

Kommun

Pedersöre kommun

Dokument

Detaljplanebeskrivning

Datum

5.4.2018

PEDERSÖRE KOMMUN

ÄNDRING AV DEL AV SANDSUND I DETALJPLAN



**ÄNDRING AV DEL AV SANDSUND I DETALJPLAN
DETALJPLANEBSKRIVNING**

Författare **Christoffer Rönnlund**
Datum **21.3.2018**
Granskare **Jonas Lindholm**
Granskad **21.3.2018**

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	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	6
2.3	Genomförandet av detaljplanen	6
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	9
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	10
3.2.1.3	Generalplan	11
3.2.1.4	Gällande detaljplan	11
3.2.1.5	Byggnadsordningen	12
3.2.1.6	Baskarta	12
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	12
4.1	Behovet av detaljplanering	13
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	13
4.3	Deltagande och samarbete	13
4.3.1	Intressenter	13
4.3.2	Anhängiggörande	14
4.3.3	Deltagande och växelverkan	14
4.3.4	Myndighetssamarbete	14
5.	MÅL FÖR DETALJPLANEN	14
5.1	Mål enligt utgångsmaterialet och som uppkommit under detaljplaneprocessen	14
6.	DETALJPLANENS UTFORMNING	15
6.1	Detaljplaneutkastet 25.4.2017	15
6.1.1	Utlåtanden och åsikter som inkommit när detaljplaneutkastet varit framlagt till officiellt påseende och beaktandet av dem	15
6.2	Detaljplaneförslaget 5.4.2018	16
6.2.1	Utlåtanden och anmärkningar som inkommit när detaljplaneförslaget varit framlagt till officiellt påseende och bemötandet av dem	16
7.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	17
7.1	Planens struktur	17

7.1.1	Dimensionering	17
7.1.2	Markägoförhållanden	17
7.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	17
7.3	Detaljplanens förhållande till övriga planer	17
7.4	Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser	17
8.	PLANENS KONSEKVENSER	18
8.1	Utrredning om konsekvenserna i planeringsområdet	18
8.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	18
8.1.2	Konsekvenser för den byggda miljön	18
8.1.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	18
8.1.4	Störande faktorer i miljön	19
9.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19
9.1	Genomförande och tidsplanering	19

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

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

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

PLANLÄGGARE:

Pedersöre kommun

Skrufvilagatan 2
68910 BENNÄS
Tel. (06) 785 0111
www.pedersore.fi

Kontaktperson:

Planläggare:
Anna-Karin Pensar
T +358 44 7557619
E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

Ramboll Finland Oy

Hovrättsplanaden 19 E
65100 VASA
Tel. 020 755 7600
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

Området som omfattas av planläggningen är beläget i Sandsund, i Pedersöre kommun. Området ligger i Gamla Sandsund intill Bennäsvägen i närheten av både daghem och skola. Avståndet till kommunens centrum i Bennäs är ca 7 km medan avståndet till regionens centrum Jakobstad endast är 4 km.

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

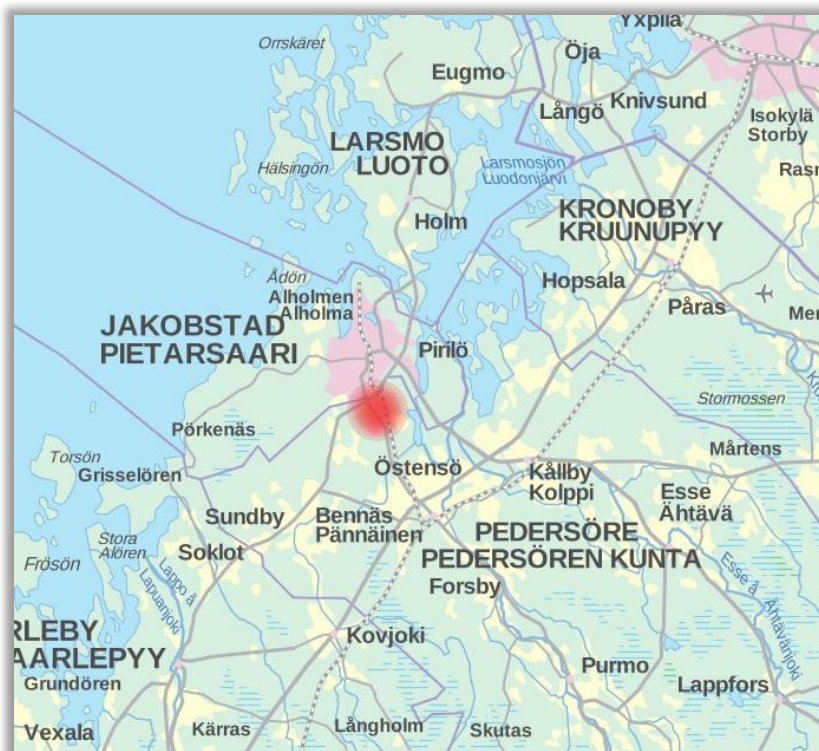


Bild 1. Områdets regionala läge © Lantmäteriverket.

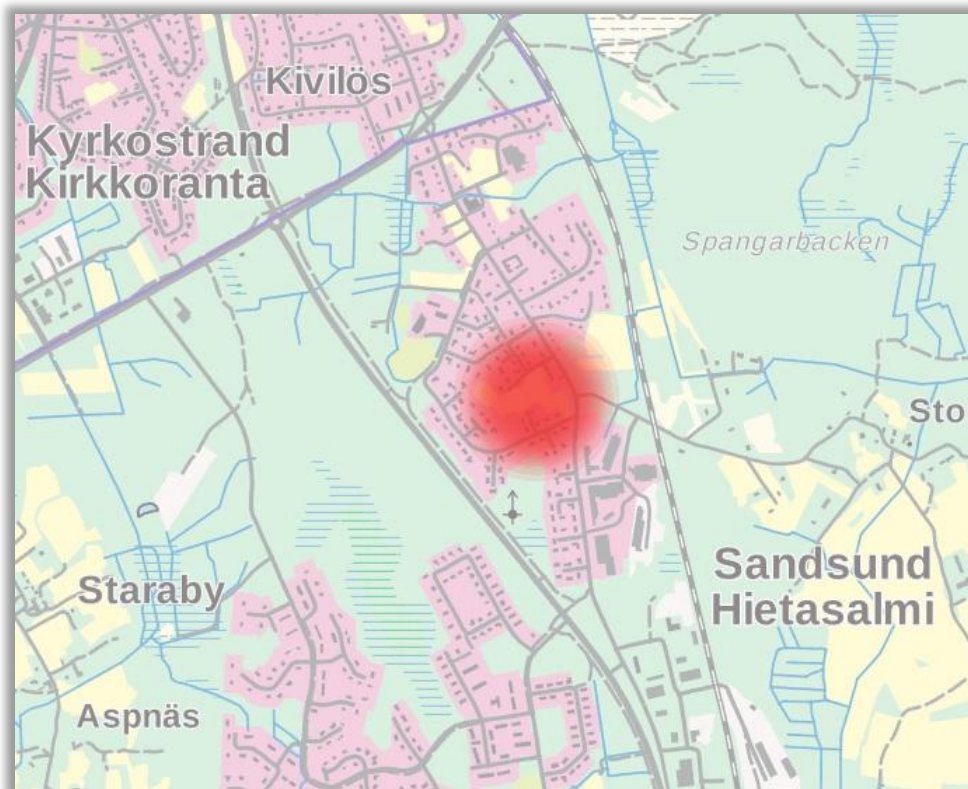


Bild 2. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **ÄNDRING AV DEL AV SANDSUND I DETALJPLAN.**

Planläggningen har påbörjats eftersom det finns ett behov att se över markanvändningen och tomtindelningen inom området. Genom planläggningen strävar man efter att göra området mer attraktivt för boende. Man avser även se över byggnadsskyddet på området. 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 enligt behov.

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

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

29.2.2016 § 35	Kommunstyrelsen beslutar påbörja en revidering av detaljplanen.
26.8.2016 § 75	Målsättningarna diskuterades i planläggningssektionen.
9.11.2016	Ett diskussionstillfälle tillsammans med markägarna ordnades vid Kyrkoby skola.
24.5.2017	PDB och utkastet godkändes av planläggningssektionen och lades fram till påseende 5.6–5.7.2017.
30.11.2017	Ett diskussionstillfälle tillsammans med markägarna ordnades vid Kyrkoby skola.
5.4.2018	Förslaget godkändes av planläggningssektionen och lades fram till påseende __.__.2018.
__.__.201__ § __	Planläggningssektionen godkände detaljplanen.
__.__.201__ § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
__.__.201__ § __	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är beteckningar för boende och rekreation. Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på detaljplanekartan 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 främst på privata markägare.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet utgörs av ett ca 3,8 ha stort markområde som sedan tidigare är detaljplanerat. Omgivningen är relativt tätbebyggd men med en lantlig karaktär. Byggnationen på området är blandad, här finns både äldre välbevarade hus men även nyare bebyggelse. Det finns goda förutsättningar för boende i området. Skola och daghem finns på gångavstånd medan avståndet in till Jakobstad är ca 4 km.



Bild 3. Vy över området. Bilden är tagen från Kvarngränd.

3.1.2 Naturmiljön

I dagens läge är området grönt och lantligt. Mellan Skolhusvägen och Kvarngränd finns en äng som ger öppenhet i landskapet. Någon naturinventering har inte gjorts eftersom området sedan tidigare till stora delar är bebyggt.

Topografi

Planläggningsområdet finns på ca 7-8m över havet. Området är flackt.

Vattendrag och vattenhushållning

På området finns inga vattendrag. Kommunal vattenledning finns utbyggt på området.

Naturskydd

På området finns inga naturskyddsområden. Närmsta naturskyddsområde är Sandsundfjärden som ligger ca 1,5km öster om planläggningsområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

Bebyggelsen på området är varierande. Längs med Bennäsvägen finns en gårdsgrupp som härstammar från 1700-talets slut. Gårdsgruppen består av både bostadshus och ekonomibyggnader. Särskilt vissa av de gamla ekonomibyggnaderna är i dåligt skick medan endast en av de gamla bostadsbyggnaderna är i lite sämre skick. I övrigt finns på området, främst längs med Skolhusvägen, hus som är uppförda på 1970–80-talet. Längs med Rigränd finns byggnader som är av betydligt nyare ursprung.

Som grund för detaljplanändringen har uppgjorts en byggnadsinventering. Inventeringen finns som bilaga 2 till planbeskrivningen.



Bild 4. Bebyggelsen på området är varierande. Här finns äldre klassiska bondstugor med tillhörande ekonomibyggnader, 70-tals hus och även nya moderna hus.

Boende och befolkningens struktur

I dagens läge finns nio bostadshus inom området. Den gällande detaljplanen ger dock möjlighet till ytterligare förtätning av bebyggelsen.

Samhällsstruktur

Hela planläggningsområdet utgörs enligt miljöcentralens kartor av tätortsområde.



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

Rekreation och fritidsverksamhet

På området finns inga rekreationsanläggningar. I närområdet finns goda möjligheter till rekreation, på ett avstånd av ca 500m finns fotbollsplan och rink. På ett avstånd av några kilometer finns ett brett utbud av rekreationsmöjligheter.

Trafik

Skolhusvägen, Kvarngränd och Rigränd betjänar trafiken inom området. Huvudvägen till området är Bennäsvägen. Bennäsvägen ansluter vidare till Nya Bennäsvägen och Jakobstads omfartsväg.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På området finns inga fornminnen. Kulturmiljö finns i form av äldre bostadshus och ekonomibyggnader. På området finns tre äldre bostadshus, det äldsta är uppfört i slutet av 1790-talet och de andra två i början av 1800-talet. Tillsammans bildar byggnaderna en viktig helhet som har betydelse för bybild. Information om byggnaderna hittas i bilaga 2 – byggnadsinventering.

Teknisk försörjning

På området finns utbyggt el-, avlopps och vattenledningsnät.

3.1.4 Markägförhållanden

Fastigheterna på området är i privat ägo.

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 färdvägar
- 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."

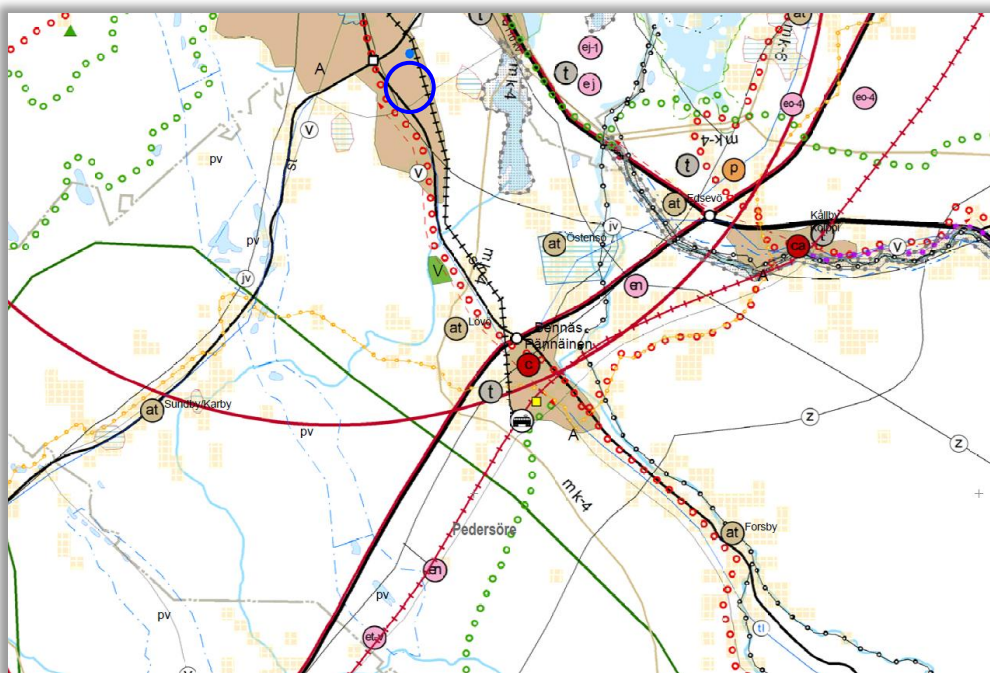


Bild 6. Utdrag ur Österbottens landskapsplan. (fastställd: 21.12.2010). Blå cirkel anger områdets läge.

För detaljplaneområdet finns följande reserveringar i landskapsplanen:

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. Planområdet ligger inom samma tätortsområde **(A)** som Jakobstads centrum som omfattar områden som är detaljplanerade eller som ska detaljplaneras.

Gamla Bennäsvägen som ligger i detaljplanområdets östra är i landskapsplanen anvisad som en **viktig cykelled**. Stomvattenledning **(v)** och avloppsvattenledning är anvisad längs Gamla Bennäsvägen.

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

På området gäller Kyrkoby delgeneralplan utan rättsverkningar från 2013. I delgeneralplanen är detaljplanområdet anvisat som småhusdominerat bostadsområde (AP). Rekreatiomsområdet väster om detaljplanområdet är anvisat som rekreatiomsområde (V). Den del av detaljplanområdet som ligger öster om Gamla Bennäsvägen är anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M).



Bild 7. Utdrag ur Kyrkoby delgeneralplan.

3.2.1.4 Gällande detaljplan

För området gäller Sandsund detaljplan. Detaljplanen är godkänd i kommunfullmäktige den 21.2.1992.

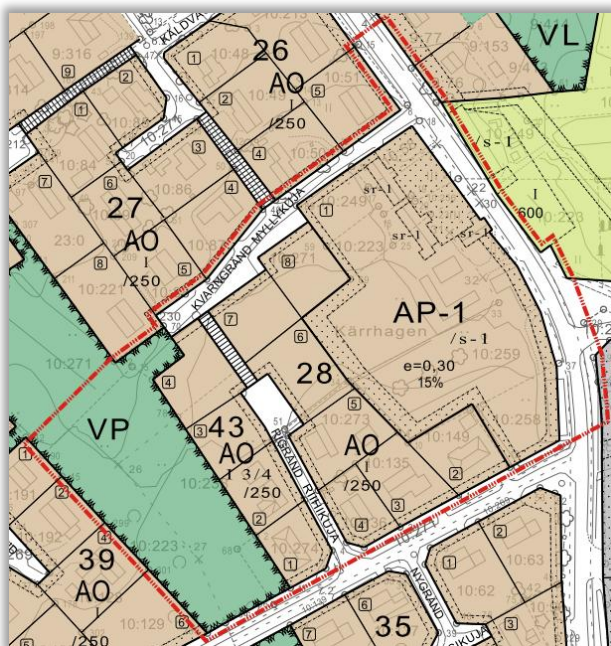


Bild 8. Utdrag ur den gällande detaljplanen.

3.2.1.5 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige i Pedersöre den 27.6.2011.

3.2.1.6 Baskarta

Som bas i planeringen har kommunens tidsaktuella baskarta använts.

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 därav 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 åsikter 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 samt vilka konsekvenser som skall bedömas. Om behov finns uppdateras PDB under planläggningsprocessen.

Som andra steg utarbetas ett *detaljplaneutkast* för markanvändningen, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för PDB beaktas. Uppgjorda och befintliga utredningar som berör projektet beaktas. När en fungerande utformning i detaljplanen erhållits sätts planutkastet till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in åsikter och av myndigheter begärs utlåtande. Första och andra steget utförs i detta fall 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 behövliga *justeringar* i förslaget. Tekniska justeringar utförs på basen av inkommen respons från påseendeskedet för förslaget. 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 planförslaget. Besvär kan göras mot godkännandet. Inkommer inga besvär vinner planen laga kraft.

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet har uppkommit eftersom man har velat se över markanvändningen och tomternas placering inom området. Genom att omdisponera tomterna ämnar man göra området till ett än mer attraktivt bostadsområde. I planläggningen ser man även över behovet av byggnadsskydd på området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kommunstyrelsen beslöt den 29.2.2016 att områdets detaljplan skall revideras. Initiativet till revideringsarbetet har tagits av såväl markägare på området och 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 museum – (Museigatan 3–4, 65100 Vasa)
- Österbottens räddningsverk/Bennäs brandstation (Brandvägen 1, 68910 Bennäs)
- Social- och hälsovårdsverket i Jakobstad – (Ekovägen 11, 68620 Jakobstad)
- Staden Jakobstad – (Strengbergsgatan 1, 68600 Jakobstad)

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 planändringen kan ha konsekvenser för.

4.3.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes samtidigt som framläggandet av programmet för deltagande och bedömning (PDB) och utkastet kungjordes 2.6.2017 genom annons i lokalpressen och på kommunens hemsida och anslagstavla.

Föredragningslistor och protokoll är tillgängliga på kommunens hemsida www.pedersore.fi/aktuella-planer.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

- PDB (Program för deltagande och bedömning) och ett detaljplaneutkast var framlagt under tiden 5.6–5.7.2017 i enlighet med MBL 62 § och 63 §. Begäran om utlåtande över utkastet sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 30 §. Över utkastet inkom två utlåtanden och tre åsikter.
- 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

I inledningsskedet har det inte ansetts behövt med myndighetssamråd. Berörda myndigheter hörs under planläggningsprocessen. Vid behov ordnas myndighetssamråd senare under planläggningsprocessen.

5. MÅL FÖR DETALJPLANEN

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, befintlig generalplan, befintliga detaljplaner och uppgjord vägplan samt den aktuella fastighetsindelningen utgör det basmaterial som revideringsarbetet bygger vidare på. Uppgjord byggnadsinventering används i arbetet.

Samhällsstruktur

Målsättningen är att ändringarna i markanvändningen ska stöda sig på den befintliga samhälls- och infrastrukturen. Området är sedan tidigare ett tätortsområde och genom planändringen strävar man efter att förtäta samhällsstrukturen utan att förstöra områdets karaktär.

Trafik

Inom området finns från tidigare fungerande trafiklösningar. I planläggningen bör man se till att nya tomter har säkra och ändamålsenliga anslutningar till allmän väg eller gata och att det finns ett fungerande nät av lätt-trafikleder.

6. DETALJPLANENS UTFORMNING

I den utarbetade detaljplanen har beaktats de målsättningar och korrigeringsbehov som framförts från kommunens sida. Befintlig markanvändning har analyserats och konstaterade behov av planläggningsstrukturella förbättringar har utförts. Förutom beaktandet av de klarlagda behoven/målen i *punkt 4.1*, *punkt 5* och *punkt 5.1*, har normala revideringsåtgärder utförts.

Justeringsåtgärder har utförts på tomter, kvarter och detaljplanegator.

6.1 Detaljplaneutkastet 25.4.2017

I detaljplaneutkastet har tomtindelningen ändrats och ett område för allmän rekreation (VL) tillsatts. Samtidigt har ett nytt småhuskvarter tillsatts på östra sidan av Bennäsvägen. Kvarngrändens gatuområde har rätats ut så att tomterna blir mer enhetliga. Tomterna i kvarter 43 har förstörats något. En ny gatuförbindelse har anvisats från Skolhusvägen.

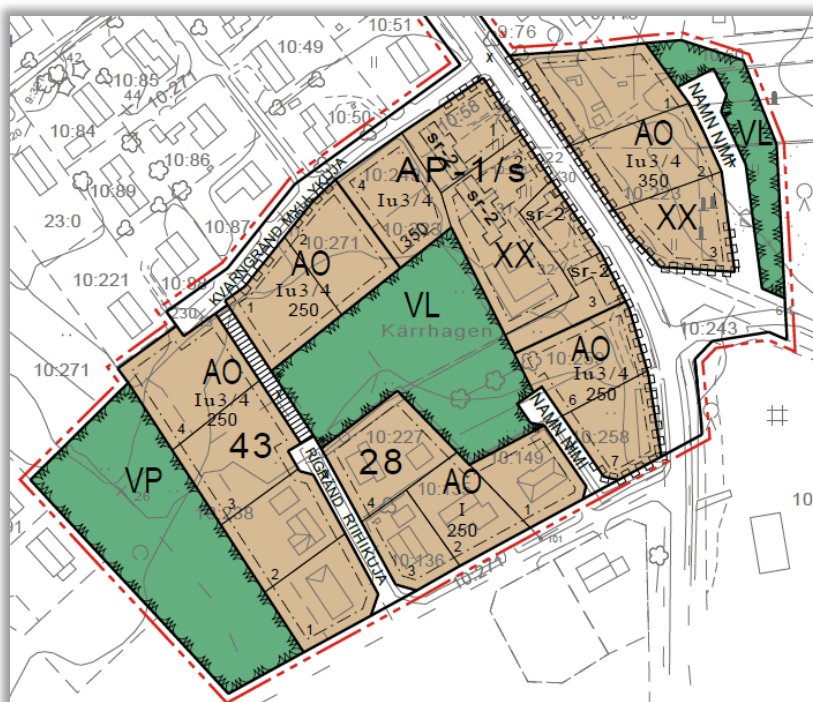


Bild 9. Detaljplaneutkast 25.4.2017.

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 3 – Bemötandesammanställning, utkastskedet.

6.2 Detaljplaneförslaget 5.4.2018

Till skillnad från utkastet har man i planförslaget tagit bort den del av planen (kvarter 20) som fanns öster om Bennäsvägen. Orsaken till detta är att markägoförhållandena i kvarteret gör planen svår att förverkliga.

I kvarter 44 har även en tomt (tomt 7) och gatuanslutningen till den samma tagits bort. Lättrafikleden som i planutkastet förband Rigränd med Kvarngränd har också avlägsnats ur planen eftersom markägarna var helt eniga om att det inte finns behov av den. Parkområdet (VP) i områdets västra del har ändrats till närrekreationsområde (VL). Skyddsbe-teckningen (sr) och bestämmelsen för de värdefulla byggnaderna har korrigerats för att ytterligare stärka byggnadsskyddet. I övrigt har mindre tekniska justeringar utförts inom hela planområdet.

I jämförelse med planutkastet finns i planförslaget fyra färre bostadstomter.

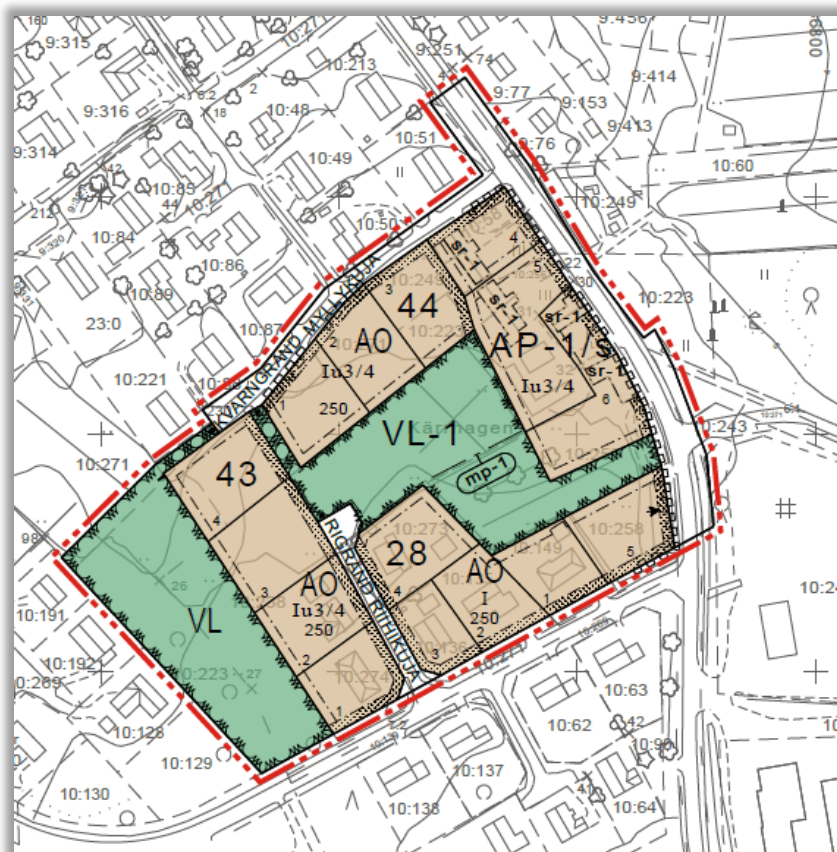


Bild 10. Detaljplaneförslaget 5.4.2018.

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 anmärkningar från detaljplaneförslagets officiella påseende, samt bemötandet av dem, redovisas i Bilaga 4 – Bemötandesammanställning, förslagsskedet. (Läggs till senare.)

7. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

7.1 Planens struktur

Planen innehåller reserveringar för boende, närrekreation och gator. Näromgivningen består till stor del av områden för boende varvid detta område sammansluter väl till omkringliggande områden.

7.1.1 Dimensionering

I den tidigare detaljplanen har det funnits 12 tomter för boende. Av dessa tolv har en tomt delats upp i flertalet mindre tomter. I den reviderade planen finns 15 tomter anvisade för boende. I denna revidering har man mer noggrant styrt byggandet på området. I den reviderade planen har även tillkommit ett nytt område för närrekreation. Byggrätten för egnahemshustomterna (AO) är 250m². I AP-1/s –kvarteret utgörs byggrätten av på området befintliga byggnader med en separat definierad tilläggsbyggnadsrätt.

7.1.2 Markägförhållanden

Inom området finns flertalet markägare, fastigheterna på området är i privat ägo.

7.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom att i planlägningsarbetet beakta de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på området säkerställer man att de värdefulla vyerna i närmiljön bevaras och ges möjlighet till utveckling. Ängen mellan kvarter 28, 43 och 44 är viktig att bevara för att områdets karaktär ska bibehållas. Därigenom blir också området ett attraktivare bostadsområde.

7.3 Detaljplanens förhållande till övriga planer

Beaktan av landskapsplanen:

Detaljplanen står i god samklang med landskapsplanen. Planlägningsområdet finns inom Jakobstadsregionens stadsutvecklingszon (kk) och även inom samma tätortsområde (A) som Jakobstads centrum. Området är sedan tidigare planlagt och delvis bebyggt. Området stöder den samhällsstruktur och den service som finns i Jakobstad.

Beaktan av delgeneralplan (inte rättsverkande):

Detaljplanen är uppgjord i enlighet med delgeneralplanen.

7.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

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

AO	KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS
AP-1	KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅHUS
VL	OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VL-1	OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION, ÄNG
/S	OMRÅDE, DÄR MILJÖN BEVARAS

8. PLANENS KONSEKVENSER

8.1 Utredning om konsekvenserna i planeringsområdet

8.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Området är sedan tidigare bebyggt och här finns inga värdefulla växt-/djurarter eller naturtyper. I planläggningen ändras ett större sammanhängande ängsområde från tomtmark till närrekreatiionsområde. Bevarande av ängsmarken i rekreatiionsbruk påverkar området och naturmiljön positivt. Överlag medför planen inga betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

Landskapets särdrag

Landskapet består sedan tidigare av bebyggd miljö. Planändringen skapar möjligheter för att styra byggandet och utvecklingen av området så att områdets karaktär inte går förlorat.

8.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

I och med planändringen ändras tomtstrukturen på området. De obebyggda tomterna görs mera attraktiva genom justeringar i tomternas avgränsningar. Ändringen medför dock inga betydande konsekvenser för invånarna och befolkningens struktur.

Rekreation och fritidsverksamhet

Planändringen har små men positiva konsekvenser för närrekreationen inom området eftersom området omdisponeras och ett närrekreatiionsområde anges i områdets mitt. En del av detta närrekreatiionsområde ges även en bestämmelse (mp-1) som lyder: landskapsmässigt värdefullt ängsområde, vars särdrag bör bevaras. Med denna bestämmelse strävar man efter att bevara det öppna ängsområdet så att det även i framtiden sköts och hålls grönt och öppet. Man bör undvika en förbuskning av området.

Med dessa beteckningar och bestämmelser stävar man efter att bevara områdets gröna karaktär även då planen är förverkligad och tomterna bebyggda.

Trafik

För att göra tomtanslutningarna till kvarter 44 säkrare har man i planen anvisat in- och utfartsförbud på delar av tomterna som ligger i anslutning till Bennäsvägen. Planen kan anses ha ringa men positiva konsekvenser för trafiken.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Den bebyggda miljön har inventerats och utvärderats. De byggnader som har ett värde för området ges i planen en skyddsbeteckning/-bestämmelse. Ekonomibyggnader i dåligt skick har inte skyddats men miljön har /s-beteckning för att säkerställa att områdets karaktär bevaras. Genom att uppmärksamma de värdefulla byggnaderna värnar man om att bevara dessa till kommande generationer. Konsekvenserna för kulturmiljön är positiva.

Teknisk försörjning

Nyttjandegraden av befintlig teknisk försörjning kommer att öka. Några nya satsningar behöver inte göras. Konsekvenserna är således ringa.

8.1.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Konsekvenserna för samhällsekonomin bedöms som ytterst ringa. Detaljplanen ger inte upphov till några stora ändringar som i sin tur skulle påverka samhällsekonomin på ett betydande sätt.

8.1.4 Störande faktorer i miljön

I närområdet finns ett industriområde. Industriområdet har dock bestämmelser om att det inte får förekomma miljöstörande verksamhet där. Bennäsvägen som går genom området är relativt livlig trafikerad och kan anses utgöra ett störande moment i närmiljön. I övrigt finns i områdets närhet inga störande faktorer. Detaljplanen ger inte upphov till störande faktorer i miljön.

9. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

9.1 Genomförande och tidsplanering

Planen är att detaljplanen skall godkännas i fullmäktige under 2018. Efter detta ankommer planens förverkligande på markägarna.