

Avsedd för
Kristinestad stad

Typ av dokument
Planbeskrivning

Datum
17.6.2021

KRISTINESTAD STAD

DETALJPLANEÄNDRING - KVARTER 1094 OCH 1098



KRISTINESTAD STAD

DETALJPLANEÄNDRING - KVARTER 1094 OCH 1098

Projektnamn **Detaljplanändring - Kvarter 1094 och 1098**
Mottagare **Kristinestad stad**
Typ av dokument **Planbeskrivning**
Datum **8.6.2021**
Förberett av **Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Kontrollerad av **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planläggningsområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen	3
2.	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i planläggningsprocessen	4
2.2	Detaljplanen	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	4
3.1	Utredning om förhållandena på planläggningsområdet	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området	4
3.1.2	Naturmiljön	4
3.1.3	Markägförhållanden	7
3.2	Planläggningsituationen	7
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planläggningsområdet	7
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	10
4.1	Beskrivning av planläggningsprocessen	10
4.2	Behovet av planändring	10
4.3	Planeringsstart och beslut som gäller denna	10
4.4	Deltagande och samarbete	10
4.4.1	Intressenter	11
4.4.2	Anhängiggörande	11
4.4.3	Deltagande och växelverkan	11
4.4.4	Myndighetssamarbete	11
4.5	Mål för planändringen	12
5.	REDOGÖRELSE FÖR PLANEN	12
5.1	Planens struktur	12
5.2	Dimensionering	13
5.3	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	13
5.4	Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser	13
6.	DETALJPLANENS KONSEKVENSER	13
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	13
6.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	15
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	15

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kristinestad stad och Ramboll Finland Oy. För beredningen av planen svarar Kristinestad stad / Tekniska direktören. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

Kristinestad stad

Lappfjärdsvägen 10, 64100 Kristinestad
www.kristinestad.fi



Kontaktperson

T.f. Teknisk direktör Markku Niskala
tel. +358 40 559 9229
e-post: markku.niskala@krs.fi

Ramboll Finland Oy



Teräsgränd 1-3 E, 65100 VASA
www.ramboll.fi

Kontaktperson

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605
tel. +358 50 349 1156
e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

Planerare Joel Nylund
tel. +358 50 4068 466
e-post: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Planläggningsområdets läge

Planläggningsområdet består av två skilda kvarter invid Antilavägen och är beläget ca 2,5km nordväst om centrum.

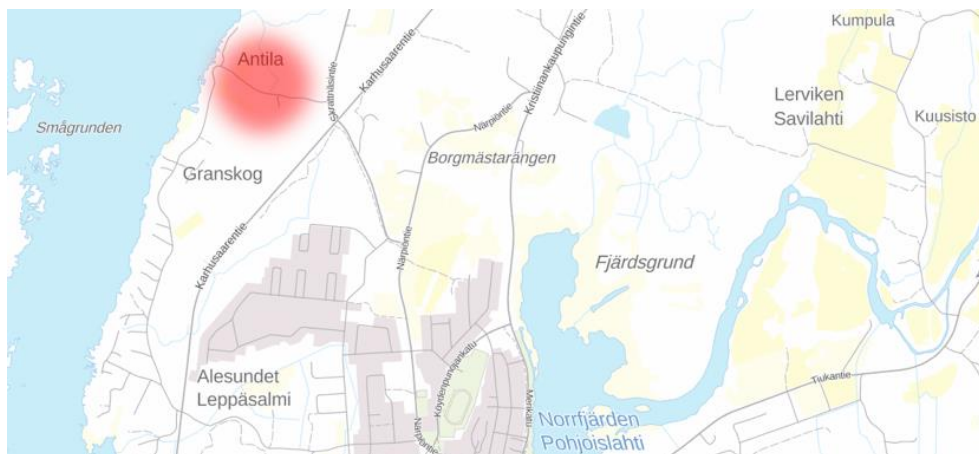


Bild 1. Planområdets riktgivande läge © Lantmäteriverket.



Bild 2. Ortofoto av planeringsområdet och dess ungefärliga utsträckning © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 1094 OCH 1098**

Planeringsuppdraget är att utreda ändring av tomt 1 och 2 i kvarter 1094 till område som tillåter industriverksamhet, samt att utreda ändring av den östra tomten i kvarter 1098 till tomt för småhus. På tomt 2 i kvarter 1094 bedrivs i dagsläget icke-miljöstörande industriverksamhet, på tomten verkar Steffes bilservice.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning*

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen

- Gällande detaljplan, godkänd 2010.

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planlägningsprocessen

xx.xx.2021 § xx	Beslut om att starta planändringen
xx.x-x.xx.2021	PDB och planutkast till påseende
xx.x-xx.x.202x	Planförslaget till påseende
__·__·____ § __	Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att planen godkänns.
__·__·____ § __	Stadsfullmäktige godkände planen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är boende och industriverksamhet.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i stadsfullmäktige och vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på planlägningsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

På området finns idag en byggnad för fordonservice, två växthus samt obebyggd mark som är delvis skogsbetäckt. Mellan kvarteren går Antilavägen som är asfalterad.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Området består av två skilda kvarter, på kvarter 1094 finns en befintlig byggnad för fordonservice och bostadshus. På kvarter 1098 finns två befintliga växthus samt en obebyggd skogsbetäckt tomt avsedd för odling och växthus. En lummig miljö omger området.

Topografi

Höjdkurvorna på området varierar mellan 5 och 7,5 m.ö.h. Stora höjdskillnader förekommer inte.



Bild 3. Utdrag ur terrängkartan. ©Lantmäteriverket.

Vattendrag

Till väster om området kommer havet emot, inga större vattendrag finns nära området.

Naturskydd

På området eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden eller på annat sätt värdefulla naturområden.

Den byggda miljön

Längs med stranden till väster om området finns det bostads- och fritidshus, längs med Antilavägen finns det bostadshus. Bebyggelsen finns längs med huvudvägarna i området.



Bild 4. Vy österut längs med Antilavägen.



Bild 5. Befintlig växthusbyggnad på MP-området.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På planområdet finns inga byggda kulturmiljöer eller kända fornminnen enligt Museiverkets fornlämningsregister.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

På planområdet finns en befintlig verksamhet, Steffes bilservice. Även ett växthus finns, men ingen verksamhet bedrivs på tomten.

Trafik

Området ligger nära stadscentrum, trafikförbindelserna till området är goda. Antilavägen fungerar som samlarväg för trafiken ut till Skrattnäsvägen och Björnövägen. Trafikmängden i detaljplaneområdet är låg. Gång- och cykelförbindelse finns inte i området.



Bild 6. Årsmedeldygnstrafik 2020 för vägarna i närområdet. Planområdet visas med röd cirkel.

För planområdet finns följande reserveringar i landskapsplanen:

Beteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
	Område för tätortsfunktioner

3.2.1.3 Generalplan

För området gäller Kristinestads strandgeneralplan där planläggningsområdet är anvisat som bya-område, AT.

Generalplan är godkänd i fullmäktige 9.11.2000.

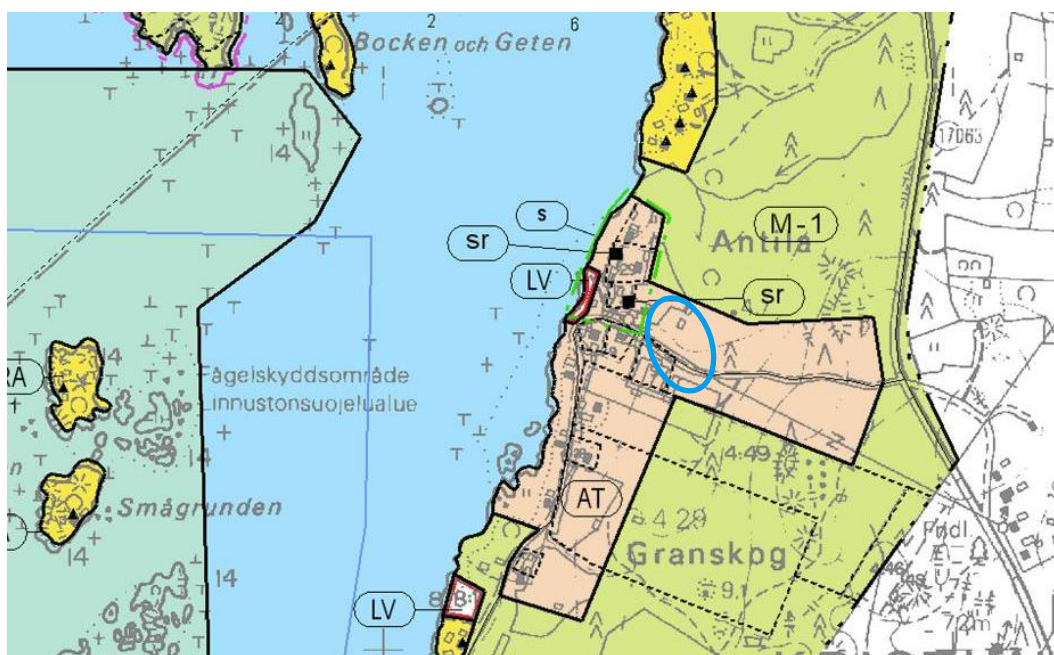
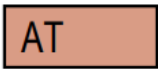


Bild 8. Utdrag ur gällande delgeneralplan och förhållande till området som planeras (blått)

För planområdet finns följande reserveringar i delgeneralplanen:

Beteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
	<p>OMRÅDE FÖR BYCENTRA.</p> <p>Området reserveras för bybosättning och därtill behövliga service- och arbetsutrymmen.</p> <p>Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapets och byns miljö.</p> <p>För området rekommenderas uppgörande av noggrannare markanvändningsplan.</p>

3.2.1.4 Detaljplan

Området omfattas av fastställd detaljplan nr116 för Kristinestad, stadsdel 10. Alesundet-Antila. Detaljplanen är godkänd i fullmäktige 26.4.2010. Området har beteckningarna AO och MP.

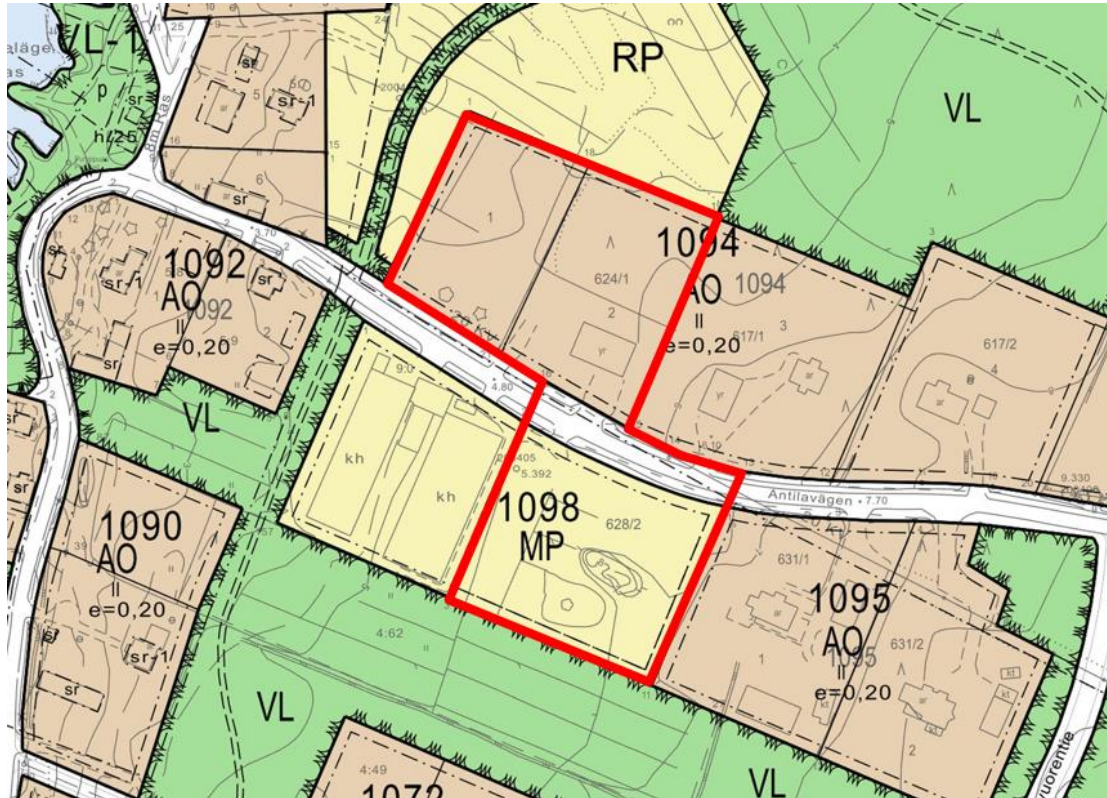


Bild 9. Utdrag ur detaljplanesammanställningen (2010).

För planområdet finns följande reserveringar i detaljplanen:

Beteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
AO	Kvartersområde för fristående småhus Erillispientalojen korttelialue
MP	Område för trädgård och växthus. På området får byggas högst 200m ² butikslokaler i anslutning till verksamheten. Puutarha- ja kasvihuonealue. Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä . myymälätiloja enintään 200m ² .

3.2.1.5 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av fullmäktige i sin helhet den 21.9.2000. Efter detta har mindre ändringar godkänts separat 30.3.2006 respektive 27.4.2009.

3.2.1.6 Baskarta

För området finns en baskarta i vektorformat som kommer att användas i planläggningsarbetet.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Beskrivning av planlägningsprocessen

Planlägningsprocessen genomförs i tre huvudsakliga skeden.

- 1) Inlednings- och beredningsskedet (utkastskedet).** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs PDB och planutkast, som efter att de behandlats av Stadsstyrelsens planlägningssektion framläggs till påseende under 30 dagar. Detta kungörs i de lokala tidningarna, på stadens anslagstavla och internetsida. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB.](#) PDB uppdateras enligt behov under planlägningsprocessen.
- 2) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, görs nödvändigt justeringar i materialet. Efter att Stadsstyrelsens planlägningssektion har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till stadsstyrelsens planlägningssektion.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 3) Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i de lokala tidningarna och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande för dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

4.2 Behovet av planändring

Behovet av en planändring har uppkommit då Steffes bilservice vill utvidga sin verksamhet men nuvarande detaljplan tillåter inte industriverksamhet på området. Gällande detaljplan har uppgjorts motstridigt i förhållande till nuvarande verksamhet, som även var verksam då detaljplanen uppgjordes.

4.3 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kommunstyrelsens planlägningssektion beslöt om inledande av planlägningsarbetet den __.__.2021 § __.

4.4 Deltagande och samarbete

Under planlägningsprocessen hörs berörda intressenter. Skilda möten med berörda myndigheter ordnas vid behov. Under detaljplanens framläggningstidpunkter finns möjlighet att lämna in respons.

4.4.1 Intressenter

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 planlägningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planlägningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planlägningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet:**
 - Kristinestads stads olika förvaltningar
 - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Västkustens miljöenhet
- **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 planlägningsområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planlägningsarbetet kan ha konsekvenser för.

4.4.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes den 18.2.2021. Angående projektstarten har meddelats allmänheten genom en kungörelse.

4.4.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under planprocessens gång, vartefter respektive skede behandlats.

- Program för deltagande och bedömning samt planutkast framlagt __.__.2021. Över utkastet inkom __ utlåtanden och __ åsikter.

Bemötanden till inlämnad respons, se bilaga x (tillkommer senare).

- Förslaget var framlagt under tiden __.__.202__. Över förslaget inkom __ utlåtanden och __ anmärkningar.

Bemötanden till inlämnad respons, se bilaga x (tillkommer senare).

4.4.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under arbetet via utlåtandeförfarande, skilda möten med myndigheter ordnas enligt behov under planlägningsprocessen.

4.5 Mål för planändringen

Målet är att utreda ändring av tomt 1 och 2 i kvarter 1094 till område som tillåter industriverksamhet, samt att utreda ändring av den östra tomten i kvarter 1098 till tomt för småhus. Gällande detaljplan har uppgjorts motstridigt i förhållande till nuvarande verksamhet, som även var verksam då detaljplanen uppgjordes.

5. REDOGÖRELSE FÖR PLANEN

5.1 Planens struktur

I planutkastet har framställda målsättningar beaktats. En industritomt för icke-miljöstörande verksamhet (TY) har skapats av två tidigare tomter för fristående småhus (AO-tomter).

På södra sidan av Antilavägen har en tidigare tomt för trädgård och växthus (MP) anvisats som tomt för fristående småhus (AO) med ett avgränsande skyddsgrönområde (EV) mellan verksamheterna. Väster om EV-området förblir en gällande tomt i kraft för trädgårds- och växthusverksamhet.

Planutkast 8.6.2021

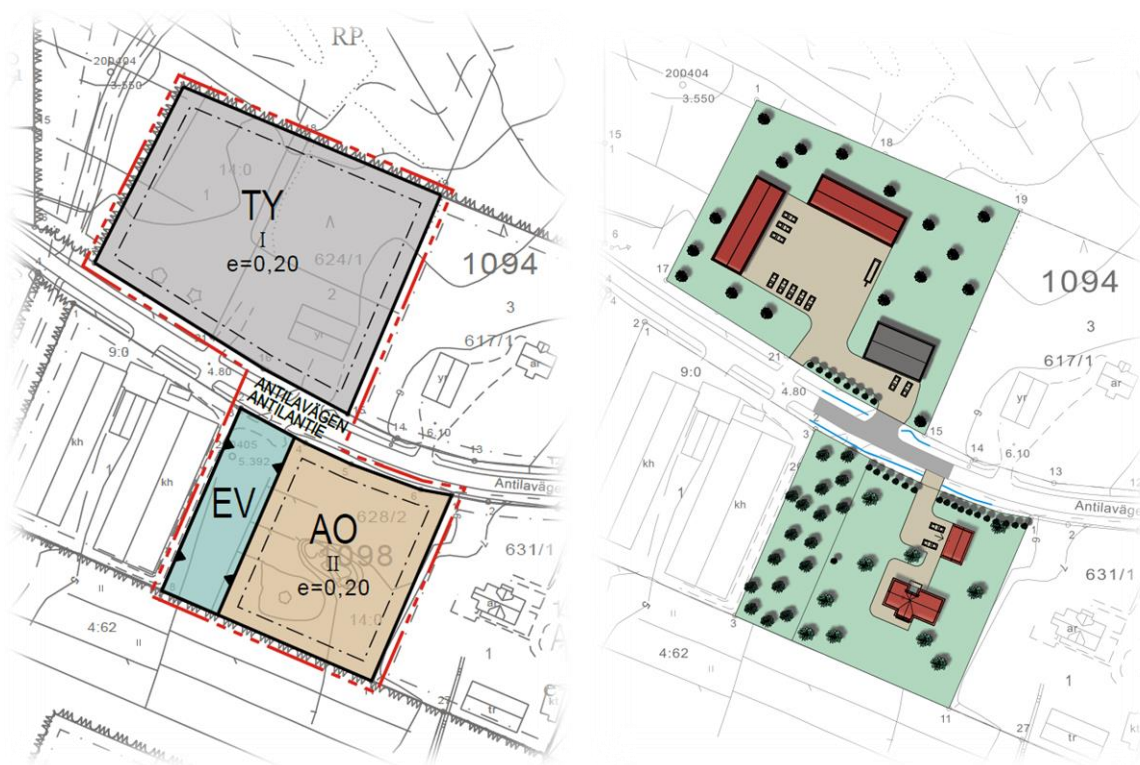


Bild 10. Utdrag ur detaljplaneutkastet 8.6.2021 samt illustrationsbild av det planerade området och byggnadsmöjligheter / principlösningar som planen kunde möjliggöra. Nya byggnader anvisade med rött.

5.2 Dimensionering

Med planen bildas följande tomter;

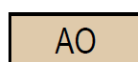
Användningsändamål	Areal, ha	Areal andel %	Våningsyta v-m ²
AO	0,35	28,98	700,00
TY	0,68	56,22	1357,00
EV	0,13	10,68	
Gator	0,05	4,12	
PLANOMRÅDE TOTALT	1,21	100 %	2057,00

5.3 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom förverkligande av planändringen enligt givna bestämmelser säkerställs en harmonisk områdeshelhet som lämpar sig för omgivningen. Den icke-miljöstörande industriverksamheten är befintlig sedan tidigare, således gör inte denna något nytt intrång i miljön.

5.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

Planens beteckningar finns presenterade nedan samt angivna på kartan.



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

6. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Detaljplanen bygger vidare på befintlig samhällsstruktur. Delar av området är redan bebyggt och till området finns utbyggda vägar och gator. Genom att man nyttjat befintliga strukturer i den fortsatta utbyggnaden bedöms konsekvenserna som goda och icke betydande.

Den byggda kulturmiljön

I detaljplaneområdet finns inte kulturhistoriskt värdefulla områden eller -objekt som skilt bör beaktas. Inga konsekvenser uppstår.

Boende

Planändringen tillåter byggande av ett bostadshus. Planändringen tillåter även att industriverksamhet får utvidgas i kvarter 1094, men där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Industriverksamhet bedrivs på tomten sedan tidigare, i förhållande till detta anses inte planen medföra betydande konsekvenser för boendet, men med tanke på att verksamheten på lång sikt har som målsättning att kunna utvidgas, kan detta föranleda mer trafik som kan påverka boendemiljön något. Konsekvenserna anses dock förbli lindriga.

Service

Med planändringen möjliggörs en utveckling av servicen i området.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Då planen genomförs kommer det att bli möjligt att skapa fler arbetsplatser på området då verkstadens verksamhet kan utvidgas. Konsekvenserna små men positiva.

Rekreation

Området är inte reserverat för rekreation. Rekreatiomsområden finns i stor utsträckning kring planläggningsområdet. Inga betydande konsekvenser uppstår.

Trafik

Gatunätet i området som helhet är tillräckligt dimensionerat för att klara av trafikmängderna och verksamhetens art som planändringen medför, inga framkomlighetsproblem uppstår. Trafikmängden i området är låg. När detaljplanen för Antilaområdet förverkligas i större utsträckning är det skäl att granska behovet av lättrafikleder i området som helhet.

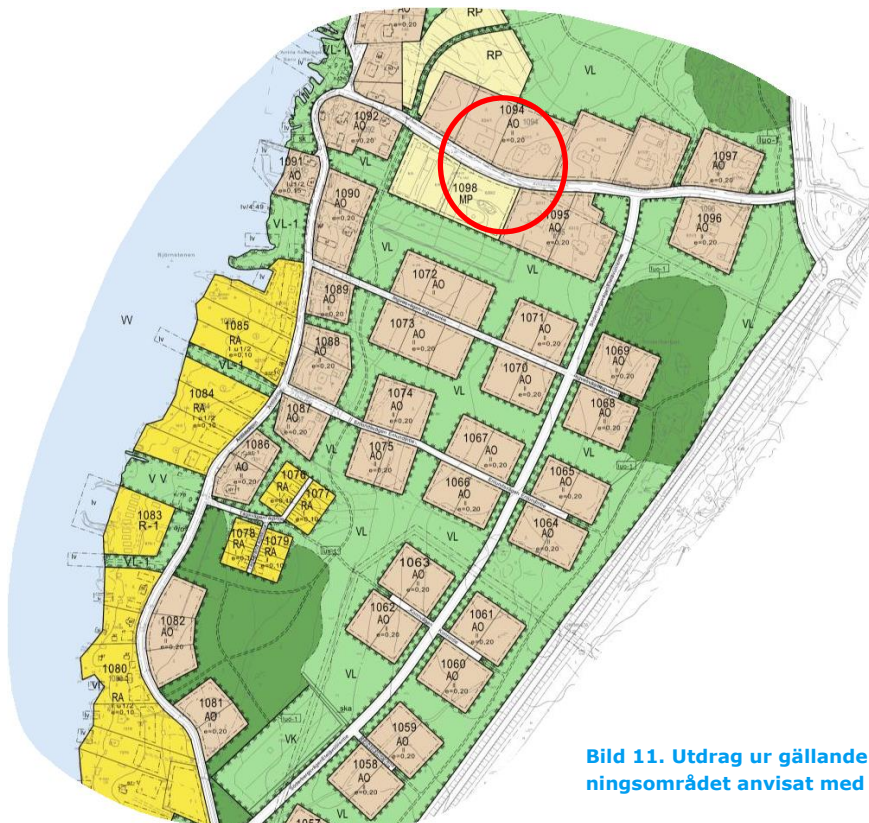


Bild 11. Utdrag ur gällande detaljplan för Antila-området. Planläggningsområdet anvisat med rött.

Teknisk försörjning

Planen medför inga betydande konsekvenser för den tekniska försörjningen. Justering och flytt av ledningar utförs vid behov. Befintliga diken kan nyttjas i dagvattenhanteringssyfte.

6.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Tilläggs-/nybyggande på befintliga tomter medför inga betydande konsekvenser på landskapsbilden. Enligt allmänna bestämmelser i planen ska nybyggande anpassas till området, på detta sätt säkerställs att betydande konsekvenser inte uppstår för landskapsbilden.

Topografi

Normala ändringar i markmiljön kommer att ske i tomternas byggnadsskede. Detaljplanen medför inga betydande konsekvenser för topografin.

Jordmån

Detaljplanen har inga betydande konsekvenser för jordmånen, endast ytliga ingrepp krävs för förverkligandet.

Naturförhållanden

Inom området finns inte värdefulla naturområden, betydande konsekvenser uppstår ej.

Vattendrag och vattenhushållning

Inom området finns inga större vattendrag. Befintligt dikessystem kan nyttjas. Betydande konsekvenser uppstår ej. Det i planen anvisade EV-området kan fungera som naturligt område för ledning och infiltrering av dagvatten tillsammans med områdets dikessystem.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Målet är att detaljplanen ska bli färdig för behandling i kommunfullmäktige under början av 2022, varefter företagaren kan påbörja utvidgningen av sin verksamhet.