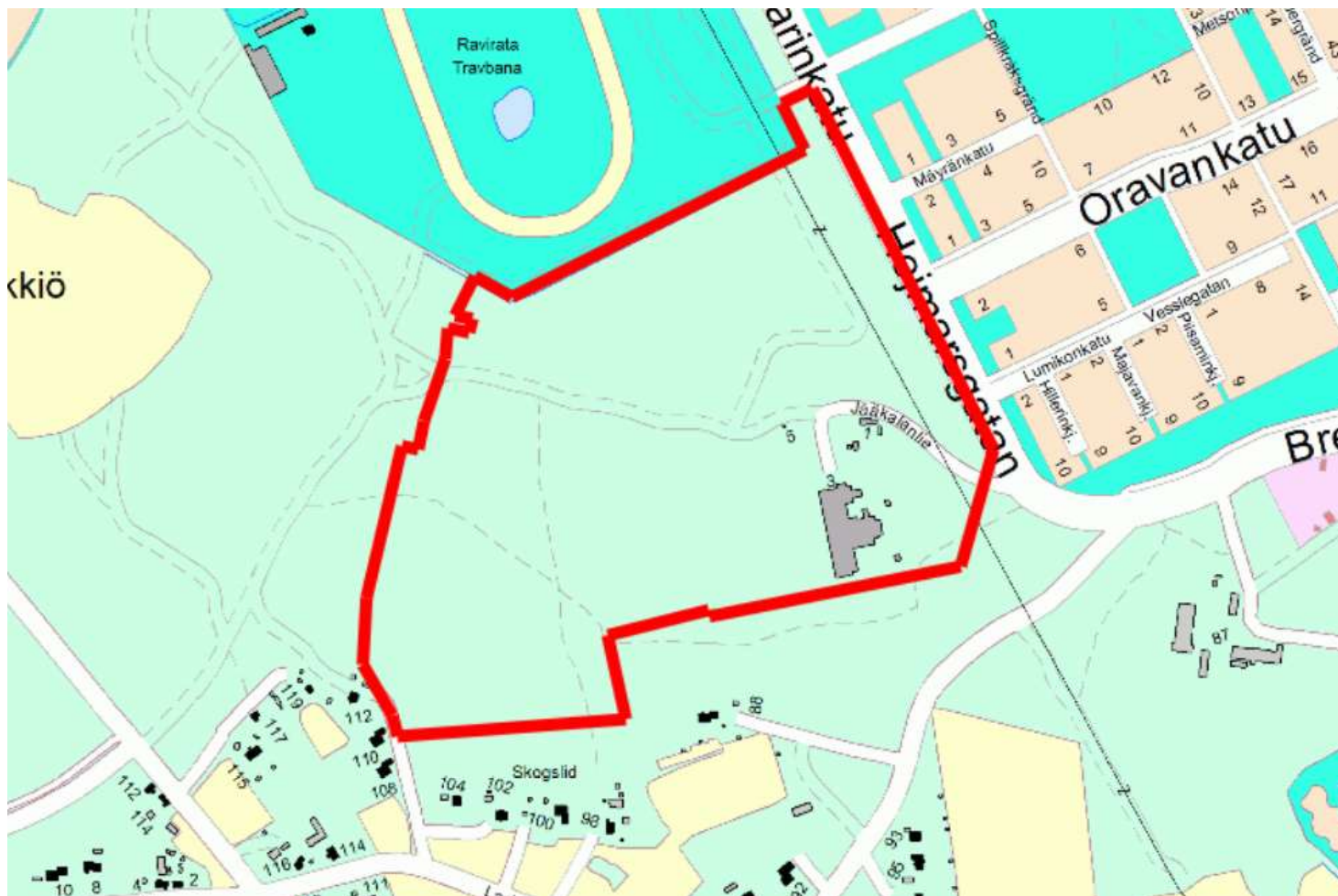




**BESKRIVNING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING /
GALOPPSKOGEN (I UTKASTFASEN PALMAJÄRVI I) / FÖRSLAG 12.8.2026/30.9.2026**



 PLANOMRÅDETS LÄGE

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanen gäller områden i stadsdelarna 53, 55 och 90 som saknar detaljplan. Detaljplaneändringen gäller parkområde i stadsdel 55 samt kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Planens beteckning: 272 90/1

Datum för planen: 12.8.2026 Förslag / 30.9.2026 tekniska korrigeringar

Planarbetets kod: B95

Dokumentnummer: 100/10.02.03/2025

Planens utarbetare: Karleby stad, Planering, PB 43, 67101 Karleby stad / stadsplaneringschef Päivi Cainberg tfn 044 780 9364.

Planeringsarbetsgrupp: planläggningsarkitekt Mikko Karvonen tfn 040 806 5823 (ansvarig planerare), stadsplaneringschef Päivi Cainberg tfn 044 780 9364, och planläggare Meri Ukonmurto tfn 040 806 5821.

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i västra kanten av Karleby tätortsområde. Området gränsar i öster till Hejmarsgatan och bakom den ligger det stora bostadsområdet Björkhagen. Området gränsar i söder till bybebyggelsen i Kvikant, i norr till Hejmar travbanas område. I väster gränsar området till skog. Området består främst av ekonomiskog i olika åldrar som används i rekreationssyfte. Där finns också en djurfoderfabrik som tagits ur bruk. Största delen av marken i planområdet ägs av Karleby stad. En fastighet är i privat ägo och två fastigheter arrenderar staden ut. I kartutdraget på pärmen presenteras planområdets ungefärliga läge. Planområdets yta är cirka 29,4 ha.

1.3 Planens namn och syfte

Planen heter Galoppskogen (i utkastsfasen Palmajärvi I). Området saknar i nuläget detaljplan, med undantag av dess östra kant där detaljplan 272 55/1 från år 1969 gäller.

Initiativet till planen är Karleby stads. Planen svarar mot efterfrågan på småhustomter under de kommande åren och bidrar till att tomtutbudet blir mångsidedigare.

1.4 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
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 dokument som rör detaljplanen	4
2 SAMMANDRAG	4
2 SAMMANDRAG	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet	5
3.2 Planeringssituation	19
4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE	25
4.1 Planeringsstart	25
4.2 Centrala intressenter	25
4.3 Deltagande, samarbete och beslut	26
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	28
5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav	28
5.2 Från planutkast till planförslag	28
5.3 Ändringar som gjorts i förslaget	29
5.4 Planens struktur	30
5.5 Dimensionering	36
5.6 Service	36
5.7 Områdesreservationer	36
5.8 Övriga områden	37

6 ILLUSTRERANDE PLANER	38
7 KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN.....	42
7 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER	46
8 NAMN	46
9 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN.....	46

1.5 Förteckning över andra dokument som rör detaljplanen

- Statusrapport över området söder om travbanan, Envineer 2024
- Resultaten av utgångspunktenkäten om Palmajärvi bostadsområde, 2025
- Komplettering av Palmajärvi naturutredning, Envineer 2026

BILAGOR

Bilaga 1 till beskrivningen: Sammanfattning av utlåtanden och åsikter i beredningsfasen och planläggarens bemötanden

Bilaga 2 till beskrivningen: Sammanfattning av utlåtanden och åsikter i förslagsfasen och planläggarens bemötanden

2 SAMMANDRAG

Planområdet ligger i västra kanten av Karleby och omfattar cirka 29,4 ha. Området gränsar i öster till Hejmarsgatan och bakom den ligger det stora bostadsområdet Björkhagen. Området gränsar i söder till bybebyggelsen i Kvikant, i norr till Hejmar travbanas område. I väster gränsar området till skog. Området består främst av ekonomiskog i olika åldrar som används i rekreationssyfte. Där finns också en djurfoderfabrik som tagits ur bruk. Största delen av marken i planområdet ägs av Karleby stad. En lägenhet är i privat ägo och två lägenheter arrenderas ut av staden. Planområdet saknar detaljplan, med undantag av planområdets östra kant.

Initiativet till planen är Karleby stads. Planen svarar mot efterfrågan på småhustomter under de kommande åren och bidrar till att tomtutbudet blir mångsidigare. Områdets läge mellan den täta stadsstrukturen och den landsbygdsaktiga bybebyggelsen utgör utgångspunkterna för områdets struktur och karaktär. Målet är ett trivsamt bostadsområde med särprägel samt goda förbindelser till både omfattande rekreationsområden och service.

Stadsstyrelsen beslutade den 10 februari 2025 § 55 inleda arbetet med detaljplanen. Detaljplanen är betydande till sin natur på grund av den stora mängden tomter och dess konsekvenser på bland annat servicen. Därför godkänns den i stadsfullmäktige.

Behandlingens fasar redogörs i punkt 4.3.

2 SAMMANDRAG

Planområdet är beläget på västra sidan av Karleby och dess storlek är ca 29,4 ha. I öster gränsar området till Hejmarsgatan och bakom den ligger Björkhagens omfattande bostadsområde. I söder finns Kvikants bybebyggelse och i norr Hejmars travbana, och i väster gränsar området till skog. Området består i huvudsak av ekonomiskog i varierande ålder som används för rekreation. På området finns också en nedlagd djurfoderfabrik. Planområdet ägs till största delen av Karleby stad. En av fastigheterna är i privat ägo och två arrenderas ut av staden till andra aktörer. Planområdet saknar detaljplan med undantag av områdets östra del.

Initiativet till detaljplanen har tagits av staden. Genom planläggningen möter man den framtida efterfrågan på småhustomter och säkerställer man ett mångsidigt tomtutbud. Områdets läge mellan tät stadsstruktur och lantlig bybebyggelse utgör grunden för områdets struktur och karaktär. Målet är att skapa ett trivsamt och särpräglad bostadsområde med goda förbindelser till de omgivande omfattande rekreationsområdena och till service.

Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 10.2.2025 § 55 att inleda utarbetandet av en detaljplan. Detaljplanen är betydande till sina verkningar på grund av det stora antalet tomter och dess inverkan bland annat på servicen. Således godkänns detaljplanen av stadsfullmäktige.

Behandlingens faser redogörs i punkt 4.3.

3 UTGÅNGSPUNKTER

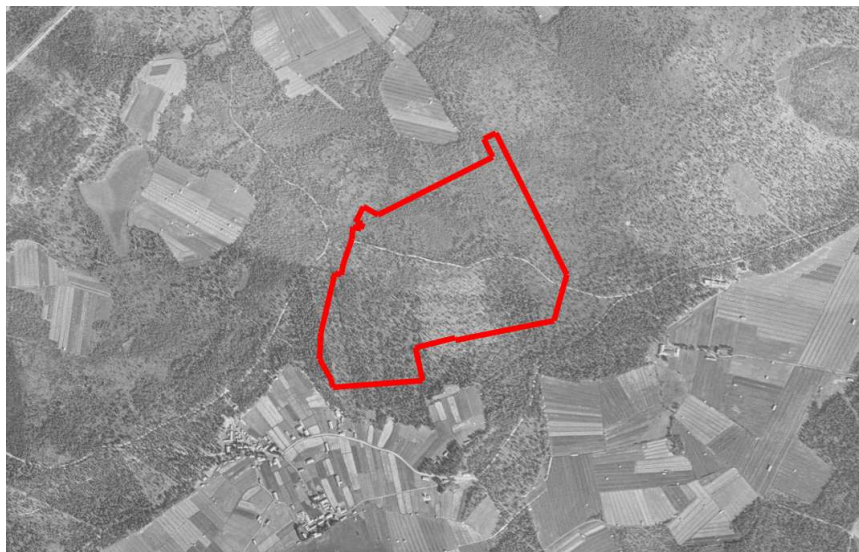
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger väster om Karleby stadskärna. Söder om det ligger bybebyggelse och odlingsmark i Kvikant, vilkas historia går åtminstone så långt tillbaka som till 1500-talet. Planområdet består främst av ekonomiskog i olika ålder. På området har funnits pälsdjursfarmer och en djurfoderfabrik som väntar på rivning. Området används i nuläget flitigt för rekreation, till exempel hästsport och -hobby, friluftsliv och terrängcykling.

Den gamla vägförbindelsen som går genom planområdet har tidigare utgjort kommungränsen mellan Gamlakarleby och Karleby. Numera är förbindelsen en del av ett omfattande nätverk av leder som sträcker sig bl.a. till Bredvikens Natura 2000-område och i riktning mot staden som en grön cykelled mot Mesil. Nätverket av leder binder även samman många häststall i Kvikant samt idrotts- och hobbyplatser som anknuter till dem.

Vid östra kanten av området går en högspänningsledning. Bakom den ligger en grönzon och Hejmarsgatan. Gatan avgränsar bostadsområdet Björkhagen som är en synnerligen renodlad förort från 1970-talet som är uppbyggd enligt den så kallade lungmodellen. Björkhagen har något under 3 000 invånare, daghem, skola med årskurserna 1–6 samt annan service.



Flygbild från 1943



Flygbild från 1960



Flygbild från 1995



Flygbild från 2023

3.1.2 Naturmiljön

Planområdet är till största delen ekonomiskog i olika ålder. Naturtyperna i området är i omfattningsordning rätt torr mo, frisk mo och hyggen/plantskog. Åldern på trädbeståndet varierar avsevärt. Det dominerande trädslaget är tall, men på området finns delvis också blandskog och platser med starkare lövträdsdominans. På det gamla pälfsfarmsområdet har skugghusen rivits. Det urskiljer sig i terrängen som ett ängsområde som delvis är överväxt med buskar.

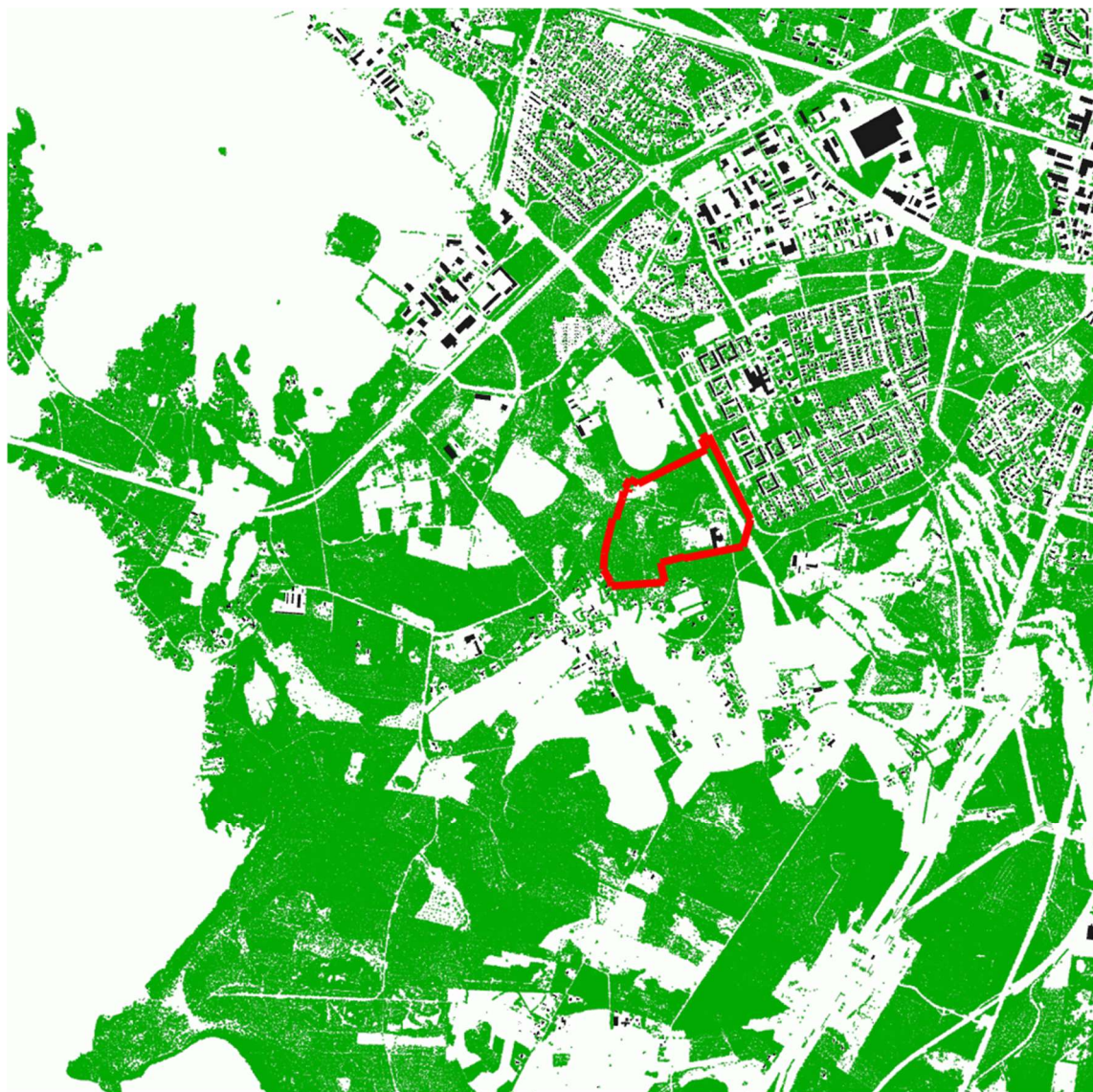
Planområdets höjdkurvor är mellan 6–13 meter. Sydvästra delen är den mest höglänta och norra delen den mest låglänta. Jordmånen på området är sandmörän och morän. Från områdets östligaste del är det 200–300 meter till Patamäki grundvattenområde.



Krontäckningskarta baserad på laserskanning från 2023, kombinerad med reliefkuggning.

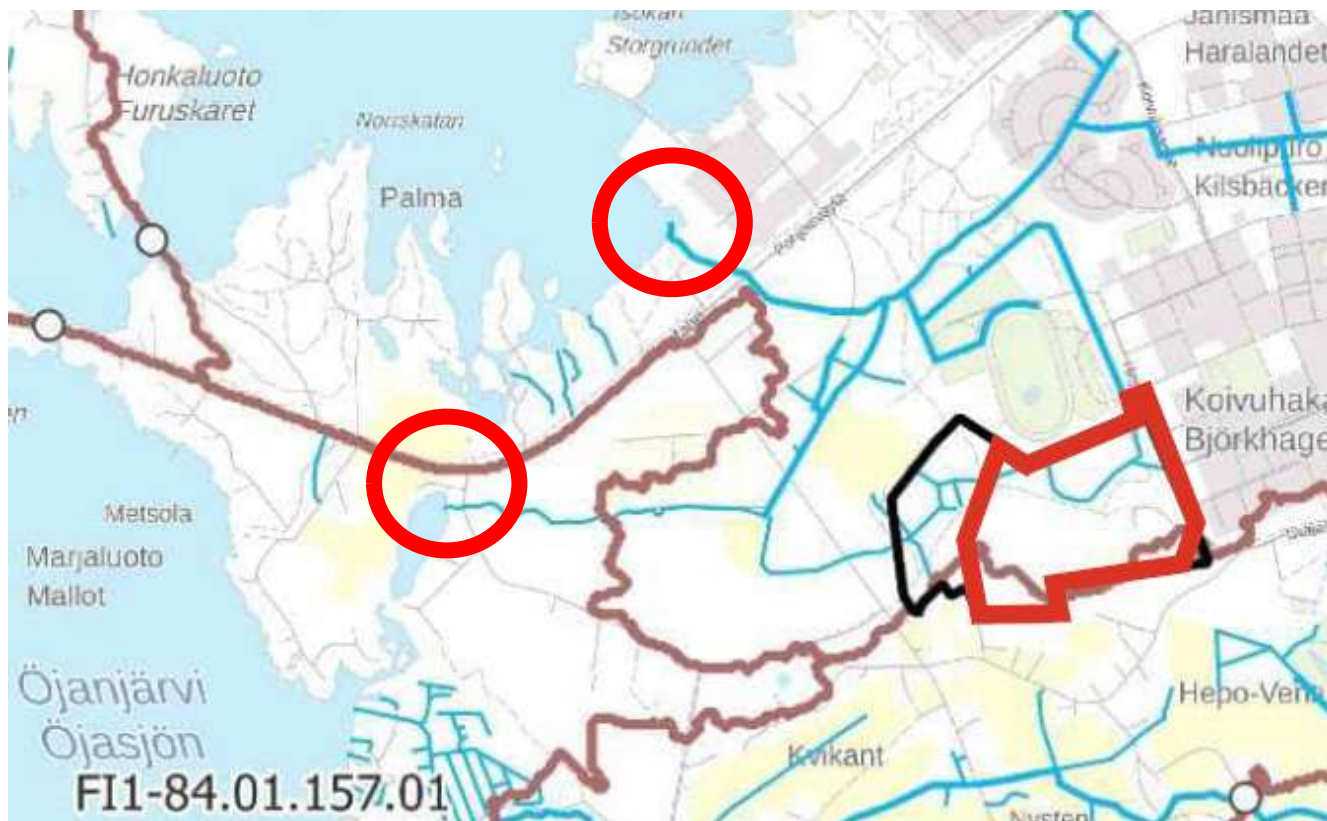


Finlands miljöcentrals karta marktäckning 2 m (2022). Den gröna färgens ton beskriver trädbeståndets höjd (ljus grön lägre, mörkt grön högre), vilken är riktgivande beträffande trädbeståndets åldersstruktur.



Lantmäteriverkets krontäckningskarta från år 2018, kombinerad med rasterkartan, ger en överblick över grönförbindelserna. Krontäckningskartan visar dock inte bl.a. trädslag, trädbeståndets ålder eller mångsidighet. Planområdet markerat med röd linje.

Vattnet från dikena i norra delen rinner främst öster om travbanan mot den fåra som leder till havet mellan Palma och Storgrundet. Delvis rinner vatten i dikena också från Mallotbäcken till Öjasjön.



Diken (blått), avrinningsområden (brunt) samt utfallsplatser (rött). Envineer Oy / SYKE 2024. Planområdet markerat med röd avgränsning.

Jordmånen har i statusrapporten (Envineer Oy 2024) konstaterats vara homogen och bestå av främst sand och morän. Förorenad mark eller deponering observerades inte. Den gamla djurfoderfabrikens gårdsplan är asfaltbelagd.

Ytjorden har i statusrapporten (Envineer Oy 2024) konstaterats var främst homogen och humuslagret har konstaterats vara i medeltal 15 cm tjockt. På de platser där ytjorden undersöktes konstaterades höjda halter av tungmetaller som överskrider gränsvärdena, se mer i punkt 3.1.4 Miljölägenheter.

I statusrapporten ansågs det inte nödvändigt att planera fortsatta åtgärder för att förbättra grundvattnets kvalitet. Ytvattnet har inte heller uppskattats utgöra en risk för de närliggande grundvattenområdena i Patamäki eller Bredviken eller andra ytvattendrag.

På basis av naturutredningen i statusrapporten förekommer inga naturtyper eller arter som ska skyddas, som skulle orsaka begränsningar för markanvändningen i området.

På området gjordes kompletterande utredningar beträffande flygekorre och fladdermus i maj 2026. Flygekorror eller flygekorrs spillning observerades inte. I statusrapporten bedömdes en grandunge i nordöstra delen av området som den mest potentiella levnadsmiljön och i den har betydande avverkning skett mellan utredningarna. Det återstående trädbeståndet är ungt och glest och det uppskattas att det inte lämpar sig för flygekorror. Samma skogsfigur har tidigare också uppskattats vara den bäst lämpade som föröknings- och viloplatser för fladdermus. I nuläget efter avverkningen har planområdet enligt uppskattningen i utredningen inga platser som lämpar sig som föröknings- och viloplatser för fladdermus. Enligt utredningen observerades inga fladdermöss med hjälp av ultraljudsdetektor.

I statusrapporten kartlades fågelbeståndet i området tre gånger. Under en av dessa kartläggningar observerades den mycket hotade talltitan. Av de tre observationsplatserna lämpade sig den äldre skogen bäst för häckning. Den ligger cirka 200 m från planområdet och där har inga ändringar i markanvändningen planerats. Två andra observationspunkter låg på planområdet, men inte på en potentiell häckningsbiotop. De gröna nätverk som föreslås bevaras i planförslaget anses vara tillräckliga för att trygga talltitans rörelse och föda på området och för att säkerställa förbindelsen till närområdets äldre skogar som bättre än planområdet fyller kriterierna för artens häckningsmiljö.

3.1.3 Den byggda miljön

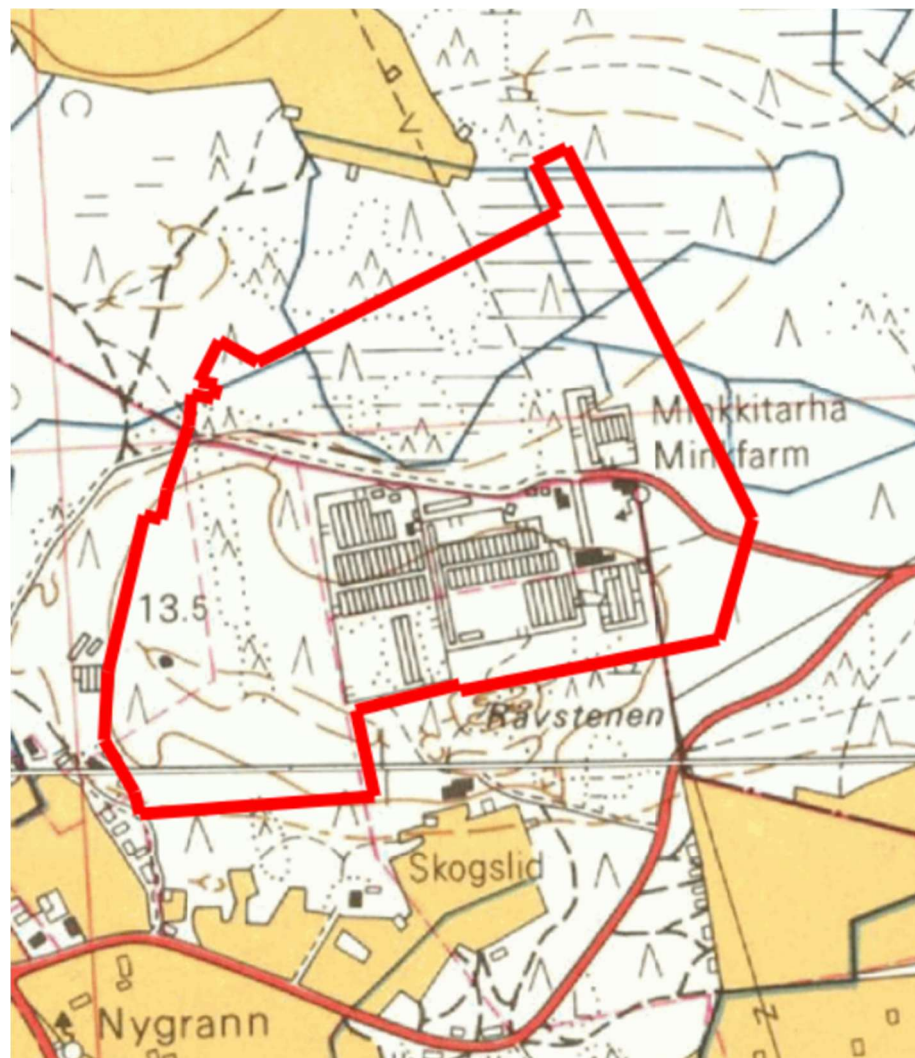
På planområdet finns veterligen ingen historisk bebyggelse. Flygbilden från år 1960 visar de första skugghusen för pälsdjursfarmen, senare byggdes flera av dem. I nuläget har skugghusen rivits och grunder och andra kvarlämningar av dem finns ännu i terrängen. En i flera delar byggd minkfoderfabrik som tagits ur bruk står tom i östra delen av området. Norr om fabriken finns en bostadsfastighet med ett egnahemshus och gårdsbyggnader vilkas byggår inte är känt.

Öster om planområdet ligger förorten Björkhagen, som byggdes på 1970-talet. Den är ett synnerligen renodlat exempel på ett bostadsområde som fungerar enligt den tidstypiska lungmodellen. Hejmarsgatan som avgränsar planområdet är en del av den ring av samlargator som går runt förorten. Från den matas trafiken till de mindre gatorna i bostadsområdet. Byggnadsbeståndet består främst av flervånings- och egnahemshus. På området finns ett servicecentrum med bl.a. skola, mataffär och apotek.

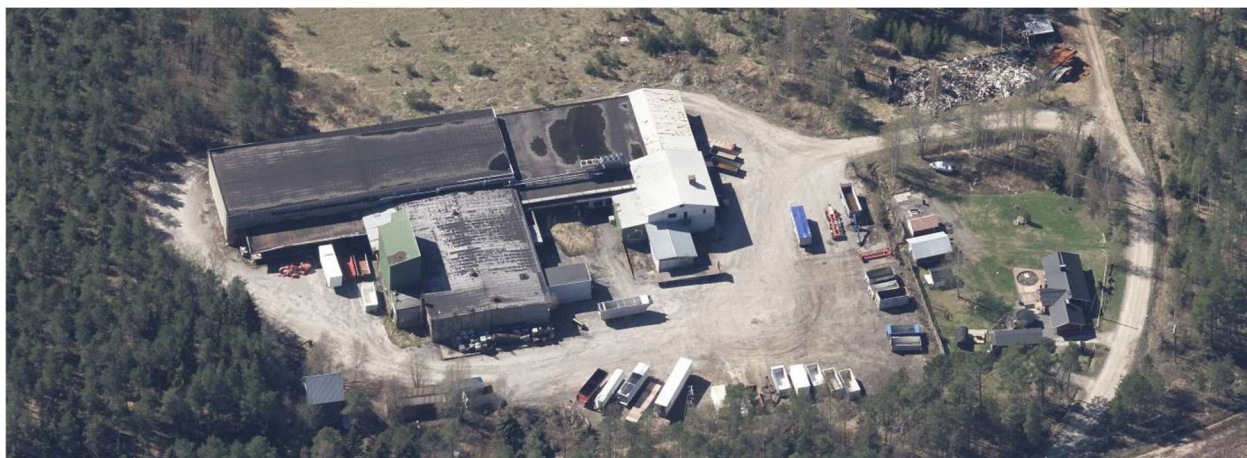
Söder om planområdet ligger bybebyggelsen i Kvikant. Anteckningar om förmögna bönder från Kvikant som idkade handelssjöfart ända till Stockholm finns redan från 1500-talet. Av de nuvarande husen har det äldsta flyttats till sin plats år 1840. Byns byggnadsbestånd är dock till största delen från 1900-talet. Kring Bredviksvägen och Sexmansvägen har dock traditionell bybebyggelse bevarats.



Öster om planområdet förorten Björkhagen, i norr travbanan och i söder bybebyggelse.



Karta från år 1972 som visar pälsdjursfarmernas omfattning och den befintliga bostadsfastigheten i nedre vänstra kanten av texten "Minkfarm".



Jääkälä Oy:s ur bruk tagna fabrik med gårdsområde och till höger om den en privat bostadsfastighet.



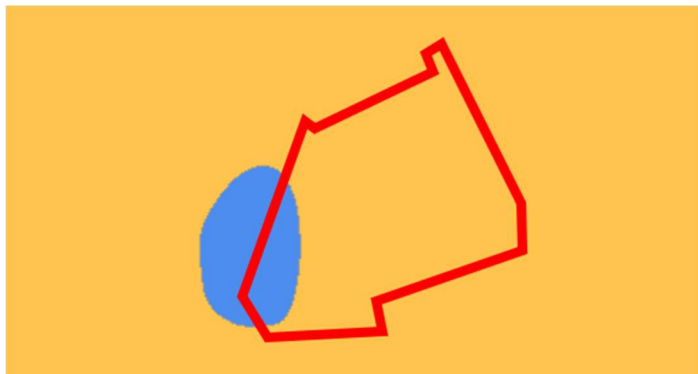
Söder om planområdet ligger Kvikant by, vars bosättningshistoria sträcker sig åtminstone till 1500-talet.



Väster om planområdet ligger förorten Björkhagen. Dess byggnadsbestånd från 1970-talet består av flervånings- och småhus.

3.1.4 Miljöolägenheter

Enligt GTK:s material föreligger till största delen en måttlig (orange färg) och delvis en mycket liten (blå färg) sannolikhet att sura sulfatjordar förekommer. Enligt statusrapporten togs i jordmånsundersökningarna prover som visar sura sulfatjordar vid potentiella platser. **Ingen förekomst av sura sulfatjordar observerades på de undersökta områdena och djupen.**



De sura sulfatjordarna har granskats utgående från GTK:s material:

orange färg = måttlig sannolikhet för förekomst

blå färg = mycket liten sannolikhet för förekomst

röd färg = planområdets gräns

I statusrapporten konstaterades förhöjda halter av tungmetaller i blandproverna av ytjorden, som delvis överskrider riktvärdena i förordning 214/2007. I en del prover överskred zinkhalten det övre riktvärdet. I ett prov konstaterades dessutom en överskridning av det lägre riktvärdet och likaså i ett prov beträffande zink. I alla ytjordsprover konstaterades halter av en eller flera tungmetaller som överskred tröskelvärdet. Inga halter konstaterades i jordmånen under ytjorden. För området ska göras en bedömning av ytjordens förorening och saneringsbehovet. Vid behov ska förorenad ytjord saneras/avlägsnas innan byggarbete inleds/området förverkligas.

På området finns inget som orsakar buller eller vibrationer.

Längs planområdets östra gräns går Karleby Energinäts 110 kV kraftledning. Ett utlåtande begärdes av strålsäkerhetscentralen beträffande kraftledningens magnetfält. I sitt utlåtande (STUK 29.4.2026) konstaterar strålsäkerhetscentralen att det inte av strålsäkerhetsskäl finns förpliktande förhinder för genomförande av det planerade bostadsområdet i närheten av kraftledningen på framfört sätt. Utgångsinformationen har varit en lösning enligt planförslaget, dvs. minimiavståndet mellan bostadsbyggnader och kraftledningen är 40 m.

3.1.5 Fornlämningar

I närheten av området finns veterligen inga fornlämningar. Sommaren 2025 kartlade K. H. Renlunds museum potentiella platser genom att observera terrängen och göra handborrningar i ytjordskiktet. Under arbetet hittades inga lämningar av historiska boplatser eller annat som skulle ge anledning till fortsatta utredningar.

I Kvikant by, några hundra meter i sydvästlig riktning från planområdet, ligger fem objekt som finns i Museiverkets register med klassificeringen "annat kulturarvsobjekt".

- tre invid varandra liggande hustomter enligt storskifteskartan (Gammelgård I, II och III)
- två invid varandra liggande hustomter (Kvikant I och Kvikant II)

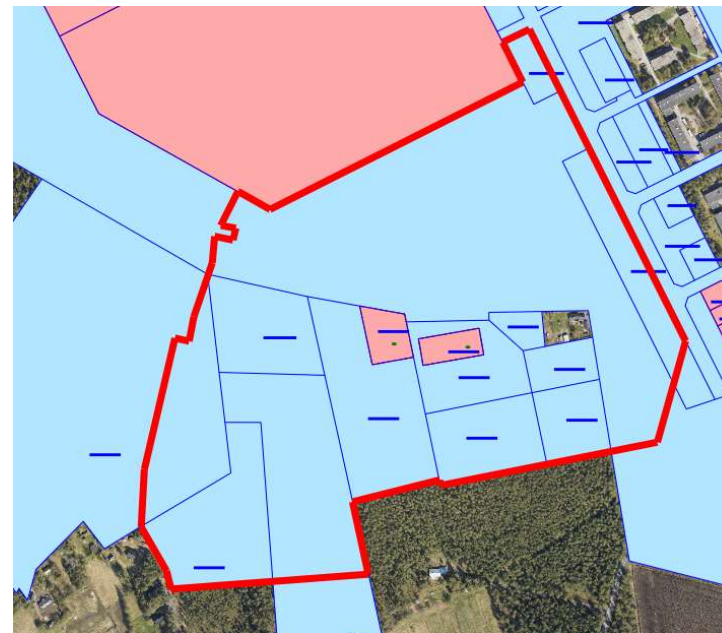
Enligt 14 § i fornminneslagen ska man om det under grävning eller annat arbete observeras tecken på fast fornlämning avbryta arbetet och kontakta Museiverket för att eventuella observationer ska kunna dokumenteras.



3.1.6 Markinnehav

Största delen av planområdet är i stadens ägo. Staden har arrenderat ut två rätt små arrendområden. Fastighet 408-1-66 är i privat ägo och på fastigheten finns ett egnahemshus.

*Markinnehav på planområdet:
Blått: stadens markinnehav
Rött: område som hyrts ut av staden
Ingen färg: privat ägo*



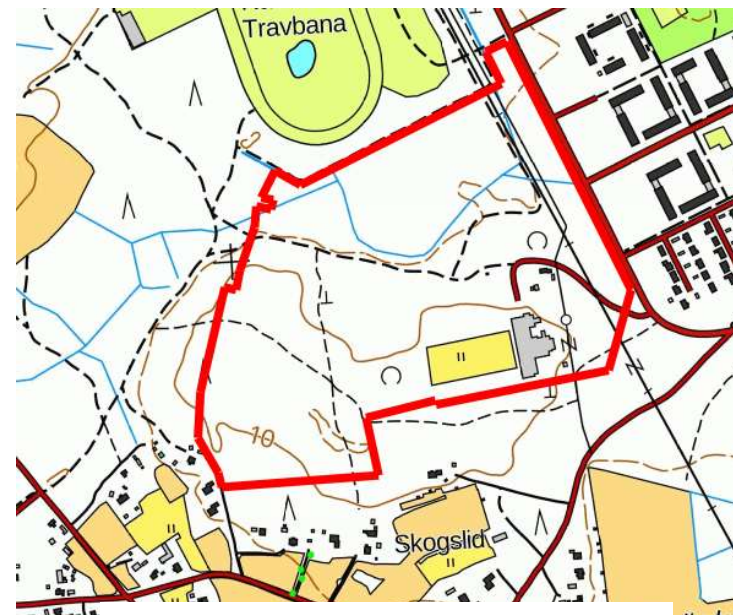
3.1.7 Trafik och parkering

Planområdet gränsar i öster till Hejmarsgatan som är en matargata som går runt Björkhagen och betjänar förorten. Söder om planområdet, på 100–300 m avstånd, går Bredviksvägen som leder till Kvikant by med förbindelser till Hervashagen, Bredvikens rekreationsområde och Strandvägen.

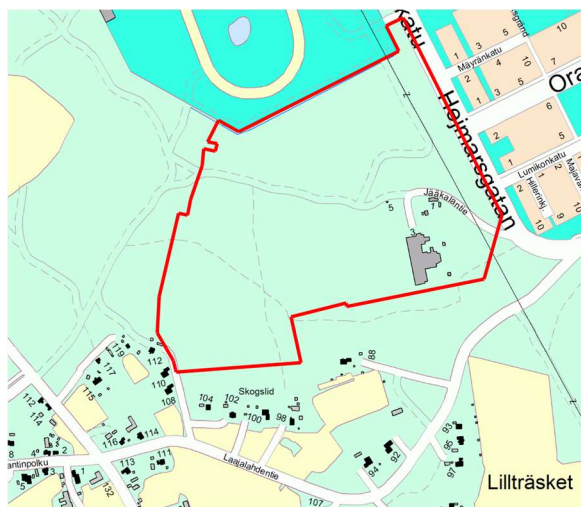
Jäakalavägen, som anknyter till Hejmarsgatan, är den enda interna bilvägen inom planområdet. Den betjänar den befintliga bostadsfastigheten och den ur bruk tagna minkfoderfabriken. Fabriken gårdsplan är ett asfaltbelagt parkeringsområde som kommer att avlägsnas.

På området finns rikligt med leder som används främst av hästsportidkare, motionärer och cyklister. Den gamla skogsvägen som klyver området i riktning öst-väst fungerar främst som en hästled som anknyter till bl.a. Storträsk och Hejmar travbanas område samt till Kvikant by och häststallen där. Dessutom har området ett nätverk av olika stigar.

Planområdets interna leder utgör en del av ett omfattande nätverk av grönförbindelser och rekreationsleder. Bilden invid visar grönförbindelsen Från hav till hav i den strategiska generalplanen för regionstrukturen. Som huvudled för förbindelsen föreslås en rutt som går från Potten i Yxpila via planområdet till Trullö udd. Dessutom har planområdet goda grö- och friluftsförbindelser i Bredvikens riktning.



På grundkartan syns en del av nätverket av stigar i området och Jäakalavägen i östra kanten.



Utdrag ur guidekartan.

PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

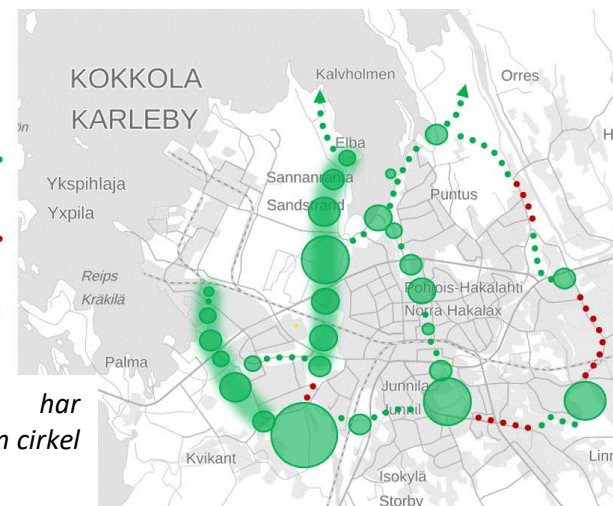
EN GRÖN FÖRBINDELSE FRÅN HAV TILL HAV

Den gröna förbindelsen består i första hand av rutterna för gång- och cykeltrafik och friluftsleder.

Den gröna förbindelsen uppstår främst längs leder för fordonstrafik.

Friluft- och idrottsområden och andra omfattande grönområden ligger längs grönförbindelsen.

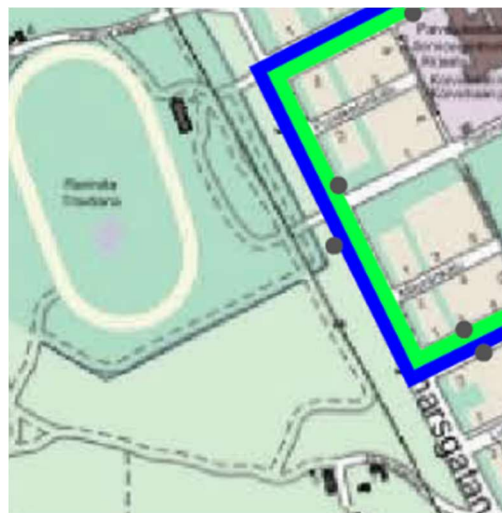
Planområdet har märkts ut med en cirkel i orange färg.



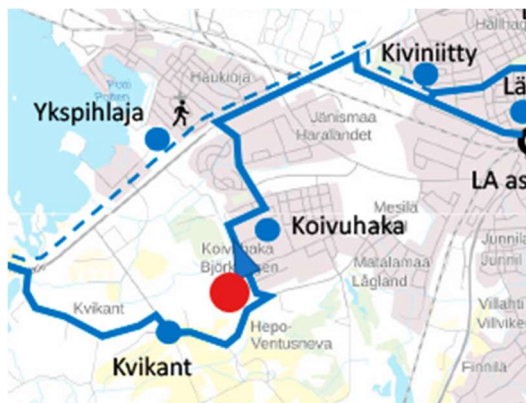
I planområdets omgivning går lokaltrafikens busslinjer.



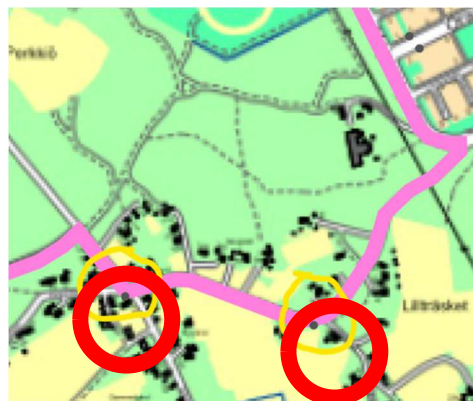
Närtrafikens bussar 11 och 12 kör rutten Mårdgatan – Hejmarsgatan – Ekorrgatan i båda riktningarna. Planområdet markerat med röd färg.



De närmaste hållplatserna öster om planområdet.



Bodö skoltransportlinje kör via Kvikant till stadens centrum. Planområdet markerat med röd färg.



De närmaste hållplatserna söder om planområdet.

PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafikzoner för
stadstrafiken:

Genomfört



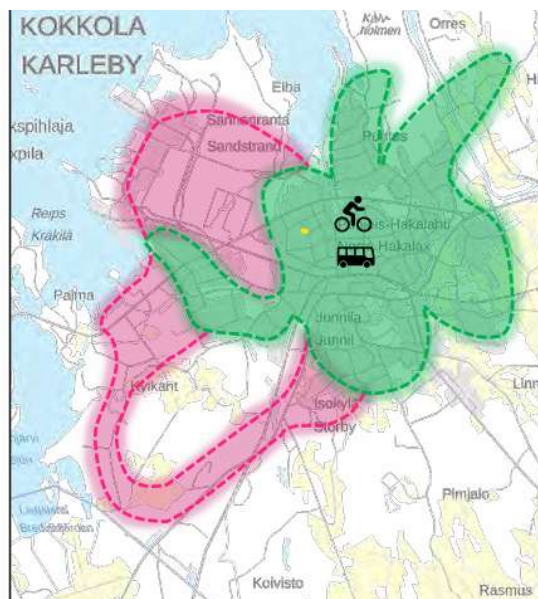
Expansionsområde



Grundläggande
anslutningar



Kollektivtrafik på
landsbygden



*Kollektivtrafikzoner i den strategiska
generalplanen för regionstrukturen.
Planområdet har märkts ut med en
cirkel i orange färg.*

3.1.8 Boende, offentliga lokaler och affärsliv

På planområdet finns en fastighet med ett egnahemshus och en gammal fabriksbyggnad som står tom. Något offentligt stadsrum eller affärslivsfunktioner finns inte. Funktionerna i det skogiga området anknyter till rekreation och fritid, till exempel terrängcykling och ridning.

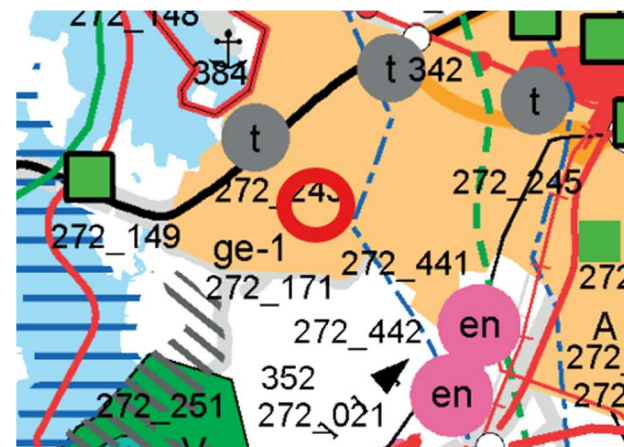
Området har dock en indirekt betydelse för de många funktionerna inom hästbranschen i närområdet. Det är en del av ett stort grönnätverk som används flitigt av både hästintresserade, stallföretagare och travhästar.

3.2 Planeringssituation

LANDSKAPSPLAN

I landskapsplanen ligger planområdet på område för tätortsfunktioner (A). I en mera detaljerad planering av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid förenhetligande av samhällsstrukturen samt på en minimering av extrema väderfenomen och översvämningsrisker på låga och öppna områden. Dessutom ska i planeringen betonas beaktandet av tätorternas särdrag samt miljö-, rekreations-, natur- och kulturvärden.

Utdrag ur landskapsplanssammanställning. Planområdet markerat med röd cirkel.



STRATEGISK GENERALPLAN FÖR REGIONSTRUKTUREN I KARLEBY

Den strategiska generalplanen för regionstrukturen i Karleby har godkänts 7.3.2022.

I den ligger planområdet i Björkhagens servicecentrums omgivning. Utvecklingsprincipen för servicecentra i planeringen av markanvändningen är att skapa förutsättningar för utveckling av lokal service med beaktande av samordning mellan boende, primärproduktion och övrig näringsstruktur. I planeringen ska betonas beaktandet av tätorternas särdrag samt miljö-, rekreations-, natur- och kulturvärden.

1. SERVICENÄTVERK

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

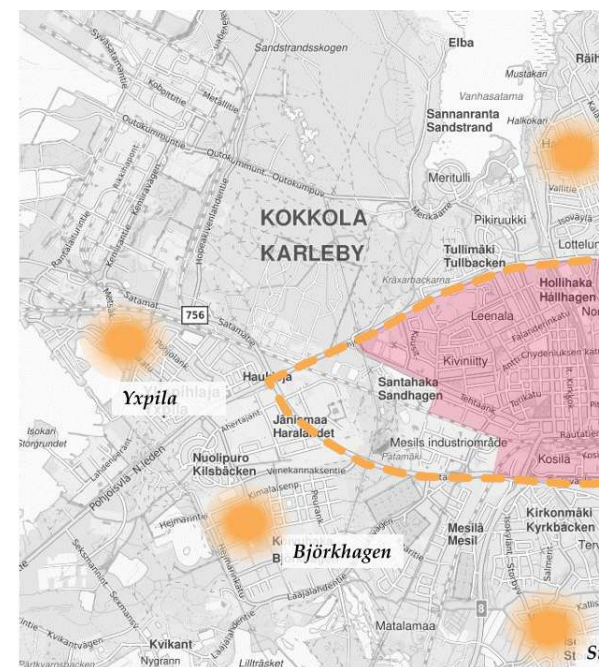
Landskapscentrum



Servicecentraler



Storenhetszon för detaljhandeln



Utdrag ur karta med servicenätverk i den strategiska generalplanen för regionstrukturen. Planområdet som märkts ut med röd färg stöder sig på servicecentret i Björkhagen.

Planområdet hör till ett av stadens fem expansionsområden för boende som har anvisats för att stöda en behärskad tillväxt av staden och utveckling av samhällsstrukturen.

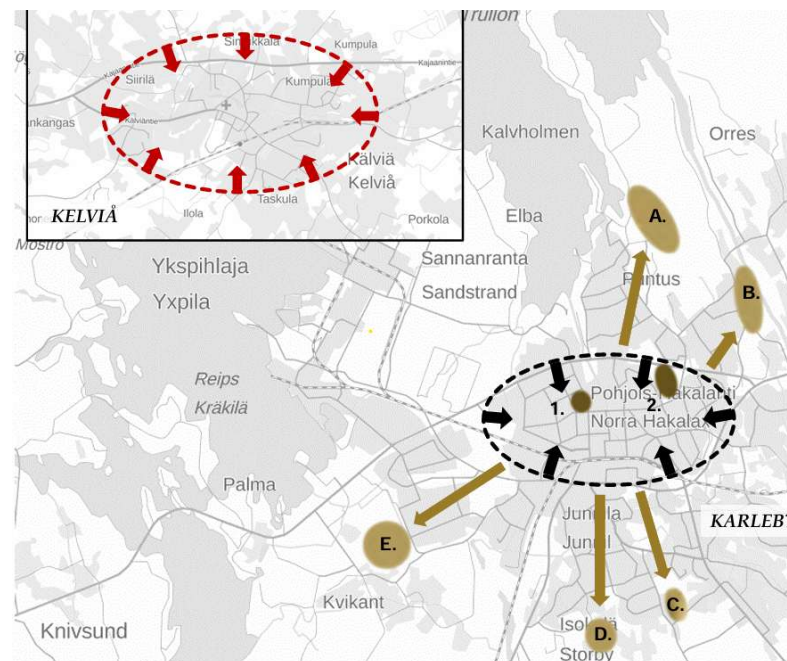
I enlighet med utvecklingsprinciperna detaljplaneras dessa expansionsområden för boende genom att utvidga den nuvarande tätortsstrukturen på ett behärskat sätt. För varje område utformas en egen, igenkännlig karaktär. Tillgången till service säkerställs och effektiviteten hos den befintliga och nya infrastrukturen undersöks redan i samband med detaljplaneringen. Dessutom beaktas naturvärdena och identifieras eventuella behov av ytterligare utredningar.

PLANBETECKNINGAR OCH -
BESTÄMMELSER

- Strukturutveckling
- Koncentration av strukturen
- Nybyggnadsområden som bygger på tjänsterna i centrum
1. Centralplan
 2. Janssons åkrar
- En kontrollerad tillväxt av strukturen
- Expansionsområde för boende
- A. Vikå III och IV
 - B. Puntusstranden
 - C. Pilesbacken
 - D. Raxo
 - E. Palmajärvi

BESKRIVNING

12.8.2026/30.9.2026



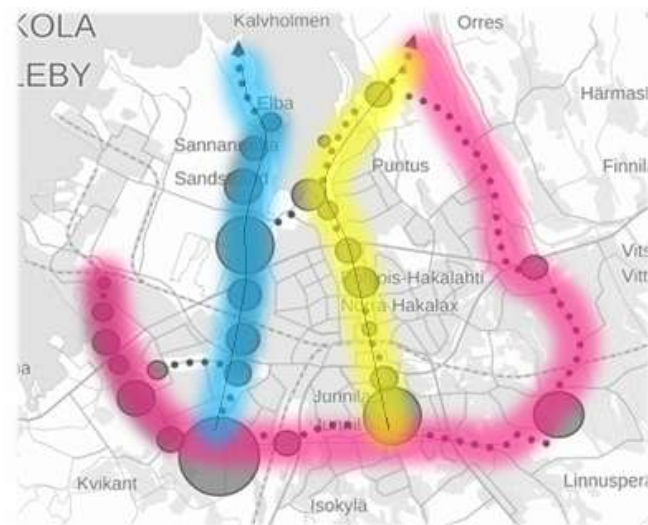
Planområdet ligger längs Hav till hav-grönförbindelsens huvudring. Den är ett nätverk av grönområden som huvudsakligen består av nuvarande frilufts-, idrotts-, rekreations- och grönområden.

"Huvudringen" utgörs av förbindelsen som utgår från Potten i Yxpila och slutar på Trullö udd. Planområdet ligger vid denna förbindelse.

Enligt utvecklingsprinciperna utvecklas grönområdesförbindelsen till ett enhetligt nätverk, vars olika delar är sammankopplade av en smidig och trygg förbindelse för promenader, cykling och andra friluftsaktiviteter.

I planläggningen och den övriga planeringen av markanvändning ska nätverkets enhetlighet säkerställas och vid behov ska platser av diskontinuitet öppnas.

När rekreationsförbindelsen utvecklas ska man fortsättningsvis beakta dess anslutning till strandrutten i riktning mot kusten samt till rekreationsmålen i sydlig riktning, beträffande planområdet särskilt Bredviken.



Västra havsfliken:

- Travbanan
- Båtnäs
- Patamäki
- Sandhagen
- Harrbådan

Östra havsfliken:

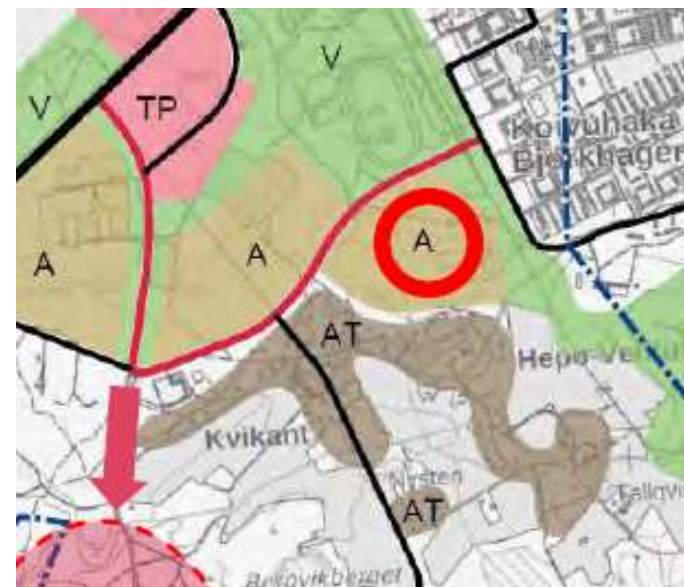
- Kyrkbackens friluftspark
- Kyrklundens våtmark
- Centralparken
- Idrottsparken
- Evenemangsparken
- Halkokaristranden
- Havsparken

Huvudringen:

- Pottstranden
- Travbanan
- Storträsk
- Golfbanan
- Elisabets södra sida
- Rosundsbäcken
- Kyrkbackens friluftspark
- Ventusvägen–Linnusperävägen
- Köykarbacken
- Gamla Uleåvägen
- Älvdalsvägen
- Palo friluftsområde
- Puntusstranden
- Haukiskogen
- Trullön

Planområdet har planbeteckningen A: bostadsområde och områdets östra kant har beteckningen V: rekreationsområde. I norra kanten har en ny riktgivande vägsträckning presenterats.

Planområdet har märkts ut på kartan med en röd cirkel. På rekreationsområdet i västra kanten går en högspänningsledning och längs ledningens huggda linje går stigar och leder. Mellan ledningen och Hejmarsgatan ligger en skogszon.



A	BOSTADSOMRÅDE
A-1	BOSTADSOMRÅDE, SKÄRGÅRDSSTAD
AT	BYOMRÅDE
TP	OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER
TP/kem	OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER I området får en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier placeras.
V	REKREATIONSOMRÅDE
—	RIKSVÄG/REGIONAL VÄG
—	FÖRBINDELSEVÄG / HUVUDGATA
—	NY RIKTGIVANDE RIKSVÄG
—	NY RIKTGIVANDE VÄGSTRÄCKNING

GENERALPLAN

På planområdet gäller Karleby generalplan 2010. Stadsfullmäktige har godkänt denna plan utan rättsverkan den 13 januari 1992.

I denna plan har följande beteckningar anvisats planområdet:

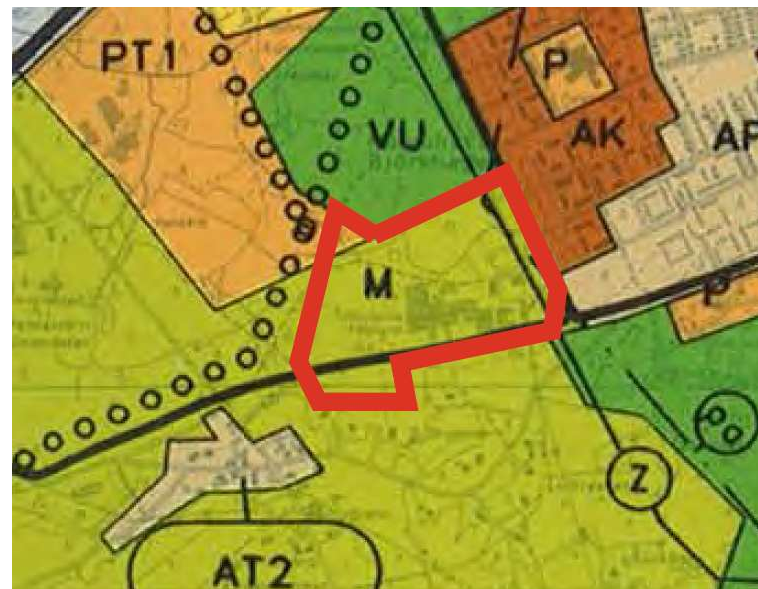
Jord- och skogsbruksdominerat område:

På byggnadsplatserna för lantbrukslägenheternas driftcentra får byggas två högst tvåbostäders bostadsbyggnader, som hör till idkandet av jordbruket. Därtill får på området byggas ekonomibyggnader, som betjänar jordbruket.

PT1 Expansionsområde för privat service och industri

Därtill har i södra delen av planområdet anvisats en matargata eller -väg.

Planområdets ungefärliga läge på generalplanen.



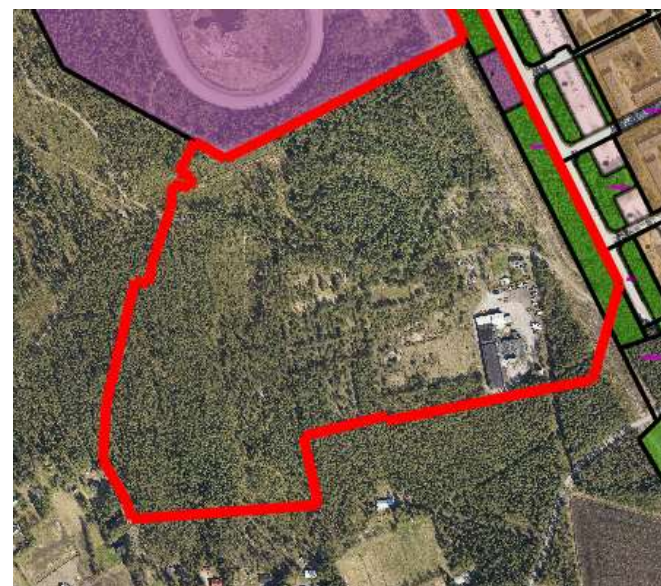
DETALJPLAN

Den enda detaljplanen i planområdet gäller för områdets östra kant. Planen i fråga är detaljplan 55/1 som är godkänd 5.8.1969 och i vilken en korrigering av rättelsenatur har gjorts 25.11.1969.

Beteckningar som rör detaljplanens planområde är följande:

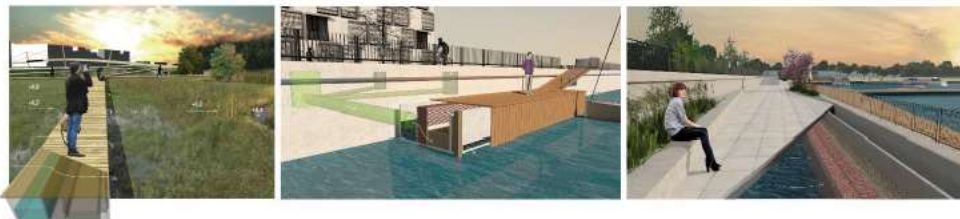
P Parkområde
Y_T¹² Kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar

Utdrag ur uppdaterad detaljplan, planområdets ungefärliga avgränsning med rött.



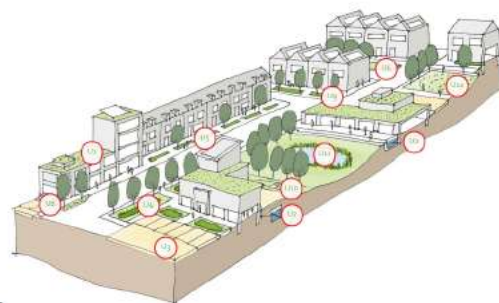
HANTERING AV DAGVATTEN

I samband med helhetsgranskningen av markanvändningen och trafiken i Karleby stadskärna (2019) har olika sätt att hantera dagvatten samlats, som är lämpliga för Karleby. Stadens dagvattenbestämmelser uppdateras som bäst, byggnads- och miljönämnden 17.1.2024 § 13. När bestämmelserna har godkänts styr de dagvattenhanteringen på detaljplanerat område.



Erilaisia tapoja soveltaa WSP:lla ja Aalto yliopistossa kehitettyä hulevesien suodatusarkkua: se voidaan soviittaa osaksi käsittelykosteikkoa, siitä voidaan tehdä kelluva laituri tai se voidaan integroida rantamuuuriin (Hakala 2018). Hulevesirakenne voi siis rikastuttaa kaupunkikuvaa ja lisätä viihtyisyyttä samalla kun sillä on vettä viivyttävä ja puhdistava funktio. Esimerkkejä hajautetuista urbaaneista hulevesiratkaisuista on löydettävissä EU:n Natural Water Retention Measures (NWRM) -hankkeen portaalista <http://nwrmeu/urban>. Alla on esimerkkejä, joita Kokkolan keskikaupungin hajautetun viivytyksen alueilla voitaisiin soveltaa.

Utdrag ur rapporten över helhetsgranskningen av markanvändningen och trafiken i Karleby stadskärna (2019) med sätt att hantera dagvatten som är lämpliga för Karleby.



- U01 Viherkatot
- U02 Sadeveden keräysjärjestelmät
- U03 Lämpäiset päällysteet
- U04 Hulevesien viivytyks-/pidätyspainanteet
- U05 Viivytävät kourut ja tulvauomat
- U06 Suodatuskaistat
- U07 Imeytyskuopat- ja kaivot
- U08 Imeytyspainanteet ja -ojat
- U09 Sadepuutarhat
- U10 Viivytyksaltaat
- U11 Kosteikot ja pidätysaltaat
- U12 Imeytyskenttä

nwrmeu

55

Dagvatten är vatten från gatuområden och fastigheters tak samt från fall till fall annat vatten från gårdsplaner och terrängen. Största delen av dagvattnet i området fördröjs och absorberas på plats. Jordmånen i området är främst välgenomsläpplig och de stora grönområdena i planlösningen fungerar som naturliga absorberingsområden. Det vatten som inte absorberas leds delvis via svackor och delvis under gatorna till öppna diken i områdets norra del. Från dem går vattnet vidare via nya och befintliga diken en sträcka på cirka 1,5 kilometer till havet. Detaljerna beträffande hanteringen av dagvattnet samt dimensioneringen och rutterna preciseras i och med infrastrukturplanerna för området. Fastigheterna har skyldighet att fördröja dagvatten.

BASKARTA

Baskartan över planområdet uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE

4.1 Planeringsstart

Stadsstyrelsen beslutade den 10 februari 2025 § 55 inleda arbetet med detaljplanen. Detaljplanen är betydande till sin natur på grund av den stora mängden tomter. Därför godkänns den i stadsfullmäktige.

4.2 Centrala intressenter

Mellersta Österbottens välfärdsområdes räddningsverk
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
Mellersta Österbottens förbund
K. H. Renlunds museum
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Byggnads- och miljönämnden
Karleby Energi Ab
Karleby Energinät Ab
Affärsverket Karleby Vatten
Viria Link Ab
Anvia Telecom Ab (Elisa Abp)
DNA Abp
Lounea Oy
Kaisanet Oy
Telia Towers Ab
Digita Towers Oy
Mellersta Österbottens miljöhälsovård
Fingrid Abp

Fastighetsägarna och de boende i planområdets närmaste omgivning

Stadens olika förvaltningar

Områdets övriga företag, lokala samfund och organisationer vars verksamhetsområde berörs av planläggningen.

4.3 Deltagande, samarbete och beslut

	Genomförd fas		Kommande faser
--	---------------	--	----------------

	Datum	Sammanträde / fas	§ och redogörelse
	22.1.2025	Markanvändningsteamet	Markanvändningsteamet beslutade den 22 januari 2025 förorda inledningen av arbetet med detaljplanen.
	27.1.2025 § 13	Koncern- och stadsutvecklingssektionen	Koncern- och stadsutvecklingssektionen beslutade den 27 januari 2025 § 13 föreslå för stadsstyrelsen att detaljplaneringen av området Palmajärvi I inleds.
	10.2.2025 § 55	Stadsstyrelsen	Stadsstyrelsen beslutade: 1. inleda arbetet med detaljplanen
	18.2.2025	Meddelande om planläggningsstart	De centrala intressenterna meddelades per brev om inledande av planläggningen.
	4.3.2025	Invånarkväll	Om planerna Palmajärvi I och Förbindelsen Rv8 - Lv749 hölls en gemensam invånarkväll i stadshuset. Båda projekten presenterades och diskuterades. 70 personer deltog.
	30.4 – 14.5.2025	Enkät om utgångsuppgifter	Våren 2025 ordnades en webbenkät. I den utreddes invånarnas synpunkter bl.a. på de nuvarande lederna och användningen av området, önskemål beträffande bostadsområdets karaktär, tomtstorlekar och bevarande av trädbeståndet. Det kom in 376 svar på enkäten.
	3.6.2025	Invånarworkshop	I juni 2025 ordnades en gemensam invånarworkshop om planarbetena Palmajärvi I och Förbindelsen Rv8 - Lv749. 17 personer deltog i workshoppen och under den fördes diskussioner i smågrupper kring olika teman som anknyter till projekten.
	26.11.2025 § 151	Stadsstrukturnämnden: Planutkast	Stadsstrukturnämnden beslutade 26.11.2025 § 151 informera centrala intressenter om utkastet till detaljplaneändring, begära nödvändiga utlåtanden om det och lägga fram det för beredningsfasens hörande.
	4.12.2025- 19.1.2026	Hörande i beredningsfasen	Utkastet till detaljplaneändring fanns offentligt framlagt för hörande i beredningsfasen 4.12.2025-19.1.2026. Framläggningen av planförslaget annonserades i tidningen Kokkola 3.12.2025 och på stadens webbplats. Under denna tid inkom åtta utlåtanden och en åsikt. De inkomna utlåtandena och bemötandena till dem presenteras i en separat bilaga.

	19.8.2026	Stadsstrukturnämnden	Stadsstrukturnämnden beslutade den 19 augusti 2026 § 111: - godkänna bemötandena på utlåtandena och åsikten - godkänna förslaget till detaljplaneändring för offentlig framläggning och begära nödvändiga utlåtanden enligt MBF 28 §.
	27.8– 25.9.2026	Planförslaget till påseende	Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 27.8–25.9.2026. Under framläggningstiden kom det in 2 åsikter och 6 utlåtanden.
	KOMMANDE:		
	XX.XX.XXXX	Stadsstyrelsen	Stadsstyrelsen behandlar de utlåtanden och åsikter som kommit in under framläggningstiden. Enligt lagen om områdesanvändning (OAL) § 65 ska alla de som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda. Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen jämte smärre tekniska ändringar.
	XX.XX.XXXX	Stadsfullmäktige	Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Enligt OAL § 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. Den fastställda detaljplanen sänds till de parter som nämns i 95 § i markanvändnings- och byggförordningen.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav

Planförslaget motsvarar till största delen Karleby strategiska generalplan för områdesstrukturen 2040 med rättsverkan, som stadsfullmäktige har godkänt den 7 mars 2022 § 8.

På planområdet gäller också den äldre generalplan 2010 för Karleby, utan rättsverkan, som stadsfullmäktige har godkänt den 13 januari 1992. Detaljplaneförslaget motsvarar inte denna generalplan.

5.2 Från planutkast till planförslag

I plankartan har följande ändringar och preciseringar gjorts utgående från respons under utkastsfasen, en preciserad kvarters- och infrastrukturplan och ytterligare utredningar:

- Rätt små ändringar i tomternas och kvarterens storlekar och placeringar, vilka ger en enhetligare områdesstruktur, bättre grönförbindelser och ett bättre tomtutbud. Antalet AO-tomter har minskat med två och ersatts med två AP-tomter. Antalet APP-tomter är fortfarande tre. Bostadskvarterens sammanlagda areal har ökat med en knapp hektar.
- Smärre ändringar i gatulinjerna i och med att infrastrukturplaneringen har preciserats. I och med ändringarna har områdets topografi kunnat beaktas bättre. Gatorna och tomterna kan därmed byggas med mindre fyllnings- och grävarbete samt nätverken för dagvatten och avlopp är ändamålsenliga.
- Grönförbindelserna har ändrats något utgående från utlåtanden och preciserande terrängbesök i syfte att göra dem bättre.
- Beteckningarna som anknyter till växtlighet som ska bevaras/planteras och till markytans höjdläge har kompletterats för att områdets naturnära och skogiga karaktär ska kunna betonas.
- Plankartans framställningar har uppdaterats bl.a. beträffande märkningen av friluftsleder.
- Riktgivande platser för samhällsteknisk service har lagts till, vilka möjliggör en pumpstation, transformatorer och en telemast.
- Namnen på gatorna har lagts till.
- Namnet på detaljplanen har ändrats till "Galoppskogen".

Motsvarande ändringar och preciseringar har tagits med i planbeskrivningen. Därtill:

- Både utgångsuppgifterna om området och planlösningens grundläggande struktur har preciserats utgående från inkommen respons, bl.a. till följande delar:
 - o Trafik
 - o Miljö, klimat, arter
 - o Bedömning av konsekvenserna
 - o Till grund för preciseringarna har legat ytterligare utredningar och planer, utnyttjande av tillgänglig data samt samarbete bl.a. med infrastruktur- och miljöplanerare.
- Bildmaterial har lagts till som anknyter till analyser av utgångsläget och planlösningar.
- Delar som anknyter till ytjordar där tröskelvärdena för tungmetallhalter överskrids samt till sura sulfatjordar har kompletterats.

- Principerna för hantering av dagvatten har förtydligats.

5.3 Ändringar som gjorts i förslaget

På grund av respons i planförslagets hörandefas och den preciserade gatu- och kvartersplanen har följande tekniska korrigeringar gjorts:

Plankartan:

- En del av tomternas interna gränser för byggområden har ändrats i syfte att uppnå bättre genomförbarhet.
- Storleken på vändplatserna för bilar i ändarna av gatorna har delvis preciserats. Detta har små konsekvenser för kvartersområdets storlek på ifrågasättande platser.
- Anslutningen mellan galoppskogsvägen och Hejmarsvägen har flyttats något i syfte att förbättra korsningsområdets genomförbarhet.
- Bestämmelsestext beträffande bedömning av ytjordens förorening och nödvändiga åtgärder har lagts till.
- En ca 100 m lång riktgivande sträckning av en friluftsled har avlägsnats i norra delen av området, öster om APP-tomten.
- Den riktgivande Friluftsleden mellan Hästskon och Hejmarsgatan har ändrats till riktgivande led för gång- och cykeltrafik och dess sträckning från östra delen har preciserats. Sträckningen kommer i och med ändringen att omfattas av vinterunderhåll. I den fortsatta planeringen förverkligas leden så att räddningsfordon vi behov kan använda den. Övrig biltrafik förhindras med t.ex. bom.
- Gatunamnet Töltvägen / Tölttitie har lagts till.

Planbeskrivningen:

- I punkt 3.1.4 har lagts till text som anknyter till bedömning av ytjordens förorening och nödvändiga åtgärder.
- I punkt 3.1.5 har lagts till omnämnande om eventuella fasta fornlämningar som hittas i samband med grävarbeten.

5.4 Planens struktur

Planlösningen gäller områden i stadsdelarna 53, 55 och 90 som saknar detaljplan, parkområdet i stadsdel 55 samt kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Stadsdelsgränsen flyttas i och med detaljplanen.

Genom planlösningen bildas kvarteren 1–18 i stadsdel 90. Dessutom bildas gatuområde, skyddsgrönområde och område för närrekreation.

Syftet är att öka utbudet på stadens bostadstomter i enlighet med den utredning som stadsstyrelsen godkänt 10.6.2013 § 419.

Största delen av kvarteren är kvartersområden för separata småhus (AO), och det bildas 80 egnahemshustomter i dem utöver en befintlig. Dessutom ingår i planförslaget tre kvartersområden för bostads- och servicebyggnader (APP) som möjliggör radhus och serviceboende samt två kvartersområden för småhus (AP) som möjliggör parhus. Man har eftersträvat bostadskvarter som är lugna, mänskliga till sin dimensionering och intressanta vad gäller gatuvyerna. Nästan alla tomterna har en direkt förbindelse till grön-/rekreationsområden. Detta ger bostadsområdet en unik, naturnära identitet. Naturvärdena beaktas genom att man ordnar generösa grönförbindelser och bevarar de mest värdefulla skogsområdena. I planeringen har beaktats områdets läge som en del av ett omfattande rekreationsnätverk som invånarna använder flitigt.

Bevarandet av det befintliga nätverket av leder och grönförbindelserna formar områdets grundläggande struktur. Den gamla skogsvägen i riktning öst-väst delar området och kring den bevaras grönzonerna. Man har strävat efter att bevara de mindre befintliga stigarna i så stor utsträckning som möjligt genom att placera byggandet på ett genomtänkt sätt.

Bostadsområdet kopplas till det kommunala el-, vatten-, avlopps- och fjärrvärmenätet.

Planområdets storlek

I och med planarbetet och på basis av den respons som workshoppen för allmänheten gav har planområdets storlek minskats i utkastsfasen jämfört med hur stort det område var som föreslogs när stadsstyrelsen godkände inledandet av planarbetet. Den nuvarande planområdet på ca 29,4 ha är ca 8 ha mindre än det ursprungliga. Grunderna till ändringen är en mera fungerande och effektiv bostadsområdeshelhet samt bevarande av befintliga grönförbindelser och leder. Samtidigt lämnas också mera rörelsefrihet för framtida granskning av lederna och markanvändningen.

Byggandets omfattning på tomterna

För tomterna har anvisats exploateringsantalet $e=0,30$. Dessutom är det totala antalet byggnader och konstruktioner per tomt i planbestämmelserna högst fem. Våningstalet växlar från tomt till tomt, I-II.

Terrängformerna

Planområdet är med Karlebymått mätt rätt omväxlande när det gäller terrängformerna. De norra och östra delarna är låglänta, cirka +7...8 meter över havsytan. I väst stiger terrängen som mest till höjdläget +13. Där finns också de brantaste sluttningarna, även om de också är flackt sluttande.

Förhållande till de omgivande områdena

Planområdets omgivning kan grovt delas in i tre olika element: Bybebyggelsen i Kvikant med sitt landsbygdslandskap, stora rekreations- och grönområden samt förorten Björkhagen.

Planområdet gränsar i öster till det traditionella bylandskapet i Kvikant. Mellan områdena har en skogszon lämnats som buffert. Man har strävat efter att det nya områdets karaktär ska vara naturnära och grönt, vilket naturligt kopplas samman med bybebyggelsen och åkerlandskapet i Kvikant. Trafiken till området går via Hejmarsgatan. Tack vare denna lösning undviker man en för stor belastning på den gamla bygatan, dvs. Bredviksvägen.

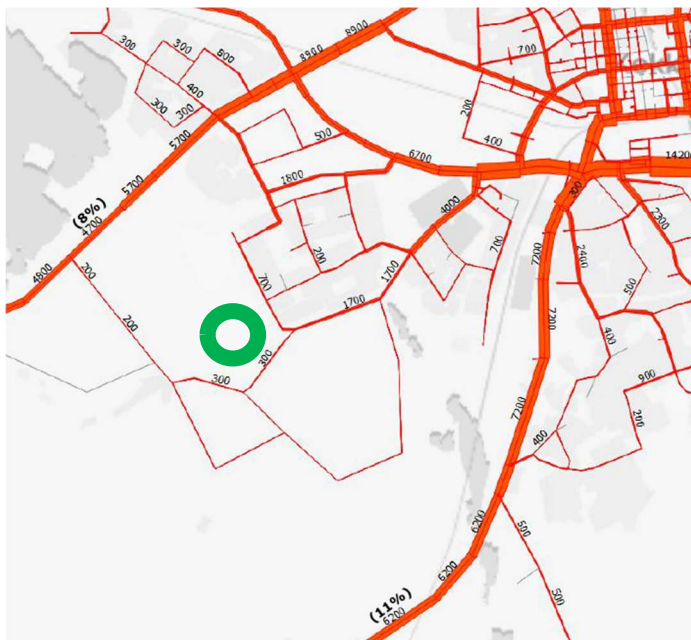
Planområdet ligger i en knutpunkt mellan omfattande grön- och rekreationszoner och den befintliga stadsstrukturen. Områdesstrukturen har byggts upp så att den inte kapar av leder eller grönförbindelser i naturen. En av de viktigaste faktorerna är att begränsa planområdet så att förbindelsen från Hejmar travbana till Kvikant och Bredviken bevaras och att generösa skogszoner bevaras oavsett byggandet inom området och kring det. Så möjliggörs fungerande leder såväl på mikronivå (bl.a. nästan alla tomter har en direkt förbindelse till naturen) som i en bredare granskning (bl.a. genomförande av den gröna axeln Från hav till hav).

Björkhagen öster om området har en tät stadsstruktur. Det planerade bostadsområdet stöder sig på Björkhagen när det gäller service och biltrafik. Det är ekonomiskt och ekologiskt motiverat att utnyttja den befintliga strukturen. Områdena skiljs av Hejmarsgatan samt skogszonen och högspänningsledningen väster om gatan.

Trafik och parkering

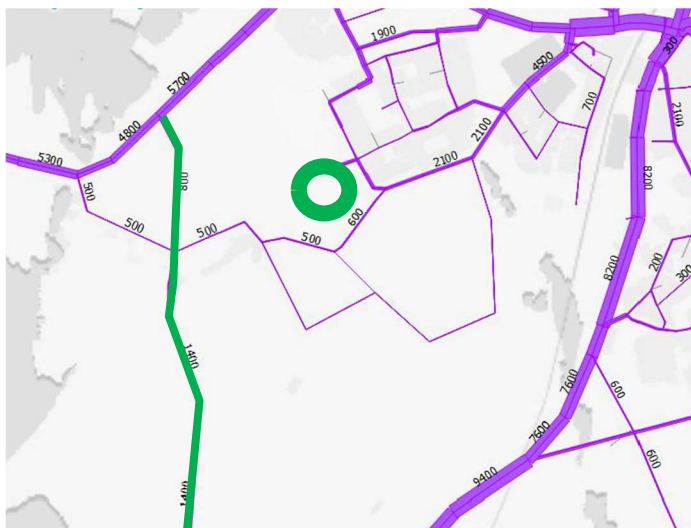
Det nya bostadsområdets lösningar som gäller fordonstrafik baserar sig på en matargata som anknyter till den övriga stadsstrukturen och gatunätet via Hejmarsgatan. I stadens klassificering av gator är Hejmarsgatan en *regional matargata* och bostadsområdets huvudgata en *lokal matargata*, de övriga interna gatorna är *tomtgator*. Matargatan är till sin skärning dimensionerad så att längs den kan byggas en led för gång- och cykeltrafik som avskiljs med en skiljeremsa. Från matargatan fördelas trafiken till tomtgatorna och från dem via tomtanslutningarna till fastigheterna. I syfte att lugna ner trafiken och förbättra säkerheten skapas inga fordonsförbindelser mellan tomtgatorna i bostadsområdet, utan de är återvändsgränder. För gång- och cykeltrafik skapas en förbindelse från ändan av tomtgatorna antingen till leder för lätt trafik, stigar eller grönområden, beroende på platsen.

Parkeringen på bostadsområdet har lösts på normalt sätt genom att kräva två bilplatser för småhustomterna och möjliggöra byggande av garage eller biltak. Tomter i bolagsform har möjlighet till biltak eller garage.



Nuläget beträffande fordonstrafiken i enlighet med trafikprognosen för Kvikant förbindelseväg (2026).

Planområdet anges med grön cirkel.



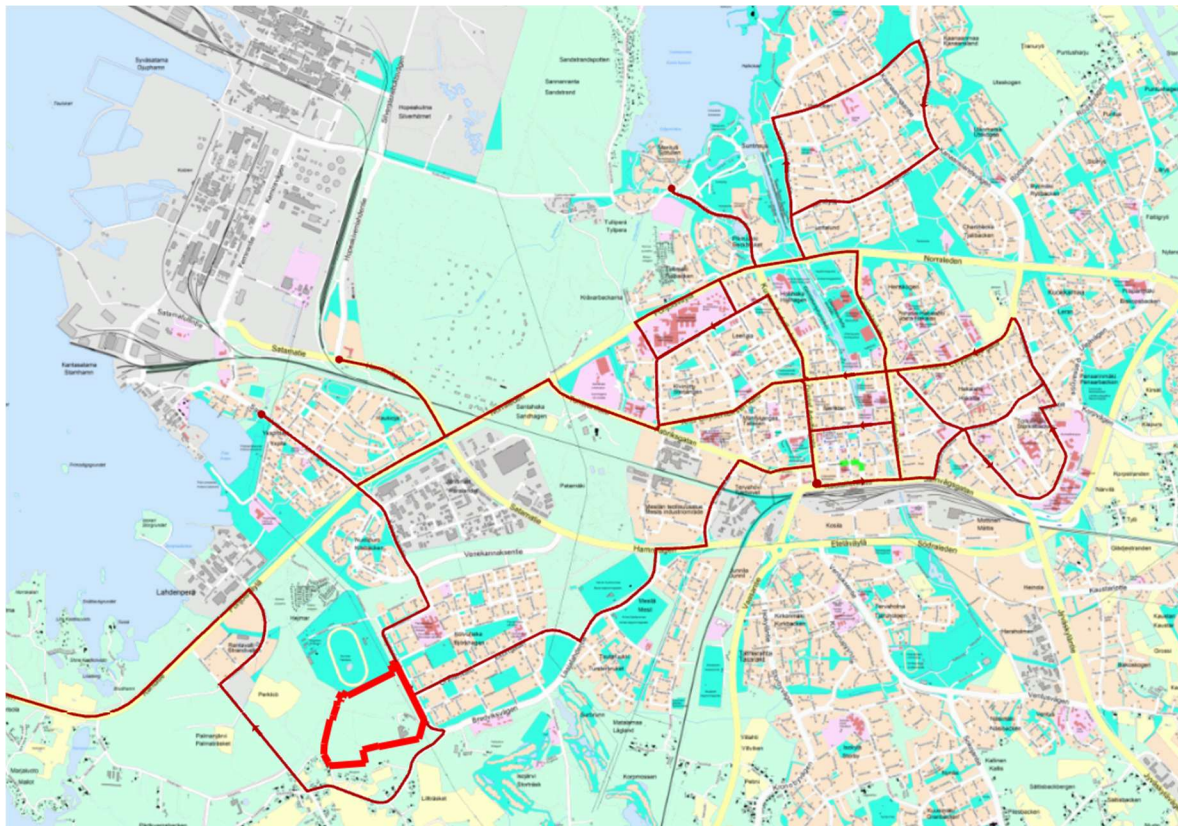
Maximiläget i framtiden i enlighet med trafikprognosen för Kvikant förbindelseväg (2026). Här utgår man från antagandet att den industriella verksamheten i Kronporten förverkligas i största möjliga utsträckning, samt att förbindelsen mellan rv8 och Strandvägen förverkligas.

Planområdet anges med grön cirkel.

Den planerade förbindelsevägen anges med grön linje.

Kollektivtrafik

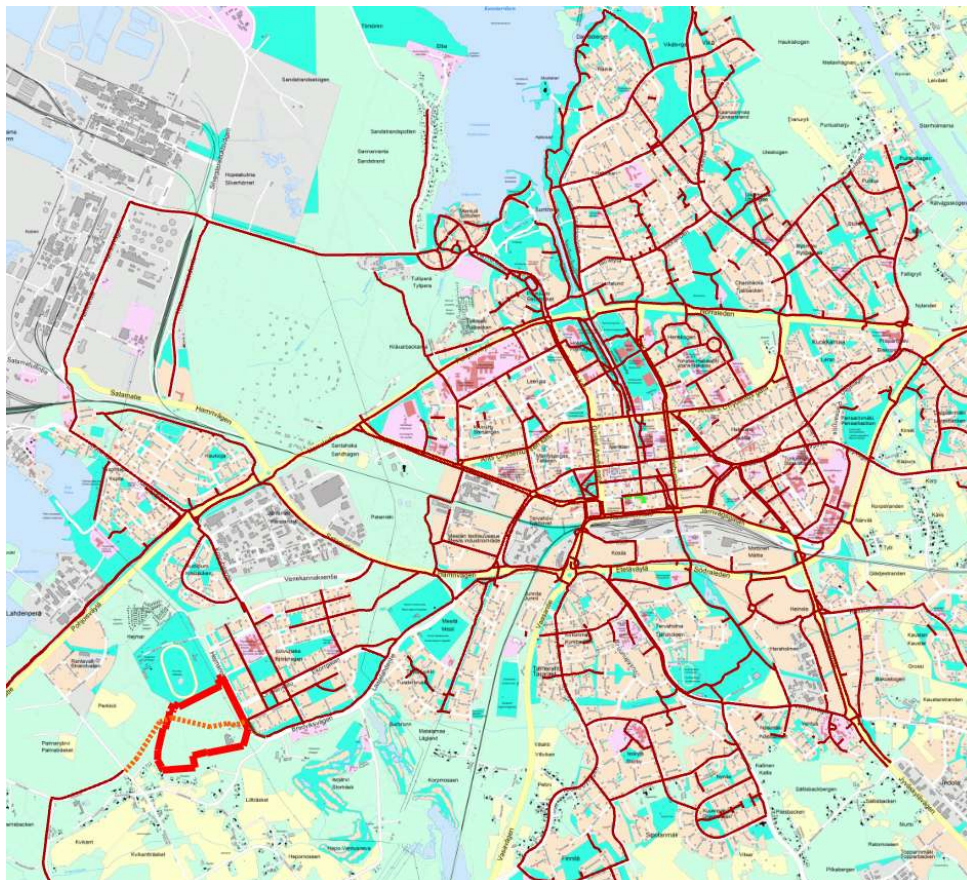
Bostadsområdets kollektivtrafikförbindelser är goda: längs Hejmarsgatan invid finns lokaltrafiklinjernas 11, 12, 21 och 31 hållplatser. Linje 11 är en linje inom stadstrafiken med hög servicenivå.



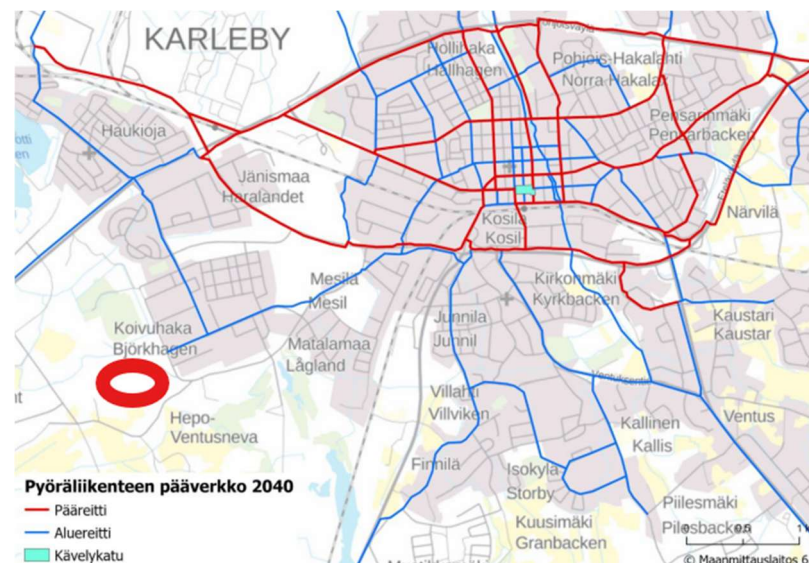
Nätverket med bussrutter som går bredvid planområdet. Bostadsområdet kopplas via kollektivtrafiken till bl.a. centrum, campusområdet, sjukhuset, Halkokari, Yxpila och till servicen i Björkhagen.

Gång- och cykeltrafik

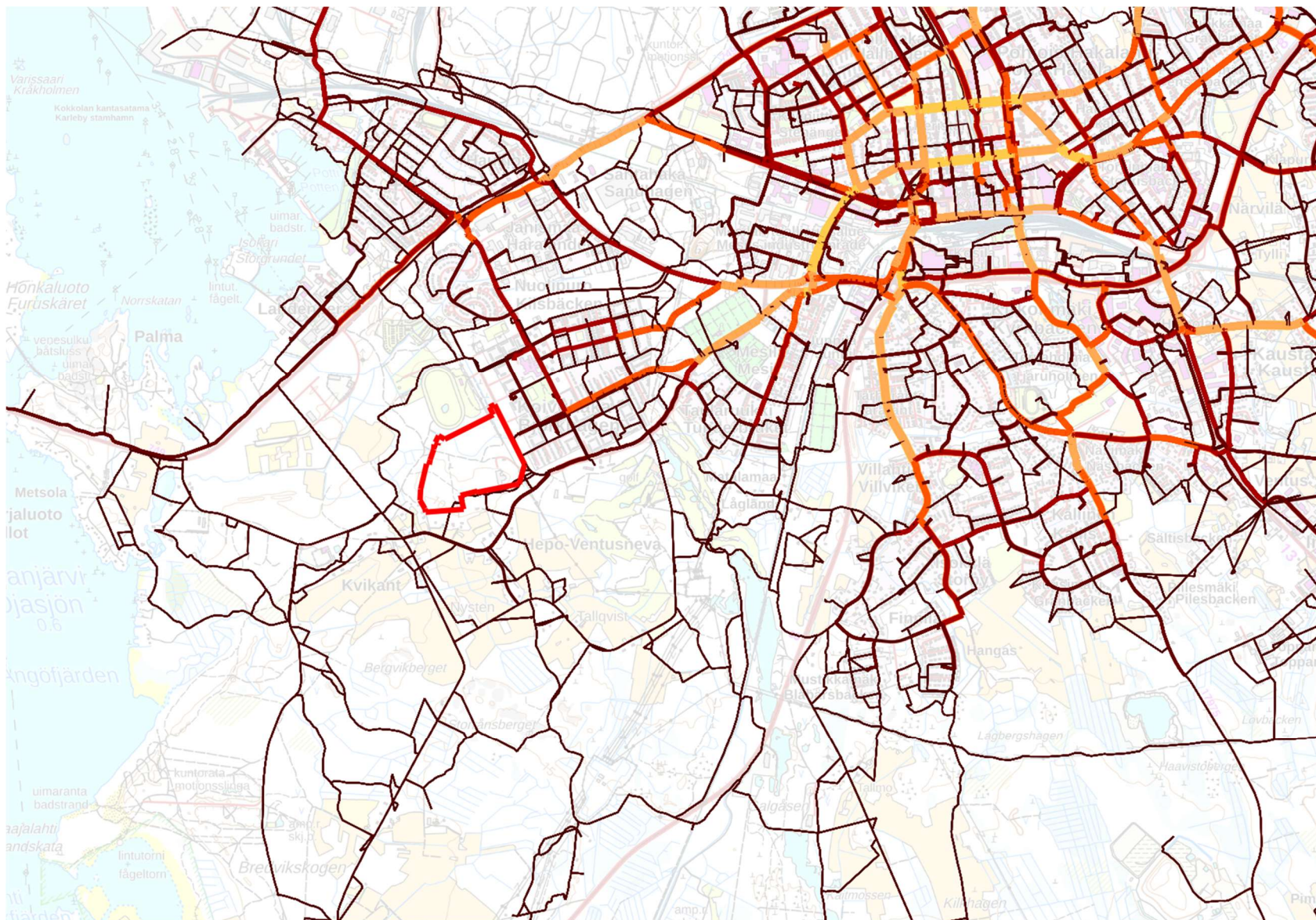
Syftet med planlösningen är att erbjuda goda förbindelser för cyklister och fotgängare. Området blir en del av nätverket för gång- och cykeltrafik och kompletterar det ytterligare. Ett lockande nätverk av leder som börjar så gott som vid hemdörren uppmuntrar till att röra sig till fots eller med cykel. Avståndet mellan bostadsområdet och Björkhagens servicecentrum är knappt 1 km. Bl.a. skola, daghem, butik och apotek är alltså tillgängliga utan bil.



Bostadsområdet anknyter till ett täckande och mångsidigt nätverk för gång- och cykeltrafik (mörkrött). En orange streckad linje visar den föreslagna cykelleden som går genom planområdet. I framtiden är målet att förena leden med Kvikantvägen väster om bostadsområdet och på detta sätt skapa en sammahängande gång- och cykelled



Cykeltrafikens huvudnät 2040.
Planområdet (röd ellips) anknyter till områdesleden och är således en del av huvudnätet.



Cykelledens användningsmängder i BrutusLite-materialet som baserar sig på telefonoperatördata.
Ju tjockare och klarare den gula linjen är, desto fler cykelresor har gjorts på avsnittet.

Planens struktur har planerats så att de viktigaste delarna av nätverket av stigar och leder i området bibehålls. Stigarna har med tiden uppstått på naturliga ställen. Detta har tillsammans med de ekologiska perspektiven styrt planeringen av byggandet och det grönnätverk som ska bibehållas.

En viktig fråga beträffande trafikplaneringen i området är en samordning av olika färdssätt. Utöver bilar, cyklar och fotgängare rör sig många hästar i området, såväl häst och kärra som olika ryttare. Ryttarnas ålder och kunskaper växlar mycket. Likaså reagerar hästarna individuellt på den övriga trafiken, ljud och överraskande situationer. Dessa faktorer har beaktats särskilt beträffande korsningar mellan leder, hur olika färdssätt åtskiljs och vyerna. Syftet med planen är att skapa så goda ramar som möjligt för att olika färdssätt och byggande ska kunna existera parallellt.

5.5 Dimensionering

Planområdets yta är cirka 29,4 ha varav bostadskvarteren utgör cirka 12,5 ha. I planlösningen ingår dessutom gatuområden, skyddsgronområden och områden för närrekreation. Byggnadsrätten i kvartersområdena har meddelats som exploateringsstal skilt för varje byggnadsyta. Största tillåtna antal våningar är ett eller två, beroende på tomten.

5.6 Service

I planområdet har ingen service anvisats. Området stöder sig på Björkhagen invid, som har bl.a. daghem, förskola, skola med årskurserna 1–6, mataffär och apotek.

5.7 Områdesreservationer

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS (AO).

I planlösningen har anvisats 81 APO-tomter. En av dessa är den befintliga fastigheten som hittills har saknat detaljplan. Tomternas areal växlar mellan cirka 900 och 1300 m². Tomterna har byggnadsrätt enligt exploateringsstalet $e=0,30$ och våningshöjden växlar mellan I och II.

KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅHUS (AP)

I planlösningen har anvisats två st. AP-tomter med en yta på cirka 1800 och 2800 m². För kvartersområdena har byggnadsrätter anvisats enligt exploateringsstalet $e=0,30$ och det högsta våningstalet är II.

KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH SERVICEHUS (APP)

I planlösningen har anvisats tre APP-tomter. Planbeteckningen möjliggör byggande av egnahemshus, parhus, radhus, servicebyggnader och kombinationer av dessa. Tomternas areal växlar mellan cirka 5000–10500 m². Tomterna har byggnadsrätt enligt exploateringsstalet $e=0,30$ och våningshöjden växlar mellan I och II.

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION (VL)

Antalet områden för närrekreation och deras placering är sådan att det befintliga nätverket av leder och grönförbindelserna bibehålls till största delen. Områdena för närrekreation skiljer bostadskvarteren från varandra och nästan alla tomterna har en direkt förbindelse till naturen. På områdena för närrekreation har anvisats riktgivande platser för samhällsteknisk service, vilka möjliggör en pumpstation, transformatorer och en telemast. På ett område för närrekreation har även anvisats ett riktgivande område som reserverats för ett dagvattensystem via vilket dagvatten från kvarteren och gatuområdena kan ledas och fördrojas med hjälp av bassänger och diken.

SKYDDSGRÖNOMRÅDE (EV)

I östra delen av planområdet finns ett skyddsgrönområde som skiljer bostadsområdet från Hejmarsgatan, som är livligt trafikerad. På skyddsgrönområdet går en högspänningsledning.

5.8 Övriga områden

Dessutom omfattar planen gatuområde samt riktgivande områden för samhällsteknisk service för placering av en telemast, en pumpstation och transformatorer.

6 ILLUSTRERANDE PLANER

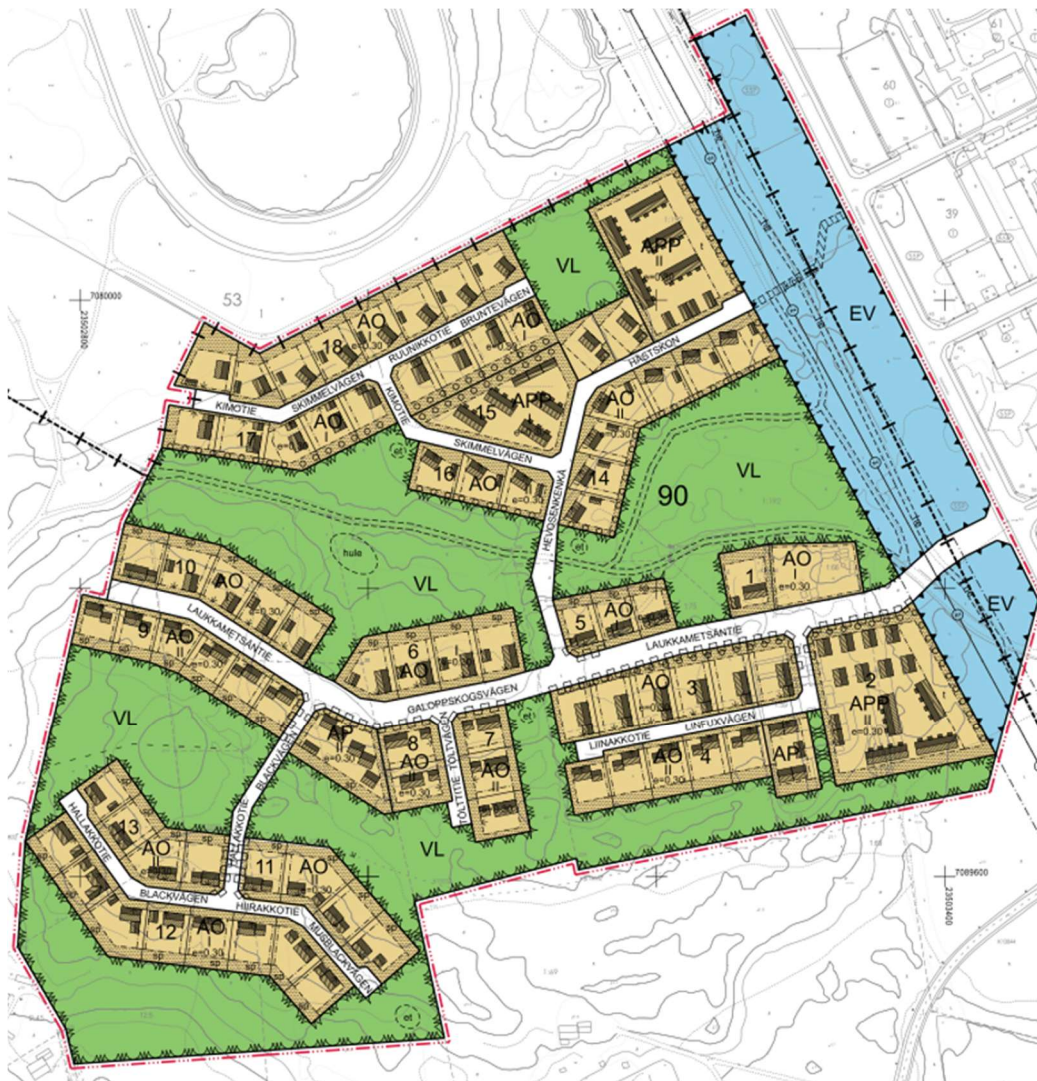


Illustration av området



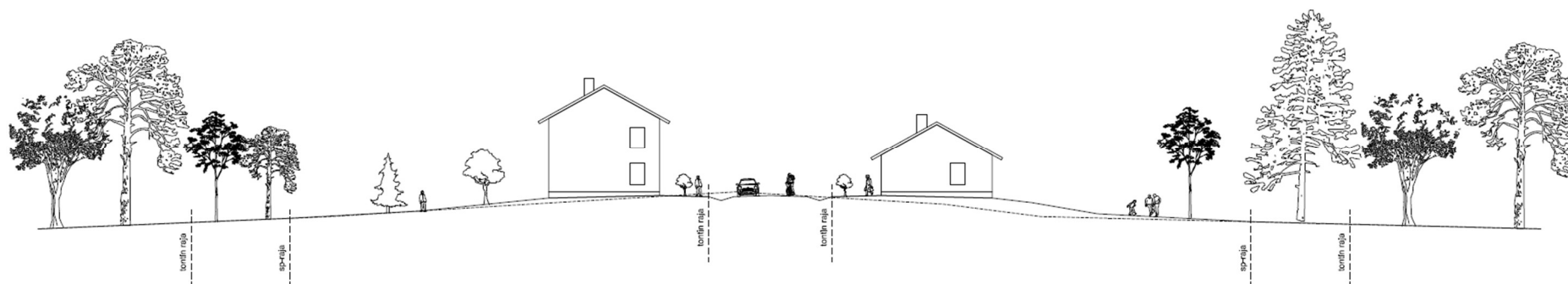
Planstomme, höjdkurvor och kronmodellkarta.

I planen har man strävat efter att placera byggandet så att äldre skog och områden som är betydande med tanke på naturens mångfald bevaras. Terrängen i området terräng har beaktats i syfte att skapa ett arkitektoniskt sett intressant område samt bl.a. när det gäller dagvattenhanteringen och gatornas linjer, för att man ska kunna undvika onödiga höjningar av markytan eller skärningar.

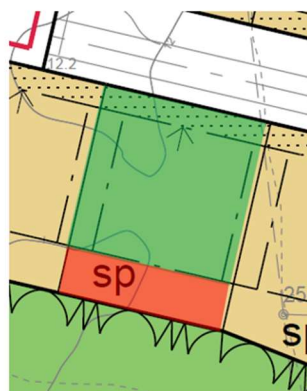
Vit färg markerar äng utan träd, grön färg ung plantskog/ungt trädbestånd och orange äldre skog. Källa: www.paikkatietoikkuna.fi "Ympäristö/Latvusmalli: uusin"



Illustration av den norra delen av området.



Principer för genomskärningen.

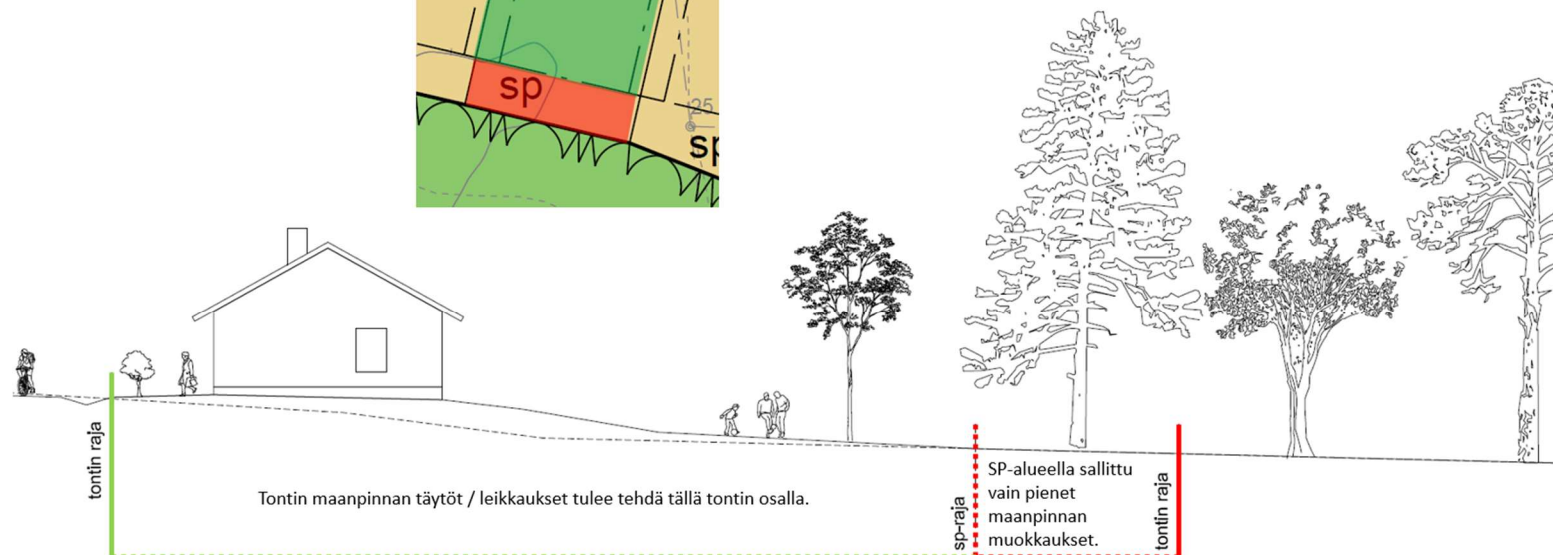


sp

SÄILYTETTÄVÄ / ISTUTETTAVA PUUSTO.
 TRÄDBESTÄND SOM SKALL BEVARAS / PLANTERAS.

-MAANPINNAN KORKOASEMAN TULEE SÄILYÄ PÄÄPIIRTEISSÄÄN LÄHTÖTILANTEEN
 MUKAISENA, VÄHÄISET TÄYTÖT JA LEIKKAUKSET SALLITTUJA.
 ruotsinnos

-PUITA MIN. 3 KPL, SUOSITAAN ALUEELLE LUONTEENOMAISTA LAJISTOA.
 ruotsinnos



Delar av tomterna som gränsar till skog har beteckningen SP. På denna tomtdel ska markytans höjdläge bibehållas som i utgångsläget. Nödvändiga fyllningsarbeten och skärningar ska riktas till andra delar av tomten. Tack vare lösningen kan byggnader och tomter placeras på ett naturligt sätt i terrängen.

7 KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN

Paragraf 9 i lagen om områdesanvändning, som föreskriver om skyldigheterna att utreda konsekvenserna när planer utarbetas, trädde i kraft i sin nya form 1.1.2025. Enligt den ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana under-sökningar 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:

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

Planarbetet har medelstora konsekvenser

Den nuvarande bebyggelsen är som närmast planområdet vid de nordligaste husen i Kvikant. Det faktum att det nya bostadsområdet byggs som närmast på mindre än 100 meters avstånd från husen ändrar deras omgivning markant. I planen har en grönzon lämnats som buffert mellan den nya och den gamla bebyggelsen.

Själva planområdet påverkas avsevärt av att en stor del av motions- och rekreationsområdet bebyggs. Samtidigt sker en delvis förändring av skogen och lederna som används för rekreation och hobbyer. I planlösningen har man minimerat de negativa förändringarna genom att bevara de befintliga trafikförbindelserna, spara grönförbindelserna och de skogsområden vilkas värde med tanke på landskapet är störst.

Barnkonsekvenserna:

Planarbetet har medelstora konsekvenser för barn

Planlösningens största konsekvenser riktas till de framtida invånarna. Planlösningen erbjuder invånarna en närmare naturkontakt än vanligt. Områdets struktur har planerats så att nästan alla tomterna anknyter direkt till skogen. Detta bidrar till att särskilt barnen utvecklar en naturkontakt som en del av sitt dagliga liv.

De negativa konsekvenserna riktas till rekreationsområdet som minskar i storlek. I närheten finns dock rikligt med andra områden som lämpar sig för friluftsliv, bl.a. för skolan.

Konsekvenserna för marken, berggrunden, vattnet, luften och klimatet (MBF 1 § (2)):

Konsekvenserna för jordmånen är betydande

Byggandet av de nya tomterna och gatorna påverkar jordmånen avsevärt, eftersom ytjorden i regel byts ut. Höjdläget på grunderna till byggnader och vägar bestämmer hur djupt konsekvenserna når. I områdets ytjord förekommer förhöjda halter av tungmetaller. Detta bör beaktas vid placeringen av den ytjord som avlägsnas. Ur den egentliga jordmånen hittades inga förhöjda halter i statusrapporten.

Inga konsekvenser för berggrunden

I statusrapporten konstateras utgående från GTK:s material om berggrundens höjdläge att dess yta i området är cirka -20 m.ö.h. Således har planen inga konsekvenser för berggrunden. Enligt materialen finns i planområdet inga sådana formationer i berggrunden som är värdefulla eller som ska bevaras. Inga närmare undersökningar har gjorts i området.

Konsekvenserna för vattnet är ringa

Dagvattnet i området fördröjs och absorberas främst på plats. Det vatten som inte absorberas leds via befintliga diken, som iståndsätts vid behov, till havet och Öjasjön. Dagvattnet från planområdet fördelas på tre olika avrinningsområden. Största delen av vattnet går längs diken norrut och rinner ut i havet i Lahdenperä. Delvis leds vattnet via diken västerut och därifrån via Mallotbäcken till Norrnässundet och vidare till Öjasjön. Från en smal del i södra kanten av planområdet rinner dagvattnet söderut till åkermarken i Kvikant.

I och med byggandet (tomter, hus och gator) kommer den jordmån som lämpar sig för infiltrering att minska något, vilket ökar vattenbelastningen på diken. Risken att diken svämmar över behärskas bl.a. med hjälp av en våtmarkssvacka som byggs i samband med den övriga infrastrukturen. Dessutom fördelar det stora nätverket av diken regnmängden på ett långt avstånd, vilket jämnar höjden på ytan vid hårt regn.

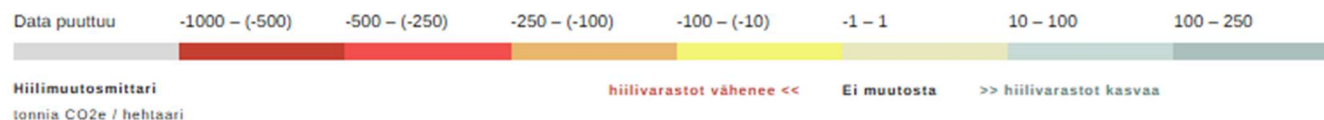
Konsekvenserna för luften och klimatet är rimliga

Byggnad på ett område som tidigare varit obebyggt och gröntäckt orsakar alltid avsevärda konsekvenser för miljön och klimatet. Eftersom det är fråga om ett rätt stort bostadsområde är planens konsekvenser i motsvarande mån större. I planeringen av bostadsområdet har man strävat efter att på ett mångsidigt sätt beakta ekologiska mål och klimatsynpunkter, vilka överlappar varandra på många punkter. Området byggs som en omedelbar fortsättning på den befintliga stadsstrukturen. Den har en tät koppling till det befintliga trafikinätet och servicen, god tillgång till kollektivtrafik och ett nätverk av leder som uppmuntrar till gång- och cykeltrafik. Dessa är faktorer som påverkar bl.a. trafikutsläppen positivt och håller planlösningens konsekvenser för klimatet rimliga. Planområdets rikliga grönförbindelser och det trädbestånd som bevaras fungerar som kolsänkor och förbättrar luftkvaliteten i området samt mikroklimatet bl.a. när det gäller vind och hetta. I planlösningen har de områden och förbindelser som är viktigast med tanke på mångsidighet bevarats.

Under planarbetets lopp har verktyget Kilva använts i bedömningen av klimatkonsekvenserna. Vid granskningarna framträdde som styrkor en hållbar fördelning mellan olika färd sätt, främjandet av beboelighet och funktioner som möjliggör hållbara lösningar samt identifieringen av sårbara värden och funktioner. Som svagheter lyfte verktyget fram bl.a. utnyttjandet av det befintliga byggnadsbeståndet och en resurssmart nybyggnad, tryggande och ökning av skogarnas kolsänkor och kolförråd samt bibehållande av kol den i framtida strukturen. Verktyget ger inga numeriska värden eller jämförelser med motsvarande planobjekt och dess mervärde ligger på rätt allmän nivå.

Konsekvenserna för klimatet bedömdes också med Finlands miljöcentrals verktyg Hiilikartta. Enligt bedömningen minskar planområdets kolförråd i och med planförslaget med 3152 tCO₂ (år 2030). Detta innebär att kolförrådet för en hektar minskar i medeltal med 110 tCO₂. De faktiska talen torde vara något mindre. Verktyget räknar att kolförrådet för skyddsgrönområdena (3,7 ha) minskar, även om dessa områden i verkligheten också i fortsättningen är ängsliggande kraftledningskorridorer.

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ✓



Konsekvenserna för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna (MBF 1 § (3)).

Konsekvenserna är måttliga

Området är i nuläget främst ekonomiskog i olika åldrar. Den mest allmänna naturtypen är frisk mo, dessutom förekommer rätt torr mo och plantskog. I statusrapporten har områdets naturliga tillstånd på en skala från 1–6 fått värden mellan 1–3, dvs. orördheten på olika figurer växlar mellan "kraftigt ändrad" - "måttligt ändrad". På utredningsområdet har fyra naturtypfigurer fått talet tre "måttligt ändrad" för naturtillståndet och man har skilt bedömt hur pass hotade de är. Av dessa figurer har en slutavverkats efter utredningen och en annan blir utanför planområdet i den uppdaterade avgränsningen. Den tredje figuren ligger i södra delen av området och i planförslaget har man till största delen avstått från att bebygga den. Den fjärde figuren har ett centralt läge i

planen och på den har tomter anvisats. Lösningen anses motiverad eftersom byggandet av platsen möjliggör en tätare områdesstruktur och ett tätare trafiknät samt förverkligande av mera sammanhängande gröna korridorer.

I statusrapporten rekommenderas att aspgrupperna på figurerna 14 och 15 bevaras. Norra delen av figur 14 har redan slutavverkats och enligt planförslaget bebyggs största delen av figuren. Enligt planförslaget lämnas figur 15 obebyggd.

I statusrapporten har inga hotade eller missgynnade arter observerats, inte heller regionalt hotade arter eller förekomster av växtarter enligt bilaga IV(b) i naturdirektivet.

Enligt statusrapporten (Envineer 2024) är det osannolikt att flygekorre förekommer i området eftersom det inte finns lämpliga livsmiljöer. I den kompletterande flygekorutredningen (Envineer 2026) konstaterades det att den mest potentiella skogsfiguren som fanns i områdets nordöstra del har slutavverkats. Det bedöms att det återstående trädbeståndet inte lämpar sig för flygekorren. Enligt utredningen har inga observationer av arten eller dess spillning gjorts.

I statusrapporten har den ovan nämnda skogsfiguren också bedömts vara den föröknings- och viloplatz som bäst lämpar sig för fladdermusen. I den kompletterande fladdermusutredningen (Envineer 2026) finns det inte längre några platser i planområdet som lämpar sig för fladdermusen. I utredningen observerades arterna inte heller med ultraljudsdetektor. I de kartläggningar som gjordes åren 2023 och 2024 observerades några nordfladdermöss. I planarbetet riktas ändringar endast till en av observationsplatserna.

Enligt statusrapporten kan de fågelarter som häckar i området inte anses särskilt värdefulla. Av den starkt hotade talltitan gjordes tre observationer. Två av dessa gjordes i planområdet, men inte på potentiell häckningsbiotop. De skogar i planområdet som lämpar sig för arten är mycket små till sin yta och i närheten av planområdet finns motsvarande livsmiljöer. De gröna nätverk som föreslås bevaras i planförslaget anses vara tillräckliga för att trygga talltitans rörelse och föda på området samt för att säkerställa förbindelsen till närområdets äldre skogar som bättre än planområdet fyller kriterierna för artens häckningsmiljö.

Planområdets totala areal är 29,4 hektar. Genomförandet av planen leder till att cirka 2,7 ha skog blir gatuområde, som till största delen består av asfalt och delvis av gröntäckta vägrenar och diken. På motsvarande sätt kommer ca 12,5 ha skog att ändras till bostadstomter med byggnader, träd, grönytor samt stenläggning och asfalt. I planarbetet har anvisats sammanlagt ca 14,3 ha områden för närrekreation och skyddsgrönområden. Tack vare det kommer omkring hälften av området att binda kol och vara kolförråd på liknande sätt som i nuläget. Skogsvårdsåtgärderna kommer dock att påverka dem. Med planbeteckningar har på tomterna anvisats områden som ska planteras och en del av det nuvarande trädbeståndet ska antingen bevaras eller alternativt ska nya träd planteras i stället.

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

Konsekvenserna är positiva

Genomförandet av det nya bostadsområdet som en omedelbar förlängning av den befintliga stadsstrukturen är motiverat såväl med tanke på samhälls- och energiekonomin, en effektiv infrastruktur, trafik som en sammanhängande områdes- och samhällsstruktur.

Planområdet har en tät koppling till den befintliga områdesstrukturen och stöder sig särskilt på servicen i Björkhagen och det befintliga trafiknätet där. Detta är en hållbar lösning med tanke på ekologi och ekonomi och motsvarar tanken om en kontrollerad tillväxt av stadsstrukturen i Karleby stads strategiska generalplan för områdesstrukturen 2040.

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

Konsekvenserna är delvis små, delvis betydande

Planarbetets konsekvenser för stadsbilden är små. Från den befintliga stadsstrukturen är området synligt endast från Hejmarsgatan.

Byggandet av det nya bostadsområdet på ett område som i nuläget är främst skog ändrar landskapet avsevärt, om än lokalt. Inom planområdet förändras landskapet avsevärt, även om omfattande grönförbindelser bevaras. Tack vare den omgivande skogen blir ändringarna synliga endast på ett begränsat avstånd från planområdet. Planarbetet påverkar mest landskapet för invånarna i de närliggande husen samt för dem som motionerar i området. På planområdet finns inget betydande kulturarv eller byggd miljö. Fabriksbyggnaden som står tom har inget värde med tanke på arkitektur eller stadsbilden. Den kan inte heller anses vara betydande för närings- och lokalhistorien. Det byggande som mest har präglat området har anknutit till pälsfarmer och skugg-husen har redan rivits.

Under terrängbesöket tillsammans med representanter för K. H. Renlunds museum hittades inga tecken på gamla boplatser eller motsvarande.

7 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbestämmelserna och -beteckningarna framgår av detaljplanekartan.

8 NAMN

I detaljplanen och detaljplaneändringen uppstår nya gator. Namnen på dem har framställts i planförslaget. Namnteamet behandlade ärendet under sitt sammanträde och namnen styrks i och med denna plan.

9 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN

Tidsmålet för arbetet är att detaljplanen blir färdig under 2026. Tomter i planområdet överläts till byggarna i faser. Målet är att de första tomterna ska överlätas 2027–2028.

KARLEBY 30.9.2026

Päivi Cainberg
Stadsplaneringschef

Palmajärvi I (Området söder om travbanan) planutkast - Sammanfattning av utlåtanden och planläggarens bemötanden

Utkastet till detaljplan var offentligt framlagt under tiden 4.12.2026 – 19.1.2026. Det kom in åtta utlåtanden och en åsikt.

Utlåtande 1 / Fingrid

Fingrid har inga kraftledningar eller andra funktioner på ifrågavarande detaljplaneområde.

Planläggarens bemötande:

Inget bemötande behövs.

Utlåtande 2 / Suomen Erillisverkot Oy

Projektet har ingen inverkan på Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet inom nätoperätörstjänster.

Planläggarens bemötande:

Inget bemötande behövs.

Utlåtande 3 / Digita Towers Oy

På det planerade planområdet uppstår en stor mängd nya småhustomter. Digita Towers Oy har hösten 2025 meddelat om behovet av en ny basstation (mast 42 m och apparatutrymme 9 m²) när planeringen inleddes.

På planområdet behövs en EMT-reservation för mast och apparatutrymme. När området byggs kommer mobilnätets nuvarande kapacitet inte att räcka till för upprätthållandet av ett bra nät på det nya planområdet och även förbättrad täckning behövs via den nya masten.

Tack vare en mast på planområdet kan man förbättra kapaciteten hos mobilnätet i de befintliga omgivande bostadsområdena. De befintliga masterna ligger för långt borta och deras kapacitet räcker inte till för det nya planområdet. Bifogat ett förslag till område där EMT-reservationen kan göras med ett radiotekniskt sett korrekt läge.

Planläggarens bemötande:

I södra delen av detaljplaneområdet reserveras en plats för en mast.

Utlåtande 4 / Tillstånd, Byggnadstillsyn

Byggnadsytorna på de flesta tomterna förefaller vara avgränsade så att det mellan byggnaderna på angränsande tomter lämnas minst 8 meter obebyggt utrymme.

På vissa tomter (kvarter 4) sträcker sig byggnadsytan dock ända till tomtens sidogräns, vilket möjliggör byggande ända till gränsen. Detta är i princip möjligt utan samtycke från grannfastigheten. Därtill kan snedställda byggnadsytor medföra utmaningar, eftersom byggnaderna ska uppföras i anslutning till dessa. Snedställda byggnadsytor begränsar bland annat byggnadernas längd och dimensionering samt kan leda till planavvikelser. Till skillnad från placeringen av huvudbyggnaden kommer övriga ekonomibyggnader och konstruktioner på tomten sannolikt att placeras i andra riktningar.

Byggnadstillsynen ansåg det vara positivt att det maximala antalet byggnader och konstruktioner för varje tomt har antecknats i detaljplanen, likaså den minsta andelen vattengenomsläpplig grönyta i procent.

I de allmänna bestämmelser som gäller alla kvartersområdena anges följande: "För genomförandet av detaljplanen ska en kvartersplan utarbetas och godkännas." Byggnadstillsynen ansåg att bestämmelsen även borde förplikta till att den upprättade kvartersplanen följs.

Enligt den statusrapport som fanns som bilaga till begäran om utlåtande ska de förhöjda halterna av skadliga ämnen i matjordens humusskikt beaktas i alla situationer där jordmassor grävs upp, hanteras eller placeras/återanvänds. Dessutom har det krävts att NTM-centralen informeras (Tillstånds- och tillsynsverket). Detta borde säkert antecknas även i detaljplanebestämmelserna.

Planläggarens bemötande:

Avståndet från byggnadsytan till grannfastigheten är i regel 4 meter för bostadsbyggnader och på vissa tomter 2 meter för ekonomibyggnader. I kvartersplanen kommer mer detaljerade krav på byggnadernas placering att anges, vilka bland annat kommer att studeras vidare inom infrastrukturplaneringen. I enlighet med utlåtandet har gränser för byggnadsytorna lagts till i planförslaget för samtliga tomter i förhållande till tomtgränserna mellan tomterna.

Tack vare byggnadsytor som är snedställda i förhållande till gatan har man skapat variation och särprägel för en del av kvarteren inom det stora bostadsområdet. Tomternas genomförbarhet har undersökts under planarbetet genom mer detaljerad planering.

I planbestämmelserna har lagts till en skyldighet att iaktta den upprättade kvartersplanen.

Den fortsatta hanteringen och placeringen av ytjord som innehåller skadliga ämnen kommer att ske utifrån separata utredningar och fortsatt planering. Ett avsnitt om detta har lagts till i planbeskrivningen. Det ansågs inte nödvändigt att införa särskilda bestämmelser om ytjord i plankartan, eftersom hanteringen av dessa jordmassor inte påverkar planens innehåll.

Yttrande 5 / Miljöhälsövård

Området har planerats med en gles struktur samtidigt som dess skogskaraktär bevaras. Gång- och cykelvägarna samt deras kontinuitet har beaktats, liksom goda förbindelser från tomterna till dessa. De östligaste tomterna, där APP-tomter samt en småhustomt har anvisats, har dock placerats direkt intill kraftledningskorridoren utan någon grönzon emellan. Eftersom den pågående elektrifieringen av samhället förefaller medföra ett allt större behov av elöverföring, vore det motiverat att i planeringen av bostadsområden förutse ett eventuellt framtida behov av att bredda ledningskorridorer genom att lämna ett tillräckligt skyddsavstånd till bebyggelsen. Detta gäller särskilt i detta område, där det inte finns något särskilt behov av att bygga tätt intill ledningskorridoren.

Ur landskapssynpunkt vore det även önskvärt att lämna ett trädbevuxet grönområde mellan ledningskorridoren och bebyggelsen i syfte att skärma av utsikten mot kraftledningen från bostadstomterna.

Planläggarens bemötande:

På tomternas gräns mot kraftledningen anvisas en del av området som ska planteras. Ett eventuellt framtida behov av att öka kraftledningens kapacitet kan genomföras på ledningens östra sida. Kapaciteten kan även påverkas genom valet av typ av ledningsstolpe.

Utlåtande 6 / K.H. Renlunds museum

Arkeologiskt kulturarv

På planområdet finns inga fasta fornlämningar som fredats i enlighet med lagen om fornminnen (295/1963), inte heller annat arkeologiskt kulturarv. Inte heller vid den terrängsyn som genomfördes av museet och ansvarsområdet Planering påträffades några tecken på arkeologiskt kulturarv.

Med beaktande av planområdets höjdläge och områdets historia är det dock möjligt att tidigare okända arkeologiska kulturarvslämningar kan påträffas i samband med förändrad markanvändning. Museet föreslår därför följande tillägg till avsnitt 3.1.4:

”I enlighet med 14 § i lagen om fornminnen ska arbetet avbrytas om tecken på en fast fornlämning upptäcks i samband med grävningsarbete, och Museiverket ska kontaktas så att eventuella fynd kan dokumenteras.”

Museet har inga ytterligare synpunkter på utkastet till plan med hänsyn till det arkeologiska kulturarvet.

Byggd kulturmiljö och kulturlandskap

Det finns inga kända särskilda värden beträffande den byggda kulturmiljön på planområdet. Landskapsmässigt består området av ekonomiskog i olika utvecklingsstadier. I planen finns rikligt med grönförbindelser, vilket innebär att områdets skogskaraktär sannolikt kommer att bevaras väl även när planen genomförs. Utredningen av nuläget visar att det finns en del äldre träd inom området. Museet föreslår att detta trädbestånd granskas närmare och att det, om träden bedöms ha landskapsmässig betydelse, beaktas i detaljplanen genom mer precisa planbeteckningar. K.H. Renlunds museum har i övrigt inget att anföra i ärendet.

Planläggarens bemötande:

I detaljplanen har man strävat efter att bevara skogsområden med trädbestånd som är betydelsefulla med tanke på landskapet eller naturens mångfald. Naturens mångfald innebär ofta att det finns äldre träd i området, vilket gör att dessa båda mål stöder varandra.

Utlåtande 7 / Tillstånds- och tillsynsverket

Statusrapporten ger viktig information om förhållandena inom planområdet. Utredningen innehåller dock inga bilagor, vilket gör resultaten från markundersökningen av skadliga ämnen svåra att tolka. I planområdet har zinkhalter som överskrider det högre riktvärdet konstaterats i ytjorden, och i ett samlingsprov har kvicksilverhalter över det lägre riktvärdet påträffats. Tillstånds- och tillsynsverket anser att en bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehov bör göras för ytjorden på området.

Genom planbestämmelser bör placeringen av förorenade jordmassor samt principerna för hanteringen av sådana anges i syfte att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö.

I statusrapporten har grundvattnets kvalitet inom projektområdet inte analyserats. Det är därför möjligt att grundvattnet till följd av den avslutade pälsfarmningsverksamheten innehåller förhöjda näringshalter. Detta kan ha betydelse om vattnet i området avses användas för privat bruk. Planbeskrivningen kunde dessutom kompletteras med uppgifter om hur och till vilka kommunaltekniska nät och system det nya bostadsområdet ska anslutas.

Planläggarens bemötande:

Resultaten från jordmånsundersökningen inkluderas i det material som finns som bilaga till planförslaget.

Nödvändiga utredningar och bedömningar av ytjordarna kommer att göras. Det har inte ansetts nödvändigt att införa planbestämmelser om detta, eftersom hanteringen och placeringen av ytjordarna inte påverkar bostadsområdets struktur, tomternas placering eller andra planlösningar. På så sätt undviks också en situation där principer som fastställts i planbestämmelserna senare skulle kunna förhindra en annan lösning som framkommer genom fortsatta utredningar.

De alternativ för hanteringen av ytjord som konkretiseras genom utredningarna kommer att diskuteras med och godkännas av Tillstånds- och tillsynsverket samt andra berörda myndigheter.

Bostadsområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Därför är grundvattnet i området inte avsett att användas som hushållsvatten.

Naturutredning

I naturutredningen som ingår i planbeskrivningen redovisas grundläggande uppgifter om planområdets växtlighet och naturtyper samt förekomsten av flygekorre, fågelarter och fladdermöss. Utredningen innehåller också rekommendationer beträffande naturvärden som bör beaktas.

Enligt naturutredningen har ingen särskild inventering av flygekorror genomförts inom området, och det bedöms vara osannolikt att flygekorre förekommer eftersom det arealen av den för arten lämpliga biotopen (1,5 ha) är för liten. Tillstånds- och tillsynsverket anser dock att även om skogarna inom området till stor del består av torr mo som omfattas av skogsbruket, förekommer också frisk moskog med gran- och lövträd i områdets norra och sydvästra delar. Den för flygekorre lämpliga biotopen kan vara kopplad till andra för arten lämpliga livsmiljöer inom eller utanför området.

Enligt fladdermusinventeringen förekommer möjliga daggömslen för fladdermöss i hålträd i granskogen inom figur 14. Fladdermusen hör till de arter som anges i bilaga IV a till naturdirektivet, och deras fortplantnings- och rastplatser är skyddade enligt naturvårdslagen

Tillstånds- och tillsynsverket anser att tidpunkten för inventeringarna av djurlivet samt avsaknaden av utredningar om flygekorre enligt naturdirektivets bilaga IV a utgör en betydande brist. Tillstånds- och tillsynsverket anser därför att förekomsten av flygekorre och fladdermus inom planområdet ska säkerställas genom fältinventeringar vid korrekt tidpunkt.

Tillstånds- och tillsynsverket konstaterar att tidpunkten för fågelinventeringen är relativt sen, men att den sannolikt ger en i huvudsak korrekt bild av fågelfaunan.

Naturutredningen bör kompletteras med kartuppgifter över förekomsten av fågelarter och andra djurarter inom området. Tillstånds- och tillsynsverket anser vidare att de skogsbestånd där den akut hotade talltitan förekommer bör beaktas på plankartan åtminstone som områden som främjar biologisk mångfald.

Planläggarens bemötande:

En kompletterande utredning av flygekorre genomfördes inom planområdet i maj 2026. Under utredningen observerades inte flygekorror eller flygekorrs spillning. Den livsmiljö i områdets nordöstra hörn, som i den tidigare utredningen identifierades som potentiell, har till stor del avverkats, och den återstående delen bedöms inte längre uppfylla kriterierna för flygekorrens livsmiljö.

I maj 2026 utfördes även en kompletterande inventering av fladdermusen. Inga lämpliga fortplantnings- eller rastplatser observerades, vilket berodde på de relativt färska avverkningarna i områdets nordöstra del. Inga observationer av fladdermus gjordes med ultraljudsdetektor.

Vid fågelinventeringen den 23 juli 2024 gjordes tre observationer av talltita. Den västligaste observationsplatsen, som består av äldre skog, bedöms vara den mest sannolika häckningsmiljön. Denna plats ligger cirka 200 meter utanför planområdet och kommer därför inte att påverkas av byggnation. De två övriga observationsplatserna ligger inom planområdet men bedöms, utifrån sina biotoper, sannolikt inte vara häckningsplatser. I planförslaget anvisas ny markanvändning i deras närhet. Samtidigt bevaras grönförbindelserna i området, vilket gör att fåglarnas rörelsemöjligheter, särskilt till potentiella häckningsbiotoper i äldre skog, bibehålls.

Detaljplanens förhållanden och beaktande av klimatförändringen

Dagvatten

I planbeskrivningen har dagvattenfrågorna inte behandlats eller bedömts närmare när det gäller dagvattenmängder eller de allmänna principerna för dagvattenhantering inom planområdet. På basis av uppgifterna i planbeskrivningen är det svårt för berörda parter att bedöma om de reserveringar för dagvattenhantering som anges på plankartan, deras placering eller de övriga allmänna bestämmelserna om dagvatten är tillräckliga. Enligt 103 § i lagen om områdesanvändning är det allmänna målet för dagvattenhanteringen att utveckla en planmässig dagvattenhantering särskilt inom detaljplaneområden. Dagvattenhanteringen ska beaktas både vid planering av markanvändningen och vid byggande. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot klimatförändringens effekter. Klimatförändringen ökar förekomsten av extrema väderfenomen, såsom kraftiga regn, vilket ökar behovet av en övergripande planering av dagvattenhanteringen.

Planläggarens bemötande:

Parallellt med planarbetet har infrastrukturen planerats, och preciserade principer för dagvattenhanteringen har lagts till i planbeskrivningen i förslagsfasen.

Sura sulfatjordar

Enligt GTK:s material bedöms sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar inom planområdet vara måttlig. I publikationen Nationell guide om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar finns anvisningar om hur sura sulfatjordar bör beaktas. Tillstånds- och tillsynsverket anser att planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar i området samt med allmänna principer för deras hantering. Dessutom är det möjligt att genom planbestämmelser styra hanteringen av sura sulfatjordar.

Planläggarens bemötande:

I statusrapporten påträffades inga sura sulfatjordar. Uppgifterna om detta har införts i planbeskrivningen.

Bedömning av konsekvenserna för klimatet

Av planbeskrivningen framgår inte huruvida klimatpåverkan har beräknats eller bedömts med hjälp av befintliga klimatverktyg. Inte heller framgår stadens klimatmål eller hur dessa främjas. I bedömningen av detaljplanens konsekvenser har planläggaren på en allmän nivå bedömt detaljplanens klimatpåverkan, och vissa klimatrelaterade effekter av planutkastet har identifierats. Däremot har inga åtgärder för att lindra klimatpåverkan eller deras effektivitet utvärderats. Tillstånds- och tillsynsverket anser därför att helhetsbilden av klimatpåverkan förblir oklar.

Tillstånds- och tillsynsverket konstaterar att klimatkonsekvensbedömningen ska genomföras som en del av planeringen och påbörjas så tidigt som möjligt. Som en väsentlig del av arbetet kan även olika alternativ samt granskning och jämförelse av dessa ingå. I bedömningen kan exempelvis verktygen Kilva och Hiilikartta användas. Klimatkonsekvensbedömningen bör omfatta både begränsning av klimatförändringen och behovet av klimatanpassning samt identifiera metoder för att lindra negativa effekter. Dessutom bör det bedömas hur negativa klimatkonsekvenser kan minskas och hur positiva effekter kan förstärkas.

Tillstånds- och tillsynsverket anser att klimatkonsekvensbedömningen ännu skulle kunna kompletteras. Planområdet innehåller i utgångsläget flera positiva drag med tanke på klimatet, såsom omfattande närreklamationsområden och skogsområden som fungerar som kolsänkor. Läget i samhällsstrukturen är fördelaktigt om området stöder sig på servicecentret i Björkhagen. Utan närmare uppgifter eller bedömningar om reseflöden inom staden eller olika färdssätt andelar är det dock svårt att bedöma klimatpåverkan från trafiken. Genom klimatkonsekvensbedömningen kan man också säkerställa att betydande negativa klimatkonsekvenser av nybyggnation kan lindras i tillräcklig omfattning. Det vore ännu möjligt att granska planläggningens möjligheter att minska utsläppen från byggandet och att utarbeta planbestämmelser som stöder detta mål.

Tillstånds- och tillsynsverket vill dessutom fästa uppmärksamhet vid områdets omfattande nätverk av grönområden och gröna förbindelser. I grönområdesnätverk handlar det ofta, utöver rekreatiomsområden, även om behovet av ekologiska förbindelsenätverk. Skogs- och grönområden kan innehålla behov av gröna förbindelser som syftar till att upprätthålla ekologiska förbindelser mellan olika livsmiljöer. Med hänvisning till avsnitt 5 i den strategiska generalplanen, Grön- och rekreatiomsområden, kan kontinuiteten i grönområdesnätverket i planutkastet ifrågasättas, eftersom kvartersområden som reserverats för boende bryter den sammanhängande skogsmiljön och kontinuiteten i grönområdena (exempelvis kvarter 7).

Planläggarens bemötande:

I planbeskrivningen för förslagsfasen har både klimatkonsekvenser och övriga miljökonsekvenser beskrivits mer ingående. Dessa har alltid ett samband, men särskilt i denna detaljplan är sambandet särskilt starkt. Vid bedömningen av planlösningarnas utgångspunkter och konsekvenser har man använt verktygen Hiilikartta och Kilva, och dessutom haft ett omfattande internt samarbete inom staden, bland annat med miljö- och skogstjänster samt planering av grönområden samt med infrastrukturplaneringen och -byggandet.

Därtill har kompletterande naturutredningsmaterial beställts av en konsult. Målet med detta omfattande samarbete och dessa utredningar har varit att utveckla en detaljplan för bostadsområdet där klimat- och miljövärden beaktas så bra som möjligt.

Den information som klimatverktygen Hiilikartta och Kilva ger är tyvärr relativt allmän, och nyttan av verktygen har upplevts som begränsad. Resultat från dessa verktyg har dock inkluderats i planbeskrivningen. Det vore värdefullt om verktygen exempelvis möjliggjorde jämförelser med motsvarande planområden.

Planbeskrivningen har även kompletterats med uppgifter om trafiken, såsom kollektivtrafikens servicenivå samt rutter och trafikmängder beträffande olika färd sätt

Utlåtande 8 / Mellersta Österbottens förbund

Inget att anmärka.

Planläggarens bemötande:

Inget bemötande behövs.

Åsikt 1

Vi önskar mycket tydliga och väl synliga markeringar på de platser där hästleden ansluter till någon annan väg eller led, så att det klart framgår att leden uttryckligen är en hästled. För närvarande finns det skyltar med karta över leden på fyra platser och på ett par ställen finns trafikmärken som förbjuder motorfordon, men med undantag för en plats ser man inte dessa skyltar om man inte redan färdats en god bit längs leden. Eftersom all slags trafik i området kommer att öka, anser vi dessutom av säkerhetsskäl att även cykling bör förbjudas på leden. Kvikant och Bredviken erbjuder gott om andra leder för cyklister, medan hästleden borde vara en trygg plats som är reserverad för hästfolk. Enstaka fotgängare har hittills inte orsakat problem, men terrängcyklister har skrämt hästar och orsakat farliga situationer och konflikter. Under bärsäsongen händer det också att bilister av misstag kör in på leden. En höst ledde detta till att en av våra elever skadades när hästen blev skrämd av en bil som plötsligt dök upp ur buskaget. Händelsen filmades och en polisanmälning gjordes.

Att gång- och cykelvägen som förbinder Palmajärvi bostadsområde med Sesmansvägen löper parallellt med hästleden under en längre sträcka väcker oro, särskilt om mopeder tillåts på leden. Förutom buller finns risken att människor börjar ta genvägar mellan lederna genom buskagen. På hästleden rör sig hästarna ofta i hög fart, och om någon plötsligt hoppar fram ur terrängen kan situationen bli livsfarlig. Någon kan bli påsprungen av en häst eller någon kan falla av hästen eller kärran. Även hästen kan skadas allvarligt eller mista livet om den exempelvis kolliderar med en cykel. Den befintliga leden är naturligtvis den enklaste grunden för en gång- och cykelväg, men personligen skulle jag flytta gång- och cykelleden längre söderut så att den löper parallellt med hästleden under en så kort sträcka som möjligt. Jag anser också att de nuvarande förbindelserna mellan cykelvägen och hästleden inte borde lämnas kvar.

Att bostadsområdets omfattning har minskat jämfört med tidigare planer är positivt. Även den ändrade delen av hästleden är trevligt rak och har naturliga kurvor. Det är också en bra lösning att vid Tallqvist leda hästleden genom skogen.

Samtidigt skulle det också vara bra om genomfartstrafik för bilar mot Bredviken inte tillåts vid Tallqvist. Bil- och mopedkörningen genom Kvikant by mellan Björkhagen och Bredviken är ofta mycket livlig, särskilt på sommaren, och ibland försöker folk avsiktligt skrämma hästar på vägen.

Vi önskar att man, om ytterligare vägförbindelser eller liknande anläggningar planeras i närheten av hästleden i framtiden, i planeringen beaktar området mellan den officiella hästleden och Strandvägen. Området används dagligen av hästfolk och bidrar till att fördela trafiken på hästleden under rusningstid. Hälften av den ofta använda fartrakan fortsätter från hästleden mot Strandvägen, och det anslutande lednätet används av travfolk som vändplats. Ryttare använder också i viss mån leden bakom koloniträdgården. Det sägs att denna led är mycket gammal och har sannolikt funnits redan innan den officiella hästleden anlades.

Planläggarens bemötande:

I planarbetet har man strävat efter att beakta olika former av trafik samt dem som använder området för fritidsaktiviteter eller näringar som anknyter exempelvis till hästar. Ny bebyggelse påverkar naturligtvis lederna och användningen av området. Den respons som inkommit om planen samt resultaten från bland annat de genomförda workshopparna har i så stor utsträckning som möjligt beaktats i planeringen. Grundprincipen är att säkerställa välfungerande hästförbindelser mellan Kvikant, travbanan och Storträsk. Det är möjligt att röra sig via flera alternativa ruttor, inklusive den nuvarande leden under kraftledningen som går runt bostadsområdet.

Det är inte möjligt att i detaljplanen reglera dessa arrangemang någon särskilt detaljerad nivå. Därför har man samarbetat med trafik- och infrastrukturplaneringen under hela planprocessen. I den fortsatta planeringen kan man mera preciserat ange vägvisande skyltar, farthinder, ytmaterial för stigar och andra motsvarande lösningar som styr trafiken.