

## BILAGA, DELGENERALPLAN / SÖDRA DELEN AV ORRESVÄGEN (RÖDSÖ)

Sammandrag av utlåtandena om förslagsskedet (planförslaget) samt planläggarens bemötanden av dem

### Utlåtande 1, K. H. Renlunds museum

Museets kommentarer från utkastskedet har beaktats i planförslaget. Det arkeologiska kulturarvet har märkts ut med tillräckliga planbeteckningar och -bestämmelser. Därför har museet inget att tillägga eller anmärka om plandokumentet.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

### Utlåtande 2, Mellersta Österbottens förbund

Mellersta Österbottens förbund tackar för ett omsorgsfullt utarbetat planutkast till delgeneralplan. I planbeskrivningen har beteckningarna för området i gällande landskapsplan för Mellersta Österbotten beaktats korrekt: at-beteckning by, i vars planeringsbestämmelser det konstateras: vid planering av områdesanvändningen ska förutsättningar skapas för utveckling av lokal service med beaktande av en samordning av boende, primärproduktion och annan näringsstruktur. I planeringen ska särskild vikt fästas vid områdets by- och landskapsbild samt natur- och kulturmiljöns värden. Området är med rastning utmärkt som landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå eller regionalt. I dess planeringsbestämmelser konstateras att det vid planering av områdesanvändningen ska säkerställas att landskaps- och kulturvärdena samt vårdbiotoperna och andra för området specifika naturvärden bevaras utan att primärproduktionens verksamhets- och utvecklingsförutsättningar äventyras. I den noggrannare planeringen ska områdets särdrag beaktas och vid behov ska planbestämmelser och planeringsanvisningar ges för att trygga att de bevaras. Intill Perho å har det anvisats ett behov av grönförbindelse med grön pilbeteckning. För delgeneralplanen har det gjorts en arkeologisk utredning och inventeringar av byggnadsbeståndet på området. Mellersta Österbottens förbund anser att dessa är omsorgsfullt gjorda. Mellersta Österbottens förbund konstaterar att delgeneralplanens planförslag motsvarar gällande landskapsplan. Mellersta Österbottens förbund har i övrigt inget att anmärka mot förslaget till delgeneralplan.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

### Utlåtande 3, Karleby stad – tillstånd av staden

I utlåtandet har ändringarna i den nya byggnadslagen beaktats. I fortsättningen (från 2025) har byggnadsordningen ingen styrande effekt på planlagda områden och t.ex. byggnader och konstruktioner mindre än 30 m<sup>2</sup> får byggas utan bygglov. Därför måste planbestämmelserna vara tillräckligt exakta till exempel i fråga om byggnadsmängd, och det skulle vara bra om byggnadsytorna tydligt anges i planen:

- 1) Tillägg till de allmänna bestämmelserna: På planområdet bör avloppsvattenbehandlingen skötas enligt Karleby stads gällande miljövårdsbestämmelser. Samma beteckning kan avlägsnas från AT- och AP-områdena.
- 2) VL/s-område: Ändring av bestämmelsen för brygga: På området får byggas en brygga som sträcker sig högst 10 m ut i vattenområdet (bredd?)
- 3) AP-område: tillägg: På byggplatsen får byggas en brygga som sträcker sig högst 10 m ut i vattenområdet (bredd?)
- 4) AT-1-område: Minimivstånd från stranden är en onödig bestämmelse – bör tas bort. Inga AT-1-områden finns vid stranden.
- 5) Om man vill begränsa antalet byggnader och byggnadsobjekt (t.ex. skyddstak) som är befriade från bygglov, ska detta anges i planen i form av bestämmelser (i de allmänna bestämmelserna).
- 6) På he-området ska det läggas till en planbestämmelse som möjliggör utbyggnad av stallbyggnad? Har en eventuell utbyggnad av häststallet beaktats i mängden byggrätt?
- 7) På M-område ska den maximala byggmängden anges med en tydlig bestämmelse. Går det att placera t.ex. ett häststall där?
- 8) Kan ett nytt häststall placeras på AP-området? Maximal byggmängd?
- 9) I de allmänna bestämmelserna bör det anges om staden kan bevilja lov på MA- och M-områdena genom direkt bygglov. Den maximala byggrätten ska anges för de här områdena.
- 10) För AR-område ska den maximala byggrätten anges i planen.
- 11) r-område (skyddad byggnad som ska flyttas): det krävs ett tillägg om att ifrågavarande byggnad inte förbrukar byggrätt. Eventuell tilläggsbyggrätt på r-området ska anvisas i planen med en planbestämmelse. r-området bildar ingen egen byggplats?
- 12) p-beteckning: bör preciseras: På tomten får uppföras ekonomibygnader med anknytning till användningen av den tidigare skolbyggnaden. Ekonomibygnadernas sammanlagda våningsyta är 150 m<sup>2</sup>

### Planläggarens bemötande:

- 1) De allmänna bestämmelserna har kompletterats enligt utlåtandet.
- 2) Bestämmelsen för VL/s-området har kompletterats i enlighet med utlåtandet så att på området får byggas en brygga som sträcker sig högst 10 m ut i vattenområdet. Bryggans bredd är högst 3 meter.
- 3) Bestämmelsen för AP-området har kompletterats i enlighet med utlåtandet så att på området får byggas en brygga som sträcker sig högst 10 m ut i vattenområdet. Bryggans bredd är högst 3 meter.
- 4) Minimivståndet från stranden har avlägsnats på AT-1-området i enlighet med utlåtandet.
- 5) De allmänna bestämmelserna har fått ett tillägg om att antalet byggnader, skyddstak och konstruktioner får vara sammanlagt högst fem (5).
- 6) Det är omöjligt att känna till ett eventuellt utbyggnadsbehov i förväg. Det måste bedömas från fall till fall, så gör man också i etappgeneralplanen för bybebyggelsen i Stamkarleby.
- 7) Eventuellt byggnadsbehov när det gäller exempelvis häststallet kan man inte känna till i förväg. Det måste bedömas från fall till fall, så gör man också i etappgeneralplanen för bybebyggelsen i Stamkarleby.
- 8) Liksom i föregående punkt kan byggnadsbehovet när det gäller exempelvis häststallet inte vara känt i förväg, så situationen bör bedömas från fall till fall.

- 9) Direkt bygglov kan ges med stöd av planen endast på tomter som är anvisade för boende.
- 10) De allmänna bestämmelserna har kompletterats på följande sätt: en befintlig byggnad som uppförts med bygglov kan beviljas ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten trots delgeneralplanens bestämmelser om tomtens byggnadsrätt.
- 11) Ett r-område som finns anvisat i planen bildar en byggplats och har byggrätt enligt planens AT-1-område.
- 12) Planens p-beteckning har preciserats i enlighet med utlåtandet.

#### Utlåtande 4, NTM-centralen i Södra Österbotten

I planförslaget har planeringsområdet förstorats främst i fråga om de redan anlagda AR- och AP-områdena i nordöstra delen av planeringsområdet. Mängden enhetliga landskaps- och åkervyer har ökats på plankartan. I utkastskedet har NTM-centralen framfört behov av att komplettera planbeskrivningen bl.a. gällande hur planeringsområdets nuvarande tillstånd och behov av att bebyggas presenteras. Dessutom har NTM-centralen framfört behov av att arter som ingår i naturvårdslagen ska beaktas noggrannare i planlösningen. Det som togs upp i utlåtandet har beaktats i tillräcklig omfattning i planförslaget, och NTM-centralen har inget annat att yttra om planförslaget.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

## BILAGA, DELGENERALPLAN / SÖDRA DELEN AV ORRESVÄGEN (RÖDSÖ)

Sammandrag av anmärkningarna om förslagsskedet (planförslaget) samt planläggarens bemötanden av dem

### Anmärkning 1

Jag motsätter mig kraftigt den planerade vägen från Sjösvägen till några planerade tomter, eftersom Sjösvägen inte är byggd för sådan trafik som detta skulle medföra. Sjösvägen är en gammal åkerväg utan ordentlig botten. Med tanke på miljön borde vägen hellre dras från områdets södra kant än att trafiken till tomterna ska gå en omväg via Sjösvägen. Från söder finns redan en hållbar väg som hör till det planerade området.

#### Planläggarens bemötande:

Vägsträckningen flyttades i förslagsskedet så att den går via Sjösvägen. Den här lösningen valdes utgående från diskussionerna vid mötet för allmänheten i utkastskedet och utlåtandena i utkastskedet. Vägsträckningen flyttades bort från närheten av häststallet, eftersom trafik där skulle utgöra en påtaglig störning för verksamheten vid häststallet. Anslutning via Sjösvägen innebär kortast möjliga väg till de nya byggplatserna och den är naturlig, eftersom möjlighet till vägförbindelse till Sjösvägen har lämnats i fastighetsindelningen. Sjösvägen går i sin helhet över en markägares mark, och denne förhåller sig positivt till vägförbindelsen. Då anslutning anvisas via Sjösvägen behöver man inte anvisa en väg över de landskapsmässigt värdefulla åkerområdena eller genom skogsområdet som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Trafiken via Sjösvägen kommer att leda till åtta nya byggplatser, som kommer att byggas småningom under de kommande åren eller årtiondena. De nya byggplatserna och de nuvarande innehavarna kan bilda ett väglag som tillsammans svarar för områdets väghållning.

### Anmärkning 2

Jag tycker att den planerade nya vägen från Sjösvägen till några av de planerade nya tomterna inte är praktiskt möjlig, eftersom Sjösvägen inte har någon ordentlig botten och den har inte byggts för sådana trafikmängder som detta skulle medföra. Den håller inte ens för nuvarande trafik. Vägen måste byggas ända från grunden, om den ska användas som infartsväg till det nya området. Från miljösynpunkt sett finns det redan en användbar väg från södra kanten av området.

#### Planläggarens bemötande:

Vägsträckningen flyttades i förslagsskedet så att den går via Sjösvägen. Den här lösningen valdes utgående från diskussionerna vid mötet för allmänheten i utkastskedet och utlåtandena i utkastskedet. Vägsträckningen flyttades bort från närheten av häststallet, eftersom trafik där skulle utgöra en påtaglig störning för verksamheten vid häststallet. Anslutning via Sjösvägen innebär kortast möjliga väg till de nya byggplatserna och den är naturlig, eftersom möjlighet till vägförbindelse till Sjösvägen har lämnats i fastighetsindelningen. Sjösvägen går i sin helhet över en markägares mark, och denne förhåller sig positivt till vägförbindelsen. Då anslutning anvisas via Sjösvägen behöver man inte anvisa en väg över de landskapsmässigt värdefulla åkerområdena eller genom skogsområdet som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Trafiken via Sjösvägen kommer att leda till åtta nya byggplatser, som kommer att byggas småningom under de kommande åren eller årtiondena. De nya byggplatserna och de nuvarande innehavarna kan bilda ett väglag som tillsammans svarar för områdets väghållning.

### Anmärkning 3

Jag vill flytta den planerade nya byggrätten på min tomt (411-2-187) längre ned längs vägen, närmare mitten av åkern. Då kunde vägen till huset flyttas och det redan befintliga husets tomt blir inte mindre.

Planläggarens bemötande:

Byggplatsen har flyttats längs vägen i enlighet med anmärkningen.

### Anmärkning 4

Det är viktigt att vara transparent med vilka kontakter och möten/beslut/förhandsdiskussioner/förhandsuppgifter som har lett fram till kommunens beslut att starta planlägningsarbetet och i det här fallet uttryckligen den geografiska omfattningen. Eftersom jag i egenskap av markägare med mark som gränsar till området inte har blivit hörd och eftersom jag uppenbarligen inte betraktas som intressent i planarbetet, har jag för att få information om planarbetet deltagit i de informationsmöten som kommunen har ordnat för allmänheten. Efter att ha deltagit i ett informationsmöte för allmänheten på hösten blev jag muntligen uppmanad att sända en kommentar och det sades att kommunen behandlar de inkomna åsikterna utan att jag behöver hålla kontakt med de aktörer som sköter ärendet. Jag hänvisar bland annat till den åsikt som lämnades in 2023-09-29/30. Åsikten som jag hade lämnat in har inte beaktats med motiveringen att den skulle fördröja planlägningsprocessen. Orsaken till att jag motsätter mig planarbetet är att kommunen inte har presenterat några motiveringar för planarbetets geografiska område och inte heller har utrett min åsikt. I min diskussion med kommunen ville jag diskutera just tidsplanen för att kunna delta i planarbetet utan att fördröja arbetet och jag frågade om jag exempelvis borde hålla direkt kontakt med sakägarna. Men jag fick alltså till svar att kommunen sköter det här. Nu har det gått 5 månader sedan dess, och under den tiden har jag inte fått några svar före den nu aktuella omgången med utlåtanden. Jag utgår ifrån att kommunen bemöter mig och de åsikter jag har lämnat in jämlikt och beviljar mig retroaktivt samma förmånliga villkor som andra berörda och beslutar att snarast möjligt ta med den mark som jag äger i planarbetet.

Planläggarens bemötande:

Delgeneralplanen har i sin helhet startats av områdets privata markägare och de står också för planens kostnader. En grupp privata markägare på området har kontaktat staden med ett initiativ till planläggning och stadsstyrelsen godkände planlägningsinitiativet 6.6.2022 § 291. Planen utarbetas speciellt för den noggrannare planering som krävs för området vid Rödsö tidigare skola och sportplanen intill. På det här området vill man skapa tomter för boende/serviceboende och använda skolbyggnaden exempelvis för boende och som ett centrum som också i övrigt betjänar dem som bor i byn. Då initiativet om planläggning lämnades in till staden funderade verkställarna samtidigt tillsammans med stadsplaneringen över avgränsningen av projektområdet så att den ska motsvara områdets utvecklingsbehov. Planområdets norra kant är avgränsad enligt parkområdet i omedelbar anslutning till skolan, skolfastigheten och fotbollsplanen. Storleken på avgränsningen av området har också övervägts så att planläggningen inte ska orsaka områdets markägare oskäligen kostnader.

Terrängarbetena, den arkeologiska utredningen och naturutredningen i anslutning till projektets grundutredningar gjordes sommaren 2022 och byggnadsinventeringen våren 2023. Bakgrundsutredningarna har utgjort underlag för planutkastet. I utkastskedet kom en åsikt om att

planeringsområdet borde utvidgas. Detta bemöttes med att planeringsområdet inte utvidgas norrut, eftersom det skulle ha krävt kompletteringar av bakgrundsutredningarna och på så sätt ha haft stor inverkan på projektets tidsplan. Tidsplanen för en utvidgning av de grundläggande utredningarna skulle ha varit följande terrängsäsong, alltså våren och sommaren 2024, och arbetet med nya utredningar skulle ha ökat projektets kostnader betydligt. Dessa kostnader skulle direkt ha påförts utvidgningsområdet. Det omgivande områdets markägare har i framtiden lika och jämlik möjlighet att undersöka grannfastigheternas vilja/behov av att starta en noggrannare planläggning på sitt område och framföra detta till Karleby stad.