämma 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 hålls i stort oförändrad i och med denna plan. De befintliga strukturerna nyttjas vilket betyder att byggandet av bl.a. kommunal teknik begränsas. Planen kan anses ha 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 goda konsekvenser för näringslivet.

Rekreation och fritidsverksamhet

Längs med Esse å finns flertalet obebyggda fritidstomter som man kan anse påverkas negativt av denna plan. En del tomter kommer nära inpå industriområdet. På industriområdet får dock inte bedrivas sådan verksamhet som förorsakar olägenheter för miljön, vilket gör att miljön i närområdet inte får påverkas negativt av verksamheten.

Trafik

Trafiken förväntas i och med planens förverkligande att öka något i närområdet. De befintliga gatorna är dock dimensionerade att klara av en trafikökning. Några stora eller betydande konsekvenser för trafiken antas inte planen ge upphov till.

Teknisk försörjning

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

8.1.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Planläggningen bedöms ha goda 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 kan i sin tur ge 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 under början av år 2018. Efter att detaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på kommunen.