

# Detaljplan och detaljplaneändring / Mesils industriområde / Godkännande

Stadsstrukturnämnden 01.11.2023 § 158

Beredning Stadsplaneringschef Päivi Cainberg

## PLANOMRÅDE

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.

## INITIATIV OCH ARBETETS SYFTE

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 företagens 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.

## 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.

## 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 exploateringstal, våningstal, hur antalet bostadslägenheter för nödvändig personal som fastighetsskötseln förutsätter har fastställts och i en del planer har möjliggjorts användningen av en del av byggrätten t.ex. för idrottsanläggningar samt kontors- och affärslokaler.

#### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är både i enskild och stadens ägo.

#### KOSTNADER OCH AVTAL

De som lämnat in initiativet har på egen bekostnad anställt en konsult för att sköta om detaljplanläggningen.

Då det är fråga om en anhållan om planlägningsändring gjord av en privatperson är ändringen avgiftsbelagd. Staden uppbär 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.

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.

#### PLANARBETETS FASER

Markanvändningsgruppen förordade på sitt sammanträde 26.10.2022 inledandet av detaljplaneändringen.

Stadsstyrelsen beslutade inleda planeringen av områdets detaljplan 7.11.2022 § 495. Detaljplanearbetet är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

Planläggningen ingår i planlägningsöversikten 2023 (stadsstyrelsen 28.11.2022 § 553).

Stadsstrukturnämnden beslutade 10.5.2023 § 85 godkänna programmet för deltagande och bedömning, informera centrala intressenter om utkastet till detaljplan, begära nödvändiga utlåtanden samt lägga fram programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet för hörande i beredningsfasen.

#### HÖRANDE I BEREDNINGSFASEN

Planutkastet var offentligt framlagt under tiden 18.5–19.6.2023.

Sex utlåtanden och en åsikt lämnades in med anledning av planutkastet. Det mest centrala som lyftes fram i responsen gällde skydd av grundvatten samt anknytande planbestämmelser, dagvattenärenden, buller- och vibrationsutredningar samt trafikutredning.

Utlåtanden lämnades in av:  
Suomen Erillisverkot  
Mellersta Österbottens förbund  
Mellersta Österbottens miljöhälsovård  
Trafikledsverket  
K.H. Renlunds museum  
NTM-centralen i Södra Österbotten

Innehållet i utlåtanden och åsikten framgår närmare av bilaga C.

FRÅN PLANUTKAST TILL PLANFÖRSLAG  
Efter hörandet i utkastfasen gjordes följande  
ändringar/preciseringar i planhandlingarna:

Plankarta:

Området som berörs av planändringen utvidgas att även omfatta fastigheten 272-43-2-18 på begäran av fastighetens ägare. Grundvattenbestämmelser har setts över på nytt på basis av utlåtande av NTM-centralen i Södra Österbotten och rapporten "Eri kaavatasojen käyttömahdollisuus pohjavesien suojelussa Opas kaavoittajalle". Förekomsten av eventuella sura sulfatjordar har beaktats med en separat planbestämmelse.

Planbeskrivning:

Detaljplanbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av byggnadsbeståndets skiktning på området, med uppgifter om undantagslov samt trafikutredning. I planbeskrivningen har avsnittet om vibrationer och buller kompletterats.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL

Stadsmiljös Planering har utarbetat ett förslag till detaljplan med dateringen 25.10.2023.

Bilaga A	Planförslagskarta
Bilaga B	Planbeskrivning
Bilaga C	Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt planläggarens bemötanden
Bilaga D	Analys av byggnadsbeståndets skiktning
Tilläggsmaterial	Beredningsfasens ursprungliga utlåtanden och åsikter

Stads miljödirektören Stadsstrukturnämnden beslutar

- 1 godkänna bemötandet till utlåtanden och åsikter
- 2 godkänna offentligt framläggande av förslaget till detaljplaneändring och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.

Beslut Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 22.04.2024 § 179  
1068/10.02.03/2022

Beredning Stadsplaneringschef Päivi Cainberg

#### PLANFÖRSLAGETS FRAMLÄGGANDE

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 9.11–11.12.2023. Det kom in två utlåtanden och en anmärkning med anledning av planförslaget. Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Södra Österbotten och K.H. Renlunds museum.

I utlåtandet av NTM-centralen i Södra Österbotten konstateras att ärenden i enlighet med utlåtandet i beredningsfasen samt synpunkterna som gäller skyddandet av grundvattnet har i tillräcklig utsträckning beaktats i planförslaget.

K.H. Renlunds museum har inget att anmärka om planförslaget.

Den som utarbetat anmärkningen föreslår att minskningen av det planterade området på tomten är en liten förändring.

#### PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN

Utlåtandena förutsätter inga bemötanden. I bemötandet till anmärkningen konstateras att avgränsningen av det planterade området på ifrågavarande tomt har preciserats. Sammanfattning av utlåtanden i förslagsfasen och planläggarens bemötanden finns i planbeskrivningens bilaga 3.

#### FÖRÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Efter planförslaget har förändringar av teknisk karaktär gjorts. På tomt 34-3-13 har bestämmelser preciserats med beteckningen maj 50%. Planområdets markägare har hörts brevlades. Det har varit möjligt att lämna in en skriftlig anmärkning med anledning av förändringen fram till 10.4.2024. Inga anmärkningar lämnades in. Dessutom har bredden på det planterade området på tomt (272-34-1-19) minskats från nuvarande sju meter till fyra meter.

#### MARKANVÄNDNINGSAVTAL

Stadsstyrelsen har behandlat frågan om markanvändningsavtal på sitt sammanträde 11.3.2024 § 97 och beslutat att det för den nytta som

detaljplanen och ändringen av detaljplanen har för Mesils industriområde inte tas ut ersättning för markanvändningsavtal.

Bilaga A § 179	Planförslagskarta
Bilaga B § 179	Planbeskrivning
Tilläggsmaterial	Förslagsfasens ursprungliga utlåtanden

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna bemötandena till utlåtanden som getts under den tid planförslaget var framlagt till påseende
- 2 godkänna de ändringar som gjorts i planförslaget efter framläggandet, vilka inte är väsentliga till sin karaktär (MBF 32 §)
- 3 föreslå fullmäktige att ändringen av detaljplanen för Mesils industriområde godkänns.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 13.5.2024  
1068/10.02.03/2022

Bilaga A § 46	Planförslagskarta
Bilaga B § 46	Planbeskrivning

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar godkänna ändringen av detaljplanen för Mesils industriområde.

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.