

Ändring av Sandsund detaljplan, kv. 47 och 50



Planbeskrivning

Plankod: 599406201501



PEDERSÖRE KOMMUN
PEDERSÖREN KUNTA

Innehållsförteckning:

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	5
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE	5
2. SAMMANDRAG	6
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	6
2.2 DETALJPLANEN.....	7
2.3 DETALJPLANENS FÖRVERKLIGANDE	7
2.4 DETALJPLANENS RÄTTVERKNINGAR	7
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET	7
3.2 NATURMILJÖ OCH NÄROMGIVNING	8
3.3 TRAFIK OCH TRAFIKARRANGEMANG.....	8
3.4 SERVICE.....	8
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
3.6 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
4. PLANERINGSSITUATION	9
4.1 RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR OMRÅDESANVÄNDNINGEN	9
4.2 LANDSKAPSPLAN	9
4.3 GENERALPLAN	10
4.4 DETALJPLAN	11
5. OLIKA SKEDEN I PLANERING AV DETALJPLAN	11
5.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	11
5.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA	13
5.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE.....	13
5.3.1 Intressenter	13
5.3.2 Anhängiggörande.....	14
5.3.3 Deltagande och växelverkan	14
5.3.4 Myndighetssamarbete	14
6. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	14
6.1 PLANENS STRUKTUR	14
6.1.1 Dimensionering	16
6.2 KVARTERSOMRÅDEN, PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	16
6.3 PLANENS KONSEKVENSER	16
6.3.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och bebyggelsen.....	16
6.3.2 Konsekvenser för trafiken.....	16
6.3.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	16
6.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser	16
6.4 NAMN.....	16
7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	17

BILAGOR:

1. Program för deltagande och bedömning (PDB)
2. Blankett för uppföljning av detaljplanen
3. Sammanställning av respons i planeringens olika skeden

UTREDNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANÄNDRINGEN:

- Naturinventering, Mattias Kanckos, våren 2015

Beskrivning

Enligt Markanvändnings- och byggförordningen (MBF) 25 § ska beskrivningen innehålla en redogörelse för detaljplanområdets förhållanden, detaljplanområdets utgångspunkter, ett sammandrag av utredningar, en konsekvensbedömning, en utredning av detaljplanens förhållande till annan planläggning som styr eller åskådliggör förverkligandet av detaljplanen, en redogörelse för detaljplanens olika skeden, en redogörelse för det centrala innehållet i den valda planlösningen samt tidsplanering och uppföljning av detaljplanen. Om detaljplanen gäller ett område utan gällande generalplan med rättsverkningar ska i beskrivningen dessutom redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändning och landskapsplanen.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanens kod:	599406201501
Detaljplanområdets namn:	Sandsund industriområde (kvarter 47 och 50)
Detaljplanens namn:	Ändring av detaljplan i Sandsund industriområde, kvarteren 47 och 50
Kontaktuppgifter:	Anna-Karin Pensar, Pedersöre kommun tel: 044 755 7619
Detaljplanens godkännande:	KST x.x.2015 § x KFG x.x.2015 § x

Planläggningsområdet består av kvarter 50 och delar av kvarter 47. Områdets areal är ca 4,5 ha.

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i Sandsund väster om Lostisbacksvägen, mellan Bennäsvägen och järnvägsförbindelsen. Planområdet består av fastigheterna Morgongåva 11:402, Tallbacka 10:234, Björndal 37:0, Solving 10:168, Frille 11:401 och Pedersdal 40:2. Avståndet till Jakobstads centrum är ca 5 km och till kommuncentrum Bennäs ca 7 km.

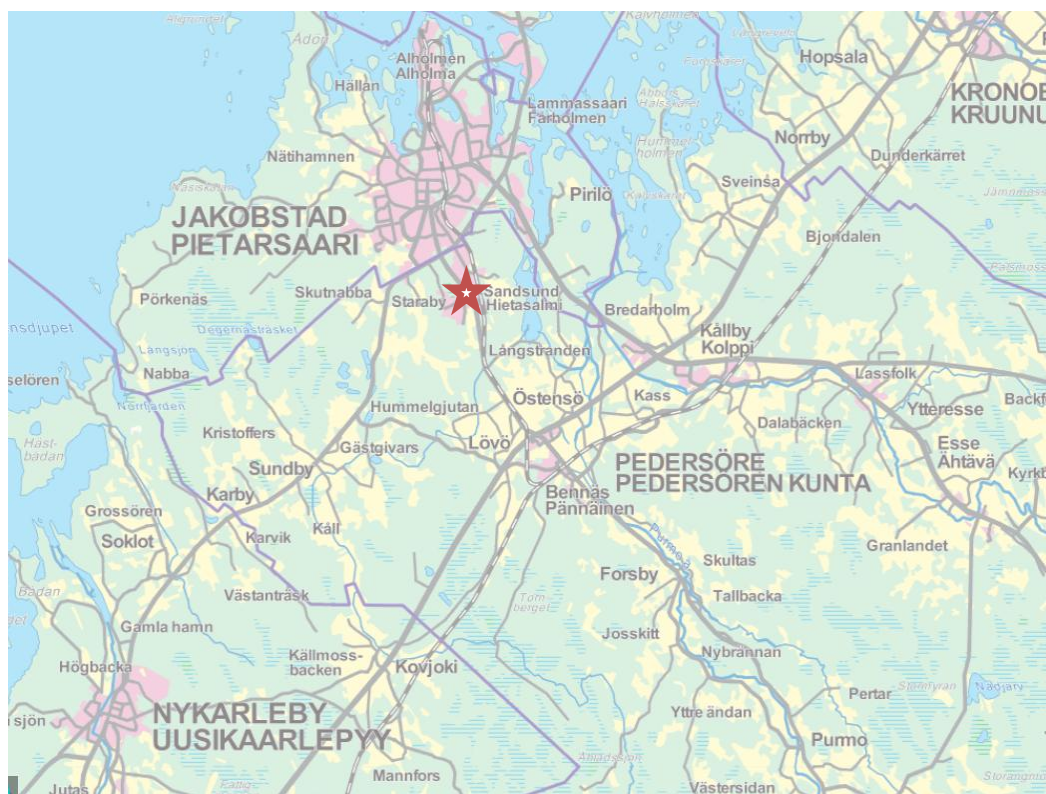


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge (markerat med röd stjärna).

1.3 Planens namn och syfte

Pedersöre kommun köpte mellan 2013–14 två mindre fastigheter i södra delen av planområdet vilket ger möjlighet att planera om den sydligaste tomten på detaljplanområdet så att den blir mer ändamålsenlig. Söder om detaljplanområdet finns ett rekreationsområde vars användningsändamål också ses över.

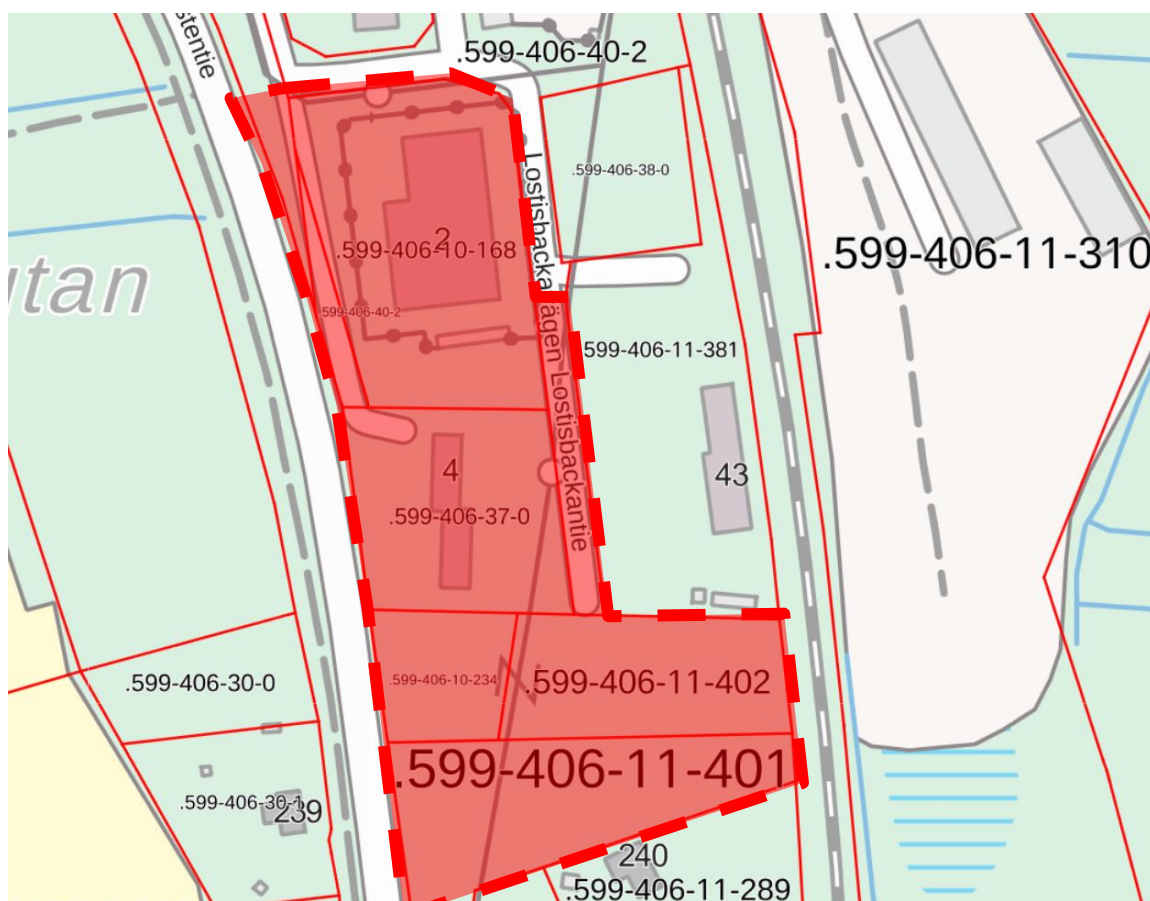


Bild 2. Planområdets avgränsning.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

16.03.2015 §	Kommunstyrelsen beslöt att inleda planläggning av området.
23.4.2015 § 23	Planläggningssektionen beslöt att lägga fram PDB och ett utkast till påseende.
13.5-29.5.2015	PDB och ett planutkast var framlagt till påseende.
15.2.2017 § 13	Planläggningssektionen beslöt godkänna förslaget till detaljplan och att lägga fram förslaget till påseende under 30 dagar.
22.2-23.3.2017	Planförslag framlagt till påseende. Samtidigt begärdes utlåtanden från berörda myndigheter.
___.2015 §	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
___.2015 §	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen består av ett kvartersområde med tre tomter för industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), väganslutningar och två små skyddsgrönområde (EV) som är anvisat söder om industriområdet och mellan Bennäsvägen och "Nya" Bennäsvägen.

2.3 Detaljplanens förverkligande

Efter att planen godkänts och vunnit laga kraft kan detaljplanens förverkligande påbörjas. Pedersöre kommun bygger gator och kommunalteknik på området.

2.4 Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms nedan. På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den markanvändning som anvisats i planen. På ett detaljplanområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanbestämmelser som ska förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

3. Utgångspunkter



Bild 3: Karta över detaljplanområdet med näromgivning (Karta: Lantmäteriverket)

3.1 Allmän beskrivning av området

Området som planläggningen berör består av kvarter 50 och delar av kvarter 47 på Sandsunds industriområde i Pedersöre. Sandsunds industriområde ligger öster om Sandsunds vidsträckt södra bostadsområde och mellan Bennäsvägen och järnvägsförbindelsen och söder om Lillsandsund.

3.2 Naturmiljö och näromgivning

Detaljplanområdet är bebyggt med industribyggnader förutom de i detaljplanen anvisade tomterna tre och fyra som i dag består av talldominerad skog. Området är plant och lämpar sig väl för byggande. Bebyggelsen i detaljplanområdets näromgivning består av industrifastigheter förutom söder om industriområdet och väster om Bennäsvägen som består av bostadsområden.

3.3 Trafik och trafikarrangemang

Lostisbackvägen är en befintlig väg som är ansluten till Bennäsvägen och går genom industriområdet. Under planeringens gång har det framkommit att trafikförhållandena på området inte är optimala och för att råda bot på trafikproblemen ordnades under planeringens gång diskussionstillfällen med aktörerna på området.

3.4 Service

Inom planområdet finns den service som företagen på området har att erbjuda.

3.5 Teknisk försörjning

Kommunalteknik finns från tidigare på området och kommer att byggas ut när planen förverkligas.

3.6 Markägoförhållanden

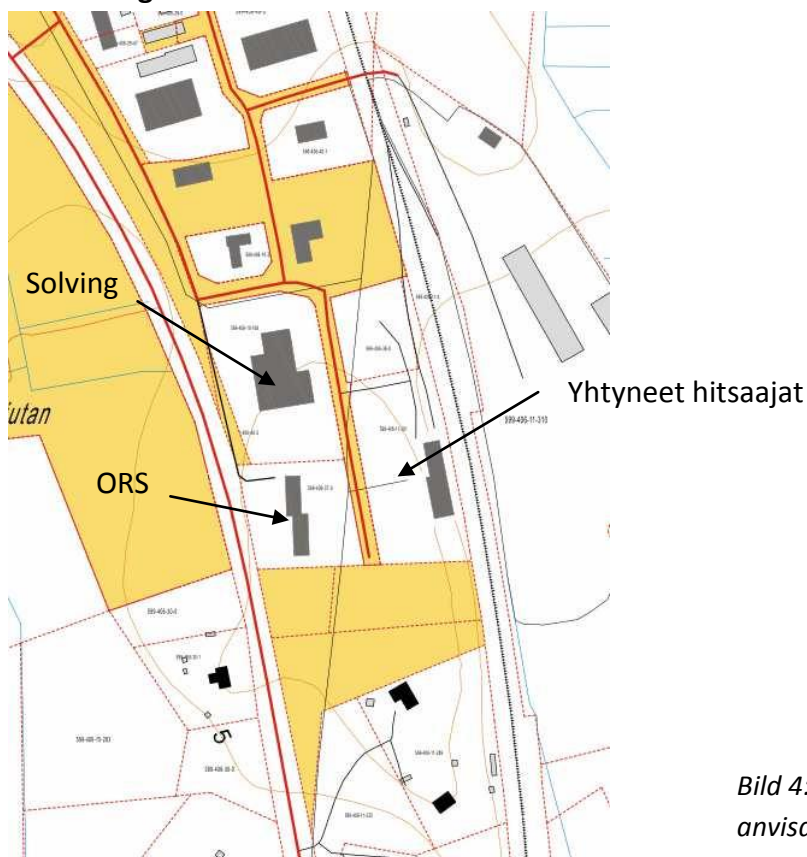


Bild 4: Kommunens markområden anvisade med gul färg samt markägare som omnämns i texten.

4. Planeringssituation

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft 1.6.2001. Målen har reviderats och de reviderade målen trädde i kraft 1.3.2009.

På basen av sakinnehållet har de riksomfattande målen för områdesanvändning grupperats i följande helheter.

- Fungerande regionstruktur
- Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
- Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
- Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Specialfrågor i Helsingforsregionen
- Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändning ska verksamhetsbetingelserna för näringslivet främjas. Detta genom att anvisa tillräckliga etableringsmöjligheter för näringslivet genom att utnyttja den befintliga samhällsstrukturen.

4.2 Landskapsplan

Enligt Landskapsplanen som blev fastställd den 21.12.2010 av Miljöministeriet finns på området följande beteckningar:

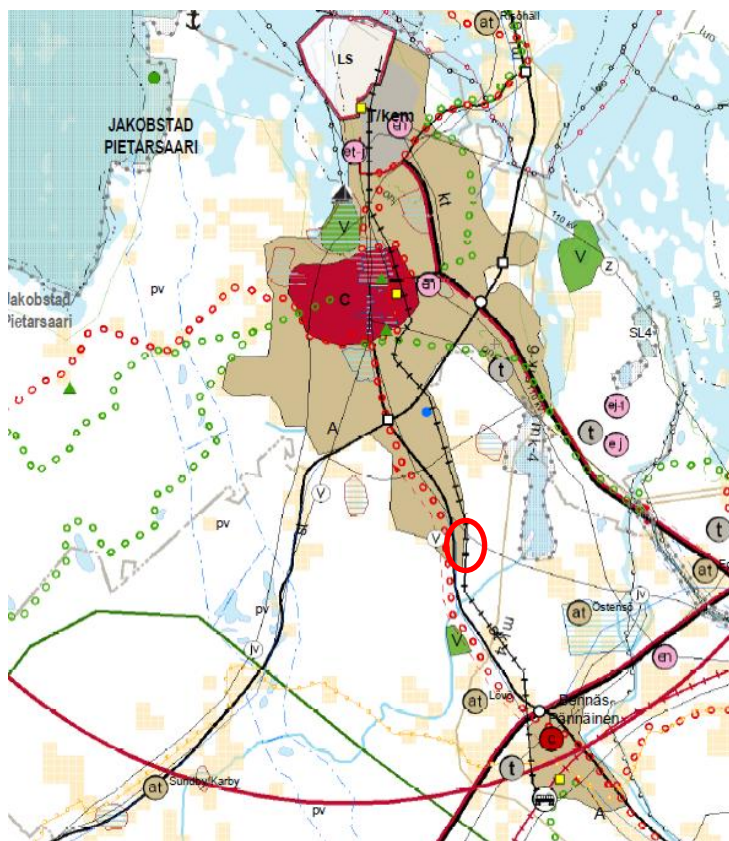


Bild 5: Utdrag ur Österbottens landskapsplan. Detaljplanområdets ungefärliga läge är anvisat med röd cirkel.

Detaljplanområdet är i landskapsplanen anvisat som område för tätortsfunktioner (A) vilket anger att området är detaljplanerat eller ska detaljplaneras för tätortsfunktioner. Området ingår också i Jakobstads stadsutvecklingszon (kk-2). Enligt planeringsbestämmelserna för stadsutvecklingszonen ska de nuvarande strukturerna vara utgångspunkt vid planeringen av markanvändning samtidigt som möjligheterna att utveckla produktions- och affärsverksamheterna ska säkerställas. Detaljplanområdet ligger också inom Jakobstadsregionens område med turistattraktioner (mv-9). I anslutning till Bennäsvägen har ett förbindelsebehov för vattenledning och en cykelled anvisats.

Detaljplanen är i enlighet med landskapsplanens målsättningar och utvecklingsprinciper eftersom området ligger inom befintlig samhällsstruktur.

För planområdet finns inga särskilda målsättningar i etappplan 1 och 2.

4.3 Generalplan

På området gäller Kyrkoby delgeneralplan som saknar rättsverkningar. För planläggningsområdet gäller tre beteckningar: industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) och rekreationsområde (V). Detaljplanen är således i enlighet med den delgeneralplan som finns över området.

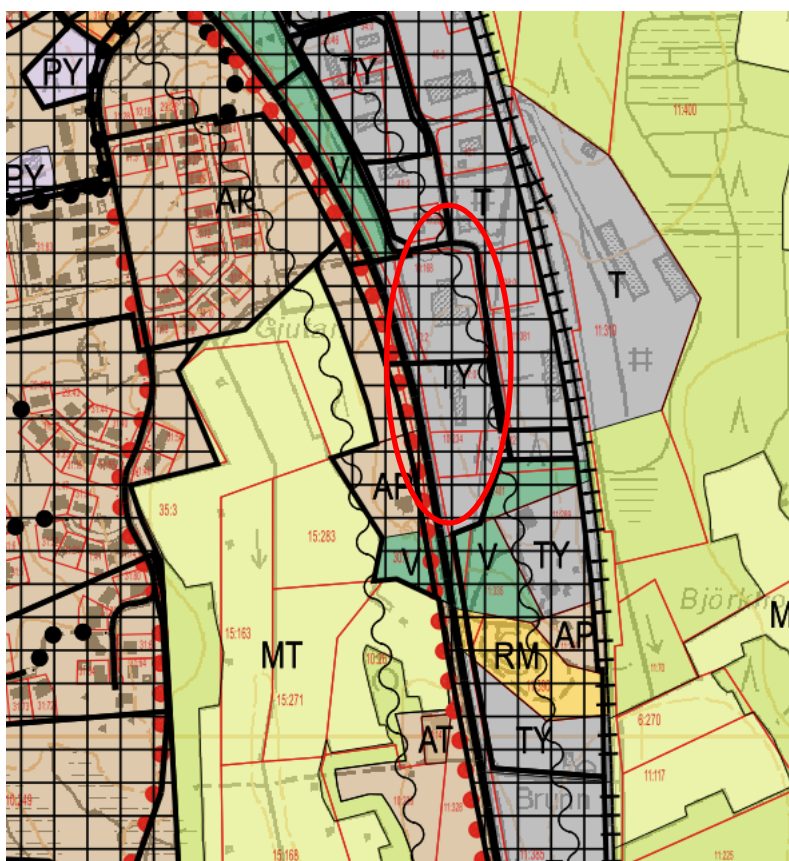


Bild 5: Utdrag ur Kyrkoby delgeneralplan. Detaljplanområdets ungefärliga läge är anvisat med röd cirkel.

4.4 Detaljplan

Den gällande detaljplanen godkändes



Bild 6: Utdrag ur gällande detaljplan.

5. OLIKA SKEDEN I PLANERING AV DETALJPLAN

5.1 Behovet av detaljplanering

Orsaken till planläggningen är att det finns ett behov av att omdisponera tomterna på området. Genom detaljplaneringen förstoras och ändras formen på den sydligaste tomten så att den bli mer ändamålsenlig. Under planeringens gång har det framkommit att det finns ett behov av att åtgärda trafikförhållandena på området.

5.3 Förslag

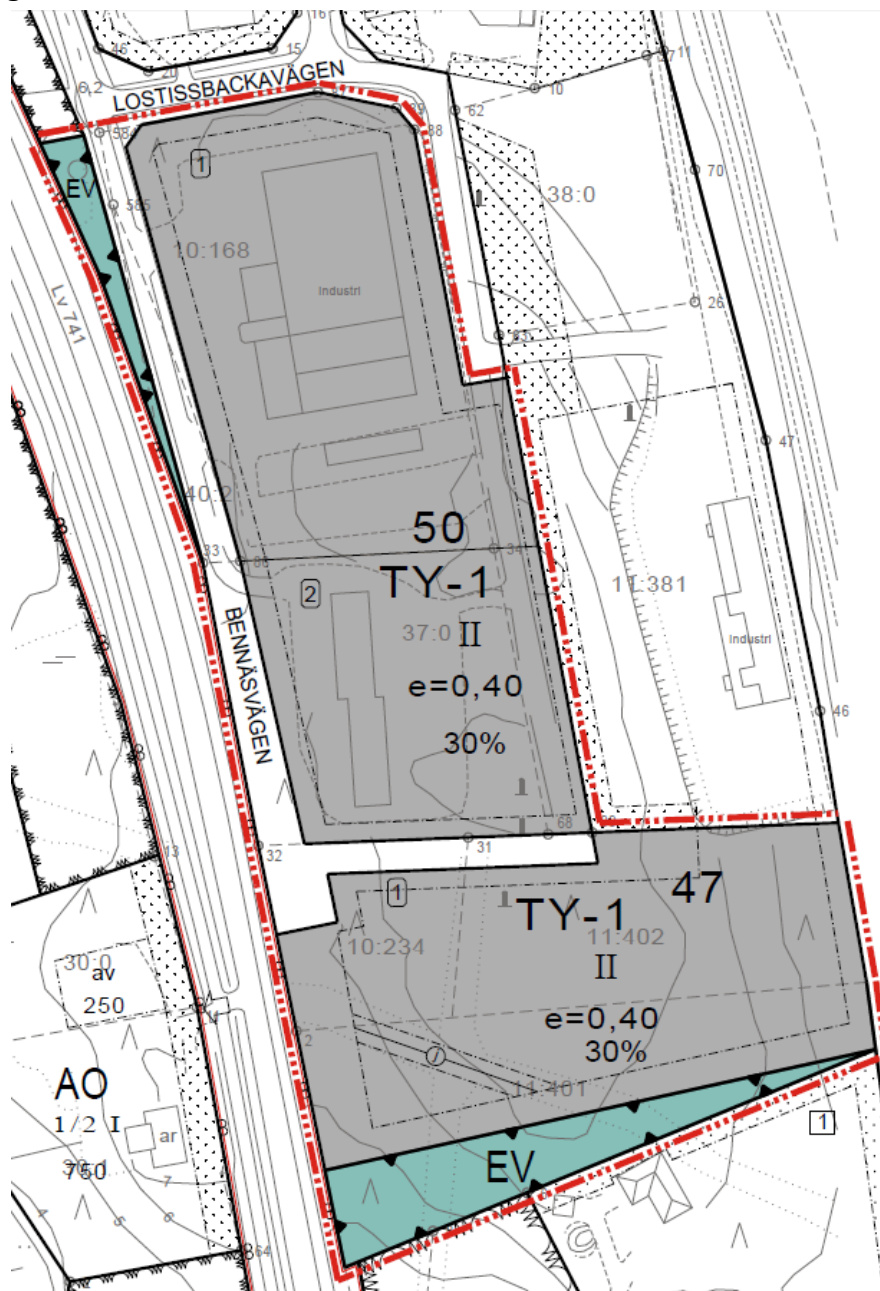


Bild 8: Förslag till ändring av detaljplan.

5.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Den 16.3.2015 beslöt kommunstyrelsen att inleda ändringen av detaljplanen.

5.5 Deltagande och samarbete

5.5.1 Intressenter

- Markägare i näromgivningen
- Invånare i näromgivningen

Sammanslutningar/företag

- Företag på detaljplanområdet och i dess närhet
- Pedersöre Vatten Ab
- Oy Herrfors Ab

Förvaltningsenheter

- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Tekniska nämnden
- Hälsoinspektionen

Andra myndigheter

- Södra Österbottens ELY-central, trafik
- Södra Österbottens ELY-central, miljö
- Staden Jakobstad
- Österbottens förbund
- Österbottens räddningsverk

5.5.2 Anhängiggörande

Planens påbörjande kungjordes i de lokala tidningarna Österbottens Tidning och Pietarsaaren sanomat samt på kommunens hemsida den 12.5.2015.

5.5.3 Deltagande och växelverkan

PDB och ett planutkast framlades i enlighet med MBL 63 § och MBF 30 § till påseende 13.5.2015. Under tiden som utkastet var framlagt till påseende framkom att även trafikförhållandena och granntomternas områdesreserveringar bör ses över. 24.6.2015 och 12.9.2016 ordnades diskussionstillfällen för aktörerna på området. Utgående från den respons som gavs om utkastet och från diskussionstillfället utarbetades ett planförslag. Planförslaget framlades i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § till officiellt påseende 22.2-23.3.2017. Utlåtanden från myndigheter begärdes över detaljplaneförslaget.

5.5.4 Myndighetssamarbete

I planläggningens gång bereds berörda myndigheter möjlighet att ge utlåtande över planläggningen. Något myndighetsmöte kommer p.g.a. planens ringa betydelse inte att hållas.

6. Beskrivning av detaljplanen

6.1 Planens struktur

Under planeringens gång har framkommit att det finns ett behov av att utvidga tomterna på planområdet. Dessutom fungerar inte trafikförhållandena på området optimalt. För att förbättra situationen har en ny gata anvisats väster om tomterna 1 och 2 i kvarter 50 parallellt med landsväg 741 (förlängning av Bennäsvägen). Gatan fortsätter in mellan den nya tomten 1 i kvarter 47 och den befintliga tomt 2 i kvarter 50. Tanken är att gatan ska ersätta den del av Lostisbackavägen som ligger mellan kvarter 47 och 50. På grund av oklarheter med Lostisbackavägens framtida dragning har detaljplanen i förslagsskedet delats upp i två skeden. I skede I kan Lostisbackavägen delvis stängas av söder om infarten till Yhtyneet hitsaajats tomt i kvarter 47.

I ett senare skede när vägfrågorna har lösts kan hela Lostisbackavägen mellan tomterna i kvarter 47 och 50 att stängas av (se bild 9).

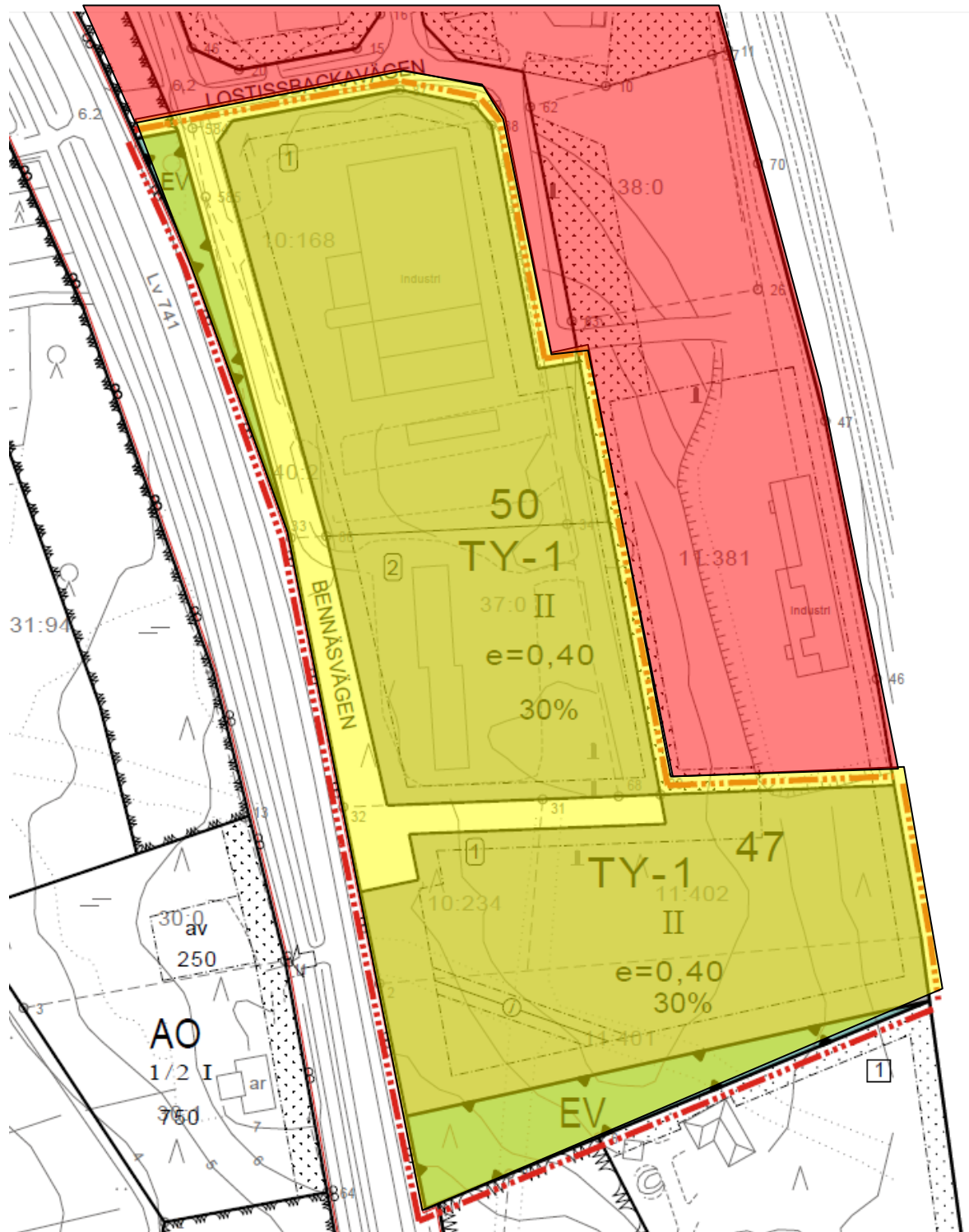


Bild 9: Detaljplanändringens skede I med gul färg och detaljplanändringens skede II med röd färg.

6. 1.1 Dimensionering

Detaljplanen består av ett kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-1) och två skyddsgronområde (EV). En ny gata planeras in som förlängning på Bennäsvägen.

6.2 Kvartersområden, planbeteckningar och -bestämmelser

TY-1, kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Den tillåtna våningsytan är två och byggnadseffektiviteten är 30 % av tomtarealen och exploateringsstalet är $e=40$.

Området söder om tomt 1 i kvarter 47 och mellan "Nya" Bennäsvägen och Bennäsvägen har ett skyddstronområde (EV) anvisats.

6.3 Planens konsekvenser

6.3.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och bebyggelsen

Den sydligaste industritomten på detaljplanområdet har inte gått åt p.g.a. att den har oändamålsenlig form. Markanvändningen ändrar således inte märkbart i förhållande till gällande detaljplan men kommer att göra tomterna mer attraktiva. En huvudavloppsledning går snett över den nya tomtens sydvästra hörn. Inga byggnader får placeras över ledningen.

6.3.2 Konsekvenser för trafiken

Då planen förverkligats kan man räkna med en liten trafikökning till och från området beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig på de nya tomterna i södra delen av planområdet. På detaljplanområdet finns i dag en del problempunkter som i detaljplanen delvis har åtgärdats genom nya vägdragningar. Resten av de trafikmässiga åtgärderna kommer att genomföras i skede II.

6.3.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

De obebyggda tomterna i södra delen av planområdet består i dag av skogsområde där tallen är det dominerande trädslaget. Då planen förverkligas kommer skog att huggas ner för att ge plats åt industrifastigheter. Industriområden består ofta av stora asfalterade ytor och därför är det viktigt att dagvattnet hanteras på ett ändamålsenligt sätt så att risken för översvämning elimineras. På planområdet kommer dagvattnet att ledas till befintliga öppna diken och vid behov rörläggas.

6.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Genom att erbjuda attraktiva industritomter kan Pedersöre kommun locka till sig nya företag och hålla kvar de företag som redan har etablerat sig i kommunen. Byggnad av vägar och kommunalteknik är dyrt för kommunen men i detta fall finns vatten-, avlopp och vägar utbyggda till området. Utbyggnaden av gatorna på området kommer att kosta ca 20 000 €.

6.4 Namn

Planen ger inte upphov till nya vägnamn. Den nya vägen i västra delen av planområdet blir en fortsättning på gatan Bennäsvägen.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Efter att detaljplanen godkänts i kommunfullmäktige är det upp till Pedersöre kommun att arrendera ut och sälja industritomten.

Anna-Karin Pensar, planläggare