



Sammanträdestid: Onsdagen 24.05.2017, kl. 13.15 -

Sammanträdesplats: Styrelsens rum

		<u>Sida</u>
§ 35	Sammanträdet öppnande	2
§ 36	Val av två protokolljusterare	2
§ 37	Godkännande av föredragningslistan samt komplettering med eventuella övriga ärenden	2
§ 38	Motion om revidering av delgeneralplanen för Lappfors by	3
§ 39	Ändring av Sandsund detaljplan (kv. 26-28 och 43) - PDB och utkast till påseende	4
§ 40	Ändring av Bennäs detaljplan, kv. 13 (Pedersheim) - Slutligt godkännande	6
§ 42	Revidering av Ytteresse delgeneralplan – Diskussion	11
§ 43	Utveckling av Överesse centrum – Diskussion	12

Pedersöre 17.5.2017

Greger Forsblom
ordförande



Sammanträdestid: Onsdagen 24.05.2017, kl. 13.15 -

Sammanträdesplats: Styrelsens rum

Beslutande

- Forsblom, Greger
- Lindfors, Ralf
- Borgmästars, Yvonne
- Källdman, Leif
- Wiklund, Senja

ordförande
viceordförande

Ersättare

- Wörn, Mathias
- Björkskog, Eva
- Överfors, Johanna
- Finne, Per-Erik
- Lasén, Mikael

Övriga närvarande

- Svensfors, Stefan
- Pensar, Anna-Karin
-
-

kommundirektör
sekreterare, planläggare

Paragrafer 35- 43

Underskrifter

Greger Forsblom
ordförande

Anna-Karin Pensar
sekreterare

Protokolljustering Pedersöre 17.5.2017

Protokollet framlagt Protokollet har varit framlagt till påseende i kommungården i Bennäs
xx.xx.2017, intygar

Anna-Karin Pensar, planläggare



§ 35 Sammanträdets öppnande

Planläggningssektionens ordförande öppnade sammanträdet, hälsade medlemmarna välkomna samt konstaterade att sammanträdet var lagligt sammankallat och beslutfört.

§ 36 Val av två protokolljusterare

Till protokolljusterare valdes

§ 37 Godkännande av föredragningslistan samt komplettering med eventuella övriga ärenden



Dnr: 191/2017

§ 38 Motion om revidering av delgeneralplanen för Lappfors by**KST 3.4.2017 (Motion):**

Roger Häggman m.fl. lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 27 mars in en motion där man yrkar på att en revidering av Lappfors delgeneralplan bör inledas snarast möjligt.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen remitterar motionen till planläggningssektionen för behandling.

KST § 86 *Kommunstyrelsens beslut:*

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt omfatta kommundirektörens förslag.

Ny beredning (Svar på motionen):

Delgeneralplanen för Lappfors är en uppgjord som en delgeneralplan med rättsverkningar i enlighet med Markanvändnings- och bygglagen 44 §. Detta betyder att det är möjligt att bevilja bygglov direkt med stöd av delgeneralplanen. Bestämmelsen som ger rätt att bevilja bygglov direkt på basen av generalplanen kan vara i kraft högst 10 år. Lappfors delgeneralplan godkändes 15.1.2001 och därför är bestämmelsen inte längre i kraft och bygglov ska behandlas om planeringsbehovsbeslut och bygglov.

Byggtrycket i Lappfors är lågt, i medeltal ca 1 bygglov/år.

Föredragandes förslag:

Eftersom byggtrycket i Lappfors är så pass lågt undersöks möjligheterna till att i samband med en revidering ändra Lappfors delgeneralplan från en delgeneralplan med rättsverkningar till en mer strategisk delgeneralplan där enskilda byggplatser inte är anvisade. Samtidigt utreds också vilka nya möjligheter den kommande ändringen av Markanvändnings- och bygglagen för med sig när det gäller området med lågt byggtryck. Revideringen av Lappfors delgeneralplan tas med i planläggningsöversikten och revideringen kan påbörjas när tillräckligt med resurser är tillgängliga.

Planläggningssektionens beslut:



Dnr: 259/2010

§ 39 **Ändring av Sandsund detaljplan (kv. 26-28 och 43) - PDB och utkast till påseende**

KST 29.2.2016 § 35 (Planläggningsbeslut):

_____ och _____ har inlämnat en anhållan om ändring av detaljplanen för Kyrkoby by för ett område som de köpt av lägenheten Portin Rnr 10:238. Området gränsar till deras bostadstomt, som har en areal på endast ca 830 m². Med det tillköpta området hoppas de få en större byggrätt, som möjliggör byggandet av ett vedli-der.

Kommundirektörens förslag:

Föreslår att ändringen beaktas i samband med att kommunen låter ändra detaljplanen för Sandsund I. Sökandens andel av planläggningskostnaderna blir på så sätt också mindre.

*KST § 35 Kommunstyrelsens beslut:
Kommunstyrelsen*

PLS 26.8.2016 § 75 (Målsättningar):

Kommunen köpte 2014 en del av Sandell 10:249 i Sandsund I bostadsområde och styrelsen beslöt 29.2.2016 § 35 att påbörja en planändring på området. I den inköpta fastighetens närhet finns det också andra behov av att revidera detaljplanen och därför avgränsas detaljplanändringen till att gälla kvarteren 26-28 och 43. Behovet av att revidera detaljplanen gäller följande:

- *Tomt 1 och 4 i kvarter 43 bör förstöras i enlighet med nuvarande markägförhållanden.*
- *Tomtgränsen mellan tomt 5 och 6 i kvarter 28 ändras enligt nuvarande markägförhållanden.*
- *Vägområdet för Kvarngränd justeras.*
- *Eftersom det inte finns förutsättning att bevara uthusbyggnaderna som i dagens läge finns på andra sidan av Bennäsvägen planeras området till bostadstomter. Området är i den gällande detaljplanen anvisat som jord- och skogsbruksområde (M) där miljön bör bevaras (s-1).*
- *De skyddade byggnaderna i anslutning till Bennäsvägen omvärderas.*

Samtidigt borde man komma fram till en lösning som gör tomterna i kvarteren attraktiva t.ex. genom att anvisa grönområden och fundera över vilka typer av boende det finns behov av på området.

Föredragandes förslag:

Planläggningssektionen diskuterar målsättningarna för detaljplanändringen. Innan ett utkast läggs fram till påseende ordnas ett diskussionstillfälle tillsammans med markägarna.



PLS § 75

Planläggningssektionens beslut:

Stora delar av kvarter 28 är en unik miljö. För att behålla områdets attraktivitet är det viktigt att den nya bebyggelsen genom relativt strikta bestämmelser anpassas till den befintliga miljön. Ett preliminärt program för deltagande och bedömning och ett utkast görs som underlag för ett diskussionstillfälle tillsammans med berörda parter på detaljplanområdet.

Ny beredning (PDB och utkast):

I november 2016 ordnades ett diskussionstillfälle angående detaljplanändringen tillsammans med markägarna på området och under vårvintern 2017 gjordes en byggnadsinventering. Utgående från det tillgängliga materialet har ett program för deltagande och bedömning och ett utkast gjorts.

Enligt utkastet ändras området öster om Bennäsvägen (kvarter XX), som i den gällande detaljplanen är anvisat som jord- och skogsbruksområde (M) och område där miljö bör bevaras (s-1), till kvartersområde för fristående småhus (AO). Anslutning till tomterna har anvisats via en ny gata öster om tomterna.

Kvarteret XX, väster om Bennäsvägen, har i utkastet anvisats som ett kvartersområde för småhus (AP-1) och hela kvarteret har anvisats som område där miljön bevaras (/s). Dessutom har alla bostadsbyggnaderna och de viktigaste ekonomibyggnaderna försetts med skyddsbezeichnung (sr-2). Ändringar, renoveringar och nya byggnader på området ska anpassas till de skyddade byggnaderna (sr-2) och den befintliga miljön i övrigt.

I övrigt har en ny gatuförbindelse anvisats från Skolhusvägen till tomt 6 och 7 i kvarter 28. Ett närreklamationsområde (VL) har reserverats i mitten av kvarteret för att säkerställa att områdets attraktivitet och karaktär bibehålls. Dessutom har tomterna i kvarter 43 förstörats västerut och tomtgränserna i anslutning till Kvarngränd har rätats ut. Mellan Kvarngränd och Rigränd har den lätt-trafikled (som även finns i den gällande detaljplanen) anvisats.

I den gällande detaljplanen finns 12 bostadstomter. I utkastet till detaljplanändring finns 19 bostadstomter varav 9 är obebyggda. Byggrätterna på detaljplanområdet är 250-350 m² per tomt.

Föredragandes förslag:

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet läggs fram till påseende och utlåtande begärs från myndigheter. Samtidigt ges markägarna och andra berörda på området möjlighet att säga sin åsikt om utkastet.

Planläggningssektionens beslut:



Dnr: 394/2005

§ 40 Ändring av Bennäs detaljplan, kv. 13 (Pedersheim) - Slutligt godkännande**KST 28.11.2016 § 254 (Planläggningsbeslut)**

I samband med planeringen av åtgärder vid Pedersheim har det framkommit att vissa av åtgärderna kräver en ändring av Bennäs detaljplan för att kunna förverkligas. För att förbättra tillgängligheten till byggnadens södra delar planeras en ny entré, vilket också kräver nya parkeringsplatser söder om byggnaden. De nya parkeringsplatserna planeras inom YS-tomtens gränser. I dagens läge finns en cykel- och gångled mellan Nygårdsgatan och Pedersheim men för att det ska vara möjligt att använda den för biltrafik till och från den södra entrén krävs en ändring av detaljplanen. I detaljplanändringen beaktas även andra ändringar som krävs för förverkligandet av åtgärder som planeras.

Föredragandes förslag:

Planläggningssektionen föreslår att kommunstyrelsen tar beslut om att påbörja ändring av Bennäs detaljplan, kvarter 13.

*PLS § 101 Planläggningssektionens beslut:
Godkändes enligt förslag.*

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar påbörja ändring av Bennäs detaljplan kvarter 13

KST § 254 Kommunstyrelsen beslutade enhälligt omfatta kommundirektörens förslag.

PLS 15.2.2017 § 16 (Utkast):

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) och ett utkast har gjorts. Enligt förslaget ändras den nuvarande lätttrafikleden mellan Nygårdsgatan och Pedersheim till en gata för att det ska vara möjligt att köra till den planerade parkeringen söder om byggnaden. Därigenom kan en ny entré byggas i södra delen av Pedersheim.

Föredragandes förslag:

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet läggs fram till påseende och samtidigt begärs utlåtanden från berörda myndigheter och andra sakägare ges möjlighet att framföra sina åsikter om PDB och utkastet.

PLS § 16 Planläggningssektionens beslut:

Godkändes i övrigt enligt förslag men den befintliga lätttrafikleden bevaras som cykel- och gångförbindelse mellan Nygårdsvägen och Pedersheim. I stället planeras en ny gata in öster om lätttrafikleden och tomt 5 i kvarter 13, som är obebyggd, ändras till park (VP).

**PLS 7.3.2017 § 23 (Förslag):**

Utkastet är framlagt till påseende 22.2-8.3.2017. Per 7.3.2017 hade inga kommentarer kommit in som leder till förändringar i förslaget. Tekniska justeringar görs i förslaget för att tydliggöra att den befintliga vägen lämnas kvar som lätt-trafikled och en ny gata byggs öster om lätt-trafikleden.

Föredragandes förslag:

Såvida inga kommentarer som inverkar på planlösningen har kommit in 8.3.2017 läggs ett förslag fram till påseende under 30 dagar och samtidigt begärs utlåtanden från berörda myndigheter. Grannarna ges möjlighet att ge skriftliga anmärkningar om förslaget.

PLS § 23 *Planläggningssektionens beslut:
Godkändes enligt förslag.*

Ny beredning (slutligt godkännande):

Ett förslag var framlagt till påseende under tiden 15.3-15.4.2017. Gällande förslaget kom utlåtanden från Miljövårdsnämnden, Herrfors, Tekniska verket samt anmärkningar från de närmsta grannarna (10 undertecknare) och Silverliden r.f. Österbottens förbund hade inget att anmärka om förslaget. En sammanställning av utlåtandena och anmärkningarna har gjorts och de har även bemötts (se bilaga).

Utgående från de utlåtanden och anmärkningar som kom in gjordes följande ändringar i förslaget:

- Den separata leden för cykel- och gångtrafik tas bort och istället reserveras ett 10 meter brett gatuområde så att det finns utrymme för att bygga en trottoar längs det befintliga vägområdet.
- Parkområdet (VP) förses med bestämmelser gällande planteringar.

Föredragandes förslag:

Med de föreslagna ändringarna förs förslaget vidare till styrelsen och fullmäktige för slutligt godkännande.

Planläggningssektionens beslut:



Dnr: 401/2007

§ 41 Ändring av Kållby detaljplan, kv. 210, 211 och 221-229 – Förslag**KST 4.4.2016 § 70 (Planläggningsbeslut):**

Planläggaren och en av planläggningssektionens medlemmar har kontaktats av aktörer inom byggsektorn och privatpersoner gällande tillgången på tomter för byggande av parhus och radhus på detaljplanerat område i östra Kållby. Området som främst har diskuterats är kvarteren kring samlingshuset. I kvarteren 210, 211, 226 och 227 finns lediga tomter som är planerade för fristående småhus (AO). De tomter som i detaljplanen är planerade för (AP) radhus är uteslutande i privat ägo.

Föredragandes förslag:

Planläggningssektionen diskuterar alternativ för hur efterfrågan på parhustomter i Kållby ska tillgodoses.

PLS § 25*Planläggningssektionens beslut:*

Planläggningssektionen beslutade att de två tomterna i kvarter 227 på Kållby detaljplanområde kan ges ut som parhustomter.

Planläggningssektionen föreslår samtidigt att styrelsen tar ett planläggningsbeslut för att strukturera om Kållby detaljplan i anslutning till samlingshuset, för att bättre möta efterfrågan på parhus- och radhustomter.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen fattar planläggningsbeslut för att strukturera om Kållby detaljplan i anslutning till samlingshuset, för att bättre möta efterfrågan på parhus- och radhustomter.

KST § 70*Kommunstyrelsens beslut:*

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt omfatta kommundirektörens förslag.

PLS 7.3.2017 § 24

Ett program för deltagande och bedömning (pdb) har utarbetats. Ett diskussionstillfälle ordnades 14.11.2016 tillsammans med markägarna på området och utgående från diskussionerna utarbetades ett utkast. I utkastet har de olika markägarnas och allmänhetens intressen sammanjämkats.

I utkastet har de fem tomterna mellan Hallonkullagränd och Soldatvägen omstrukturerats för att bli mer attraktiva. Beteckningen på tomterna har ändrats från AO (Kvartersområde för fristående småhus) till AP (Kvartersområde för småhus) vilket innebär att det är möjligt att bygga parhus på tomterna. Byggrätten har höjts från 300 m² till 500 m². Dessutom har diskussioner förts med Herrfors angående nergrävning av den elledning som i dagens läge går längs lätt-trafikleden mellan kvarter 226 och 227 (enligt den gällande detaljplanen).



I och med att tomt nr 2 i kvarter 224 i den gällande detaljplanen har delats in i tre tomter ändras också kvarters- och tomtnumreringen i kvarter 222 och 224. Byggrätten på tomterna har angivits till 350 m². Dessutom har en tomt nr 1 i kvarter 222 (enligt den gällande detaljplanen) tagits bort eftersom den är lågt belägen. I övrigt har byggrätterna på området bibehållits enligt den gällande detaljplanen.

Under diskussionstillfället med markägarna framkom att trafiken på Soldatvägen är livlig och farten är hög och att det därför finns ett behov av en lätt-trafikförbindelse mellan Essevägen och Centrumvägen. Därför har en lätt-trafikled ritats in via närreklamationsområdena mellan Hallonkullagränd och Klingenvägen och Kärrleden och ut till Soldatvägen. Detta innebär att markägaren till tomt 3 i kvarter 228 inte kan få större tomt i enlighet med de önskemål som framfördes på diskussionstillfället. Där- emot höjdes byggrätten på tomten från 300 till 350 m².

Under diskussionstillfället framkom att tomt 1 i kvarter 210 och tomt 1 i kvarter 211 inte är lämpliga för bostadsbyggande eftersom marken består av lös lera. Därför togs tomterna bort och anvisades som område för närrecreation (VL) och lekpark (le).

I övrigt har mindre tekniska justeringar gjorts och de allmänna bestämmelserna har justerats och uppdaterats.

Föredragandes förslag:

Ett pdb och utkastet läggs fram till påseende och markägarna ges möjlighet att kommentera utkastet. Samtidigt begärs utlåtanden från berörda myndigheter.

PLS § 24

*Planläggningssektionens beslut:
Godkändes enligt förslag.*

Ny beredning (förslag):

Ett förslag var framlagt till påseende 15.3-15.4.2017. Under tiden som förslaget var framlagt kom ett utlåtanden från Herrfors och kommentarer från en markägare och en privatperson. En sammanställning av utlåtandena och anmärkningarna har gjorts och ett förslag till bemötande har gjorts (se bilaga).

Utgående från de utlåtanden och kommentarer som kom in förelås följande ändringar:

- Reserveringen för en lätt-trafikled mellan Klingens väg och Hallonkullagränd tas bort och tomt 3 i kvarter 228 förstoras västerut i enlighet med fastighets- ägarens önskemål.
- Byggytorna på tomterna 4 och 6 i kvarter 222 justeras norrut i enlighet med markägarens önskemål.

Föredragandes förslag:

Planläggningssektionen tar ställning till huruvida tomten i slutet av Klingens väg i kvarter 224 kan ändras till AP. I övrigt görs föreslagna ändringar i utkastet och ett förslag läggs fram till påseende under 30 dagar. Samtidigt begärs utlåtanden från berörda myndigheter och markägarna ges möjlighet att ge respons om förslaget.



Planläggningssektionens beslut:



Dnr: 68/2016

§ 42 Revidering av Ytteresse delgeneralplan – Diskussion**KST 13.10.2014 § 237 (Planläggningsbeslut):**

Delgeneralplanen för sydvästra Ytteresse godkändes av kommunfullmäktige år 2005. Planen saknar alltså rättsverkan idag och borde därför uppdateras för att kunna användas för beviljande av direkta bygglov. På grund av att det förflutit såpass många år är det skäl att samtidigt höja dimensioneringen inom området. Eventuella felplacerade byggrätter på grund av nyskiftet som pågick då planen uppgjordes korrigeras vid revideringen.

Föredragandens förslag:

Föreslår att kommunstyrelsen beslutar revidera delgeneralplanen för sydvästra Ytteresse.

PLS§ 77

Planläggningssektionens beslut:

Föreslår att kommunstyrelsen beslutar revidera delgeneralplanen för sydvästra Ytteresse så att planen får rättsverkan. Samtidigt flyttas eventuellt felplacerade byggrätter och nya inplaceras utgående från en höjd dimensionering.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen godkänner planläggningssektionens förslag.

KST§ 237

Kommunstyrelsens beslut:

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt omfatta kommundirektörens förslag.

Ny beredning (Beslut om att påbörja):

Det finns nu resurser för att påbörja ett lite större planläggningsprojekt. Först i tur står Lillby delgeneralplan men eftersom nyskiftet inte går framåt i den takt som det var tänkt är enligt planläggningsöversikten Ytteresse nästa i tur.

Föredragandes förslag:

Planläggningssektionen diskuterar huruvida hela delgeneralplanen för Ytteresse ska revideras samtidigt eller om det är mer ändamålsenligt att börja med sydvästra Ytteresse, tar beslut om preliminära målsättningar och gör en preliminär tidtabell.

Planläggningssektionens beslut:



Dnr: 2/2007

§ 43 Utveckling av Överesse centrum – Diskussion

Esse vägplan blev färdig 2011 och i vägplanen presenterades åtgärder som borde vidtas i Överesse centrum för att förbättra trafiksäkerheten och trafikens smidighet. Detaljplanen i Överesse är en av de detaljplaner som enligt planläggningsöversikten bör revideras. Innan revideringen av detaljplanen påbörjas bör en kartläggning av utgångsläget och de framtida behoven göras.

Föredragandes förslag:

Arbetet påbörjas med att planläggaren i samarbete med föreningarna, invånarna, kommunens tjänstmän och andra intressenter kartlägger de behov och önskemål som finns när det gäller utvecklingen och planeringen av markanvändningen i byn. Arbetet kan påbörjas under hösten 2017.

Planläggningssektionens beslut: