

2018

PLANLÄGGNINGSÖVERSIKT



PEDERSÖRE

Planläggningssektionen

2018-03-05

Innehåll

1.	Inledning.....	3
2.	Planläggningsprocessen	3
2.1	Växelterkan vid planering av markanvändning.....	3
2.2	Information om planläggningen	4
3.	Planläggningsprocessens olika skeden.....	5
4.	Landskapsplanläggning.....	6
5.	Regionalt samarbete inom planläggningen.....	6
6.	Kommunens planläggning	6
6.1	Strategisk generalplan 2030	6
7.2	Utveckling av centrumområden och andra områden	7
7.3	Generalplanering.....	7
7.3.1	Generalplaner under arbete.....	8
a)	Revidering av delgeneralplanerna i Ytteresse	8
7.3.2	Delgeneralplaner som bör revideras	8
7.4	Detaljplaner	9
7.4.1	Detaljplaner under arbete	9
a)	Utvidgning av detaljplan för Kållby industriområde	9
b)	Ändring av Edsevö detaljplan (stamväg 68).....	9
7.4.2	Detaljplaner som bör revideras	10
8	Inventeringar i samband med planläggningen.....	10
9	Anskaffande av råmark.....	10
10	Beslutsfattande	11
11	Kontaktuppgifter	11

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. I början av 2018 påbörjas revideringen av den strategiska generalplanen.

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 byarnas särdrag identifieras och att man utgående därifrån skapar förutsättningar för att det även i fortsättningen ska finnas ett serviceutbud i byarna. Genom att koncentrera bebyggelsen i byarna stärks bycentrumen och det skapas också 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.

I samband med uppgörandet av den strategiska generalplanen gjordes också ett markpolitiskt program. I det markpolitiska programmet presenteras befolkningsstatistik och prognoser för befolkningsutveckling, tillgången på tomter och bostäder samt en redogörelse för kommunens planläggning. Programmets syfte är att presenteras kommunens markpolitiska linjedragningar. Även det markpolitiska programmet kommer att revideras i samband med revideringen av den strategiska generalplanen.

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.

Information om kommunens planläggning och markpolitik finns på kommunens hemsida www.pedersore.fi.

2. Planläggningsprocessen

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.

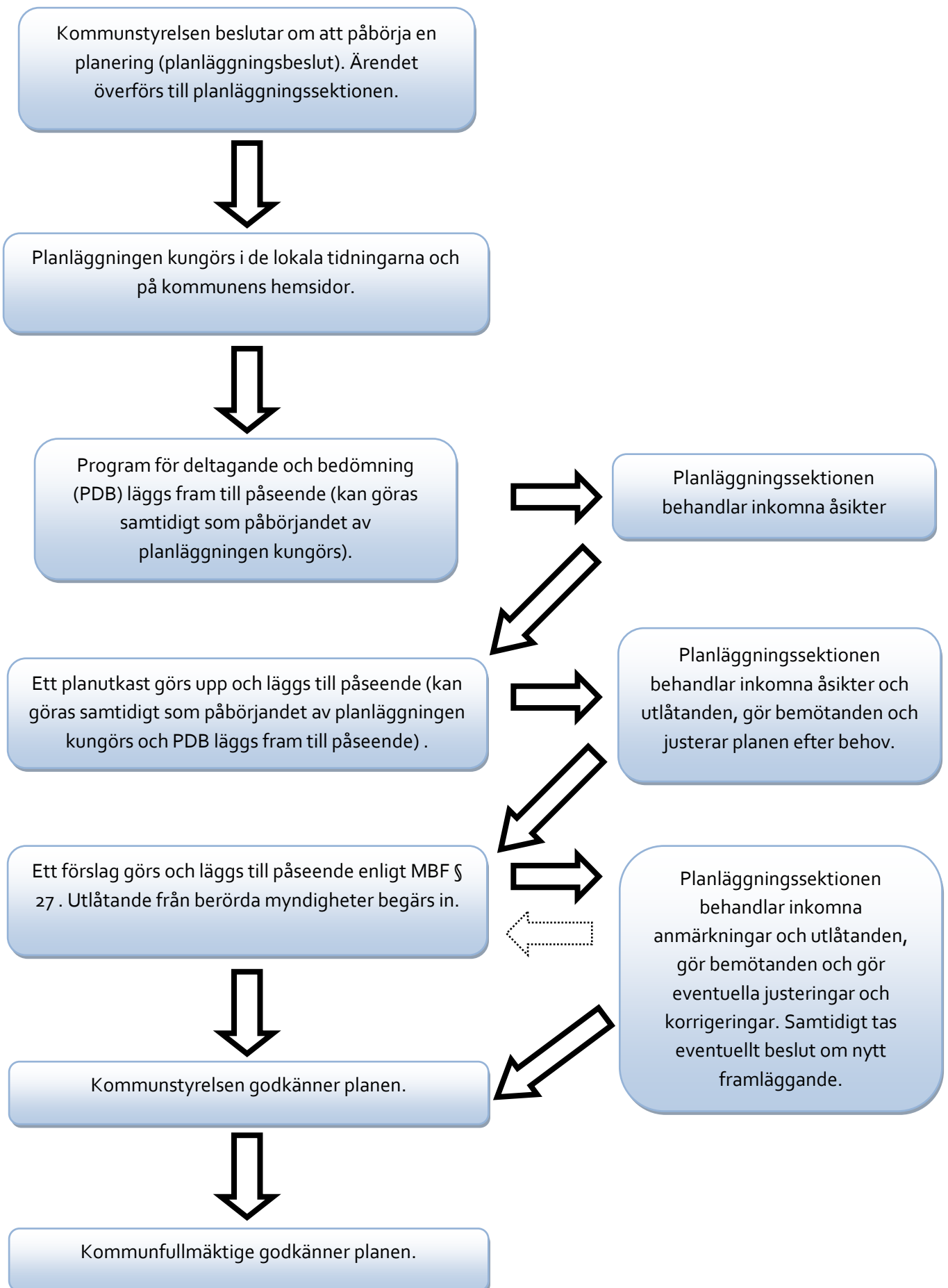
2.2 Information om planläggningen

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 www.pedersore.fi/aktuella-planer finns det möjlighet att ta del av information om planläggningen och på www.pedersore.fi/kommun-och-politik kan du följa med vilka beslut planläggningssektionen, styrelsen och fullmäktige gör.

3. Planläggningsprocessens olika skeden



4. 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. Planen fastställdes av miljöministeriet 4.10.2013. **Etapplandskapsplan 2** behandlar placeringen av förnybara energiformer och fastställdes av miljöministeriet 14.12.2015.

Landskapsstyrelsen beslutade i början av 2014 att påbörja uppgörandet av **Österbottens landskapsplan 2040**. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt i början av år 2016. Planutkastet var framlagt i februari 2018 och målet är att landskapsfullmäktige godkänner planen 2019.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska landskapsförbunden längs med kusten uppgöra tre havsplaner. Landskapsförbunden i Österbotten, Mellersta Österbottens, Norra Österbotten och Lappland påbörjar 2018 uppgörandet av en gemensam havsplan för norra Bottenhavet, Kvarken och Bottenviken. Planen ska vara klar 2021.

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

5. 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.

6. Kommunens planläggning

6.1 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.

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 landsbyggd. 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, kommunal teknik och byggande till rimliga kostnader.

Den strategiska generalplanen utgör en strategisk utgångspunkt för beslutsfattare och tjänstemän vid utveckling av kommunen. Revideringen av den strategiska generalplanen påbörjas i början av 2018.

7.2 Utveckling av centrumområden och andra områden

Utvecklingen av **Bennäs centrum** som är kommunens centrum har diskuterats under många år. Under 2017 påbörjades arbetet i form av en idéutställning, en workshop och uppgörande av en framtids saga. Materialet kommer att fungera som utgångspunkt i en idéävling som ska fungera som grund för den strategiska planeringen och revideringen av detaljplanen i Bennäs. Arbetet med utvecklingen av Bennäs centrum framskrider i enlighet med tillgängliga resurser.

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 vilket gör att det har uppstått ett behov av att se över utvecklingen och planläggningen i Överesse centrum. Tanken är att utvecklingsarbetet påbörjas i slutet av 2019.

Den gällande **detaljplanen för Edsevö handels- och industriområde** 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 realiteterna. 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.

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 byggtrycket 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

a) 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 en revidering av sydvästra Ytteresse delgeneralplan. 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. För att spara resurser kunde delgeneralplanerna revideras i en och samma process.

Vid årsskiftet 2017/2018 gjordes en utredning som underlag för val av dimensioneringsprincip på området och av trafikförhållandena. Under våren och sommaren 2018 kommer kompletteringar av de befintliga naturinventeringarna att göras och de kulturhistoriska miljöerna kommer att inventeras. Mot slutet av 2018 eller när inventeringarna är färdiga kan revideringen av delgeneralplanen påbörjas. Utredningarna görs samtidigt för hela delgeneralplanområdet.

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

7.3.2 Delgeneralplaner som bör revideras

Det finns områden där det har uttalats behov av att revidera delgeneralplaner eller uppgöra helt nya delgeneralplaner. Eftersom byggtrycket inte är så stort på många av områdena kommer arbetet med planerna att påbörjas när det finns personalresurser att påbörja arbetet.

Den gällande **delgeneralplanen i Lillby** godkändes 24.5.2010. Den primära orsaken till att planen bör revideras är att det finns ett visst behov av nya bostadstomter i Lillby. Under planeringens gång kommer markägare att ges 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 och det föreligger besvär har det praktiska arbetet ännu inte påbörjats.

Det finns ett behov av att påbörja en revidering av **strandgeneralplanen för Esse å** och kommunens insjöar. Tanken är 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.

I **Sundby-Karby** finns ingen gällande delgeneralplan. Området är i den strategiska generalplanen anvisat som ett potentiellt utvecklingsområde. 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 utarbeta kompromisser mellan de olika behoven. Det är oklart när kommunen kan påbörja revideringen. Personalresurser och budgeterade medel avgör tidpunkten.

I maj 2017 lämnades en motion in angående revidering av **Lappfors delgeneralplan**. I samband med revideringen bör möjligheterna till att ändra delgeneralplanen från en delgeneralplan med rättsverkan till en mer strategisk delgeneralplan där enskilda byggplatser inte är anvisade. Personalresurser och budgeterade medel avgör tidpunkten.

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. Strandedetaljplaner 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

a) 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 slutet av 2017 gjordes en trafikutredning.

I samband med arbetet med trafikutredningen har det framkommit att det inte är möjligt att ha kvar anslutningen mellan Företagargatan och stamväg 68 vilket medför nya utmaningar för planläggningen. Målsättningen är att detaljplanändringen godkänns senast hösten 2018.

b) 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. I slutet av 2017 var detaljplanändringen som ska möjliggöra förverkligandet av vägplanen i förslagsskedet. Målsättningen är att detaljplanändringen blir färdig under våren 2018.

Utöver dessa är några små detaljplanändringar anhängiga.

7.4.2 Detaljplaner som bör revideras

År 2013 gjordes en utredning för att hitta möjligheter till att förbättra trafiksäkerheten i Sandsund genom att **sammankoppla östra och västra sidan av Sandsund**. För att möjliggöra förverkligandet av en underfart under Bennäsvägen borde en detaljplanering påbörjas.

Trafikförhållandena i **korsningsområdet mellan Sursikvägen, Svartnashagavägen och Bennäsvägen** har en längre tid varit dåliga vid vissa tider av dygnet. För att skapa möjligheter till bättre trafiksituation i korsningsområdet borde detaljplanen ändras.

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

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.

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. Under 2018 påbörjas revideringen av den strategiska generalplanen och i samband med det kommer också det markpolitiska programmet att revideras.

Pedersöre kommun köpte under 2017 ca 8 ha råmark. De inköpta områdena kommer delvis att användas för utveckling av samhällsfunktioner. Under 2017 löstes ca 2,5 ha bostadstomter in vilket är betydligt mer än 2016 när endast 0,5 ha bostadstomter löstes in.

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:

- Ralf Lindfors (ordförande)
- Stefan Svenfors, kommundirektör (föredragande)
- Anna-Karin Pensar, planläggare (sekreterare)
- Niclas Sjöskog
- Christian Backlund
- Yvonne Borgmästars
- Siv Södö

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