

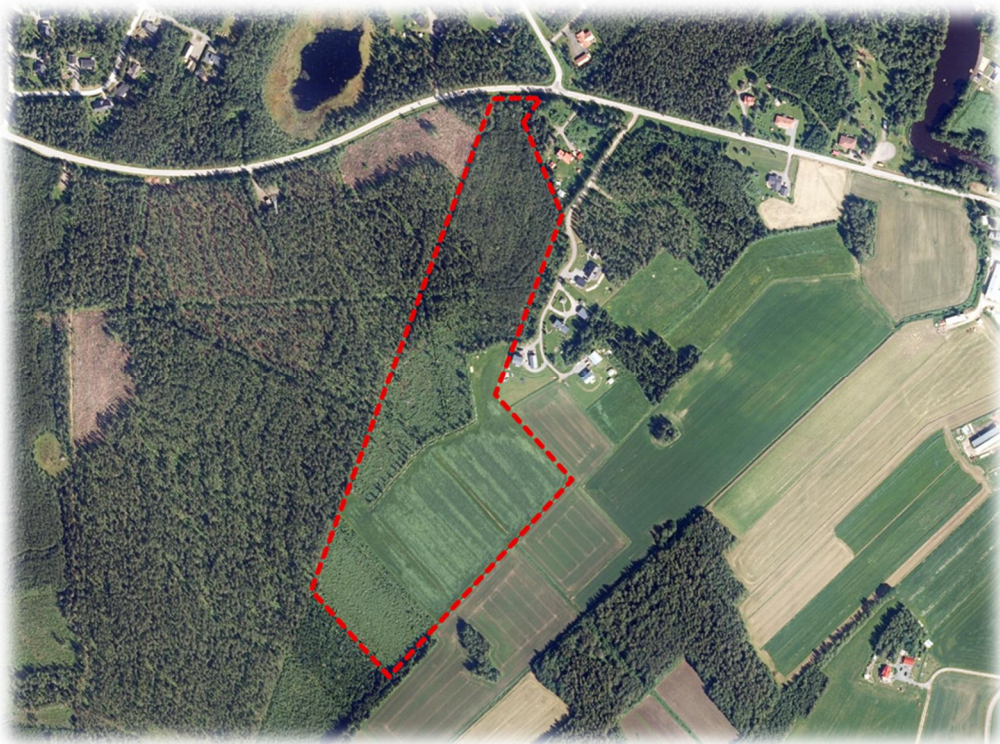
Avsedd för
Kronoby kommun

Typ av dokument
Planbeskrivning

Datum
16.9.2024

Kronoby kommun

Västeråkersledens detaljplan



Kronoby kommun

Västeråkersledens detaljplan

Projektnamn Västeråkersledens detaljplan
Mottagare Kronoby kommun
Typ av dokument Planbeskrivning
Datum 27.5.2024, 16.9.2024
Förberett av Joel Nylund
Godkänt av Jonas Lindholm

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	3
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
2.	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i processen	4
2.2	Detaljplanen	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området	5
3.1.2	Naturmiljön	5
3.1.3	Den byggda miljön	8
3.1.4	Markägoförhållanden	10
3.2	Planeringssituationen	10
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	10
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	14
4.1	Planläggningens olika skeden	14
4.2	Tidtabell	14
4.3	Behovet av detaljplanering	15
4.4	Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.5	Deltagande och samarbete	15
4.5.1	Intressenter	15
4.5.2	Anhängiggörande	15
4.5.3	Deltagande och växelverkan	16
4.5.4	Myndighetssamarbete	16
4.6	Mål för detaljplanen	16
4.7	Detaljplanens utgångsalternativ	16
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	17
5.1	Planens struktur	17
5.2	Planutkast 27.5.2024	17
5.3	Planförslag 16.9.2024	18
5.4	Dimensionering	19
5.5	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	19
5.6	Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser	19
5.7	Detaljplanens uppfyllande av generalplanens innehållskrav (MBL 54§, 39§)	20
6.	PLANENS KONSEKVENSER	21
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	21
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	22
6.1.2	Samhällsekonomiska konsekvenser	23
6.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	23
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
7.1	Genomförande och tidsplanering	23

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kronoby kommun, markägarna och Ramboll Finland Oy. För beredningen av planen svarar Kronoby kommuns planläggare Dan Stenlund. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

Kronoby kommun



Säbråvägen 2, 68500 Kronoby

www.kronoby.fi

Kontaktperson

Planläggare Dan Stenlund

Tel. +358 50 562 4924

E-post: dan.stenlund@kronoby.fi

Ramboll Finland Oy



Teräsgränd 1–3 E, 65100 VASA

www.ramboll.fi

Kontaktperson

Projektchef Joel Nylund

Tel. +358 50 4068 466

e-post: joel.nylund@ramboll.fi

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605

tel. +358 50 349 1156

e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Planområdets läge

Planläggningsområdet är ett ca 11 ha stort jord- och skogsbruksområde i Kronoby kommun. Planläggningsområdet ligger ca 1,5km utanför Kronoby centrum. I näromgivningen finns det bostadshus, jord- och skogsbruksområden, industriområde samt Kronoby å och järnvägen som båda ligger inom 1km från området.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan.

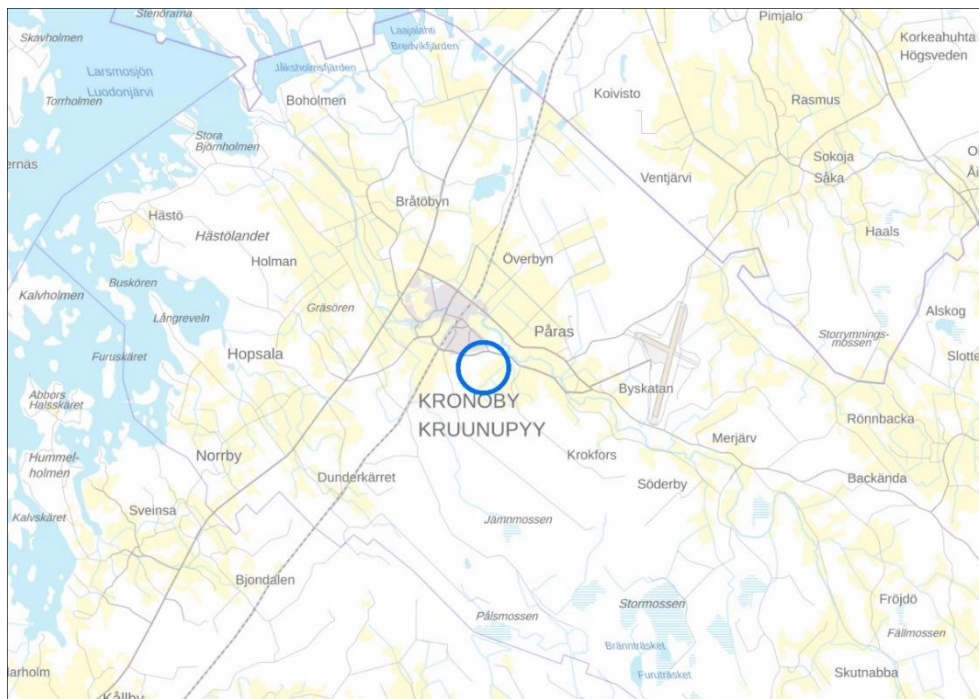


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge med blå ring. © Lantmäteriverket

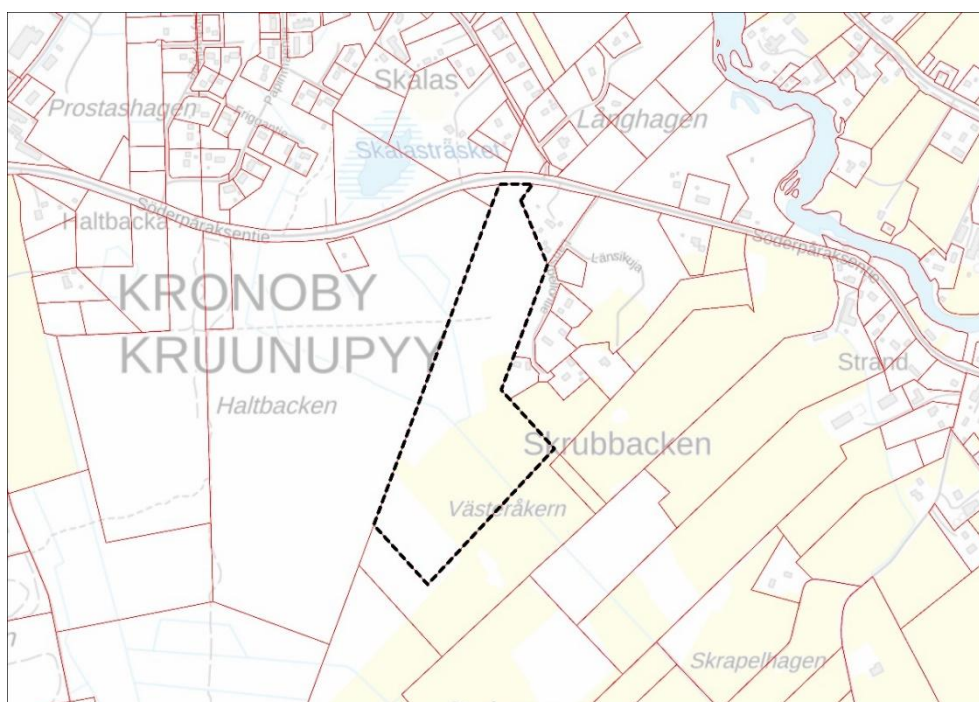


Bild 2. Planområdets riktgivande utsträckning. © Lantmäteriverket

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Västeråkersledens detaljplan.

Syftet med planen är en organiserad markanvändning som ger möjligheter till nya bostadstomter, trafikförbindelser samt rekreatiomsområden.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor:

Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning.*

Bilaga 2: *Naturinventering 2024.*

Bilaga 3: *Bemötanden till utkastskedets respons.*

Bilaga 4: *Bemötanden till förslagskedets respons. (tillkommer senare)*

Bilaga 5: *Blankett för uppföljning av detaljplanen (tillkommer senare)*

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i processen

22.1.2024 § 13	Beslut om att starta planläggningen.
29.5-27.6.2024	PDB och Planutkast till påseende.
___-___-20__	Planförslaget till påseende.
___-20__ § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
___-20__ § __	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är beteckningar för boende, närrecreation och skogs- och jordbruksområden. Detaljplanen har anvisats med ett nytt gatunät. Planbeteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på plankartan.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på markägaren.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Området är obebyggt sedan tidigare och består delvis av avverkad ekonomiskog samt åkermark. I områdets närhet finns i dagens läge spridd småhusbebyggelse i landsbygdsmiljö. Genom området går en vattenledning.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området är till sin helhet i natur- eller därmed jämförbart tillstånd, delar av området har avverkats. Skogarna är i övrigt skötta och området är naturskönt och ligger på kort avstånd från kommunal service. På östra sidan om Västeråkersvägen finns ett detaljplanerat bostadsområde och norra sidan av Söderpårasvägen berörs av detaljplanen "*Kronoby centrum detaljplan*".

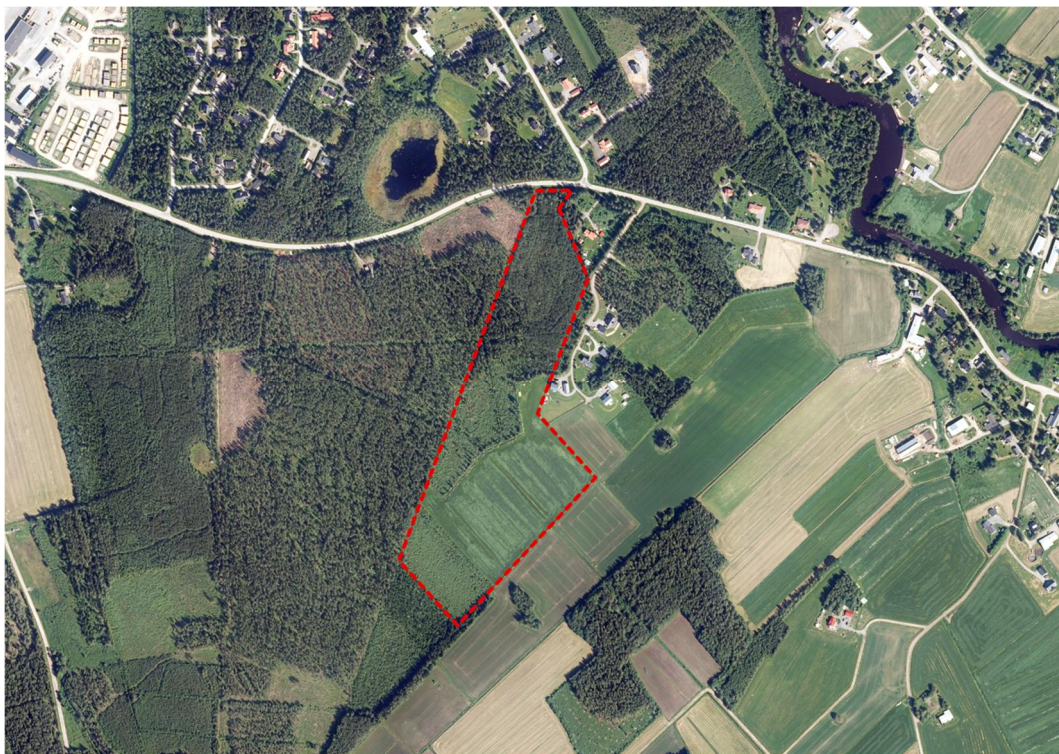


Bild 3. Flygbild över planläggningsområdet och dess närhet. ©Lantmäteriverket.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Planområdets landskapsmässiga särdrag är typiskt österbottniska med stora åkerområden, ekonomiskog och småhusbebyggelse koncentrerat till landsvägen. I närheten går Kronoby å.

Topografi

Området sluttar jämnt söderut, som högst är det längst norrut på området på ca 22 m ö.h. och som lägst längst söderut där höjden är ca 11 m ö.h.

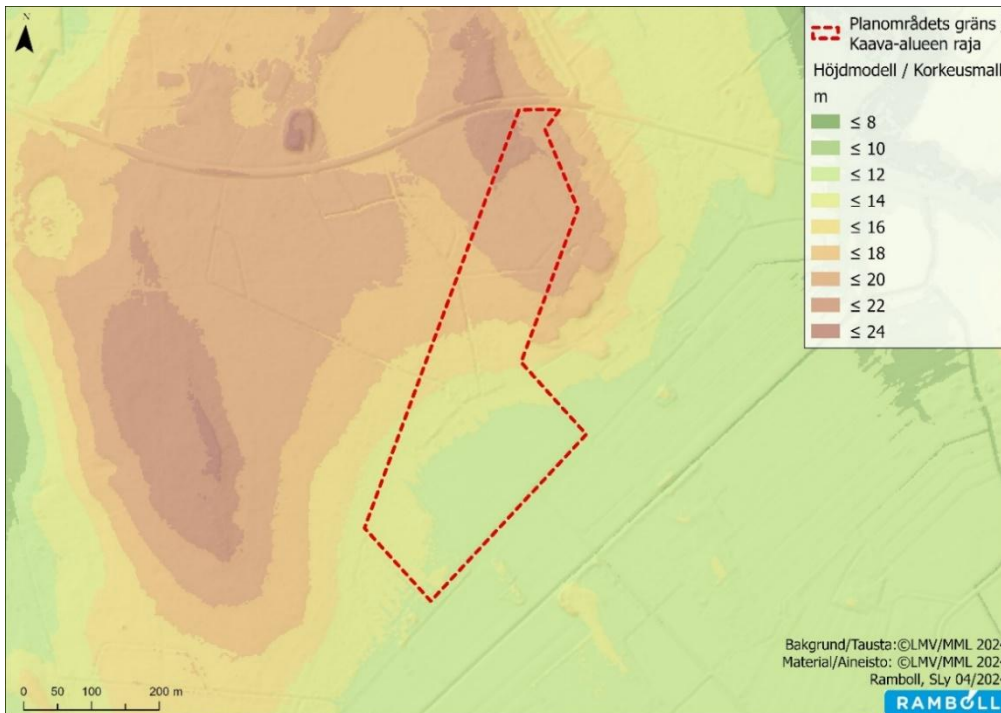


Bild 4. Områdets topografi. © Lantmäteriverket

Vattendrag

Norr om planläggningsområdet går Kronoby å som leder ut till Larsmosjön, strax nordväst om området finns ett litet träsk, Skalaträsket. Inom planläggningsområdet går några mindre diken som leder ut till mindre vattendrag.

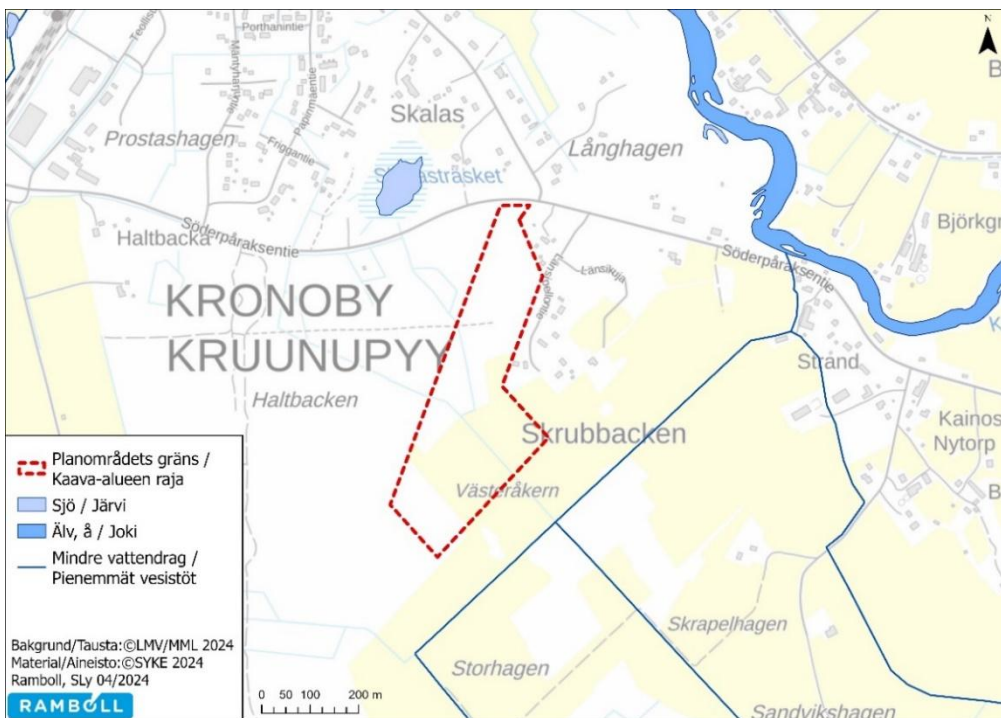


Bild 5. Vattendrag i området. ©Syke

Jordmån

Området består i sin helhet av blandade jordarter och finfördelade jordarter. Huvudjordarten är inte utredd.

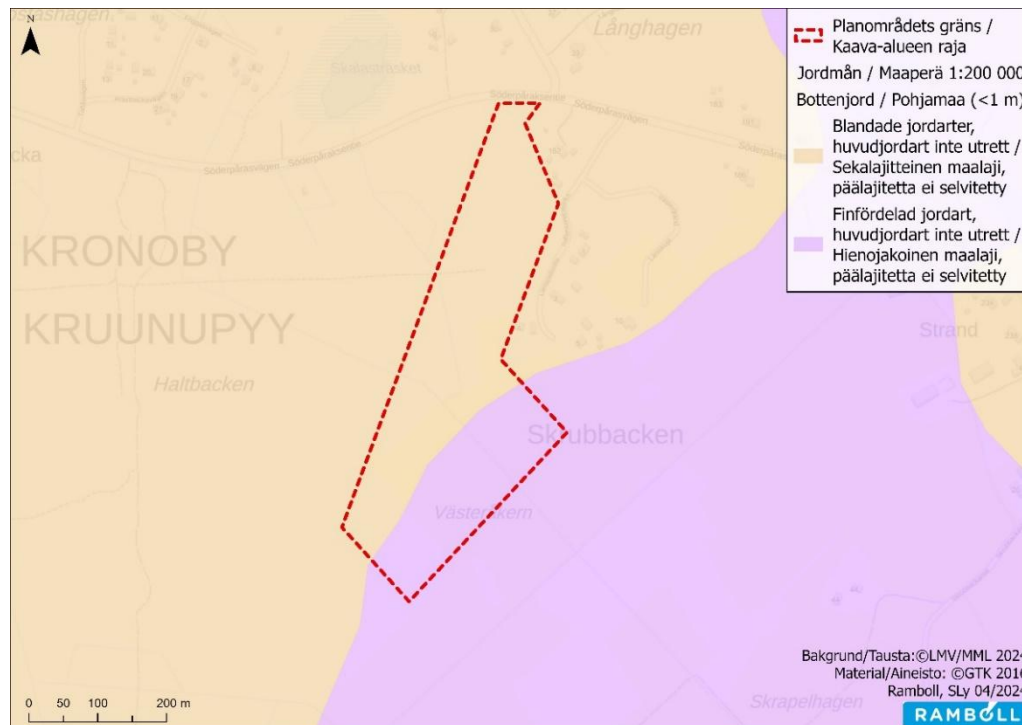


Bild 6. Jordmånskarta. © GTK

Naturskydd

En naturinventering har uppgjorts sommaren 2024, på området hittades inga naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen, vattenlagen eller skogslagen inom området. Ingen förekomst av EU:s strikt skyddade direktivarter såsom flygekorre, åkergroda eller fladdermöss. Fågelfaunan består också av vanliga och talrika arter. Naturtyperna på området består enbart av unga, hårt brukade tallekonomiskogar och en större åkermark.

På Laji.fi finns inte heller några observationer på skyddade arter.

För noggrannare information gällande naturen inom området, se bilaga 2.

Naturaområden

Inom planområdet finns inga Naturaområden. Närmaste natura-område (SAC/SPA) "Hällörsfjärden" ligger på ca 5km avstånd från planläggningsområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

Planläggningsområdet är obebyggt. Detaljplanerade bostadsområden finns i omedelbar närhet av planläggningsområdet.

Samhällsstruktur

Området klassas delvis som tätortsområde (rött) och landsbygdsområde (blått).

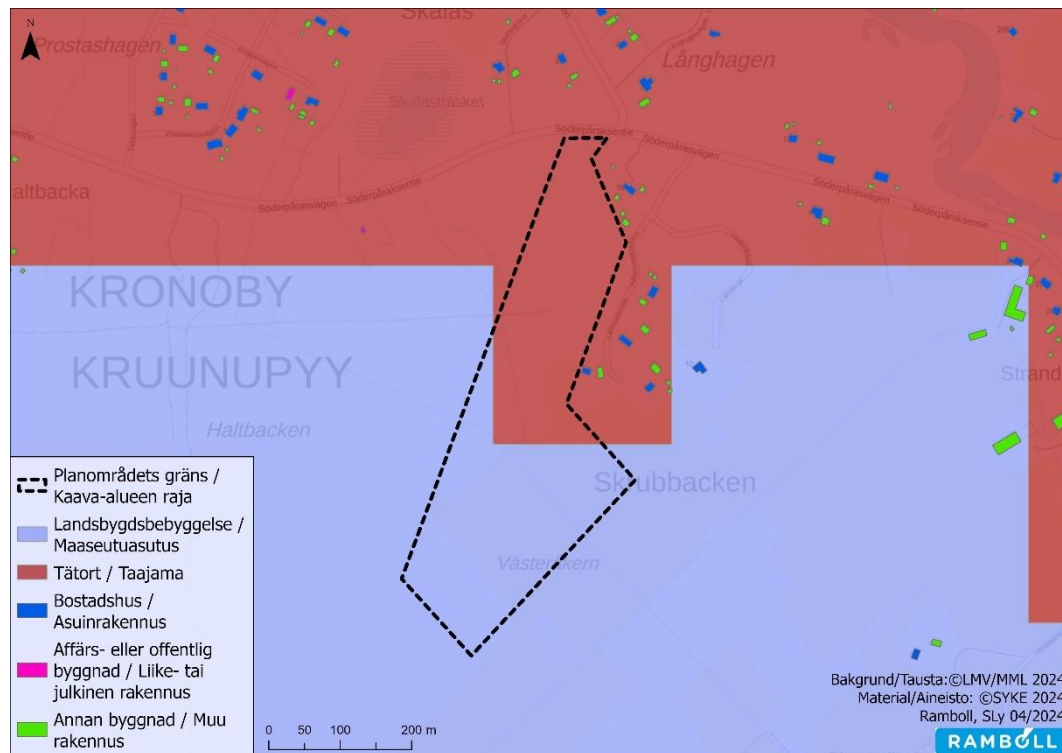


Bild 7. Samhällsstrukturen på området. © Syke

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom området finns inga arbetsplatser. Påras industriområde ligger ca 1km från planläggningsområdet.

Rekreation och fritidsverksamhet

Söder om området går frilufsleden "Gustavsrandan" och ännu längre söderut finns Kronoby skidcentrum där det finns skidspår. I Kronoby å kan man paddla kajak, SUP:a eller fiska och i de stora skogarna söder om planläggningsområdet kan man plocka bär och svamp.

Trafik

Trafiken i området är relativt låg, Söderpårasvägen som går norr om området har en medeldygnstrafik på 350 fordon varav 25 är tunga fordon.

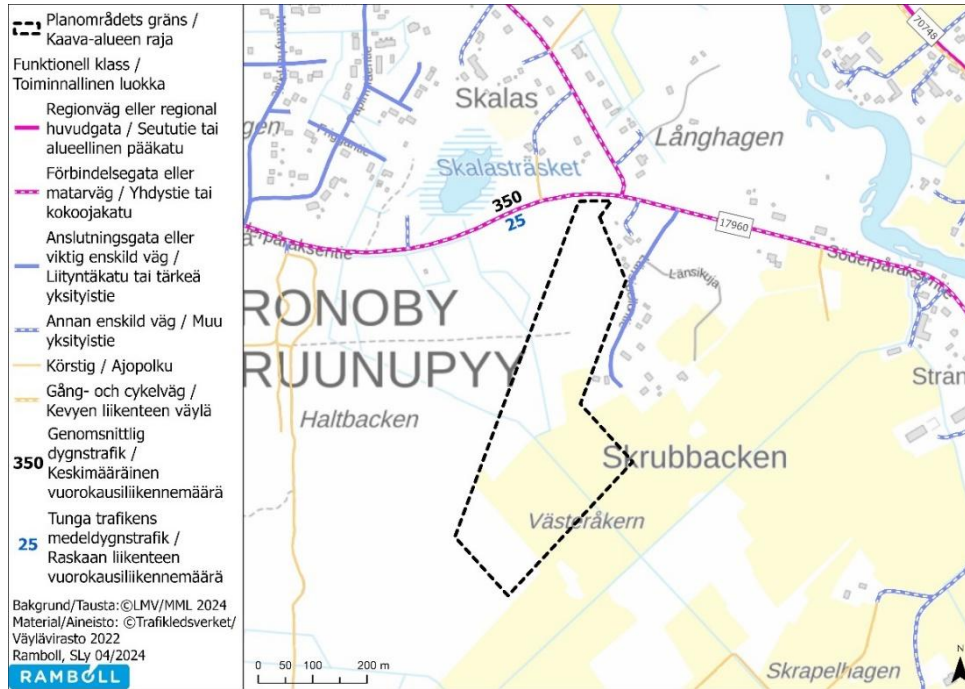


Bild 8. Trafikmängder och vägtyper i området. © Trafikledsverket

Den byggda kulturmiljön

Inom planläggningsområdet finns inga byggda kulturmiljöer. I närheten av området finns "Kronoby kulturlandskap" som hör till kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå. Norr om området, närmare centrum finns "Torgare prästgård" vilket är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

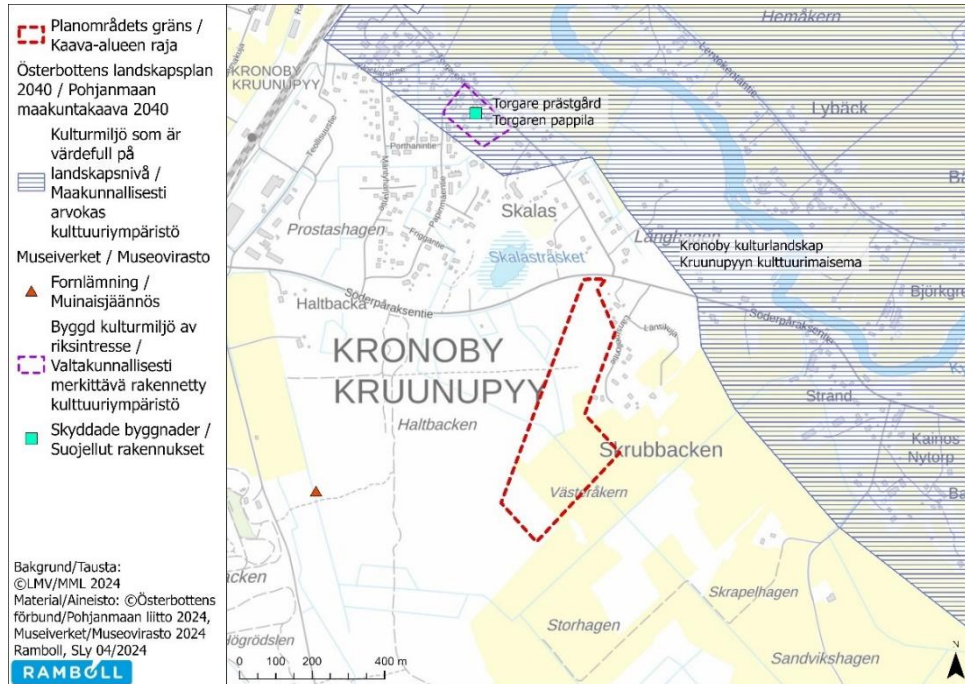


Bild 9. Kulturmiljö i närområdet. © Museiverket, Österbottens förbund.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledning finns inom eller i direkt anslutning till området. En vattenledning korsar området.

Miljöskydd och störningar i miljön

I området finns inte några miljöskydd att beakta eller andra störningar i miljön som p.g.a. sin karaktär skilt bör uppmärksammas.

3.1.4 Markägoförhållanden

Markområdet är i privata markägares ägo. Eventuella markanvändningsavtal ska uppgöras före planens godkännande.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

3.2.1.2 Landskapsplanen 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet. För Kronoby kommuns del uppgörs planen av Österbottens förbund. Österbottens landskapsplan 2040 trädde ikraft den 11.9.2020.

Planläggningsområdet ligger i område för centrumfunktioner. Området är anvisat för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

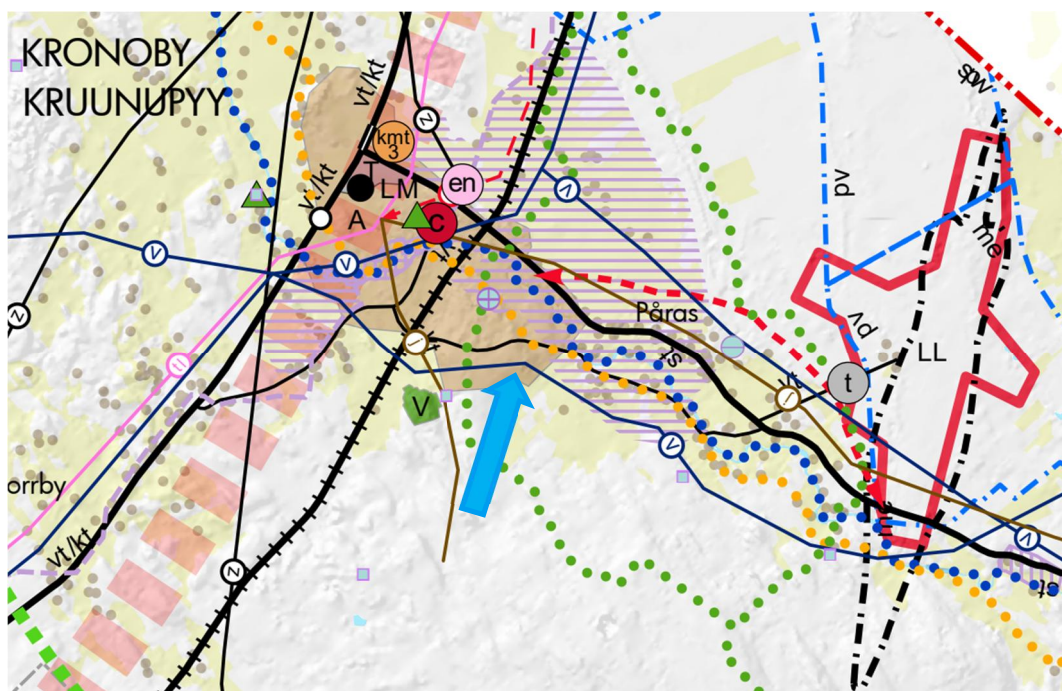


Bild 10. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Områdets läge visas ungefärligt med blå pil.

Tabell 1. I nom området eller i dess närhet finns följande beteckningar.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
A	Område för tätortsfunktioner.
V	Rekreatiomsområde.
C	Område för centrumfunktioner.
yt	Förbindelseväg.
●●●●●	Riktgivande cykelled.
●●●●●	Paddlingsled.
●●●●●	Riktgivande friluftsled.
—V—	Stomvattenledning.
⊕	Byggd kulturmiljö av riksintresse.
▬▬▬▬▬	Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

3.2.1.3 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är under arbete. Landskapsstyrelsen vid Österbotten förbund behandlade förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 18.3.2024 och beslutade skicka begäran om utlåtande till myndigheter, organisationer och sammanslutningar. Dessa har möjlighet att ge utlåtanden om planförslaget fram till 19.4.2024. Området berörs av samma beteckningar som i landskapsplanen 2040.

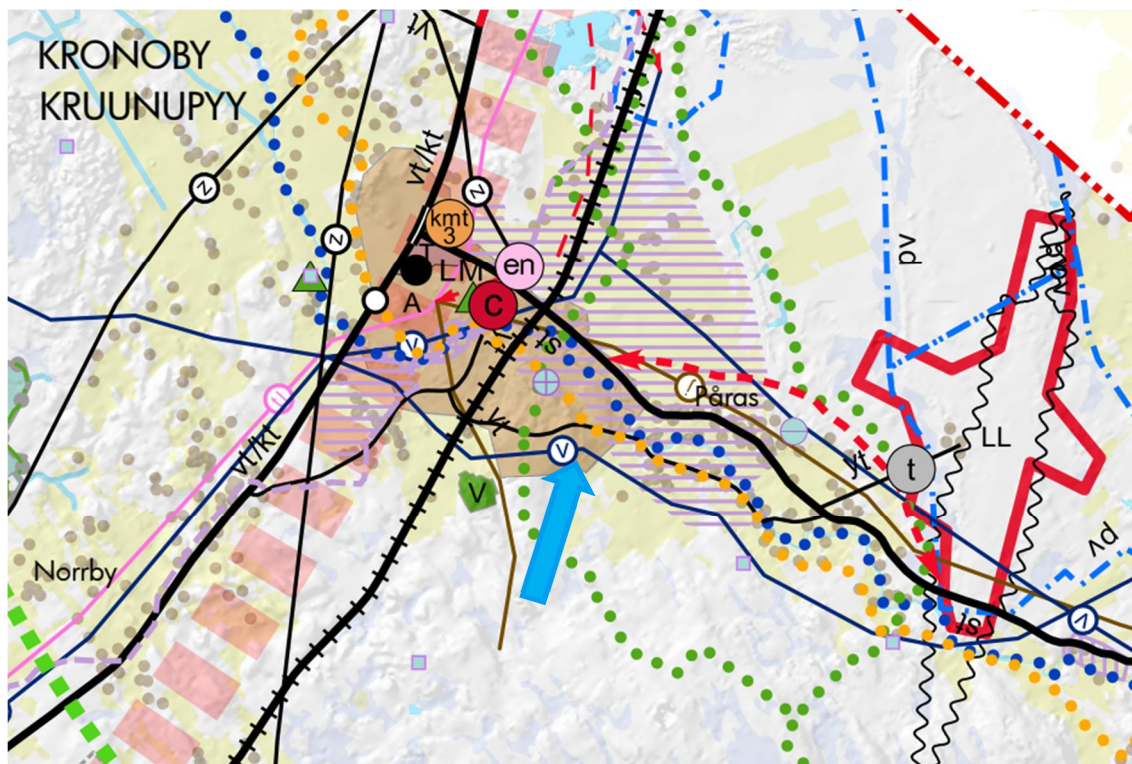


Bild 11. Utdrag ur planutkastet till Österbottens landskapsplan 2050.

3.2.1.4 Generalplan

En generalplan är ett verktyg för att generellt styra planeringen av markanvändningen i kommunen. Den kan gälla en hel stad/kommun eller en del av en den (generalplan / delgeneralplan). Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 42 §).

För Kronoby centrumområde finns ingen gällande generalplan.

3.2.1.5 Detaljplan

Över området finns ingen gällande detaljplan. Planläggningsområdet angränsar i norr till "Kronoby centrumområde detaljplan" godkänd 2016, samt i öst till "Detaljplan för Västeråkern och Långhagen" godkänd 2014.



Bild 12. Till vänster utdrag ur "Kronoby centrum detaljplan" och till höger utdrag ur "Detaljplan för Västeråker och Långhagen". Planläggningsområdet är avgränsat med blå färg.

3.2.1.6 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen för Kronoby kommun blev godkänd 11.4.2022 § 15 i kommunfullmäktige, och trädde i kraft den 1.6.2022.

3.2.1.7 Tomtindelning och tomtregister

Som information angående fastighetsindelningen på området har tidsenliga uppgifter från Lantmäteriverket/kommunen använts.

3.2.1.8 Baskarta

Som bas i planeringen har kommunens tidsenliga baskarta i skala 1:2000 använts. Baskartan har kompletterats våren 2024 för att täcka hela planläggningsområdet. koordinatsystemet är GK23 och höjdsystemet är N2000.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planläggningens olika skeden

Planläggningsprocessen genomförs i tre huvudsakliga skeden.

- 1) Inlednings- och beredningsskedet. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs PDB och planutkast, som efter att de behandlats av kommunstyrelsen framläggs till påseende. Detta kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens **webbsida**. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB och planutkastet](#). PDB hålls uppdaterat vid behov under hela planprocessen.
- 2) Förslagsskedet. Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste planen ofta justeras. Efter att kommunstyrelsen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till kommunstyrelsen](#). Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens **webbsida**.
- 3) Godkännande. Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens **webbsida**. Dessutom sänds beslut om godkännande till dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

4.2 Tidtabell

För projektet har följande riktgivande tidtabell utarbetats:



4.3 Behovet av detaljplanering

Behovet att anvisa bostadstomter på området är orsaken som ligger till grund för planläggningen. För att kunna anvisa nya tomter i området måste en detaljplan uppgöras.

4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningsbeslut togs av kommunstyrelsen den 22.1.2024 §13

4.5 Deltagande och samarbete

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats:

4.5.1 Intressenter

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone:

- Kronoby kommuns förvaltningsenheter
- NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
- Österbottens förbund
- Österbottens museum
- Österbottens räddningsverk
- Mellersta Österbottens miljöhälsovård

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen, bl.a.

- Lokala el- och telebolag
- Berörda väglag

Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen, bl.a.

- Användare, innehavare, markägare och invånare i planeringsområdet och dess influensområde.
- Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

4.5.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggörs i samband med framläggandet av PDB och planutkast.

4.5.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under planprocessens gång, vartefter respektive skede behandlats.

- Program för deltagande och bedömning samt planutkast var framlagt 29.5-27.6.2024. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar. Över PDB och planutkastet inkom 5 utlåtanden, inga åsikter.

Bemötanden till utkastskedets respons, se bilaga 3.

- Planförslaget var framlagt under tiden __.__.202__. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar. Över planförslaget inkom __ utlåtanden och __ åsikt.

Bemötanden till förslagsskedets respons, se bilaga __. (tillkommer senare)

4.5.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under arbetet via utlåtandeförfarande, skilda möten med myndigheter ordnas enligt behov under planlägningsprocessen.

4.6 Mål för detaljplanen

Planläggningsuppdraget är att utreda möjligheterna för ett nytt bostadsområde i Kronoby, bostadsområdet skall bestå av tomter för fristående småhus (AO). Genom bostadsområdet planeras en ny vägdragning som skall anslutas till Västeråkersvägen, precis öster om området. Målsättningen är att skapa ett trivsamt naturnära boende som kan locka till sig fler invånare till Kronoby.

4.7 Detaljplanens utgångsalternativ

Markägaren har under 2023 uppgjort en preliminär idé över hur området kunde planeras. Planläggningskonsulten har utgått från skissens struktur och därefter uppgjort plankartan i samråd med kommunen.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planläggningsområdet sluttar söderut och består av ekonomiskog och åkermark. Områdets terrängförhållanden har beaktats vid tomtplaneringen. Vägdragningen sker i nord-sydlig riktning och bostadstomter planeras på båda sidorna av vägen.

5.2 Planutkast 27.5.2024

Med planutkastet bildas 12 AO-tomter (kvartersområde för fristående småhus). De nybildade egnahemshustomterna har en storlek på 2500–4000 m² och en byggrätt på 350 m².

Längst norrut på planområdet har man anvisat ett VL-område (närrekreationsområde) för att minska på trafikbuller och insyn från Söderpårsvägen. En 12m bred korridor av ett VL-område är även anvisat i mitten av området, där det går en vattenledning och ett större dike.

Mellan kvarter 264 och 266 finns ett mindre skogsparti som man anvisat som VL-område och i kilen av kvarter 265 även där ett VL.

Ett 10 m brett planteringsområde har anvisats på kvarteren 261-263 och 265-266. Planteringsområdet skall fungera som delvis insynsskydd och bidra till att byggnader inte byggs så nära gatan. I kvarter 264 finns inget planteringsområde anvisat eftersom det redan omringas på tre sidor av VL-områden och planteringsområdet på andra sidan av Västeråkersleden. Kvarter 264 är också det arealmässigt minsta kvarteret och ett planteringsområde på 10 m skulle ta stor del av tomt.

Längst söderut på området finns ett skogsparti som anvisats som M-område (jord- och skogsbruksområde) och öster om kvarter 266 ett åkerområde som fått beteckningen MT (jordbruksområde). På VL-området mellan kvarter 264 och 266 finns det en körförbindelse anvisat (ajo) för att ta sig till åkerområdet. I dagsläget används det en körförbindelse som är anvisat från Västeråkersvägen, norr om kvarter 260, tanken är att den nya körförbindelsen skall användas i stället då den Västeråkersleden är klar.

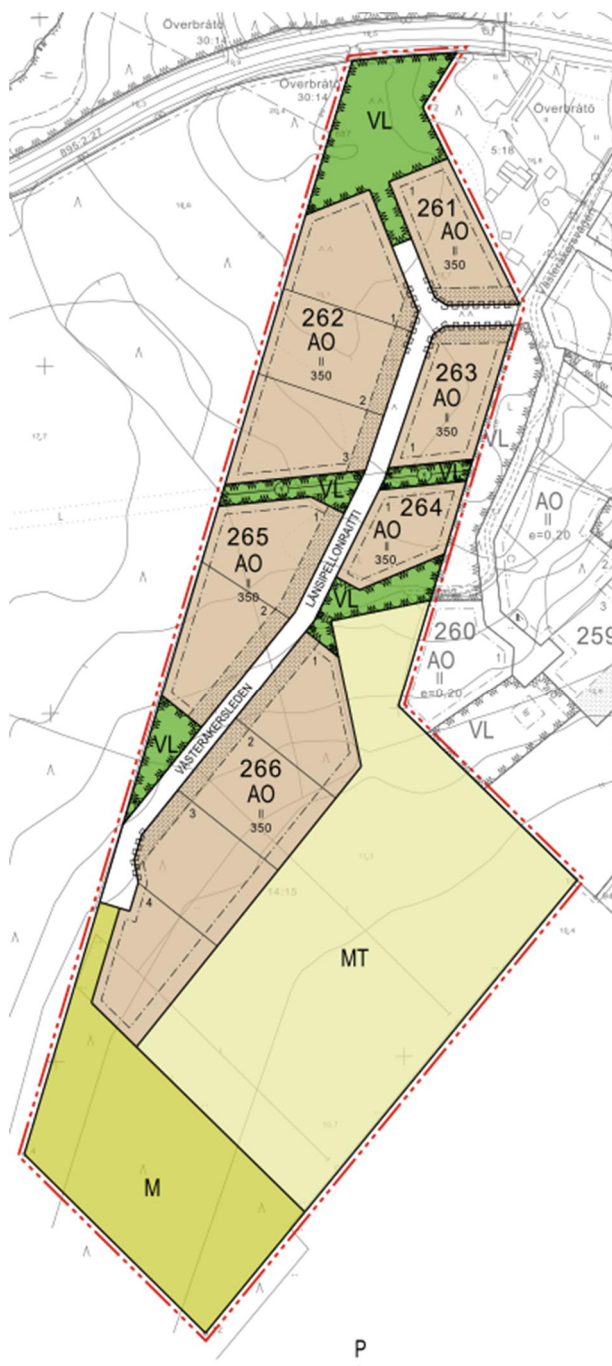


Bild 13. Utdrag ur planutkastet 27.5.2024

5.3 Planförslag 16.9.2024

Till planförslaget gjordes några justeringar på basen av respons från planutkastet.

VL-området (närrektionsområde) längst norrut på området har fått beteckningen EV (skyddsgrönområde).

Byggrätterna höjdes i alla kvarter till 350+100, förutom i kvarter 264 där byggrätten hålls på 350. Höjningen sker på basen av utlåtandet från tekniska nämnden med motivering för att säkerställa att byggrätten räcker till ifall markägare önskar bygga större parhus.

Bestämmelserna för byggande kompletterades på basen av Österbottens museums utlåtande.



Bild 14. Utdrag ur planförslaget 16.9.2024

5.4 Dimensionering

Med planutkastet bildas följande tomter och områden:

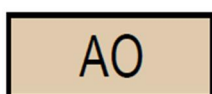
Användningsändamål	Areal, ha	Areal andel %	Våningsyta v-m ²
AO	4,32		5300
A-totalt	4,32	39,20	5300
VL	0,4218		
V-totalt	0,4218	3,83	
EV	0,4915		
E-totalt	0,4915	4,46	
M	1,5438		
MT	3,6512		
M-totalt	5,1950	47,14	
Gator, vägar	0,5917	5,37	
PLANOMRÅDE TOTALT	11,0206	100 %	5300 v-m²

5.5 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom förverkligande av planen enligt givna bestämmelser säkerställs en harmonisk områdeshelhet som lämpar sig i omgivningen. Naturvärden beaktas och områden som är olämpliga för byggande anvisas inte för detta ändamål. Dagvattnet i området skall omhändertas / infiltreras lokalt eller ledas till kommunens dikessystem.

5.6 Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser

Planens beteckningar finns presenterade nedan samt angivna noggrannare på kartan, övriga bestämmelser endast på plankartan.



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



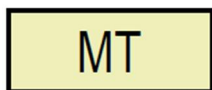
Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Jordbruksområde.
Maatalousalue.

5.7 Detaljplanens uppfyllande av generalplanens innehållskrav (MBL 54§, 39§)

På detaljplaneområdet finns ingen generalplan. Då det utarbetas en detaljplan på områden som inte berörs av en generalplan är det främst landskapsplanen men även de riksomfattande målen för områdesanvändning som styr planeringen. En redogörelse för planeringssituationen finns i punkt 3.2. I enlighet med markanvändnings- och bygglagen skall i detaljplanen även beaktas de krav som ställs på en generalplans innehåll.

”Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll” (MBL 54 § 4 mom.).

Beaktande av generalplanens innehållskrav i detaljplanen:

1. att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar

Planläggningsområdet ligger intill befintliga bostadsområden med en fungerande samhällsstruktur, befintliga vägar och el- och vattenledningar.

2. att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,

Som ovan beskrivits utnyttjas befintlig samhällsstruktur, en utbyggnad av kommunaltekniken kommer att krävas.

3. att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,

Planläggningsområdet ligger nära centrum och tillgången till service god.

4. att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,

Till planläggningsområdet tar man sig främst med personbil. Gång- och cykelväg ligger på ca 900m avstånd mot centrum. I landskapsplanen finns det anvisat riktgivande cykelled till och förbi området.

Vatten- och avlopp kan anslutas till intilliggande nätverk.

Planläggningsområdet kräver inte sådana åtgärder som skulle föranleda oproportionerliga effekter för miljön, naturtillgångarna eller ekonomin.

5. att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,

Närheten till centrum och till naturen bidrar till att det finns goda förutsättningar för en trygg och hälsosam livsstil för alla befolkningsgrupper.

6. att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,

Inom området kommer inte att reserveras mark för näringsverksamhet.

7. att miljöolägenheterna minskas,

På området finns i dagens läge inga miljöolägenheter. I planeringen bör man även se till att sådan inte uppkommer som en följd av detaljplanen. Av denna orsak är det viktigt att vatten- och avloppshanteringens sköts enligt myndigheternas direktiv.

8. att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt

Som underlag för planläggningen kommer det uppgöras en naturinventering. Landskapet värnas genom att man styr byggandet så att det passar in i landskapet. Omfattningen på byggandet som tilläts genom detaljplanen kan anpassas till området och miljön utan att några betydande konsekvenser för landskapet uppstår.

9. att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

I området finns anvisat närrekreationsområden och i närheten av planläggningsområdet finns gott om skog och andra rekreationsområden.

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende

Detaljplanen tillåter byggande av bostadshus i tidigare obebbyggt område. Områdets miljö kommer av den orsaken att ändras från skogsområde till bostadsområde. Det nya bostadsområdet ligger på en attraktiv plats både nära till centrum och till naturen. Konsekvensen positiv.

Samhällsstruktur

Detaljplanen bygger vidare på befintlig samhällsstruktur och ansluter sig till befintligt tätortsområde och kompletterar på ett bra sätt de intilliggande detaljplanerna. Det finns kommunal teknik precis intill området. Genom att man kan nyttja befintlig struktur i den fortsatta utbyggnaden bedöms konsekvenserna till denna del som goda och icke betydande. Detaljplanen förtätar befintlig struktur på ett ändamålsenligt sätt. Bostadstomter behövs i framtiden då de stora industri-etableringarna förverkligas vid Kronoporten-området. Konsekvenserna positiva.

Tätorts-/bybild

Tätortsbilden blir mer påtaglig vid en förtätning av området, områdets karaktär ändrar till ett tätbyggt småhusområde. Områdets tomter är dock så pass stora att området kommer kunna kännas som ett "luftigt område" trots att vissa kvarter innefattar fler tomter.

Service

Befintlig service drar nytta av kommande ökade kundunderlag som en inflyttning kan medföra. I närheten av planläggningsområdet, i bl.a. kommunens centrumområde, finns kommunala som privata servicefunktioner vilka gynnas av mer invånare. Konsekvensen liten och positiv.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom planläggningsområdet finns inte arbetsplatser. Konsekvenser uppstår ej.

Rekreation och fritidsverksamhet

I närheten av planläggningsområdet finns ypperliga förutsättningar för rekreation och fritidsverksamhet. Närheten till skogen ger även möjligheter till t.ex. bär- och svamplockning på basen av allemansrätten.

Trafik

I detaljplanen har en ny gata planerats på området. Trafiken till det nya bostadsområdet kommer att ledas via Västeråkersvägen. Infarten till Västeråkersvägen från Söderpårasvägen har relativt god sikt västerut och god sikt österut. Trafiken längs med de närbelägna vägarna kommer att öka aningen då planen förverkligas. Konsekvenserna som den ökade trafikmängden medför är små och hanterbara, befintligt vägnät klarar av en ökad trafikmängd och framkomlighetsproblem bedöms inte uppstå.

Till området finns inte någon gång- och cykelbana. Närmaste gång- och cykelbana är på ca 900 meters håll mot centrum, längs med Torgarevägen. Detaljplanen medför i sig inte några stora konsekvenser för gång- och cykeltrafiken. I landskapsplanen finns det anvisat riktgivande cykelväg längs med Torgarevägen och Söderpårasvägen.

Om detaljplanens alla tomter förverkligas och bebyggs, så har man i kommunen diskuterat att en en skyddsväg över Söderpårasvägen kunde byggas och vägen breddas aningen från skyddsvägen till Torgarevägen. För att göra det säkrare för lättrafiken längs med Torgarevägen, kunde den breddas aningen och användas som en s.k. byaväg, där körbanan är smalare än vanligt, men vägrenen desto bredare och som kan användas av lättrafikled. Vid mötande trafik kan fordonen använda sig av vägrenen.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I området finns inte sedan tidigare kulturhistoriskt värdefulla områden eller -objekt som skilt bör beaktas. I närheten av området finns ett område som klassas som *"Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå"*: *"Kronoby kulturlandskap"*. I närheten finns även *"Torgare Prästgård"*, som är en *"Byggd kulturmiljö av riksintresse"*, ett så kallat RKY-område.

Avsikten är att styra byggnationen i detaljplaneområdet på ett enhetligt sätt som lämpar sig i befintlig miljö och i anslutning till det kulturhistoriskt värdefulla kulturområdet. Betydande konsekvenser uppstår inte.

Miljöskydd och störningar i miljön

Inom planområdet finns ingen befintlig verksamhet och det kommer inte tillåtas någon verksamhet som kan anses störa miljön. Området är planerat för endast boende och rekreation. Inga konsekvenser uppstår.

Teknisk försörjning

Vid gränsen till området finns kommunalt vatten- och avloppsledning. Men det måste naturligtvis byggas ut till det nya bostadsområdet, utbyggnaden av ledningarna sker i samband med byggandet av gatuområden. Inga betydande konsekvenser uppstår.

6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Till följd av planens förverkligande kommer området vara föremål för en förändrad landskapsbild. Som störst kommer ändringen vara för de invånare som redan är bosatta öster om planläggningsområdet. Förändringen i landskapsbilden är dock ett naturligt resultat av en förtätning och exploatering.

Förändringen är betydande lokalt, men planerad byggnation har förutsättningar till att smälta in bra i nuvarande miljö vid förverkligande. Planen innehåller bestämmelser om bevarande av växtlighet, genom bevarande av denna kan planens konsekvenser lindras. Delar av området har anvisats som rekreationsområden (VL), vilket säkerställer att endast skogsvårdande åtgärder tillåts. Konsekvensen måttlig.

Topografi

Topografin kommer att ändras något, men man kommer följa terrängens topografi så mycket som möjligt vid planering av gatuområden och tomter. Konsekvensen måttlig.

Jordmån

Vid anläggandet av nya områden, tomter och gator kommer arbetsmaskiner att figurera i området. Detta bedöms dock inte påverka jordmånen på ett märkbart sätt i det långa loppet. Konsekvenserna inte betydande. På de tomter som ligger lägst kommer man möjligtvis behöva göra massabyte för att få en bra grund. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Vattendrag och vattenhushållning

Genom att tomterna lämnas orörda till den del som inte krävs för själva byggandet, och inte beläggs med ogenomträngliga material, befrämjas en naturlig dagvattenhantering. Grundvattenområde finns inte i närheten av området. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Naturskydd

Enligt naturinventering uppgjord 2024 hittades inga naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen, vattenlagen eller skogslagen inom området. Inga konsekvenser uppstår.

6.1.2 Samhällsekonomiska konsekvenser

Anläggande av ett nytt bostadsområde är en betydande ekonomisk satsning, men eftersom området kommer byggas ut i takt med att tomter säljs, kommer den ekonomiska satsningen kunna spridas ut på flera år. Detta gör de årliga ekonomiska konsekvenserna mer lätthanterliga. Ett markanvändningsavtal har uppgjorts mellan kommunen och markägaren, markägaren kommer stå för förverkligande under byggnadsskedet och underhåll av t.ex. rekreationsområden, medan kommunen senare står för t.ex. vinterunderhåll av gator.

6.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under *punkt 5.6 - Områdesreserveringar* samt angivna på detaljplanekartan.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidsplanering

Målet är att detaljplanen skall godkännas i kommunfullmäktige i slutet av 2024. Efter att detaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på kommunen och markägarna.