



BESKRIVNING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING / MESILS INDUSTRIOMRÅDE

25.10.2023 / 17.4.2024



UNGEFÄRLIGT PLANOMRÅDE

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör oplanerat område i Donationsjordby. Detaljplaneändringen berör kvarter 1, 3, 10 och 11, del av kvarter 4 i stadsdel 34 samt skyddsgrön- och gatuområde.

Genom detaljplanen bildas skyddsgrön- och gatuområde i stadsdel 34. Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1, 3, 10, 11 och del av kvarter 4 samt område för skyddsgrön- och gatuområde i stadsdel 34.

Planens beteckning: 272 34/13

Datum för planen: Utkast 3.5.2023, förslag 25.10.2023, preciserat förslag 17.4.2024 (liten/teknisk förändring)

Dokumentnummer: 1068/10.02.03/2022

Planens utarbetare: Karleby stad, Planering, PB 43, 67101 Karleby stad / tf. stadsplaneringschef Päivi Cainberg

Planarbetet styrs av: stadsplaneringschef Päivi Cainberg tfn 044 7809 364, paivi.cainberg@kokkola.fi

Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy / arkitekt SAFA Elina Siltasalmi, FISE YKS 735, tfn 046 923 7300 elina.siltasalmi@paloranta.fi

Behandlingens fasar redogörs i punkt 4.3.

De med grått kompletteras senare i takt med att planprocessen fortskrider

### 1.2 Planområdets läge

Planområdet gränsar i väst till Patamäkiparken och Yxgränd, i norr till järnvägen, i öst till Energivägen och i söder till Hamnvägen. Planområdet är industri- och lagerområde och är ca 23 ha till arealen.

### 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Detaljplan och detaljplaneändring – Mesils industriområde*. Initiativet till ändring av detaljplanen för Mesils industriområde till Energivägen-Företagarevägen har tagits av fem aktörer och har lämnats in 12.9.2022. I initiativet tas det upp att på området finns flera företag som är verksamma med undantagslov. För att underlätta företagets verksamhet och bygglov utan undantagslov ansöks det nu om att användningsändamålet för nuvarande plans kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T, TTV, T-1) ändras till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Planändringen anses vara nödvändig eftersom projekt utvecklas och fastigheter repareras på området.

#### 1.4 Beskrivningens innehåll

<b>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b> .....	<b>2</b>
1.1 Identifikationsuppgifter .....	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Planens namn och syfte .....	2
1.4 Beskrivningens innehåll .....	3
1.5 Förteckning över andra handlingar som gäller planen .....	5
<b>2 SAMMANDRAG</b> .....	<b>5</b>
<b>3 UTGÅNGSPUNKTER</b> .....	<b>6</b>
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet .....	6
3.2 Planeringssituation.....	9
<b>4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE</b> .....	<b>14</b>
4.1 Planeringsstart .....	14
4.2 Centrala intressenter.....	14
4.3 Deltagande, samarbete och beslut .....	16
4.4 Ställningstaganden i beredningsfasen.....	18
4.5 Från utkast till förslag .....	18
4.6 Förslagsfasens ställningstaganden .....	19
4.7. Från förslagsfas till behandling av godkännande.....	19
<b>5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b> .....	<b>20</b>
5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav .....	20
5.2 Planens struktur .....	20

5.3 Dimensionering .....	20
5.7 Områdesreservationer .....	21
5.8 Parkering.....	21
6 DETALPLANENS KONSEKVENSER.....	21
7 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	23
8 NAMN .....	23
9 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	23
UPPFÖLJNINGSBANKETT FÖR DETALJPLANEN .....	24

#### BILAGOR

**Bilaga 1** Sammanfattning av beredningsfasens utlåtanden och åsikter samt planläggarens bemötanden

**Bilaga 2** Analys av byggnadsbeståndets skiktning på Mesils industriområde, Arkkitehtoitomisto Jorma Paloranta Oy 2023

**Bilaga 3** Sammanfattning av förslagsfasens utlåtanden och anmärkningar samt planläggarens bemötanden

### 1.5 Förteckning över andra handlingar som gäller planen

- Karleby stads dagvattenbestämmelser, 2021
- Karlebys bullerutredning 2014 och prognos för 2030, WSP Finland Oy 2014
- Utredningsplanen för Bredviksvägens underfart, Destia 2013
- Skyddsplan för grundvattenområdet i Patamäki i Karleby, GFC 2014. Uppdateringen av skyddsplanen pågår. Skyddsplanen för grundvattenområden i Karleby 2023 – utkastet har varit framlagt 16.8–15.9.2023.
- Trafikutredning för Mesils industriområde, Ramboll 2023
- Utredning av den geologiska strukturen i Patamäki grundvattenområde 2007–2009. Paalijärvi, M., Lehtimäki, J. och Valjus, T. 2009. Karleby stad och Geologiska forskningscentralen. Karleby 61/2011. Länk: [https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61\\_2011.pdf](https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61_2011.pdf)
- Flödesmodellering av Patamäki grundvattenområde. Okkonen, J., Pasanen, A. och Ikonen, M. 2011. Geologiska forskningscentralen, Karleby 62/2011. Länk: [https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62\\_2011.pdf](https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62_2011.pdf)
- Miljöbullerutredning vid Karleby Järnvägstorg, IPark och Hyvlerigatan (WSP 2017)
- Karleby Järnvägstorgs vibrationsutredning (WSP 2017)

## 2 SAMMANDRAG

Planändringen ses som nödvändig eftersom projekt i området utvecklas och fastigheter renoveras. Karleby stads markanvändningsgrupp behandlade ärendet i sitt möte 24.8.2022 och instruerade stadsplaneringen att i samma sammanhang granska hela industriområdet i Mesil. Man ordnade ett kvartersmöte om projektet 6.10.2022, där 15 representanter för fastigheter deltog. 10 av deltagarna instämde med förslaget om att man skulle göra en detaljplaneändring för hela industriområdet istället för att planlägga i etapper i ett par olika faser. Resultatet av kvartersmötet behandlades i markanvändningsgruppen 26.10.2022 och markanvändningsgruppen beslöt att ta beslutet om förverkligande till stadsstyrelsen.

De som lämnat in initiativet har på egen bekostnad anställt en konsult för att sköta om planläggningen. Då det är fråga om en anhållan om planlägningsändring gjord av en privatperson är ändringen avgiftsbelagd. Staden tar ut kostnaderna i enlighet med serviceprislistan för stadsplanering 1.1.2020 av anhållaren, i den mån där slutresultatet för planeringen inte möjligen rakt tjänar stadens intressen. Eftersom planlägningsområdet utvidgats till att beröra hela industriområdet, är det ändamålsenligt att alla de fastigheter som drar nytta av planändringen inbegrips i planlägningskostnaderna.

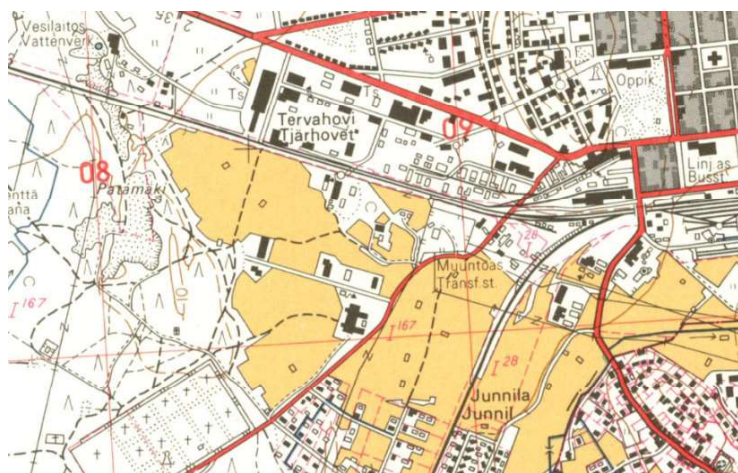
Under detaljplanearbetet bör man vid behov göra ett markanvändningsavtal i enlighet med kap. 12 a i markanvändnings- och bygglagen. Som utgångspunkt för förhandlingarna om markanvändningsavtal används de principer som Karleby stadsstyrelse 14.4.2014 § 221 godkänt. Markanvändningsavtalet ska godkännas innan planändringen går vidare till fasen för godkännande. Stadsstyrelsen har i sitt möte 11.3.2024 §97 bestämt att man inte tar ut en ersättning för markanvändningsavtal för den nytta man fått från detaljplanen och ändringen av detaljplanen.

Detaljplaneändringen är betydande till sin karaktär eftersom den berör ett omfattande industriområde i gränssnittet för kärncentrum. Följaktligen godkänns detaljplanen av stadsfullmäktige.

### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området, historia och tidigare mål  
Området har ursprungligen bebyggt närmast som småindustriområde. I kartan från 1972 ser man redan Patamäkivägen samt några industrifastigheter. Områdets äldsta plan är från 1973.

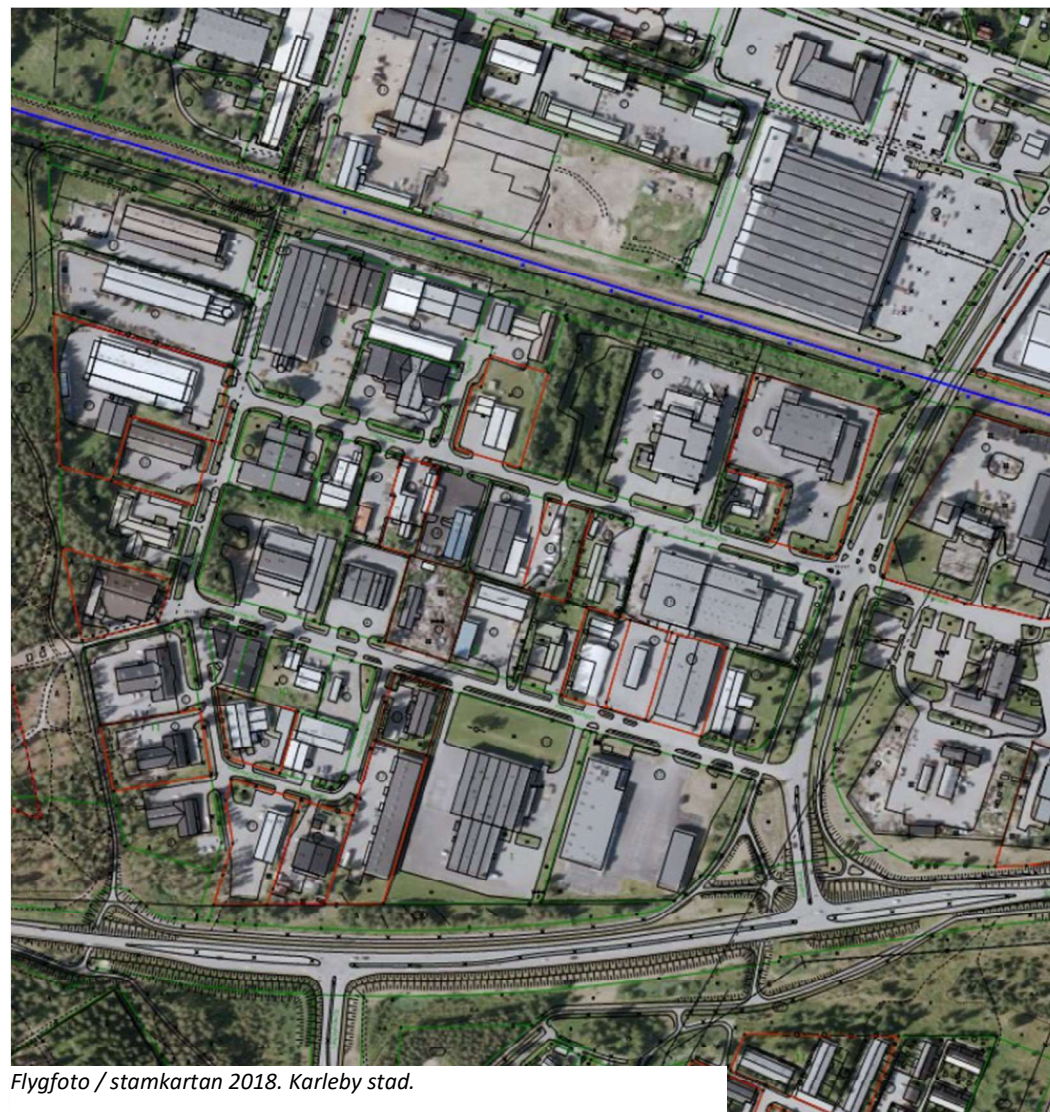


Karta från 1972. [www.vanhatkartat.fi](http://www.vanhatkartat.fi)

#### 3.1.2 Naturmiljön

Det finns mycket lite naturmiljö i kvartersområdena eftersom området så gott som helt bebyggt under årens lopp. Norr om Företagarevägen finns en obebyggd tomt.

Däremot finns det träd på EV-områdena samt längs järnvägen, liksom längs gatorna. Området ligger på grundvattenområde.



Flygfoto / stamkartan 2018. Karleby stad.

### 3.1.3 Den byggda miljön

Områdets byggnadsbestånd är mycket mångsidigt. Det finns ursprungliga byggnader från 1970-talet av vilka en del under årtionden har byggts ut och formats enligt ändrade behov. Dessutom har det med undantagslov de senaste åren också byggts imponerande nya affärsbyggnader. Områdets läge nära stadskärnan skapar tryck att förnya samt bygga nytt men också att ändra byggnaders användningsändamål mera i riktning mot verksamhets- och affärsbyggnader. Det här är en mycket naturlig utveckling. Områdets gatunät är tydligt och med undantag av Företagarevägen har det också byggts leder för gång- och cykeltrafik. Området gränsar i norr till Yxpila järnväg och i söder till Hamnvägen. Infarten till området är från väst via Energivägen.

### 3.1.4 Fornminnen

Inga fornminnen är kända på området.

### 3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av både enskilda och staden.



*Den övre bilden visar fastigheten på adressen Patamäkivägen 8. Byggnaden är bland de äldsta på området. Den bakre delen har byggts före 1973 och den främre före 1976.*

*Den nedre bilden är ett utdrag ur stomkartan av vilken markägoförhållanden framgår (Karleby stad). De områden som staden äger har angetts med blått, de med vitt ägs av enskilda och de med rött är områden som staden arrenderat.*





### 3.2 Planeringssituation

#### BASKARTA

Baskartan över planområdet uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

#### LANDSKAPSPLAN

I landskapsplanen har området anvisats beteckningen industri- och lagerområde (t).

#### STRATEGISK GENERALPLAN FÖR REGIONSTRUKTUREN

I Karleby strategiska generalplan för regionstrukturen, som godkändes 7.3.2022, har planområdet anvisats som arbetsplatsområde som ingår i en storenhetszon för detaljhandeln, zon för förtätning av strukturen och zon för stadsmässig kollektivtrafik. Korsningen av Energivägen och järnvägen har anvisats beteckningen behov för anslutningsarrangemang.

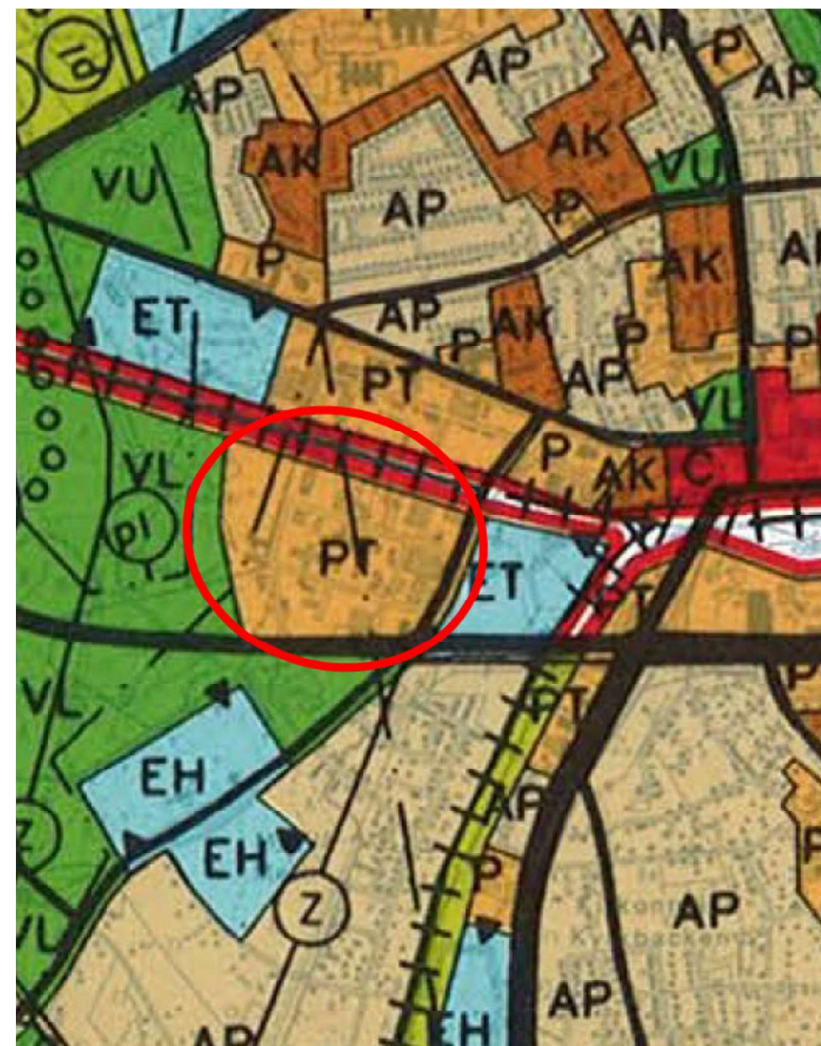
#### GENERALPLAN

I generalplanen (Karleby generalplan 2010 utan rättsverkan, godkänd 13.1.1992) har för planområdet anvisats beteckningen PT: område för enskild service och industri. Området reserveras för affärs-, kontors-, industri- och till dem hörande lagerutrymmen samt för enskild förvaltningsverksamhet.

#### NUVARANDE DETALJPLAN

För planområdet gäller sju olika detaljplaner (godkänts 1973, 1976, 1983, 1998 (2 st.), 1999, 2019). Huvudanvändningsändamålet i dem alla är kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Skillnader förekommer i exploateringsstal, våningstal, hur antalet bostadslägenheter för nödvändig personal som fastighetsskötseln förutsätter har fastställts och en del planer har möjliggjort användningen av en del av byggrätten t.ex. för idrottsanläggningar samt kontors- och affärslokaler.

Längs med järnvägen finns ett smalt område som saknar plan.



Utdrag ur den år 1992 godkända generalplanen som saknar rättsverkan. Området är område för enskild service och industri.



Utdrag ur uppdaterad detaljplan på stomkartan. Karleby stad.

### UNDANTAGSLOV

Det har beviljats en del undantagslov för planändringsområdet. Därtill har staden under årens lopp fått förfrågningar om möjligheten till undantag. Av kartan nedan framgår vilka tomter har beviljats undantagslov åren 2018–2020. Undantag från detaljplanen har beviljats av följande orsaker: Asfaltering av planterat område, överskridning av byggnadsytan, ändring av användningsändamål (ekonomibyggnad -> motionsanläggning), avviker från användningsändamålet, bilplatser på planterat område och pylon på planterat område.

### ANALYS AV BYGGNADSBESTÅNDETS SKIKTNING

I samband med planarbetet har man gjort en analys av byggnadsbeståndets skiktning på Mesils industriområde. Analysen finns i sin helhet som bilaga till den här planbeskrivningen.



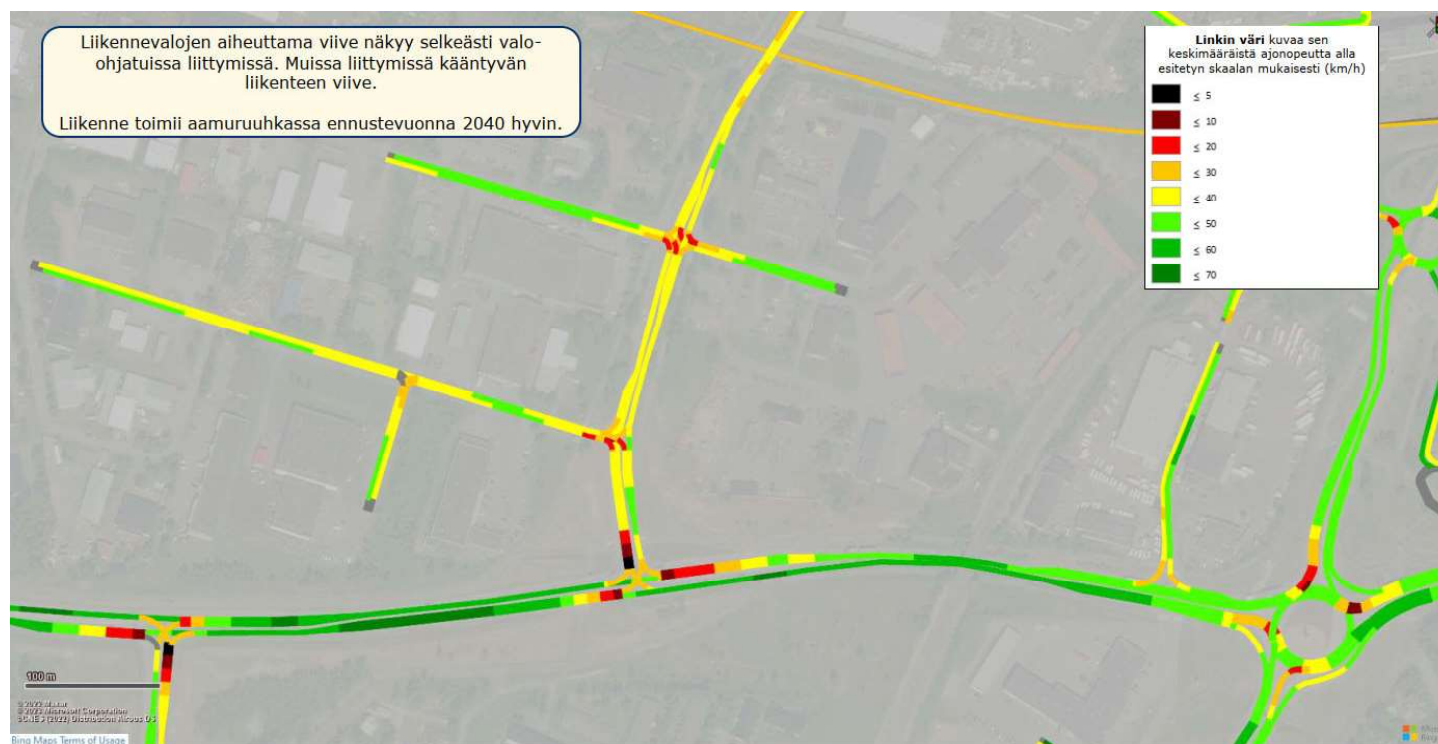
Av kartan nedan framgår vilka tomter har beviljats undantagslov åren 2018–2020 i planområdet. Tomterna har angetts med blått. Dessutom har med grönt angetts undantagslov som beviljats utanför planområdet. Den gula kvadraten visar en tomt på vilken man ville bygga med undantagslov, men staden ansåg att saken måste avgöras med detaljplan. Det är orsaken till varför den här detaljplaneändringen ursprungligen inleddes. Staden ansåg det vara nödvändigt att se över hela området genom en detaljplaneändring.

Till vänster ett kartutdrag ur bifogade analys av byggnadsbeståndets skiktning på Mesils industriområde. Med gult har märkts ut byggnader eller byggnadsdelar som uppförts senast 1976, med rött senast 1986 uppförda och med violett de som byggts 1986-1992. De byggnader som angetts med grött är nyare än de tidigare nämnda.

### TRAFIKUTREDNING

Under planarbetet, sommaren 2023, färdigställdes trafikutredningen för Mesils industriområde. Den har gjorts av Ramboll på uppdrag av Karleby stad. *Trafikutredningens syfte var att utreda hur trafiken fungerar i en ny situation, särskilt vad gäller tre anslutningar (Hamnvägen/Energivägen, Patamäkivägen/Energivägen samt Företagarevägen/Energivägen). Utöver dessa anslutningar utreds konsekvenserna för områdets plankorsning. Konsekvenserna för dygnsefterfrågan på biltrafik bedömdes med hjälp av en strategisk Emme-modell. Trafikens konsekvenser för anslutningarna undersöktes med en VISSIM-mikrosimuleringsmodell under morgonens och kvällens rusningstimmar. Trafikefterfrågan under rusningstimmarna bildades utifrån den strategiska Emme-modellen och infördes som utgångsdata i VISSIM-simuleringsmodellen. När det gäller järnvägen användes nuvarande situation med plankorsning i utredningen.*

Som slutledning konstateras följande i trafikutredningsrapporten: *En planändring är under arbete för Mesils industriområde. Antagandet är att områdets trafik kommer att fördubblas. Servicen och trafiken den orsakar kan tidvis leda till kortvarig köbildning i olika riktningar. Genom att reglera trafikljusen kan situationen dock vid behov åtgärdas. Också tågtrafiken orsakar kortvariga köer på området. Rusningstiden är dock kortvarig och exempelvis genom att breda ut efterfrågan under toptimmen till andra timmar eller genom att föredra bättre hållbara färdmedel kan biltrafikens kortvariga rusningstider minskas.*



Utdrag ur trafikutredningen för Mesils industriområde (Ramboll, 2023). Trafikens hastighet/smidighet enligt VISSIM-modellen under morgonens toptimmar.

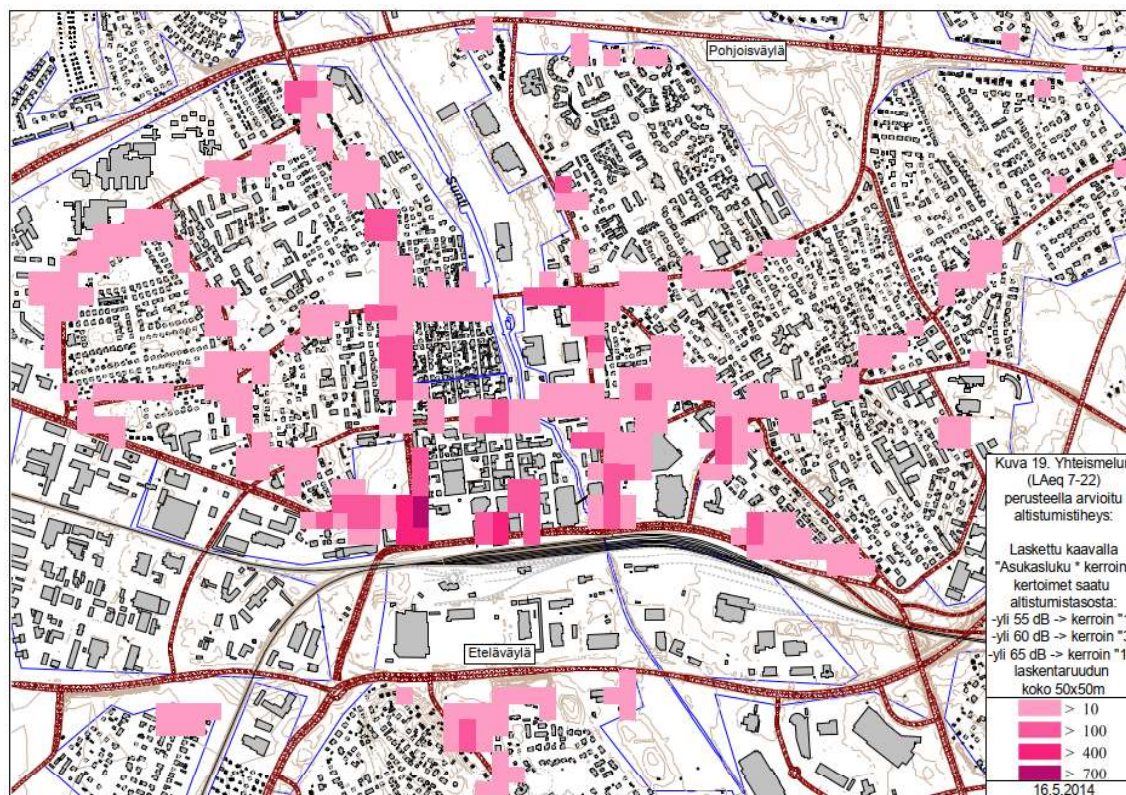
*På basis av trafikutredningen når inte maximala kön vid Energivägen till Patamäkvägens anslutning. Den genomsnittliga fördröjningen i Energivägens och Hamnvägens trafikljusstyrda anslutning är normal. I Energivägens andra anslutningar är fördröjningarna små. Om exempelvis en specialvaruaffär förläggs till området är det sannolikt att efterfrågan är störst utanför trafikens toptimmar, vilket förbättrar trafikens smidighet på området. Tidvis uppstår kö vid Energivägens plankorsning på grund av tåg, men i regel löper trafiken bra. Trafiken fungerade bra i anslutningar som undersöktes för den prognostiserade trafiken år 2040.*

## BULLER OCH VIBRATION

Planändringen gäller ett befintligt bebyggt område där man genom en planändring möjliggör en ändring av användningsändamålet från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader till byggande av verksamhetslokaler. Det blir ingen bosättning på området. Nedan plock ur Karleby's bullerutredning 2014 och prognos för år 2030 (WSP Finland Oy 2014).

*Utöver bullrets utbredningszoner har bullernivåer beräknats vid byggnaders fasader. På så sätt har man strävat efter att bedöma hur invånarna utsätts för buller samt s.k. känsliga objekt som utsätts för buller. Utsättandet för buller har bedömts på basis av den högsta bullernivån som riktas mot byggnadens fasad. Vid bedömningen av utsättandet för buller och för identifiering av probleplatser har använts nyckeltalet som anger antalet som utsätts för buller (LAeq 07-22, 2m). -- Detta nyckeltal tar i beaktande antalet invånare som utsätts för buller och nivån på bullret de utsätts för. Nyckeltalet används för identifiering av probleplatser.*

I planområdets näromgivning har en vibrationsutredning gjorts för nybyggnation för boende (Karleby Järnvägstorgs vibrationsutredning WSP 2017). På basis av värden som den här utredningen ger kan det konstateras att värdena hålls under tröskelvärden. I materialet som Lantmäteriverket upprätthåller i Geodataportalen Paikkatietoikkuna Maaperä 1:1 000 000 anges att på Mesils industriområde består jordmånen av litoral grus- och sandformation. Enligt materialet i Maaperä 1:200 000 består ytjordmånen av grovkornig jordart, den huvudsakliga fraktionen har inte utretts (KY) RT, och bottenmarkens jordart är en grovkornig jordart, den huvudsakliga fraktionen har inte utretts (KY) RT. Materialet



*Utdrag ur Karleby's bullerutredning 2014 och prognos för år 2030 (WSP Finland Oy 2014) Karta över exponeringstheten som bedömts utifrån sammanlagt buller. Kartan visar att man utsätts knappast alls för buller i Mesils industriområde.*

är inte exakt, men jordarterna är desamma som i mätningpunkten i vibrationsutredningen för Hyvlarevägen. Här varierade svängningshastighetens maximala värden som spårtrafiken orsakade i jordmånen i den horisontella komponenten (Tran) parallellt med järnvägen mellan  $v_{peak} \approx 0,16...0,29$  mm/s med frekvensvariationen  $f_{zc} \approx 7,4...48,8$  Hz. Svängningshastighetens maximala värden i den vertikala komponenten (Vert) varierade mellan  $v_{peak} \approx 0,10...0,35$  mm/s med frekvensvariationen  $f_{zc} \approx 12,2...48,8$  Hz. Motsvarande maximala värden för i förhållande till järnvägen vinkelrät longitudinell horisontal (Long) varierade mellan  $v_{peak} \approx 0,11...0,37$  mm/s med frekvensvariationen  $f_{zc} \approx 7,8...13,5$  Hz. Hyvlaregatans område, som ingick i utredningen, kan utifrån tolkningen av mätningresultat åtminstone preliminärt anses vara ett E-område vad gäller vibration som förekommer i jordmånen. Vibrationshastighetens resulterande maximala värde låg helt tydligt under det riktgivande gränsvärdet  $v_{res} \leq 1$  mm/s.

## 4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE

### 4.1 Planeringsstart

Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 07.11.2022 § 495 inleda utarbetandet av detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige. För beredningen av detaljplaneändringen tas ut en ersättning i enlighet med Planerings serviceprislista 1.1.2020 med beaktande av stadens intressen. Nödvändigheten av ett markanvändningsavtal undersöks i samband med utarbetandet av detaljplaneändringen senast innan stadsstyrelsen ger förslaget till ändring av detaljplan till stadsfullmäktige för godkännande. De centrala intressenterna meddelades per brev om inledande av planläggning (sänts 9.11.2022).

### 4.2 Centrala intressenter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten  
Trafikledsverket  
Mellersta Österbottens förbund  
K.H. Renlunds museum  
Mellersta Österbottens välfärdsområde Soite / Räddnings-  
verket  
Byggnads- och miljönämnden  
Mellersta Österbottens miljöhälsövård  
Karleby Energi Ab  
Karleby Energinät Ab  
Affärsverket Karleby Vatten  
Viria Link Oy  
Digita Oy  
Anvia Telecom Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Karleby stads olika förvaltningar

Fastighetsägare, -innehavare och invånare i planområdet och närmaste omgivning.

Registrerade lokala eller regionala samfund som detaljplanearbetet berör.

#### 4.3 Deltagande, samarbete och beslut

	Genomförd fas	Kommande faser	
	7.11.2022 § 495	<b>Stadsstyrelsen</b>	Stadsstyrelsen beslutade: 1 inleda utarbetandet av detaljplaneändringen 2 att detaljplaneändringen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige 3 att för beredningen av detaljplaneändringen tas ut en ersättning i enlighet med Planerings serviceprislista 1.1.2020 med beaktande av stadens intressen 4 att nödvändigheten av ett markanvändningsavtal undersöks i samband med utarbetandet av detaljplaneändringen senast innan stadsstyrelsen ger förslaget till ändring av detaljplan till stadsfullmäktige för godkännande.
	9.11.2022	<b>Meddelande om planläggningsstart</b>	De centrala intressenterna meddelades per brev om inledande av planläggning.
	9.3.2023	<b>Kvartersmöte</b>	På mötet presenterades det preliminära planutkastet för planområdets fastighetsägare och -innehavare samt aktörer.
	10.5.2023 § 85	<b>Stadsstrukturnämnden: planutkast</b>	Stadsstrukturnämnden beslutade 1. godkänna programmet för deltagande och bedömning 2. informera centrala intressenter om planutkastet, begära nödvändiga utlåtanden samt lägga fram programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet för hörande i beredningsfasen.
	18.5. – 19.6.2023	<b>Hörande i beredningsfasen</b>	Man beslöt hålla utkastet till detaljplan offentligt framlagt i 30 dagar för hörande i beredningsfasen. Framläggningen annonserades i tidningen Kokkola och på stadens webbplats. Under framläggningstiden inkom sex utlåtanden och en åsikt med anledning av planen. Innehållet i dessa framgår närmare av kapitel 4.4. Ställningstaganden i beredningsfasen och 4.5. Från utkast till förslag.
	1.11.2023 § 158	<b>Stadsstrukturnämnden: planförslag</b>	Stadsstrukturnämnden beslutade 1. godkänna bemötanden till utlåtanden och åsikter 2. godkänna förslaget till detaljplaneändring för offentligt framläggande och begära nödvändiga utlåtanden på basis av MBF 28 §.



	9.11. – 11.12.2023	<b>Planförslag till påseende</b>	<p>Planförslaget var offentligt framlagt (MBL 65 §) under tiden 9.11 – 11.12.2023 vid stadens kundtjänst och stadens webbplats. Intressenterna och kommunmedlemmarna hade möjlighet att anmärka mot planförslaget hos stadsstyrelsen.</p> <p>Framläggandet i förslagsfasen annonserades i tidningen Kokkola samt på stadens webbplats. Skriftlig information sänds om framläggandet av planförslaget till dem som äger eller innehar mark i planområdet enligt de uppgifter kommunen har och vars hemort är någon annan än Karleby och finns antecknad i befolkningsdatasystemet eller vars adress kommunen annars känner till.</p> <p>Under planförslagets framläggande inkom två utlåtanden samt en anmärkning.</p>
		<b>Myndighetssamråd</b>	<p>Vid behov ordnas myndighetssamråd i enlighet med 66 § MBL 2 mom. efter att planförslaget varit offentligt framlagt och anmärkningar och utlåtanden som gäller det har erhållits.</p> <p>Myndighetssamråd behöver inte ordnas.</p>
	20.3.-10.4.2024	<b>Liten/teknisk ändring</b>	<p>Bestämmelserna för tomt 34-3-13 har kompletterats med beteckningen maj 50 %. Grannfastigheternas markägare har hörts brevlades. I den här omfattningen anses ändringen inte vara väsentlig utan preciserar och kompletterar planlösningen. Således är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget till detaljplan på nytt (MBF 32 §).</p>
		<b>KOMMANDE FASER:</b>	
	22.4.2024	<b>Stadsstyrelsen</b>	<p>Stadsstyrelsen behandlar de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in under framläggningstiden. Enligt MBL 65 § ska alla de som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.</p> <p>Stadsstyrelsen beslutar föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.</p>
	xx.x.2024	<b>Stadsfullmäktige</b>	<p>Stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplan.</p> <p>Enligt MBL 67 § ska information om ett beslut om godkännandet av en plan utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress. Har den skrivelse där begäran framställdes flera undertecknare, kan information om att planen godkänts sändas till enbart den första undertecknaren. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.</p> <p>Den fastställda detaljplanen sänds till de parter som nämns i 95 § i markanvändnings- och byggföreskriften.</p>

#### 4.4 Ställningstaganden i beredningsfasen

Under tiden för framläggandet lämnades sex utlåtanden och en åsikt in med anledning av planutkastet. En sammanfattning av utlåtandena och åsikten under hörandet i utkastfasen samt bemötanden finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 1). Det mest centrala som lyftes fram i responsen gällde skydd av grundvatten samt anknytande planbestämmelser, dagvattenärenden, buller- och vibrationsutredningar samt trafikutredningen.

För dagvatten har följande riktlinjer dragits upp under ett möte mellan Karleby stads Planering och Karleby Vatten Ab 4.4.2023 i anslutning till beredningen av planen: Nya gator och gator som iståndsätts förses i mån av möjlighet med kantstenar för att kunna samla in dagvatten direkt från gatorna i rör utan filtrering och leda vattnet kontrollerat utanför grundvattenområdet. Dagvattenavlopp ska dimensioneras så att de är tillräckliga. Hanteringen av dagvatten är enligt MBL 1. på fastighetsägarens ansvar, 2. på stadens/kommunens ansvar. Dessutom måste tillräckliga utjämningslösningar fattas.

#### 4.5 Från utkast till förslag

Efter hörandet i utkastfasen gjordes följande ändringar/preciseringar i plankartan:

- Området som berörs av planändringen utvidgas att även omfatta fastigheten 272-43-2-18 på begäran av fastighetens ägare. Ärendet har även tidigare diskuterats och inget hindrar att så görs.
- Grundvattenbestämmelser har setts över på nytt på basis av utlåtande av NTM-centralen i Södra Österbotten och rapporten Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa Opas kaavoittajalle (J.Määttä 2021).
- Förekomsten av eventuella sura sulfatjordar har beaktats med en separat planbestämmelse. De ändrade bestämmelserna finns med i plankartan.

Beskrivningen av detaljplaneändringen har kompletterats med en beskrivning av byggnadsbeståndets skiktning på området (Bilaga 2) med uppgifter om beviljade undantagslov samt trafikutredning.

I planbeskrivningens punkt 3.2 har avsnittet om vibrationer och buller kompletterats. Man har närmast sig helheten på basis av utredningar för ett planprojekt som möjliggör nybyggnation i närområdet samt Karlebys bullerutredning 2014 och prognos för år 2030.



Utdrag ur planutkast. Tomten med gult tas med i planändringen.

#### 4.6 Förslagsfasens ställningstaganden

Under den tid planförslaget var framlagt till påseende lämnades in två utlåtanden och en anmärkning. En sammanfattning av dessa samt bemötanden till dem finns i beskrivningens bilaga (Bilaga 3). I sina utlåtanden konstaterade både NTM-centralen i Södra Österbotten samt K.H.Renlunds museum att de inte har något att tillägga eller anmärka på vad gäller planförslaget. NTM-centralen påpekar dock att ”det är skäl att följa med markanvändningen och hur trafikmängderna utvecklas därefter samt helst förutseende eventuellt utveckla trafiken”.

#### 4.7. Från förslagsfas till behandling av godkännande

Avgränsningen av ett planterat område har preciserats utgående från en anmärkning av tomtens (272-34-1-19) markägare. Det föreslås för stadsstyrelsen att bredden på det planterade området minskas från nuvarande sju meter till fyra meter som liten ändring, eftersom det också finns skyddande träd på skyddsgrönområdet (EV) invid i riktning mot Hamnvägen.

I sitt beslut om att inleda planläggning har stadsstyrelsen förutsatt att nödvändigheten av ett markanvändningsavtal undersöks i samband med utarbetandet av detaljplaneändringen senast innan stadsstyrelsen ger förslaget till ändring av detaljplan till stadsfullmäktige för godkännande.

Efter planförslagets offentliga framläggande har nödvändigheten att ingå ett markanvändningsavtal bedömts i enlighet med principer för utarbetande av markanvändningsavtal vilka Karleby stadsstyrelse har godkänt 14.04.2014 § 221. Stadsstyrelsen har på sitt sammanträde 11.3.2024 § 97 beslutat att man inte tar ut en ersättning för markanvändningsavtal för den nytta som detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Mesils industriområde medför. I motiveringarna till beslutsförslaget nämns bl.a. följande: Ändringen av användningsändamålet inverkar synnerligen lite på tomtens värde eftersom tomtpriserna på Mesils område redan nu är högre än värdet på en vanlig industritomt. Dessutom kommer många tomter att belastas av rivningskostnader. Det anses att planläggningen inte medför markägarna särskilt stor nytta. Ur stadens synvinkel orsakar inte ändringen av detaljplanen för Mesils industriområde betydande kostnader för infrastrukturbyggande, och ändringen av områdets användningsändamål från industribyggande till byggande av verksamhetsplatser är också förenlig med stadens mål särskilt då det handlar om ett grundvattenområde. I planen finns separata bestämmelser om hanteringen av dagvatten.

Efter framläggandet av förslagsfasen har ägaren till tomt 34-3-13 framlagt att det utreds möjligheten att komplettera nämnda tomts bestämmelse så att även inkvartering blir möjligt. Planläggaren förordar den kompletterande beteckningen, eftersom ifrågakvarterande tomt trafikmässigt ligger på ett fördelaktigt ställe och fastighetens nuvarande detaljplan, som nu kommer att ändras, har avviker från andra på Mesils planområde en planbeteckning som möjliggör olika verksamheter i mera omfattande grad (utöver industri- och lagerverksamhet också idrottsanläggningar samt kontors- och affärslokaler). För tomt 34-3-13 har på utredningsbegäran av markägaren som tagit initiativet till planen lagts till bestämmelsen:

maj 50 %      MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALALLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MAJOITUSTOIMINTAA

VARTEN. BETECKNINGEN ANGER HUR MÅNGA PROCENT AV DEN PÅ BYGGNADSYTAN TILLÅTNA VÅNINGSYTAN SOM FÅR ANVÄNDAS FÖR INKVARTERINGSUTRYMMEN.

I den här omfattningen anses ändringen inte vara väsentlig utan preciserar och kompletterar planlösningen. Därför är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget till detaljplan på nytt (MBF 32 §). Planområdets markägare har informerats om saken brevlades och hade möjlighet att ge en skriftlig anmärkning om den gjorda ändringen fram till 10.4.2024. Inga anmärkningar inlämnades.

*MBF 32 § Ny framläggning av planförslag*

*Om planförslaget har förändrats väsentligt sedan det var offentligt framlagt, skall det läggas fram på nytt. Det är dock inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt, om ändringarna gäller endast intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt.*

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav

1992 godkända Karleby generalplan 2010 utan rättsverkan är mycket generell till innehållet, men vad gäller mål för detta område är den fortfarande tidsenlig. För planområdet har anvisats beteckningen PT: område för enskild service och industri. Området reserveras för affärs-, kontors-, industri- och till dem hörande lagerutrymmen samt för enskild förvaltningsverksamhet.

I Karlebys strategiska generalplan för regionstrukturen, som godkändes 7.3.2022, har planområdet anvisats som arbetsplatsområde som ingår i en storenhetszon för detaljhandeln, zon för förtätning av strukturen och zon för stadsmässig kollektivtrafik. Korsningen av Energivägen och järnvägen har anvisats beteckningen behov för anslutningsarrangemang.

Det kan konstateras att situationen med generalplanen är tidsenlig.

### 5.2 Planens struktur

Genom detaljplanen bildas skyddsgrönområde i stadsdel 34. Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1, 3, 10, 11 och del av kvarter 4 samt område för skyddsgrön- och gatuområde i stadsdel 34. Kvartersområdenas gränser ändras inte. Nya gator anvisas inte.

### 5.3 Dimensionering

Planområdets totala areal är ca **22,7 ha**. KTY-kvartersområdena bildar den största delen. Dessutom ingår gatuområden och skyddsgrönområden i

planändringsområdet. Kvartersområdenas byggrätt har slagits fast till tomtexploateringsstal  $e=0.6$ . Största tillåtna våningshöjd är II. Inga begränsningar har ställts för höjden på byggnadens våning. Byggrätten är i dagens läge i huvudsak  $e=0.5$ , därför ökar byggrätten nästan för alla tomter i samma proportion.

### 5.7 Områdesreservationer

KTY KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER  
EV SKYDDSGRÖNOMRÅDE

ÖVRIGA OMRÅDEN Gatuområden

### 5.8 Parkering

I planen bestäms kravet på bilplatser till 1/100 kvadratmeter våningsyta.

Exaktare planbestämmelser framgår av plankartan.

## 6 DETALPLANENS KONSEKVENSER

Markanvändnings- och bygglagens paragraf 9, som föreskriver om skyldigheterna att utreda konsekvenserna när planer utarbetas, trädde i kraft i sin nya form 1.4.2015. Enligt den ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Väsentliga konsekvenser att utreda i det nu aktuella planarbetet kan tänkas vara följande:

Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö (MBF 1 § (1)).

*Bedömning: Det finns en del konsekvenser både för närområdet och stadsbilden. I och med detaljplaneändringen ändras områdets användningsändamål från industriområde till ett område för byggande av verksamhetslokaler och affärsbyggande. Det här bekräftar delvis redan den faktiska situationen och svarar på det behov och de mål som områdets aktörer och Karleby stadsstruktur har. Å andra sidan tillåter planändringen också bevarandet och uppkomsten av ickemiljöstörande industri. På området finns några bostäder som man fått bygga för fastighetsskötseln personal. De här invånarna kan utsättas för en del konsekvenser då kundflödet eventuellt ökar i området. I och med att byggnadsbeståndet förnyas blir också omgivningen snyggare.*

Konsekvenserna för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken (MBF 1 § (4)).

*Bedömning: Det finns en del konsekvenser. Området är i princip färdigt byggt. Då byggrätten ökar kan det eventuellt förekomma tilläggsbyggande. Genom detaljplaneändringen möjliggörs en kontrollerad förtätning av området samt ändring av användningsändamålet, vilket ökar i viss mån antalet trafikprestationer. En väsentlig ändring är att affärsbyggande tillåts på området. Typen av affärsbyggande och kundantalet avgör i vilken omfattning antalet trafikprestationer de facto ökar. Förbindelserna för gång- och cykeltrafik i området förbättras. Det här ökar trafiksäkerheten. Området omfattas i sin helhet mycket bra av stadsmässig kollektivtrafik. Tätare byggande på området förverkligar stadens strategi att förtäta stadsstrukturen och att föra affärsbyggande närmare centrum. Konsekvenserna för trafiken bedöms närmare i takt med att planarbetet fortskrider till förslagsfasen. Trafikutredningen färdigställs i maj 2023.*

Konsekvenserna för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön (MBF 1 § (5)).

*Bedömning: Planändringen inverkar förbättrande på stadsbilden. Stadsbildsmässiga faktorer styrs genom detaljplanbestämmelser. Inga konsekvenser för kulturarvet uppkommer. På området finns inga byggnader som ska skyddas eller fornminnen.*

Konsekvenser för klimatet och grundvattnet:

*Bedömning: Det kan anses att planändringens konsekvenser för klimatet är så gott som neutrala. Området har i huvudsak redan bebyggts. Stadsstrukturen förtätas inom kvarteren och inga tidigare obebyggda områden bebyggs. Det finns knappast alls naturmiljö i området, därmed minskar den inte i omfattning. Vad gäller trädbestånd och planteringar har en bestämmelse getts. I det här skedet är det svårt att närmare bedöma konsekvenserna för klimatet. Bristen på tydliga anvisningar samt verktyg gör situationen svår. Utvecklingen av nya verktyg för bedömning av planläggningens konsekvenser för klimatet pågår dock som bäst och torde snart också kunna användas. Ett mindre koldioxidavtryck utgår i denna planlösning från en tätare stadsstruktur.*

*Området är grundvattenområde. Konsekvenser för grundvattnet existerar å ena sidan fortfarande, men i och med ändringen av användningsändamålet kan det anses att ändringen från industriområde till område för verksamhets- och affärsbyggnader där ickemiljöstörande industribyggande tillåts är med tanke på grundvattnet en förbättring jämfört med nuläget. I planen ingår också bestämmelser i anknytning till grundvatten och hantering av dagvatten. Dessa bestämmelser är väsentliga förbättringar i jämförelse med nuläget. Dessa skyldigheter måste fullgöras om bygglov ansöks för området.*

## 7 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framgår av detaljplanekartan.

## 8 NAMN

Detaljplaneändringen medför inga nya namn.

## 9 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan börja genomföras efter att den har vunnit laga kraft, målet är under år 2024.

KARLEBY DEN 17 APRIL 2024

Päivi Cainberg, Karleby stad  
stadsplaneringschef



Elina Siltasalmi, plankonsult  
Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy



UPPFÖLJNINGSBANKETT FÖR DETALJPLANEN

**Asemakaavan seurantalomake**  
**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta 272 Kokkola Täyttämispvm 23.10.2023  
 Kaavan nimi Mesilän teollisuusalue / Asemakaava ja asemakaavan muutos  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 07.11.2022  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 272 34/13  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 22,6783 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,6174  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 22,0609

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	22,6783	100,0	113865	0,50	0,6174	15757
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	18,9774	83,7	113865	0,60	18,9774	113865
<b>T yhteensä</b>					-18,9774	-98108
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,5140	11,1				
<b>E yhteensä</b>	1,1869	5,2			0,6174	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

**Alamerkinnt**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	22,6783	100,0	113865	0,50	0,6174	15757
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	18,9774	83,7	113865	0,60	18,9774	113865
KTY	18,9774	100,0	113865	0,60	18,9774	113865
<b>T yhteensä</b>					-18,9774	-98108
T-1					-0,9579	-5250
TTV					-13,0774	-65387
T					-2,1818	-10909
TY					-2,7603	-16562
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,5140	11,1				
Kadut	2,4244	96,4				
Kev.liik.kadut	0,0896	3,6				
LT	0,0000					
<b>E yhteensä</b>	1,1869	5,2			0,6174	
EV	1,1869	100,0			0,6174	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



## Planutkast för Mesils industriområde – Sammanfattning av utlåtanden och planläggarens bemötanden

### Utlåtande 1 / Suomen Erillisverkot Oy

*Projektet påverkar inte Suomen Erillisverkot Oy:s Verikko-operaattoripalvelut affärsverksamhet.*

#### Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

### Utlåtande 2 / Mellersta Österbottens förbund

*Mellersta Österbottens förbund tackar för ett väl utarbetat planutkast av detaljplanen och detaljplaneändringen för Mesils industriområde. Mellersta Österbottens förbund anser att det är bra att man genom detaljplaneändringen uppdaterar och effektiverar användningen av Mesils industriområde.*

*Mellersta Österbottens förbund har inget att anmärka vad gäller planutkastet.*

#### Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

### Utlåtande 3 / Mellersta Österbottens miljöhälsovård

*Hälsöövervakningen anser att sådan verksamhet i vilken hanteras eller lagras för grundvattnet farliga ämnen i industriell skala borde tydligt styras utanför grundvattenområdet. Med tanke på närheten till Patamäki vattentäkt och riskhanteringen är det motiverat att genom planläggning tydligt begränsa etablering av riskfunktioner på ifrågavarande planområde. Begränsningen av riskfunktioner i den nu aktuella planen ser även till övriga delar ut att vara i linje med utvecklingen av området i och med att området utvecklas i en mindre industriell riktning till ett verksamhetsområde som bättre passar in i stadscentrum.*

*I planen hänvisas till vattendomstolens och vattenöverdomstolens beslut vad gäller skydd av grundvatten. Efter en snabb sökning hittades inte de här besluten i elektronisk form, därför skulle det vara bra om beslutens väsentliga punkter beskrivs exempelvis i planbeskrivningen.*

*I planen finns bestämmelser om hantering av dagvatten vilka främjar skyddandet av grundvattnet. Det är att rekommendera att geografisk information om planområdets dagvattenarrangemang ges eller hänvisning om var sådan kan hittas, eftersom man i planbestämmelserna förpliktar anslutning till stadens dagvattennätverk eller att leda vatten som behandlats med olje- eller sandavskiljare utanför grundvattenområdet. Det är bra att bedöma behovet att utveckla dagvattenarrangemangen och vid behov vidta åtgärder för att utveckla dem, eftersom redan den ökade trafiken på området ökar risken för olyckor som förorenar grundvattnet.*

#### **Planläggarens bemötande:**

Planbeskrivningen kompletteras med väsentliga punkter i vattendomstolens och vattenöverdomstolens beslut. Uppgifter om var dagvattensystemet är beläget kan inte läggas till planhandlingarna på grund av dataskyddet. Byggarna får informationen till byggprojekt när planeringshandlingar ska uppgöras och i lovskedet begärs ett infrastrukturutlåtande av Planering.

För dagvatten har följande riktlinjer dragits upp under ett möte mellan Karleby stads Planering och Karleby Vatten Ab 4.4.2023 i anslutning till beredningen av planen: Nya gator och gator som repareras förses i mån av möjlighet med kantstenar för att kunna samla in dagvatten direkt från gatorna i rör utan filtrering och leda vattnet kontrollerat utanför grundvattenområdet. Dagvattenavlopp ska dimensioneras så att de är tillräckliga. Hanteringen av dagvatten är enligt MBL 1. på fastighetsägarens ansvar, 2. på stadens/kommunens ansvar. Dessutom måste tillräckliga utjämningslösningar fattas.

Dagvattnet leds numera i rör till ett dike öster om Sandhagsvägen i korsningen mellan Fabriksgatan och Sandhagsvägen. I planeringen kommer att ingå rörläggning eller skydd under hela vägen utanför grundvattenområdet. I samband med saneringen av dagvattensystemet på Mesils område kommer en tillräcklig rörstorlek att säkerställas.

#### **Utlåtande 4 / Trafikledsverket**

*Trafikledsverket har bekantat sig med utkastet till detaljplan och detaljplaneändring och ger sitt utlåtande ur järnvägssynvinkel.*

--

*Spårtrafiksbuller, stomljud och vibration*

*Trafikledsverket förutsätter att när områden planläggs i närheten av järnvägar ska eventuella buller, - stomljuds- och vibrationsstörningar orsakade av tågtrafik beaktas. I buller- och vibrationsbekämpning ska särskild uppmärksamhet fästas vid förebyggande av störningar när beslut fattas om var verksamhet ska placeras. I samband med planarbetet ska det göras tillräckliga utredningar om hur buller och vibrationer sprids och anvisa på basis av dem nödvändiga planbestämmelser för att bekämpa störningar.*

*Vad gäller buller ska Statsrådets beslut (993/1992) om riktvärden för bullernivån beaktas i planläggningen. Bullernivåer utomhus och inne i byggnaderna får inte överskrida riktvärden som anges i Statsrådets beslut (993/1992). På bullerområdet får inte planläggas markanvändning som är*

*känslig för buller utan erforderliga utredningar och nödvändigt bullerskydd. Vad gäller stömljud ska rekommendationen om riktvärde (L<sub>pr,m</sub>) 30/35 dB i VTT:s förutredning om bedömning av stombuller som orsakas av landtrafik (Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, VTT:s publikation 2468) beaktas. I allmänhet sträcker sig stombullerstörningar 60 m (mjuk mark) - över 200 m (berg) från järnvägen (VTT:s publikationer 2468).*

*I planläggningen måste beaktas risken för att byggnader tar skada av vibrationen från spårtrafiken samt konsekvenserna för boendekomforten. Markanvändning som är känslig för vibrationer ska inte anvisas till vibrationskänsliga områden utan planbeteckning eller -bestämmelse om åtgärder för bekämpning av vibration. I mark som är känslig för vibrationer, såsom lerjord, kan vibrationerna sträcka sig på över 200 meters avstånd från järnvägen. Byggnader som är mest vibrationskänsliga för järnvägstrafik är i allmänhet träbyggda hus på en och en halv eller två våningar. Vibrationskänsligheten beror bl.a. på vibrationens egenfrekvens i jorden och byggnaden. Om dessa ligger nära varandra kan vibrationen i jorden överföras och öka i styrka i byggnaden. Det är svårt eller rent av omöjligt att avlägsna vibrationsolägenheter i efterhand i redan byggda områden och reparationerna är dyra.*

*Vad gäller vibration ska i planläggningen beaktas VTT:s utredning som gäller rekommendation om mätning och klassificering av trafikvibrationer (VTT:s publikationer 2278). Enligt rekommendationen får bostadsbyggnadens vibration på nya bostadsområden inte överskrida värdet i vibrationsklass C ( $V_w,95 \leq 0,30$  mm/s) och på gamla bostadsområden värdet i vibrationsklass D ( $V_w,95 \leq 0,60$  mm/s). Om det inte handlar om en bostadsbyggnad och lokalernas användningsändamål är sådan att trafiken inte anses störa vilotid (t.ex. affärer, caféer, köpcenter, varuhus, idrottsanläggningar), kan den eftersträfvade gränsen vara det dubbla i förhållande till värdena ovan (VTT:s publikationer 2569). Statens tekniska forskningscentral har dessutom gett ut bl.a. följande publikationer, som gäller vibrationer och stombuller: Rekommendation om bedömningen av trafikvibrationer vid markanvändningsplanering: Suositus liikennetäritinän arviomiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Esbo 2006); Anvisningar om bedömning av trafikvibration: Ohjeita liikennetäritinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Esbo 2011) och Bedömning av trafikvibration som överförs till byggnader: Rakennukseen siirtyvän liikennetäritinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Esbo 2008). Publikationerna innehåller rekommendationer i anslutning till vibrationer. Publikationerna finns tillgängliga i elektronisk form på adressen: <https://www.vtt.fi/julka-isut>.*

*Trafikledsverket påminner att principen vid ansvar för buller- och vibrationsbekämpning är att den part är ansvarig som planerar åtgärder vilka leder till behov att bekämpa buller och vibration. Således deltar inte Trafikledsverket i kostnader som orsakas av eventuell buller- och vibrationsbekämpning vid ny markanvändning.*

#### *Annat att beakta*

*I den av Trafikledsverket utarbetade utredningsplanen för Karleby – Yxpila har anvisats reservering för ett tilläggsspår i närheten av planområdet. Reserveringen av spårväg i enlighet med utredningsplanen ligger norr om nuvarande Karleby – Yxpila-spåret. Trafikledsverket påminner om beaktande av nämnda reservering av spår vid utarbetandet av planer i närheten av den. Trafikverket påminner att ifrågavarande planändring av Mesils industriområde bör inte inverka på den utarbetade reserveringen av ett dubbelspår.*

*Trafikledsverket har inget annat att anmärka vad gäller planprojektet. För landsvägars del ges ett utlåtande av den behöriga NTM-centralen.*

**Planläggarens bemötande:**

Planområdet gäller ett befintligt bebyggt område där man genom planändring möjliggör ändringen av användningsändamålet från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader till kvartersområde för verksamhetsbyggnader, ingen bosättning förläggs till området. I planbeskrivningen har avsnittet om vibrationer och buller kompletterats där man närmat sig helheten på basis av utredningar för ett planprojekt som möjliggör nybyggnation i närområdet samt Karlebys bullerutredning 2014 och prognos för år 2030.

**Utlåtande 5 / K. H. Renlunds museum**

*-- Museet granskar projektet ur den byggda kulturmiljöns och -landskapets samt det arkeologiska kulturarvets perspektiv och konstaterar följande som sitt utlåtande.*

*Byggd kulturmiljö och -landskap*

*Det finns inga uppgifter om att det på planområdet finns särskilda värden som inriktas på den byggda kulturmiljön. Med tanke på stadsbilden kan man se området som ett område för småindustri och lagerbyggnader som bildats under årtionden.*

*Museets uppfattning är att man i planutkastet i tillräckligt hög grad har beaktat uppkomsten av en stadsbild av hög klass.*

*Arkeologiskt kulturarv*

*Utifrån uppgifter som K.H. Renlunds museum har till sitt förfogande finns det inga fasta fornlämningar på planområdet vilka är fredade med stöd av fornminneslagen (295/1963) eller något annat arkeologiskt kulturarv. I praktiken är planområdet i sin helhet bebyggt och sannolikheten att eventuella fornminnes- och kulturarvsobjekt skulle ha bevarats på området är liten. Således har museet inget att anmärka eller tillägga i detaljplanens ändringsförslag vad gäller arkeologiskt kulturarv.*

*Det begärs att material som anknyter till detaljplanearbetets fortsatta behandling och eventuellt material i samband med tilläggsutredningar samt beslut ges K.H. Renlunds museum för kännedom och vid behov för utlåtande.*

**Planläggarens bemötande:**

Antecknas för kännedom.

## Utlåtande 6 / NTM-centralen i Södra Österbotten

*NTM-centralen konstaterar följande i sitt utlåtande i beredningsfasen*

*Planområdet är för närvarande nästan helt bebyggt och gränsar till landsväg 756 (Hamnvägen). Syftet med detaljplaneändringen är att ändra områdets användningsändamål från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader till kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Ändringen av användningsändamålet kommer att öka trafiken, därför nämns det i planbeskrivningen att en trafikutredning läggs till förslagsfasen. NTM-centralen instämmer i ståndpunkten.*

*Vi påpekar att det på planområdet redan nu finns affärsbyggnader som uppförts med undantagslov. För att kunna bedöma de faktiska konsekvenserna i planbeskrivningen/trafikutredningen borde det också framgå hur många verksamheter som etablerats med undantagslov finns på planområdet vilka motsvarar detaljplaneändringens beteckning KTY. Med tanke på områdets relativt gamla historia skulle det vara bra att i planbeskrivningen något specificera exempelvis med några objekt om det på området finns vissa äldre byggnader eller hur gamla byggnader finns på området.*

*Vad gäller grundvattenskydd konstaterar NTM-centralen att planområdet ligger i sin helhet på Patamäki grundvattenområde. NTM-centralen anser att det i planarbetet är mycket viktigt att uppdatera planen och dess bestämmelser så att grundvattnet skyddas så bra som möjligt. Ändringen av kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader till kvartersområde för verksamhetsbyggnader är motiverat ur grundvattenskyddets synvinkel.*

*Även om industriområdet inte i sin helhet ligger på en enligt vattenlagen fastställt yttre skyddszon har man efter fastställandet av skydds zoner (13.12.1990) fått väsentlig hydrogeologisk tilläggsinformation om Patamäki grundvattentäkts vattenbildningsområde, eller s.k. tillrinningsområde\*). Planområdet ligger i sin helhet på Patamäki vattentäkts tillrinningsområde. Grundvattnets strömningsriktning från hela området är mot Karleby Vattens Patamäki grundvattentäkt som ligger som närmast på ca 500 meters håll.*

*I utarbetandet av planbestämmelserna ska de senaste anvisningarna användas (Määttä 2020). Anvisningarnas förslag till bestämmelser som gäller detaljplaner finns på sidorna 19–20. Det är också skäl att ge planbestämmelser särskilt för energibrunnar (jordvärmesystem). Huvudregeln är att energibrunnar inte får byggas på grundvattenområden utan ett tillstånd i enlighet med vattenlagen. Vad gäller Mesils område är det dessutom sannolikt att ett tillstånd enligt vattenlagen inte skulle beviljas på grund av det kritiska läget. Det är skäl att uppdatera även andra planbestämmelser i enlighet med anvisningarna.*

*Följande dokument bör läggas till beskrivningen som viktiga handlingar som ska beaktas i planen:*

*1) Paalijärvi, M., Lehtimäki, J. och Valjus, T. 2009. Karleby stad, Utredning av den geologiska strukturen i Patamäki grundvattenområde 2007–2009. Direkt länk: [https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61\\_2011.pdf](https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/61_2011.pdf)*

2) Okkonen, J., Pasanen, A. och Ikonen, M. 2011. Flödesmodellering av Patamäki grundvattenområde. Geologiska forskningscentralen, Karleby 62/2011. Direkt länk: [https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62\\_2011.pdf](https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/62_2011.pdf)

*Dessutom bör planbeskrivningens handlingar som gäller planen uppdateras vad gäller Karleby grundvattenområdets skyddsplan. Envineer Oy har på uppdrag av Karleby stad uppdaterat Geologiska forskningscentralens utkast till skyddsplan för grundvattenområden från 2014. Enligt plan färdigställs rapporten i år. Skyddsplanens åtgärdsrekommendationer som gäller planläggning ska beaktas i planläggningsarbetet.*

*Hänvisningar:*

*Määttä, J. 2020. Eri kaavatasojen käyttömahdollisuus pohjavesien suojelussa. Opas kaavoittajille. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Raportteja 46/2020. Länk: <https://www.doria.fi/handle/10024/180220>*

*\*) Grundvattenområdets tillrinningsområde = område inom vilket vattnet rör sig till vattentäkten.*

*Det skulle vara bra att i planbeskrivningen kort redogöra för principerna för hantering av dagvatten i och med att området ligger på grundvattenområde. Därtill bör förekomsten av sura sulfatjordar och eventuell hantering av dem beaktas.*

*Annat att beakta i planarbetet: Bland intressenter nämns Trafikverket. Trafikverket är numera Trafikledsverket.*

*NTM-centralen har i det här skedet inget annat att konstatera om planens beredningsmaterial. NTM-centralen ger ett närmare utlåtande om områdesanvändningen och trafiken i planens förslagsfas.*

#### **Planläggarens bemötande:**

Planbeskrivningen har kompletterats med byggnadsbeståndets skiktning och byggnadsår.

Planbestämmelser har korrigerats/uppdaterats i enlighet med nya anvisningar (Eri kaavatasojen käyttömahdollisuus pohjavesien suojelussa, Määttä 2020).

I planbeskrivningens punkt 1.5 Förteckning över andra handlingar som gäller planen har lagts till de av NTM-centralen i sitt utlåtande framlagda utredningarna om grundvattenområdet samt information om uppdatering av grundvattnets skyddsplan.

För dagvatten har följande riktlinjer dragits upp under ett möte mellan Karleby stads Planering och Karleby Vatten Ab 4.4.2023 i anslutning till beredningen av planen: Nya gator och gator som repareras förses i mån av möjlighet med kantstenar för att kunna samla in dagvatten direkt från gatorna i rör utan filtrering och leda vattnet kontrollerat utanför grundvattenområdet. Dagvattenavlopp ska dimensioneras så att de är tillräckliga.

Hanteringen av dagvatten är enligt MBL 1. på fastighetsägarens ansvar, 2. på stadens/kommunens ansvar. Dessutom måste tillräckliga utjämningslösningar fattas.

Dagvattnet leds numera i rör till ett dike öster om Sandhagsvägen i korsningen mellan Fabriksgatan och Sandhagsvägen. I planeringen kommer att ingå rörläggning eller skydd under hela vägen utanför grundvattenområdet. I samband med saneringen av dagvattensystemet på Mesils område kommer en tillräcklig rörstorlek att säkerställas.

Förekomsten av eventuella sura sulfatjordar beaktats med en planbestämmelse.

*Förekomsten av sura sulfatjordar på planområdet måste utredas före byggstart. Man måste vara beredd på att hantera den massa som grävs upp på området på så sätt att den som deponerad inte orsakar försurning av miljön.*

*Vid byggande av området och hantering av jordmassor ska det eftersträvas att surt avrinningsvatten inte uppstår. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattensystemet.*

*Graden av förorening hos jordmånen på planområdet ska utredas och vid behov ska området renas och/eller annars behandlas innan byggarbetet inleds i enlighet med planer som godkänts av miljömyndigheten.*

Den föråldrade informationen bland intressenter, som i misstag blivit kvar, har korrigerats från Trafikverket till Trafikledsverket.

## Planutkast för Mesils industriområde – Sammanfattning av åsikter och planläggarens bemötanden

### Åsikt 1

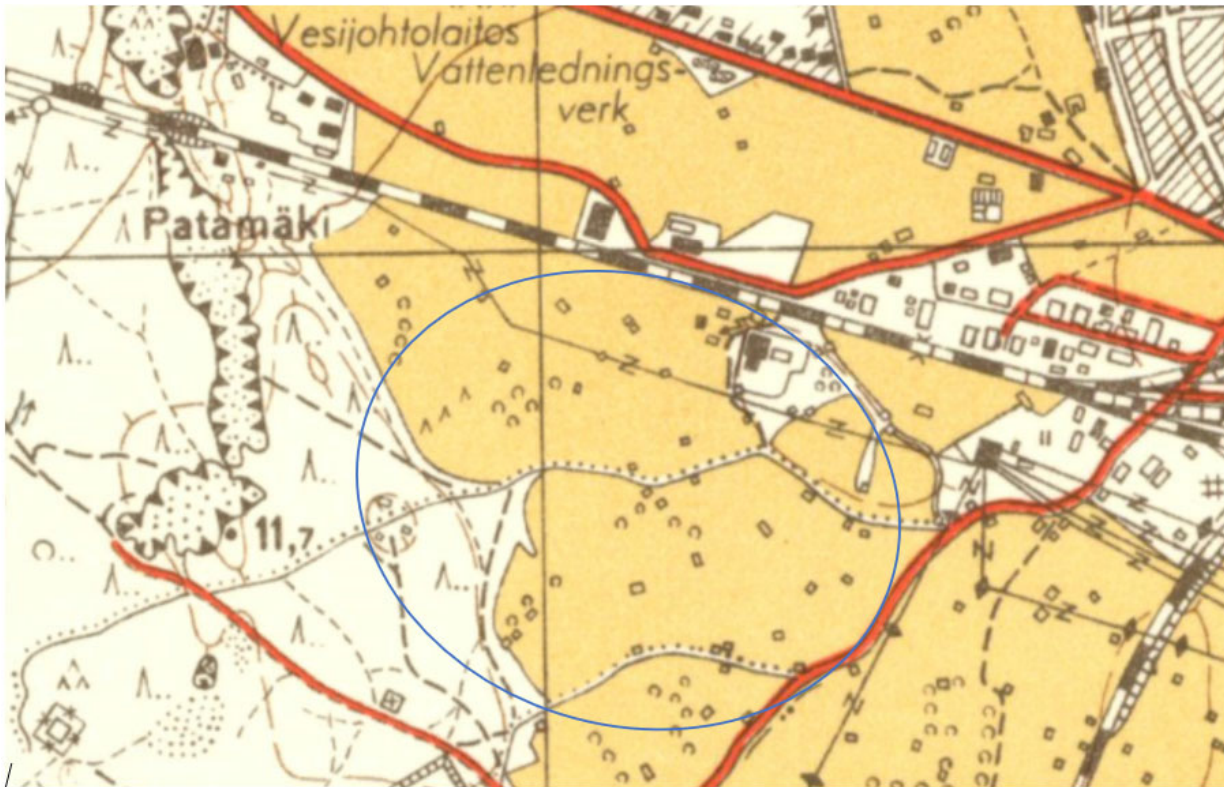
*Vi vill delta i ändringen av detaljplanen för Mesils industriområde med fastigheten 272-34-4-18  
För närvarande ingår inte vår fastighet i ändringen  
Är det ännu möjligt att delta i detaljplaneändringen?*

**Planläggarens bemötande:**

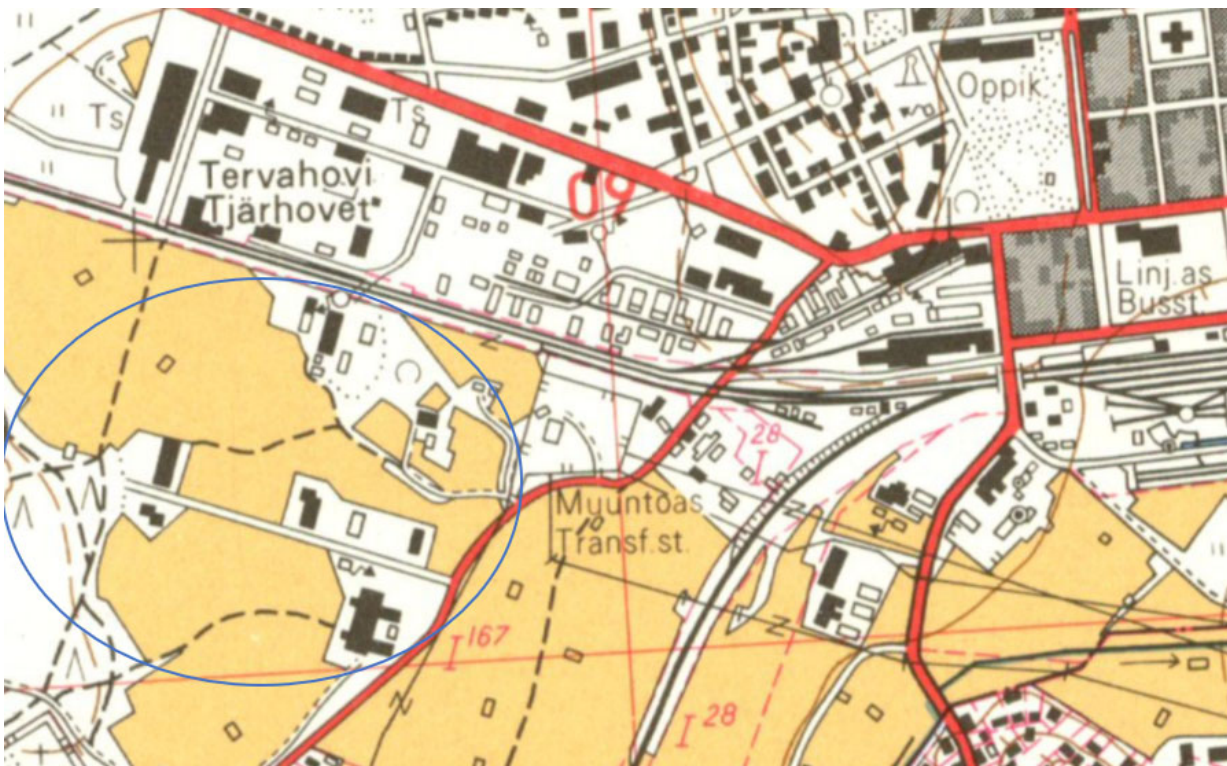
Ärendet har även tidigare tagits upp och inget hindrar att fastigheten tas med. Området för detaljplaneändringen utvidgas att också omfatta fastigheten 272-34-4-18.



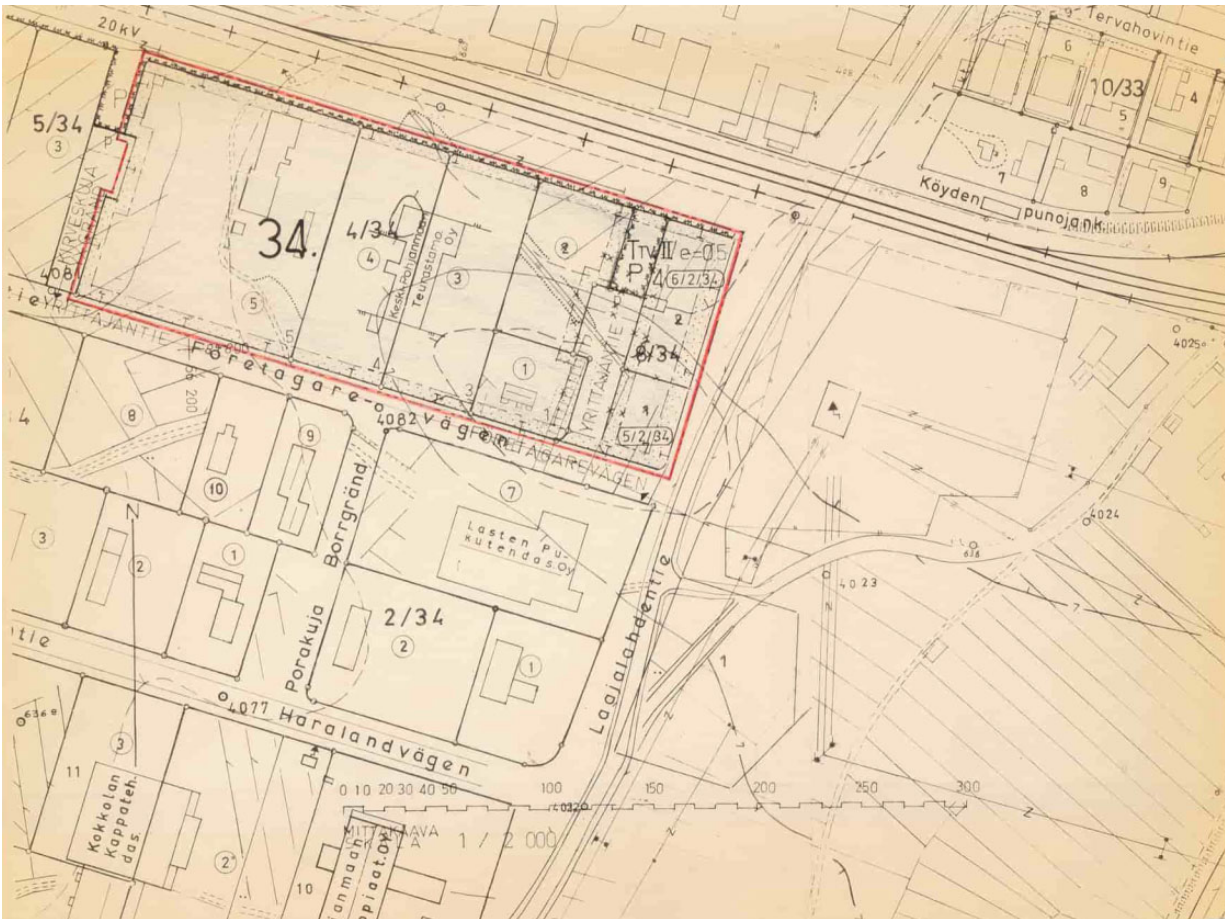
Kartkällor: [www.vanhatkartat.fi](http://www.vanhatkartat.fi) (1949-1992), <https://kartta.kokkola.fi/IMS> (2023) och detaljplanekartor Karleby stad.  
OBS! Kartorna är inte skalenliga.



Kartutdrag 1949. Inga byggnader kvar på planområdet från den här tidpunkten.



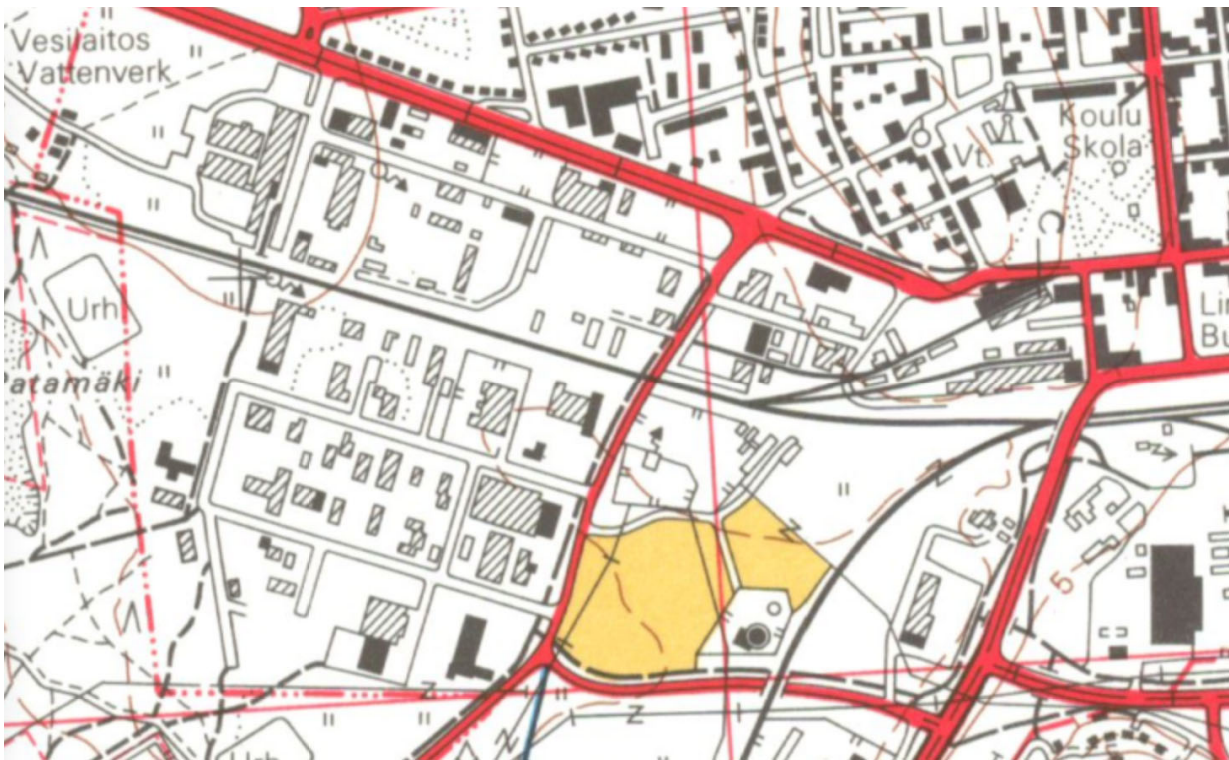
Kartutdrag 1972. Byggnandet av Mesils industriområde har börjat. Från den här tidpunkten finns två byggnader/byggnadsdelar kvar på planområdet. Byggnaderna har märkts ut på samlingskartan.



Stadsplanekarta från 1973. På området har redan uppförts många byggnader av vilka många har åtminstone delvis bevarats till våra dagar. På kartan har också märkts ut företag som då varit verksamma i byggnaderna.



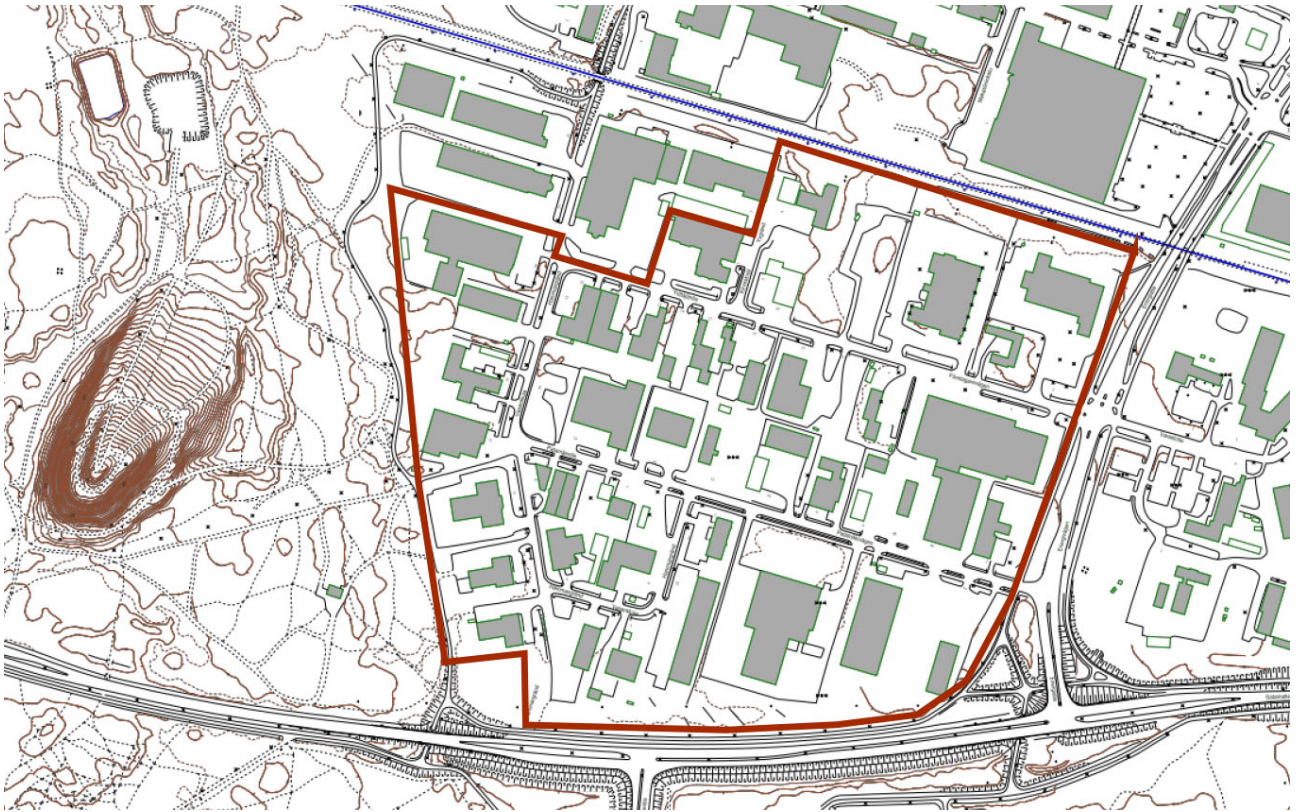
Stadsplanekarta från 1976. Området har planlagts nästan i nuvarande omfattning.



Kartutdrag 1986. Av områdets byggnadsbestånd har många byggnader bevarats helt eller delvis. Ifrågavarande byggnader har märkts ut på samlingskartan.



Kartutdrag 1992. Byggnader som uppförts efter 1986 på området har märkts ut med violett. Också av dessa har många byggnader bevarats helt eller delvis. Ifrågavarande byggnader har märkts ut i samlingskartan.



Kartutdrag 2023, nuläget. Detaljplaneändringsområdets ungefärliga avgränsning har angetts med rött.



Samlingskarta av bygnadsbeståndets skiktning i området. Byggnader eller byggnadsdelar som angetts med gult har byggts senast 1976, de med rött senast 1986 och de med violett åren 1986-1992. På följande sidor finns fotografier av de numrerade objekten.

Fotografier av områdets byggnader Google Maps 2011 och 2019 och Elina Siltasalmi 2022:



Foto 1 Företagarevägen 4. Områdets äldsta byggnad. Uppförts mellan åren 1949 och 1972.



Foto 2 Patamäkvägen 2. Byggnadsdelen bakom har byggts före 1973 och den framför före 1986.



Foto 3 Patamäkvägen 4a. Byggt före 1973.



Foto 4 Patamäkvägen 8. Delen längre bort har byggts före 1973 och främre delen före 1976.



Foto 5a, Företagarevägen 5. Uppförts före 1976. Utvidgats senare till vissa delar. Foto från 2019.



Foto 5b, Företagarevägen 5. Foto från 2022.



Foto 6, Företagarevägen 9. Uppförts före 1976.



Foto 7, Hammargränd 15. Miljöhälsovårdens byggnad, uppförts på 1980-talet.



Foto 8, Patamäkiavägen 5/Hammargränd 1a och i bakgrunden 1b. Skiktning från skiftet mellan 1980- och 1990-talet.

Utredningen har utarbetats av Elina Siltasalmi



ARKKITEHTITOIMISTO JORMA PALORANTA OY  
 Kyöstintie 29, 84100 Ylivieska | Läntinen Kirkkokatu 5, 67100 Kokkola  
 Killakiventie 1, 90250 Oulu | mail: etunimi.sukunimi@paloranta.fi  
 08-420 009 (vaihde) | www.paloranta.fi

## Planförslag för Mesils industriområde – Sammanfattning av utlåtanden och planläggarens bemötanden

### Utlåtande 1 / NTM-centralen i Södra Österbotten

*NTM-centralens utlåtande i beredningsfasen tar upp beaktandet av bl.a. grundvattenfrågor samt granskningen av trafiken. NTM-centralen konstaterar att synpunkterna som gäller skydd av grundvatten har beaktats i förslagsfasens beskrivning och i planförslagskartan i enlighet med NTM-centralens utlåtande (19.6.2023). Till övriga delar har faktorer som tagits fram beaktats i tillräcklig omfattning i planförslaget.*

*Vad gäller planförslaget konstaterar NTM-centralen att det i samband med planen har gjorts en trafikutredning och slutledningarna av dem ingår i planbeskrivningen. Själva utredningen ingår inte i planmaterialet. På basis av granskningen av trafiken konstateras att trafiken fungerar bra i de undersökta anslutningarna (bl.a. anslutningen till Hamnvägen och Energivägen) år 2040, även om planområdets trafikmängder skulle fördubblas från nuvarande. Därtill konstateras att området redan nu är beläget i närheten av övergripande förbindelser för gång- och cykeltrafik vilka ytterligare förbättras i planen. Också lokaltrafikens bussrutter går via området. NTM-centralen instämmer således i planläggarens uppfattning om att det med planprojektet är möjligt att förtäta staden och på så sätt placera affärer/service som kräver utrymme också invid hållbar mobilitet. Enligt planbeskrivningen kan trafikmängderna i detta skede ännu inte bedömas exakt eftersom de är beroende av hur mycket affärsbyggande det de facto kommer att ske på området. NTM-centralen påpekar att det är skäl att följa med markanvändningen och hur trafikmängderna utvecklas därefter samt helst förutseende eventuellt utveckla trafiken”.*

*NTM-centralen har inget annat att anmärka om planförslaget.*

### Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.



## Utlåtande 2 / K. H. Renlundis museum

*--Museet granskar projektet ur den byggda kulturmiljöns och -landskapets samt det arkeologiska kulturarvets perspektiv och konstaterar följande som sitt utlåtande.*

*Byggd kulturmiljö och –landskap*

*Till dessa delar har K.H. Renlunds museum inget att tillägga eller anmärka i planens förslagsfas.*

*Arkeologiskt kulturarv*

*Utifrån uppgifter som K.H. Renlunds museum har till sitt förfogande finns det inga fasta fornlämningar på planområdet vilka är fredade med stöd av fornminneslagen (295/1963) eller något annat arkeologiskt kulturarv. I praktiken är planområdet i sin helhet bebyggt och sannolikheten att eventuella fornminnes- och kulturarvsobjekt skulle ha bevarats på området är liten. Således har museet inget att anmärka eller tillägga i detaljplanens ändringsförslag vad gäller arkeologiskt kulturarv.*

*Det begärs att material som anknyter till detaljplanearbetets fortsatta behandling och eventuellt material i samband med tilläggsutredningar samt beslut ges K.H. Renlunds museum för kännedom och vid behov för utlåtande.*

### Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

## Planförslag för Mesils industriområde – Sammanfattning av anmärkningar och planläggarens bemötanden

### Anmärkning 1

Innehavaren till tomt (272-34-1-19) har lämnat in en anmärkning angående minskning av planterat område på tomten som liten ändring.

### Planläggarens bemötande:

Avgränsningen av det planterade området på ifrågavarande tomt (272-34-1-19) har preciserats. Det föreslås för stadsstyrelsen att bredden på det planterade området minskas från nuvarande sju meter till fyra meter som liten ändring, eftersom det också finns skyddande träd på skyddsgronområdet (EV) invid i riktning mot Hamnvägen.