

Delgeneralplan / Södra delen av Orresvägen (Rödsö) / Godkännande

Stadsstyrelsen 6.6.2022 § 291

Beredning Stadsplaneringschef Jouni Laitinen och generalplanarkitekt Päivi Cainberg

ORSAK TILL ANHÄNGIGÖRANDE AV DELGENERALPLAN

Initiativet till delgeneralplanen har tagits av markägarna i södra delen av Orresvägen.

Syftet med projektet ("byplanen") är att planera området så att det blir en helhet som tjänar hela byn samt öka mängden byggplatser med beaktande av den gamla skolbyggnaden. Planeringen och utvecklingen genomförs i samarbete med Karleby stad.

Det praktiska arbetet utförs av en konsult, som anställts av byborna, under ledning av staden.

Eftersom staden också äger mark på området (lägenhet 405-2-2) beslutade man vid samråd mellan markägarna och Stadsmiljö att området som ägs av staden reserveras för Villa Rödsö Oy för planering.

Stadsstyrelsen behandlade reserveringen av området som ägs av staden för Villa Rödsö Oy på sitt sammanträde 16.5.2022 § 234 och beslutade:

- 1 reservera ett ca 1,1 hektar stort område av lägenhet 272-405-2-2 enligt den bifogade kartan för Villa Rödsö Oy för planering.
- 2 planeringsreserveringen är i kraft i sex månader efter att byplanen vunnit laga kraft, under vilken reserveraren ska ansöka om reservering av tomten.
- 3 när det slutliga beslutet om reservering och överlåtelse av området fattas beaktas planernas natur och omfattning samt hur de föreslagna verksamheterna lämpar sig för området och miljön.
- 4 områdets överlåtelsepris bestäms då det slutliga reserveringsbeslutet fattas.

PLANOMRÅDE OCH PLANSITUATION

Det preliminära planområdet omfattar båda sidorna av Orresvägen på avsnittet före detta Rödsö skola - Rödsövägen. Avgränsningen preciseras i samband med planläggningen.

I etappgeneralplanen för bybebyggelsen i Stamkarleby (stadsfullmäktige 4.2.2019 § 3) anvisas området som utredningsområde där markanvändningen ska avgöras med delgeneralplan eller detaljplan.

KOSTNADER

Markägarna utarbetar delgeneralplanen på egen bekostnad.

Eftersom det är fråga om en generalplan, ska markanvändningsavtal som upprättas i samband med detaljplanen i princip inte upprättas med infrastrukturens genomförandekostnader.

GODKÄNNANDE

Stadsfullmäktige godkänner planen eftersom den är en generalplan.

Bilaga A § 291 Kartor
Kompletterande material Ursprungligt initiativ till planläggning

Stadsdirektören Stadsstyrelsen beslutar inleda utarbetandet av delgeneralplanen för södra delen av Orresvägen.

Beslut Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelse 21.8.2023 § 338

Beredare Tf stadsplaneringschef Päivi Cainberg

PLANOMRÅDE

Området som ska planeras ligger i Rödsö by, vid södra delen av Orresvägen, i området kring Rödsö tidigare skola. Planeringsområdet är cirka 20,3 hektar och gränsar i väster till Perho å och i söder till Rödsövägen.

PLANSITUATION

Landskapsplan: I de fastställda etapplandskapsplanerna (5:e etappplanen) är planeringsområdet utmärkt som by med beteckningen at. Beteckningens planeringsbestämmelse: Vid planering av områdesanvändningen ska förutsättningar skapas för utveckling av lokal service med beaktande av boende och primärproduktion samt samordning av annan näringsstruktur. I planeringen ska särskild vikt fästas vid områdets by- och landskapsbild samt natur- och kulturmiljöns värden.

Generalplan: På planområdet gäller den strategisk generalplan för regionstrukturen i Karleby, som gäller hela staden.

Den godkändes av stadsfullmäktige 7.3.2022 § 8. I planen har planområdet anvisats som byområde samt landskapsområde av betydelse på landskapsnivå. Landskapsområdenas värde bygger på mångsidig kulturpåverkad natur, vårdade odlingslandskap och traditionellt byggnadsbestånd. Utvecklingsprinciper som anges i planen: Värdefulla landskapsområden beaktas i planeringen av markanvändningen. Med planlösningarna styrs och planeras byggandet och annan markanvändning så att landskapets värden inte försämras.

På planområdet gäller också etappgeneralplanen för bybebyggelsen i Stamkarleby som godkänts av stadsfullmäktige 4.2.2019 § 3. I etappgeneralplanen anvisas planområdet i huvudsak med beteckningen SE: utredningsområde där markanvändningen ska avgöras med delgeneralplan eller detaljplan. En del av planområdet anvisas i etappgeneralplanen som område som lämpar sig för landsbygdsnärligt boende och tilläggsbyggnation. På planområdet finns dessutom beteckningarna M (jord- och skogsbruksdominerat område), MA (landskapsnärligt värdefullt åkerområde), he (häststall), och ungefärlig översvämningsgräns.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna på planområdet ägs både av Karleby stad och av privata.

SYFTE MED ARBETET

Delgeneralplanen utarbetas för att utveckla området vid f.d. Rödsö skola och dess omgivning. På 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.

Utgångspunkt för planeringen är att förtäta områdets bystruktur med beaktande av områdets landskaps-, kultur- och naturvärden. Beträffande områdets närrecreations-/grönområden säkerställs det att de är kopplade till de omgivande skogsområdena och har grönförbindelser till dem.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Målet med programmet för deltagande och bedömning är att kartlägga projektets alla intressenter och säkerställa deras påverkansmöjligheter under hela planarbetets gång samt ge en beskrivning av hur delgeneralplanarbetet framskrider och av de utredningar och bedömningar som hänför sig till det.

PLANUTKAST

Planens centrala innehåll är att anvisa byområdet med beteckningen AT-1 (byområde) där det finns möjlighet till kompletterande byggnation i bybebyggelsen kring f.d. Rödsö skola. De i planen anvisade byggplatserna på AT-områdena är minst 2 000 m² stora. Dessutom ska nybyggen och kompletterande byggnation i fråga om proportioner och arkitektur anpassas på det här området till det omgivande småskaliga bylandskapet samt det värdefulla byggnadsbeståndet som finns på området. Kompletteringsbyggnade har också anvisats på AP-områdena (småhusdominerat bostadsområde) där byggplatsernas storlek är minst 3 000 m². Byggrätten för en specifik byggplats är 15 % av byggplatsens areal, dock högst 500 m² och alltid minst 300 m².

Väster om Orresvägen har området vid åstranden anvisats med beteckningen VL-1 (område för närrekreation). Åker- och skogsområdena har i huvudsak anvisats med beteckningen M (jord- och skogsbruksdominerat område).

Skogsområdet med särskilda värden som finns i norra delen av planområdet har anvisats med beteckningen MY (jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.).

Bilaga A § 338 Program för deltagande och bedömning

Bilaga B § 338 Planutkastkarta

Bilaga C § 338 Planbeskrivning

Bilaga D § 338 Arkeologisk utredning

Bilaga E § 338 Rapport över byggnadsinventering

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna programmet för deltagande och bedömning
- 2 informera centrala intressenter om utkastet till delgeneralplan, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet för hörande i beredningsfasen.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 29.1.2024 § 50

Beredare

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg

HÖRANDE I BEREDNINGSFASEN

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda under tiden 31.8–1.10.2023. Under

framläggningstiden ordnades ett möte för markägarna och ett för allmänheten vid f.d. Rödsö skola 7.9.2023. Planeringens faser och planutkastet presenterades vid mötena. I diskussionerna togs upp bl.a. områdets naturvärden och de planerade vägsträckningarna.

Vid hörandet i beredningsfasen inkom 7 utlåtanden och 5 åsikter. I utlåtandena fäste Mellersta Österbottens förbund vikt vid beteckningarna i landskapsplanen på området, Karleby stads Tillstånd begärde en precisering av planbestämmelserna och K. H. Renlunds museum framhöll konsekvenserna för landskapet samt preciseringar av hur kulturhistoriska objekt ska märkas ut. Räddningsmyndigheten lyfte fram trygghet av räddningsfordonens framkomst till objektet och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten föreslog preciseringar av planbeskrivningen (bystruktur, motiveringar till dimensioneringen, servicebehov, trafikförhållanden, sura sulfatmarker) och planbeteckningarna för att beakta skyddade arter. Suomen erillisverkot och Mellersta Österbottens miljöhälsövård hade inget att anmärka om planutkastet. Sådant som framkom i åsikterna var placeringen av vägsträckningarna, nya byggplatser, en byggnads skyddsbezeichnung, säkerheten på Rödsövägen, behovet av serviceboende på området och processen för försäljning av den tidigare skolans plan.

Innehållet i utlåtandena och åsikterna framgår närmare av bilaga C.

FRÅN PLANUTKAST TILL PLANFÖRSLAG

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

Plankarta:

- Bestämmelserna för beteckningarna AT-1 (byområde) och AP (kvartersområde för småhus) har fått ett tillägg om lägsta bygghöjd, huvudbyggnadens maximala våningsyta samt huvudbyggnadens och andra byggnaders minimiavstånd från strandlinjen
- Den f.d. skolans område har anvisats med beteckningen p (område för närservice)
- Planbestämmelsen för MA-områden (landskapsmässigt värdefullt åkerområde) har preciserats beträffande omfattningen av byggandet och avståndet till stranden. Omfattningen av byggandet har granskats med hjälp av gamla flygfoton och våningsytan har fastställts utifrån bl.a. lador som tidigare fanns på området. För att bevara en landskapskorridor i den mellersta delen av planeringsområdet har tre byggplatser flyttats österut/mot

nordost. MA-områdets avgränsning har ändrats vid r-beteckningen

- Bestämmelsen sr för kulturhistoriskt värdefulla objekt har preciserats med texten: Byggnadsobjekten ska renoveras och underhållas med hänsyn till deras ursprung
- Beteckningen sm-1 har ersatts med beteckningen s (övrigt kulturarvsobjekt (stenmur)). Bestämmelse: de historiska konstruktionerna på området bör bevaras. Större planer som berör objektet ska diskuteras med det regionala ansvarsmuseet (K.H. Renlunds museum). På den historiska bytomten har en områdesavgränsning lagts till på plankartan.
- En bestämmelse om att sura sulfatmarker bör beaktas har lagts till i de allmänna bestämmelserna: I bygglovsskedet ska det utgående från uppgifter om jordmänen utredas om det finns oxiderbara jordmassor som ska grävas upp och vid behov ska åtgärder presenteras om hur olägenheter ska förhindras.
- Skyddade arter har tryggats och planbeteckningarna har förenhetligats genom att ett tidigare VL-1-område har anvisats med beteckningen VL/s (Område för närrekreation där förutsättningarna för att bevara livsmiljön för en art som är skyddad med stöd av 78 § i naturvårdslagen bör tryggas) och ett MY-område har fått beteckningen MY/s (Skogsområde som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald, där förutsättningarna för att bevara livsmiljön för en art som är skyddad med stöd av 78 § i naturvårdslagen bör tryggas) samt en beteckning med grön, sned rastering (ekologisk förbindelse)
- Den nya riktgivande vägförbindelsen intill häststallet har flyttats österut så att den går via Sjösvägen och samtidigt har planeringsområdets avgränsning utvidgats så att Sjösvägen finns med i avgränsningen (AR- och AP - områden har anvisats)
- En ny byggplats har anvisats i planområdets nordöstra del.

Planbeskrivning:

- En analys av hur byns invånarstruktur förändrats, om byggandet omfattning området och hur bystrukturen har förändrats har lagts till i kapitel 2.1.1
- Motiveringar för dimensioneringen och bakgrund till planläggningen har lagts till i kapitel 1.2
- Trafikförhållandena har preciserats i kapitel 2.1.4
- Kulturarvsobjekten har beskrivits med namn och registerbeteckning i beskrivningen och text har lagts till (kapitel 2.1.6): om det i samband med markanvändningen

ändras upptäcker tecken eller spår som tyder på en fast fornlämning, ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas (K.H. Renlunds museum) innan markanvändningsåtgärderna fortsätter så att eventuellt dokumenteringsbehov kan bedömas (Fornminneslagen 295/1963, 14 §).

- Kompletteras med beskrivning av planområdets nuläge (2.1) och konsekvensbedömningar (6.) i olika konsekvenskapitel enligt ändringarna i kapitel 6 och enligt vad som framförts i utlåtandena.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL

Planlösningarna har gjorts med beaktande av nuläget och framtida utvecklingsbehov. Planlösningen möjliggör att Rödsö by utvecklas med beaktande av områdets värden, som utgörs av områdets kulturhistoria, landskapsbild och områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald samt näringsstruktur. Kompletteringsbyggande genomförs dessutom så att det gamla byggnadsbeståndet och möjligheterna att använda området för rekreation tryggas.

Planens centrala innehåll är att anvisa byområdet med beteckningen AT-1 (byområde) där det finns möjlighet till kompletterande byggnation i bybebyggelsen kring f.d. Rödsö skola. De i planen anvisade byggplatserna på AT-områdena är minst 2 000 m² stora. Dessutom ska nybyggnad och kompletterande byggande i fråga om proportioner och arkitektur anpassas på det här området till det omgivande småskaliga bylandskapet samt det värdefulla byggnadsbeståndet som finns på området. Kompletteringsbyggande har också anvisats på AP-områdena (småhusdominerat bostadsområde) där byggplatsernas storlek är minst 3 000 m². Byggrätten för en specifik byggplats är 15 % av byggplatsens areal, dock högst 500 m² och alltid minst 300 m².

Väster om Orresvägen har området vid åstranden anvisats med beteckningen VL/s (område för närrekreation där förutsättningarna för att bevara livsmiljön för en art som är skyddad med stöd av 78 § i naturvårdslagen bör tryggas). Skogsområdet i planområdets norra delen har anvisats med beteckningen MY/s (skogsområde som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald, där förutsättningarna för att bevara livsmiljön för en art som är skyddad med stöd av 78 § i naturvårdslagen bör tryggas). Det stora skogsområdet i planområdets nordöstra del har anvisats i planen med beteckningen M (jord- och skogsbruksdominerats område). En friluftsrutt har anvisats att gå genom AP- och M-området.

Ett annat viktigt mål utöver utvecklingen av bystrukturen har också varit att bevara åkerlandskapet i åkerbruk. De odlade områdena har anvisats som ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). Med den här beteckningen har man velat framhålla områdets utpräglade särdrag.

På området har anvisats fyra lokalt betydande kulturhistoriska byggnadsobjekt (sr-1) och en historisk bytomt, Kankkonen. Som kulturhistoriskt betydelsefulla byggnadsobjekt har valts byggnader som lokalt sett är mest representativa för sin tidsålder. Fyra stengårdsgårdar belägna på området har dessutom anvisats som annat kulturarvsobjekt.

Förslaget till delgeneralplanen har datumet 18.1.2024.

Bilaga A § 50	Planförslagskarta
Bilaga B § 50	Planbeskrivning
Bilaga C § 50	Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt planläggarens bemötanden
Bilaga D § 50	Arkeologisk utredning
Bilaga E § 50	Rapport över byggnadsinventering
Tilläggsmaterial	Beredningsfasens ursprungliga utlåtanden och åsikter

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna bemötandena till utlåtandena och åsikterna
- 2 godkänna offentligt framläggande av förslaget till delgeneralplan (MBF) och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 20 § i MBF.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 27.5.2024 § 258

Beredare

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg

PLANFÖRSLAGETS FRAMLÄGGANDE

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 8.2–11.3.2024. Det inkom fyra utlåtanden och fyra anmärkningar med anledning av planförslaget. Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Södra Österbotten, K. H. Renlunds museum, Mellersta Österbottens förbund och Karleby stads Tillstånd.

Karleby stads Tillstånd föreslog kompletteringar i planbestämmelserna i sitt utlåtande. I utlåtandena av NTM-centralen i Södra Österbotten och K. H. Renlunds museum

konstateras att de frågor som tagits upp i beredningsfasens utlåtanden har beaktats i tillräcklig utsträckning i planförslaget. Mellersta Österbottens museum hade inget att anmärka om planförslaget.

Anmärkningarna handlade om Sjösvägens lämplighet för den ökande trafiken, obetydlig flyttning av en byggplats och motiveringar till planområdets avgränsning.

Sammanfattningar av förslagsfasens utlåtanden och anmärkningar och planläggarens bemötanden framgår av bilaga C.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Efter att planförslaget varit framlagt har ändringar av teknisk natur gjorts i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats enligt följande:

Tilllägg i de allmänna bestämmelserna

- avloppsvattnet hanteras på planområdet i enlighet med de gällande miljöskyddsbestämmelserna i Karleby stad. Bestämmelsen har strukits från AT- och AP-områdena.
- antalet byggnader, skyddstak och andra konstruktioner får vara sammanlagt högst fem.
- en befintlig byggnad som uppförts med bygglov kan beviljas ett bygglov för reparations- och ändringsarbeten utan hinder av vad som bestäms om tomtens byggrätt i delgeneralplanen.

Bestämmelsen för VL/s-området har ändrats/kompletterats:

- på området får byggas en båtplats och en plats för uppgörande av eld
- på området får byggas en brygga som sträcker sig högst 10 m över vattenområdet och är högst 3 meter bred.

Bestämmelsen för AP-området har kompletterats

- på området får byggas en brygga som sträcker sig högst 10 m över vattenområdet och är högst 3 meter bred.

Minimiatståndet från stranden har strukits från bestämmelsen för AT-1-området.

Planens p-beteckning har preciserats: På tomten får byggas ekonomibygnader som anknyter till användningen av den f.d. skolbyggnaden och vars sammanlagda våningsyta är högst 150 m².

Dessutom har den nya byggplatsen som är belägen på tomt 411-2-187 flyttats lite västerut och dess infart kortats av.

Kapitel 5.1.3 Tekniska ändringar har lagts till i planbeskrivningen i godkännandefasen och kapitel 4.3 Planeringens skeden och växelverkan har kompletterats.

Bilaga A § 258 Planförslagskarta
Bilaga B § 258 Planbeskrivning
Bilaga C § 258 Sammanfattning av utlåtanden och anmärkningar i förslagsfasen samt planläggarens bemötanden

Tilläggsmaterial A § Arkeologisk utredning
Tilläggsmaterial B § Rapport över byggnadsinventering
Tilläggsmaterial C § Förslagsfasens ursprungliga utlåtanden och åsikter

Beredare

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna som kommit in under framläggningstiden.
- 2 godkänna de ändringar som gjorts efter att planförslaget varit framlagt som inte är betydande till sin karaktär (MBF 32 §)
- 3 föreslå att stadsfullmäktige godkänner delgeneralplanen för södra delen av Orresvägen (Rödsö).

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 10.6.2024 § 59
653/10.02.02/2022

Bilaga A § 59 Planförslagskarta
Bilaga B § 59 Planbeskrivning
Bilaga C § 59 Sammanfattning av utlåtanden och anmärkningar i förslagsfasen samt planläggarens bemötanden

Tilläggsmaterial A § Arkeologisk utredning
Tilläggsmaterial B § Rapport över byggnadsinventering
Tilläggsmaterial C § Förslagsfasens ursprungliga utlåtanden och åsikter

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar godkänna delgeneralplanen för södra delen av Orresvägen (Rödsö).

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.