

2017

PLANLÄGGNINGSÖVERSIKT



PEDERSÖRE

Planläggningssektionen

2017-01-26

Innehåll

1.	Inledning.....	3
2.	Planläggningsprocessen	3
2.1	Växelverkan vid planering av markanvändning.....	3
2.2	Information om planläggningen	4
3.	Planläggningsprocessens olika skeden.....	5
4.	Kommande ändringar i markanvändnings- och bygglagen	6
5.	Landskapsplanläggning.....	6
5.1	Aktuellt inom landskapsplanläggningen.....	6
6.	Regionalt samarbete inom planläggningen.....	7
7.	Kommunens planläggning	7
7.1	Strategisk generalplan 2030	7
7.2	Utveckling av Bennäs centrum	8
7.3	Generalplanering.....	8
7.3.1	Generalplaner under arbete.....	8
a)	Revidering av Lillby delgeneralplan	8
b)	Revidering av delgeneralplanerna i Ytteresse	8
7.3.2	Delgeneralplaner som bör revideras	9
c)	Revidering av strandgeneralplan för Esse ås stränder och insjöarna	9
d)	Delgeneralplan för Sundby-Karby.....	9
7.4	Detaljplaner	9
7.4.1	Detaljplaner under arbete	9
e)	Ändring av detaljplan för industriområdet i Sandsund, kvarteren 47 och 50	9
f)	Utvidgning av detaljplan för Kållby industriområde	9
g)	Ändring av Edsevö detaljplan (stamväg 68).....	10
h)	Ändring av Kållby detaljplan, kvarteren 210-2011 och 221-229	10
7.4.2	Detaljplaner som bör revideras	10
i)	Uppgörande av detaljplan för Lillby (skolorområdet)	10
j)	Ändring av detaljplan för Edsevö handels- och industriområde	10
k)	Sexsjö stranddetaljplan	10
l)	Ändring av Överesse detaljplan.....	11
8	Inventeringar i samband med planläggningen.....	11
9	Anskaffande av råmark.....	11
10	Beslutsfattande	11
11	Kontaktuppgifter	12

1. Inledning

Planläggningens syfte är att sammanjämka behov för boende, arbetsplatser och service med beaktandet av natur- och kulturvärden.

Kommunen godkände 2014 en strategisk generalplan för hela Pedersöre kommun med mållåret 2030. När den strategiska generalplanen gjordes hade alla kommuninvånare möjlighet att vara med och påverka kommunens mål och visioner.

Vid uppgörandet av den strategiska generalplanen beaktades att kommunen består av många byar där jordbruket är en viktig del av samhället. Kommunens målsättning är att alla kommundelar ska hållas levande. För att lyckas med detta är det viktigt att ~~bör~~ skapa förutsättningar för att det även i fortsättningen ska finnas ett serviceutbud i byarna. Genom att koncentrera bebyggelsen i byarna stärks bycentrumen och det skapas bättre förutsättningar för att bevara och utveckla serviceutbudet. Detta leder också till att jordbruksmarken bibehålls mer enhetlig och kostnaderna för att bygga samhällsteknik (t.ex. vägar och kommunalteknik) blir mindre.

Ett viktigt redskap för att hålla byarna levande är generalplanering. Genom att hålla generalplanerna aktuella säkerställs ett tillräckligt tomtutbud i byarna samtidigt som företagens och jordbruksnäringarnas behov beaktas.

Utgångspunkten för all planläggning är de riksomfattande målen för områdesanvändning som utgör grunden i markanvändnings- och bygglagens system för områdesplanering. De riksomfattande målen för områdesanvändning konkretiseras i landskapsplanerna som i sin tur fungerar som utgångspunkt när kommunernas planer för markanvändning görs.

Pedersöre kommun gjorde 2014 ett markpolitiskt program. I det markpolitiska programmet presenteras befolkningsstatistik och prognoser för befolkningsutveckling, tillgången på tomter och bostäder samt en redogörelse för kommunens planläggning. I programmet presenteras också kommunens markpolitiska linjer då det gäller markanskaffningar och markanvändningsavtal. Det markpolitiska programmet finns på kommunens hemsida www.pedersore.fi.

2. Planlägningsprocessen

2.1 Växelverkan vid planering av markanvändning

Planeringen av och genomförandet av växelverkan med intressenterna vid planering av markanvändning regleras i Markanvändnings- och bygglagen (MBL) och Markanvändnings- och byggförordningen (MBF). Växelverkan planeras på samma sätt på alla plannivåer.

Intressenter vid planering av markanvändning är invånare, markägare, organisationer, företag eller sammanslutningar som på ett eller annat sätt påverkas av planeringen. Den typiska intressenten är en markägare vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas av planen.

För varje ny plan eller revidering av gällande plan uppgörs ett program för deltagande och bedömning (PDB). Omfattningen på PDB beror på planens betydelse. Vanliga frågor som tas upp i PDB är:

- Hur och varför planeringen har inletts?
- Har gjort markägaravtal med markägarna?
- Vilket område planeringen gäller?
- Vilka är intressenterna och hur kommer de att få information om planläggningen i olika skeden?
- Vilken är tidtabellen?
- Vilka myndigheter berörs?
- Kontaktuppgifter till ansvariga för planläggningen?

PDB uppdateras under planläggningens gång. Intressenter som anser att PDB är otillräckligt kan föreslå för Södra Österbottens NTM-central att man vill underhandla om programmets tillräcklighet.

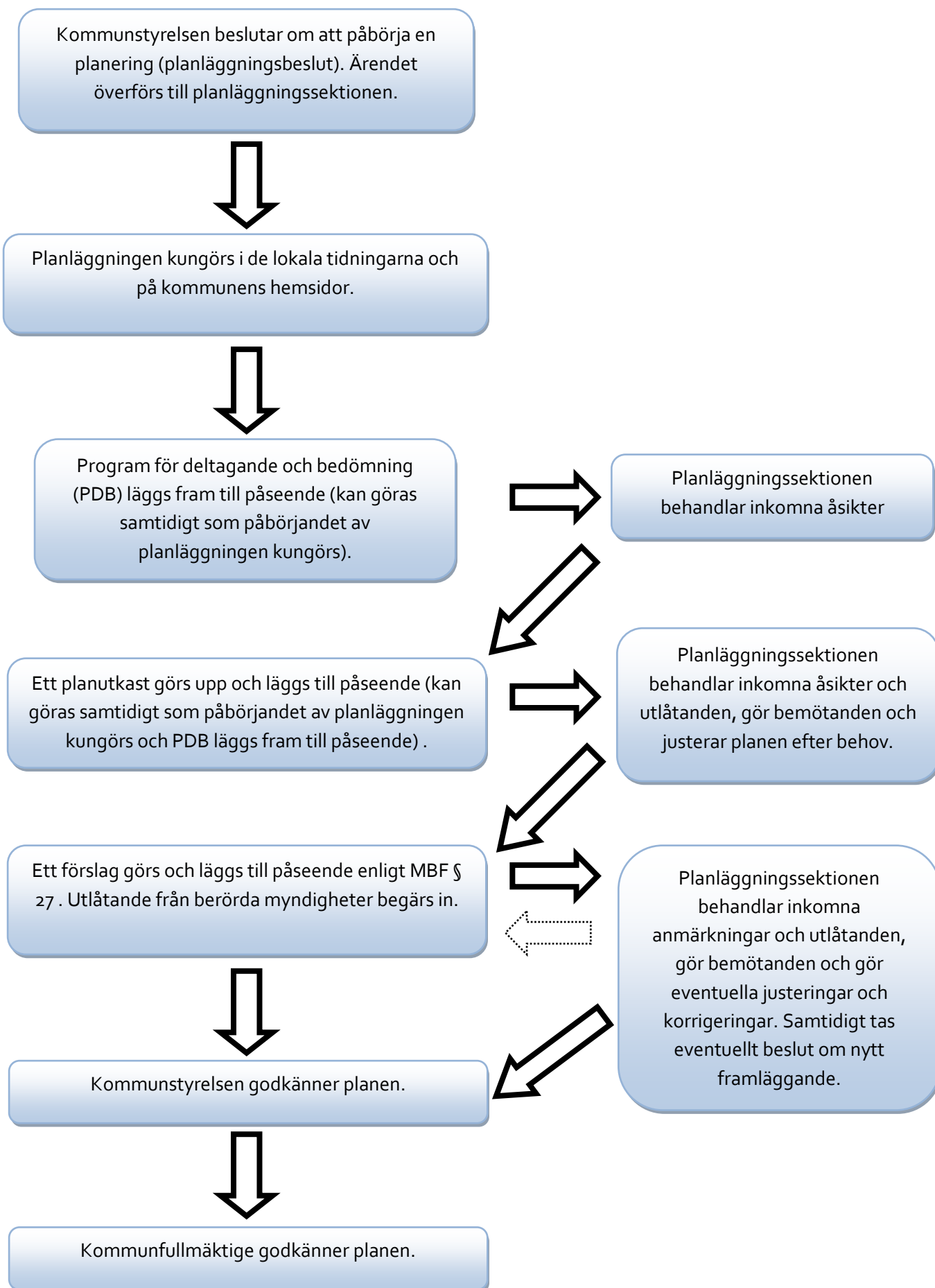
2.2 Information om planläggningen

Informationen om planläggningen varierar beroende på planens syfte och betydelse. Målet är att informera intressenterna om planläggningen så att de kan delta i planens beredning, bedöma planens konsekvenser och framföra sina åsikter under planeringens gång.

Pedersöre kommun informerar bl.a. genom att annonsera i lokalpressen (Österbottens tidning och Pietarsaaren Sanomat), sända brev till markägarna, ordna diskussionsmöten, informera på kommunens hemsidor och genom direkt kontakt med intressenterna.

På kommunens hemsidor [Bygga, bo och miljö » Pedersöre kommun](#) finns det möjlighet att ta del av information om planläggningen och följa med vilka beslut planläggningssektionen, styrelsen och fullmäktige gör.

3. Planläggningsprocessens olika skeden



4. Kommande ändringar i markanvändnings- och bygglagen

Regeringen har gett en proposition till riksdagen med förslag till ändring av markanvändnings- och bygglagen. Den huvudsakliga målsättningen med lagändringen underlätta planläggning och behandling av tillstånd för byggande samt att främja näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en effektiv konkurrens.

Enligt propositionen ska generalplaner i större utsträckning kunna användas som grund för bygglov, bestämmelserna om särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering preciseras, byggande i anslutning till jord- och skogsbruk görs smidigare och avgöranden som gäller planeringsbehov ska vara möjligt även områdesvis. Detaljplaneringen underlättas genom att det blir möjligt att utarbeta ändringar av detaljplanen etappvis och att detaljplaner ska kunna utarbetas eller ändras utan styrning av generalplanen om generalplanen uppenbart är föråldrad. Kommunens möjlighet att i byggnadsordningen besluta om möjligheterna att ändra användningsändamålet för fritidsbostäder ökas och tillämpningsområdet för tillstånd för miljöåtgärder begränsas.

Det föreslås att NTM-centralernas styrningsuppgift gällande planeringen av områdesanvändningen och anordnandet av byggnadsväsendet inom kommunerna ska slopas och deras besvärsmöjlighet ska begränsas till ärenden som har betydande verkningar på riks- eller landskapsnivå.

I propositionen föreslås också att gränsen för en stor detaljhandelsenhet höjs från 2 000 till 4 000 kvadratmeter och skyldigheten att beakta enhetens art när en stor detaljhandelsenhet förläggs någon annanstans än till ett centrumområde slopas. En stor detaljhandelsenhet ska fortfarande i första hand förläggas till ett centrumområde men om tillgängligheten till enhetens tjänster kan tryggas kan den även placeras utanför. Avsikten är att lagen ska träda i kraft 1.4.2017.

Mer information om lagändringen hittas på:

https://www.riksdagen.fi/SV/vaski/HallituksenEsitys/Documents/RP_251+2016.pdf .

5. Landskapsplanläggning

Landskapsplanen är en övergripande plan för områdesanvändningen i landskapet. I den presenteras de grundläggande lösningarna för landskapets samhällsstruktur och områdesanvändning på lång sikt. Landskapsplanen är en del av systemet för planering av områdesanvändningen i markanvändnings- och bygglagen och styr den kommunala planläggningen. **Österbottens landskapsplan 2030** fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. Landskapsplanen har uppdaterats via etapplandskapsplaner. **Etapplandskapsplan 1** behandlar placeringen av kommersiell service i Österbotten. Planen fastställdes av miljöministeriet 4.10.2013.

5.1 Aktuellt inom landskapsplanläggningen

Etapplandskapsplan 2 behandlar placeringen av förnybara energiformer i Österbotten. Planen fastställdes av miljöministeriet 14.12.2015. Över miljöministeriets beslut har framförts besvär till högsta förvaltningsdomstolen. Landskapsstyrelsen beslutade på sitt möte 27.1.2014 att påbörja uppgörandet av **Österbottens landskapsplan 2040**. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 6.1-12.2.2016. Målsättningen är att planutkastet är framlagt hösten 2017 och att landskapsfullmäktige godkänner planen 2018. År 2017 görs följande utredningar:

- samhällsstruktur (industriområden, arbetsplatser)
- regionalt värdefulla rekreationsområden
- regionalt betydelsefulla jord- och skogsbruksområden
- solenergi
- flygplatsers områdesreservering och bullerområden
- pälsdjurs- och växthusnäringen
- fiskerinäringen

Österbottens landskapsförbund, www.obotnia.fi, planläggningsdirektör Ann Holm tfn 044 3206540

6. Regionalt samarbete inom planläggningen

Jakobstadsregionen har deltagit som en part i MAL-nätverk (MBT). Ett resultat av MAL-samarbetet var Jakobstadsregionens strukturplan som godkändes av Pedersörenejdens kommunala samarbetsnämnd 25.11.2013. Huvudmålsättningen med arbetet var att åstadkomma en gemensam strategi och en samsyn för utvecklingen av regionen. Strukturplanen fungerar som en av utgångspunkterna vid kommunens planering av markanvändning.

7. Kommunens planläggning

7.1 Strategisk generalplan 2030

Under 2014 godkändes en strategisk generalplan för Pedersöre kommun med mållåret 2030. Den strategiska generalplanen har inga rättsverkningar och ska i första hand fungera som en riktlinje vid utvecklingen av service och markanvändning. Visionen för näringslivet och ekonomin är att skatterna hållas på medelnivå i förhållande till hela landet och att kommunens lånesumma per person skall vara under landets medeltal.

Den strategiska generalplanen tar hänsyn till kommunens särdrag och gäller följande helheter:

- Boende
- Näringsliv
- Infrastruktur
- Kultur och fritid
- Social välfärd

Tanken är att den strategiska generalplanen ska fungera som ett instrument vid utvecklingen av kommunens alla byar och vara en strategi för en fortsatt levande landsbygd. Den strategiska generalplanen ska vara riktgivande för ekonomiska satsningar som bidrar till att utveckla kommunen.

Enligt strategin ska Pedersöre kommun erbjuda ett välmående, dynamiskt näringsliv och arbetslösheten ska vara låg. Primärnäringarna kommer fortsättningsvis att vara en viktig bas i kommunens näringsliv. I strategin sägs också att samhällsbyggande ska koncentreras till områden där det är möjligt att bibehålla och utveckla service, kommunalteknik och byggande till rimliga kostnader.

Den strategiska generalplanen utgör en strategisk utgångspunkt för beslutsfattare och tjänstemän vid utveckling av kommunen.

7.2 Utveckling av Bennäs centrum

Utvecklingen av Bennäs centrum som är kommunens centrum har diskuterats under många år. Under vårvintern kommer planeringen att sätta igång med diskussioner tillsammans med invånare, föreningar och politiker. Diskussionstillfällen och diskussionsverkstäder kommer att ordnas i samarbete mellan planläggningen och kulturbyrån. Diskussionerna ska mynna ut i material till en idétävling kring en delgeneralplan för Bennäs som ska fungera som utgångspunkt när detaljplanen revideras. Bennäs är det första område där det nya tillvägagångssättet provas och om det fungerar bra kommer processen att fungera som modell när andra områden i Pedersöre utvecklas.

7.3 Generalplanering

Enligt den ändring av Markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 1.1.2009 kan generalplaner i större utsträckning än tidigare användas som grund för beviljande av bygglov i byar på landsbygden där byggnadstrycket inte är stort. En generalplan som godkänts tidigare än 1.1.2009 eller som är över 10 år är enligt MBL § 44 inte längre aktuell.

En generalplan godkänns av kommunfullmäktige och kan utarbetas för en viss del av kommunen (delgeneralplan) eller för hela kommunen. Generalplanen kan antingen göras med eller utan rättsverkningar. En generalplan med rättsverkningar styr byggandet inom planområdet genom att man kan bevilja bygglov för småskalig bostadsbebyggelse direkt på basen av generalplanen (MBL § 44). På landsbygden och framförallt i bycentrumen är generalplanen med rättsverkningar ett utmärkt styrmedel. På dessa områden ger en generalplan också en bra bild av var olika samhällsfunktioner (t.ex. bostadsbyggande) bör placeras. På områden nära större tätorter där byggttrycket är större kan en generalplan utan rättsverkningar fungera som en strategi och riktlinje t.ex. då detaljplaner görs upp men allt byggande ska utredas genom planeringsbehovsbeslut eller detaljplan.

7.3.1 Generalplaner under arbete

Under 2016 godkändes revideringarna av Östensö och Lövö delgeneralplaner.

a) Revidering av Lillby delgeneralplan

Den gällande delgeneralplanen godkändes 24.5.2010. Den primära orsaken till att planen revideras är att det finns ett behov av nya bostadstomter i Lillby. Under planeringens gång ges markägare också möjlighet att flytta byggrätter och att komma med andra önskemål gällande markanvändningen. Styrelsen tog 14.4.2014 planläggningsbeslut men på grund av att nyskiftet avancerar långsamt har det praktiska arbetet ännu inte påbörjats.

b) Revidering av delgeneralplanerna i Ytteresse

Delgeneralplanerna i Ytteresse är indelat i tre områden: sydvästra Ytteresse, Slätkulla och norra Ytteresse. Delgeneralplanen för sydvästra Ytteresse godkändes 2005 och saknar således rättsverkningar. Kommunstyrelsen fattade 13.10.2014 beslut om att påbörja revideringen och tanken är att delgeneralplanen efter revideringen ska ha rättsverkningar. Eftersom den gällande delgeneralplanen är relativt gammal kommer man att se över dimensioneringen och flytta byggplatser som är felplacerade efter nyskiftet.

Den gällande delgeneralplanen för norra Ytteresse godkändes 12.4.2010 och delgeneralplanen för Slätkulla 13.10.2013. Eftersom det byggs mycket i Ytteresse är delgeneralplanerna till stora delar redan förverkligade och därför vore det skäl att påbörja en revidering av alla delgeneralplanerna. För att spara resurser borde delgeneralplanerna revideras i samma process.

Några små ändringar att delgeneralplanerna i Ytteresse (flyttning av byggrätter) är under arbete.

7.3.2 Delgeneralplaner som bör revideras

c) Revidering av strandgeneralplan för Esse ås stränder och insjöarna

Det finns ett behov av att påbörja en revidering av strandgeneralplanen för Esse å och kommunens insjöar. Tanken är att undersöka möjligheterna till att harmonisera byggnadsrätterna på planområdet till gällande byggnadsordning, ge markägare möjlighet att flytta byggrätter och göra andra nödvändiga justeringar. Det är oklart när kommunen kan påbörja revideringen. Personalresurser och budgeterade medel avgör tidpunkten.

d) Delgeneralplan för Sundby-Karby

I Sundby-Karby finns ingen gällande delgeneralplan. På området har det uppstått konflikter mellan etableringar inom pälsdjursnäringen och fast boende. Genom att uppgöra en delgeneralplan kan man ta ställning till problemen och kompromissa mellan de olika behoven. Det är oklart när kommunen kan påbörja revideringen. Personalresurser och budgeterade medel avgör tidpunkten.

Dessutom är flera mindre ändringar av delgeneralplaner anhängiga. De flesta är flyttningar av byggrätter.

7.4 Detaljplaner

För tätt bebyggda områden i tätorter och i tätorternas utkanter ska byggandet styras med detaljplan. Syftet med en detaljplan är att styra byggandet på ett område och anvisa områden för olika ändamål. I en detaljplan finns ofta noggranna bestämmelser för hur byggandet ska styras. Stranddetaljplaner kan utarbetas för ett strandområde där bebyggelsen är tät. Enligt MBL § 51 och § 60 ansvarar kommunen för att detaljplanerna är aktuella och ska vid behov uppdatera föråldrade planer.

Planläggningssektionen konstaterade 10.12.2013 att samtliga detaljplaner är aktuella och möter de behov som finns i kommunen och att användningsändamål och dimensionering är tidsenliga. Enligt planläggningssektionens beslut ska nästa bedömning av detaljplanernas aktualitet göras senast 2020.

7.4.1 Detaljplaner under arbete

e) Ändring av detaljplan för industriområdet i Sandsund, kvarteren 47 och 50

Området består i dagens läge av industritomter och grönområden. Genom detaljplanändringen ska området omdisponeras så att det blir mer ändamålsenligt. Under planeringens gång har det framkommit att det finns trafikmässiga problem på området som bör lösas och därför har planområdet utvidgats. Utkastet till detaljplan var framlagt till påseende i maj 2015. Därefter har förhandlingar hållits med markägarna. Konflikter mellan olika aktörers målsättningar har gjort att planläggningsprocessen drar ut på tiden. Det är svårt att i detta skede göra en bedömning av detaljplaneringens tidtabell innan en hållbar lösning för trafikförhållandena hittas.

f) Utvidgning av detaljplan för Kållby industriområde

Pedersöre kommun köpte i slutet av 2015 ett område väster om det detaljplanerade industriområdet i Kållby. Tomtreserven på Kållby industriområde håller på att ta slut och

därför tog kommunstyrelsen 4.4.2016 beslut om att påbörja utvidgningen av detaljplanen för området. Våren 2016 färdigställdes en naturinventering av området och uppgörandet av planen påbörjades. Under tiden som utkastet gjordes framkom att trafikförhållandena på området bör ses över grundligare och i början av 2017 kommer en trafikutredning att göras. Tanken är att ett utkast ska vara färdigt under våren 2017.

g) Ändring av Edsevö detaljplan (stamväg 68)

Stamväg 68 är den viktigaste vägförbindelsen mellan riksväg 8 och Jakobstads hamn. Trafikmängden längs stamvägen är 7 000 – 8 000 fordon/dygn. Den tunga trafikens andel är 750 – 1 000 fordon/dygn varav drygt hälften är långtradare.

Södra Österbottens NTM-central har påbörjat planeringen av stamvägen för att förbättra industrins tillgänglighet och skapa nya möjligheter för markanvändningen längs vägsträckan. Eftersom Edsevö planskilda korsning är en av flaskhalsarna längs stamvägen och därför kommer en del åtgärder att planeras där för att förbättra smidigheten. Kommunstyrelsen tog 21.11.2016 planläggningsbeslut och det konkreta arbetet påbörjas när NTM-centralens planer har framskridit.

h) Ändring av Kållby detaljplan, kvarteren 210-2011 och 221-229

Styrelsen tog 4.4.2016 beslut om att påbörja ändringen av Kållby detaljplan. Det har framkommit att det finns ett visst behov av fler parhustomter i Kållby och på bostadsområdet intill samlingshuset finns bostadstomter som inte har gått åt. I samband med ändringen av detaljplanen kommer möjligheterna att ändra bostadstomter till parhustomter att utredas. Dessutom görs andra nödvändiga justeringar.

7.4.2 Detaljplaner som bör revideras

i) Uppgörande av detaljplan för Lillby (skolområdet)

Pedersöre kommun har köpt in områden i Lillby. I Lillby finns ett visst behov av nya bostadstomter och därför är tanken är att områdena delvis ska planeras för boende. Innan detaljplaneringen kan gå vidare bör planerna granskar på generalplannivå. Kommunen inväntar hur nyskiftet i byn avancerar.

j) Ändring av detaljplan för Edsevö handels- och industriområde

Den gällande detaljplanen godkändes 13.10.2008 och 12.11.2012. Efter att miljöministeriet inte fastställde området som ett område för en stor detaljhandelskoncentration i Österbottens landskapsplan 2030 är detaljplanen inte längre aktuell. Det finns stora områden reserverade för utrymmeskrävande handel som inte längre är möjliga att förverkliga. En revidering bör påbörjas för att planera området utgående från de nya utgångspunkterna. Detaljplaneringen kommer att utgå från ett utvecklingsarbete i samarbete med aktörer och planområdets avgränsning avgörs i det skedet. Utvecklingsarbetet kommer att påbörjas när det finns tid och resurser.

k) Sexsjö stranddetaljplan

Det finns ett behov av att revidera Sexsjö stranddetaljplanen för att undersöka möjligheterna till att harmonisera byggrätterna på planområdet till den gällande byggnadsordningen. Personalresurser och budgeterade medel avgör tidpunkten.

I) Ändring av Överesse detaljplan

Esse vägnätsplan blev färdig 2011 och i planen presenterades åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten i Ytteresse och Överesse centrum och på vägsträckan däremellan. I Överesse är också många andra projekt aktuella som gör att det har uppstått ett behov av att se över detaljplanen i Överesse centrum. Detaljplanändringen kommer att påbörjas när det finns tid och resurser.

Dessutom är några mindre detaljplanändringar är anhängiga.

Andra projekt som diskuteras är en trafikmässig sammankoppling av östra och västra Sandsund och planeringen av en vägförbindelse mellan Peders och Granholmen samt byggandet av en omfartsväg i Överesse.

8 Inventeringar i samband med planläggningen

För varje planläggningsprojekt görs nödvändiga bakgrundsutredningar och inventeringar. De vanligaste är naturinventeringar, byggnadsinventeringar samt inventeringar av kulturmiljöer. Inventeringarna görs i den omfattning som situationen kräver.

9 Anskaffande av råmark

Det är en av kommunens viktigare uppgifter att se till att det finns tillräckligt med råmark för planläggning i kommunens olika delar. Genom en aktiv markpolitik säkerställs att det finns tillräckligt med tomtmark.

Pedersöre kommun köpte under 2016 endast några mindre markområden (ca 12 ha). De inköpta områdena kommer delvis att användas för utveckling av samhällsfunktioner och delvis som bytesmark.

Försäljningen av mark har varit betydligt livligare 2016 än 2015. Ca 5,5 ha industritomter har lösts in och ca 0,5 ha bostadstomter.

10 Beslutsfattande

Planläggningssektionens ansvarar i huvudsak för direkta markplaneringsfrågor, såsom uppgöranden eller ändringar av detaljplaner och generalplaner som sedan godkänns av styrelsen och fullmäktige. Andra ärenden som planläggningssektionen ansvarar för är t.ex. utlåtanden beträffande trafiksäkerhet, markinköp och byggande. Sektionen håller möte ca en gång per månad och består av följande medlemmar:

- Greger Forsblom, ordf.
- Stefan Svenfors, kommundirektör, föredr.
- Kommunens planläggare, sekr.
- Leif Källdman
- Ralf Lindfors
- Yvonne Borgmästars
- Senja Viklund

11 Kontaktuppgifter

Pedersöre kommun

Skrufvilagatan 2

68910 Bennäs

Växel: 06 785 0111

e-post: pedersore.kommun@pedersore.fi

www.pedersore.fi

Planläggare

Anna-Karin Pensar

anna-karin.pensar@pedersore.fi

044 755 7619

Mätningstekniker

Tage Back

tage.back@pedersore.fi

050 562 5711

Öppet:

Mån. kl. 08-17

Ti-to kl. 08-16

Fre. kl. 08-15

(sommartid kl. 08-15)

Följ med planeringen på internet: www.pedersore.fi/bygga-bo-och-miljo