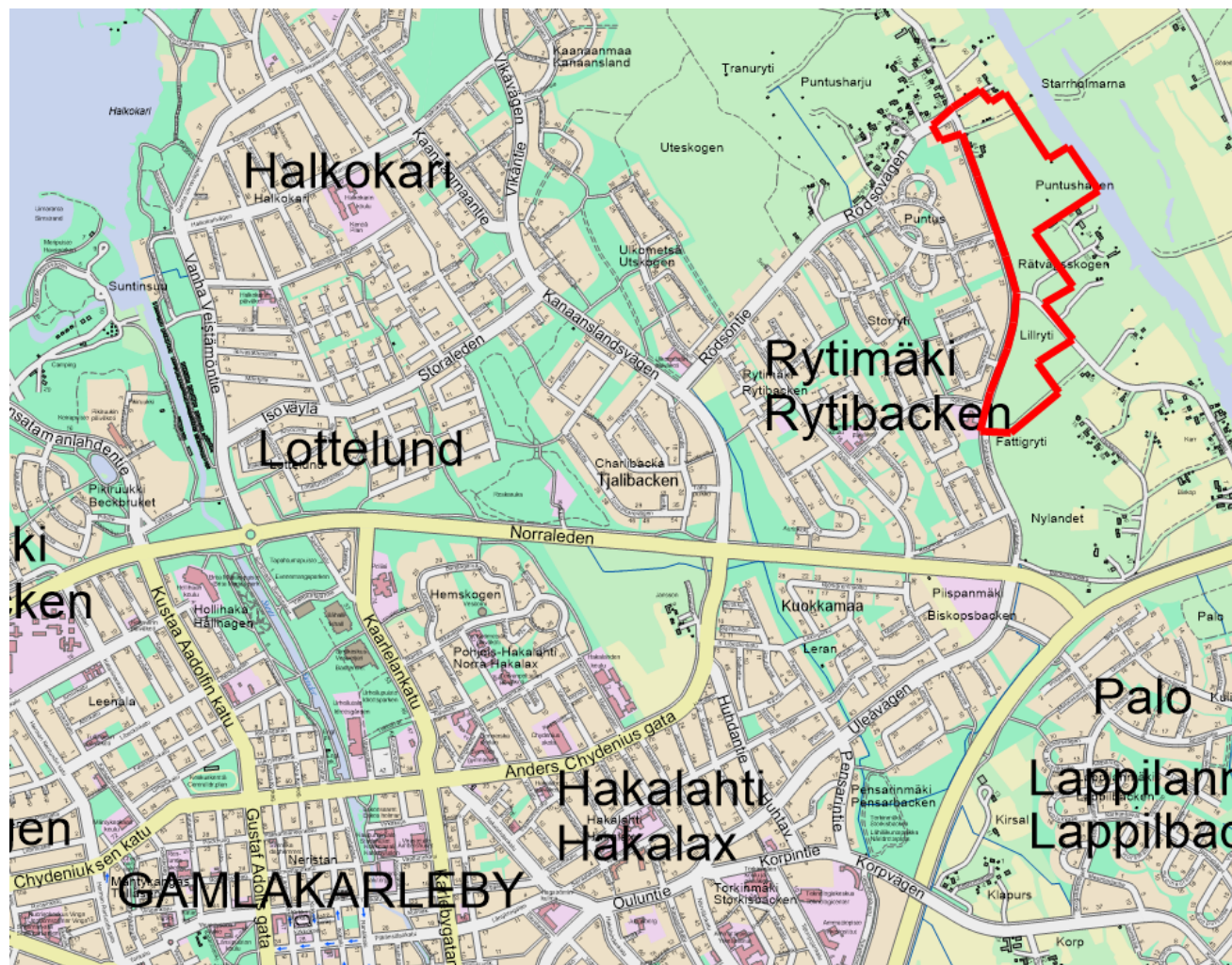




BESKRIVNING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING / PUNTUSSTRANDEN

5.10.2022/23.11.2022



UNGEFÄRLIGT PLANOMRÅDE

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 12, kvarter 13 och gatuområde i stadsdel 125.

Detaljplanen berör oplanerat område i Palo by.

Planens beteckning: 272 125/5

Datum för planen: 5.10.2022

Planarbetets kod: B85

Dokumentnummer: 787/10.02.03/2017 -> 151/10.02.03/2022

Planens utarbetare: Karleby stad, Planering, PB 43, 67101 Karleby stad / stadsplaneringschef Jouni Laitinen tfn 044 7809 360.

Planeringsarbetsgrupp: stadsplaneringschef Jouni Laitinen tfn 044 780 9360 (ansvarig planerare), planläggningsarkitekt Jenny Jungar tfn 044 780 9375 och generalplanarkitekt Päivi Cainberg tfn 044 780 9364; e-post: fornamn.efternamn@kokkola.fi.

Behandlingens fasor redogörs i punkt 4.3.

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i nordöstra delen av centralorten, mellan det bebyggda småhusområdet Puntus och Perho å, öster om Puntusvägen. Området ligger cirka 1 kilometer från det framtida Biskopsbackens allaktivitetshus som kommer att rymma daghem, förskola och årskurserna 1–9. I samma område finns också en dagligvarubutik. Planområdets yta är cirka 21 ha.

I kartutdraget på pärmen har planområdets läge presenterats på guidekartan.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Detaljplan och detaljplaneändring – Puntusstranden*.

Syftet med planarbetet är att öka utbudet av småhustomter i enlighet med Karlebys program för markanvändning- och bostadspolitik MASTO 2021–2024, som stadsfullmäktige godkände den 14 juni 2021 § 61. Karlebys utbud av småhustomter har nästan helt använts. Det är viktigt med förberedelse inför kommande års efterfrågan på tomter genom att inleda planeringen av bostadsområdet med beaktande av att planeringen och byggandet av infrastrukturen tar cirka två år i anspråk.

De nya tomterna ska enligt en preliminär tidsplan kunna överlåtas senast år 2023.

1.4 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	3
1.3 Planens namn och syfte	3
1.4 Beskrivningens innehåll	4
2 SAMMANDRAG.....	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet och dess omgivning	6
3.2 Planeringssituation	13
4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE	16
4.1 Planeringsstart	16
4.2 Centrala intressenter	16
4.3 Deltagande, samarbete och beslut	17
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	19
5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav	19
5.2 Från planutkast till planförslag	19
5.3 Planens struktur	19
5.4 Områdesreservationer	21
5.5 Övriga områden	22
6 DETALJPLANENS KONSEKVENSER.....	22
7 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER	28
8 NAMN	28
9 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	29
BLANKETT FÖR UPPFÖLJNING AV DETALJPLANEN	30

Bilaga 1: Beredningsfasens utlåtanden och åsikter samt planläggarens bemötanden

Bilaga 2: Illustration

Bilaga 3: Puntusstrandens trafikmodell (på finska, kontakta planeringen angående översättning till svenska)

2 SAMMANDRAG

Syftet med planarbetet är att öka utbudet av småhustomter i enlighet med Karlebys program för markanvändning- och bostadspolitik MASTO 2021–2024, som stadsfullmäktige godkände den 14 juni 2021 § 61. De nya tomterna ska enligt en preliminär tidsplan kunna överlåtas senast år 2023.

I planlösningen beaktas områdets natur- och rekreationsvärden samt de sammanhängande grön- och rekreationsområden som bildas på området. Områdets grundläggande struktur i planlösningen består av två delområden som åtskiljs av Borgsvägen: den norra och den södra. Inom kvartershelheterna i båda delarna skapas centrala grönområden (VL, områden för närrekreation). Likaså de låglänta områdena med översvämningrisk längs Perho å har i stället för byggande anvisats för närrekreationsområde.

Till sitt användningsändamål är området småhusdominerat. Största delen av kvarteren är traditionella kvartersområden för fristående småhus (AO). På dessa placeras i planförslaget 39 nya egnahemshustomter. I lösningen ingår också 8 kvarter för småhus (radhus, parhus) och ett kvartersområde för flervåningshus och servicebyggnader.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet och dess omgivning

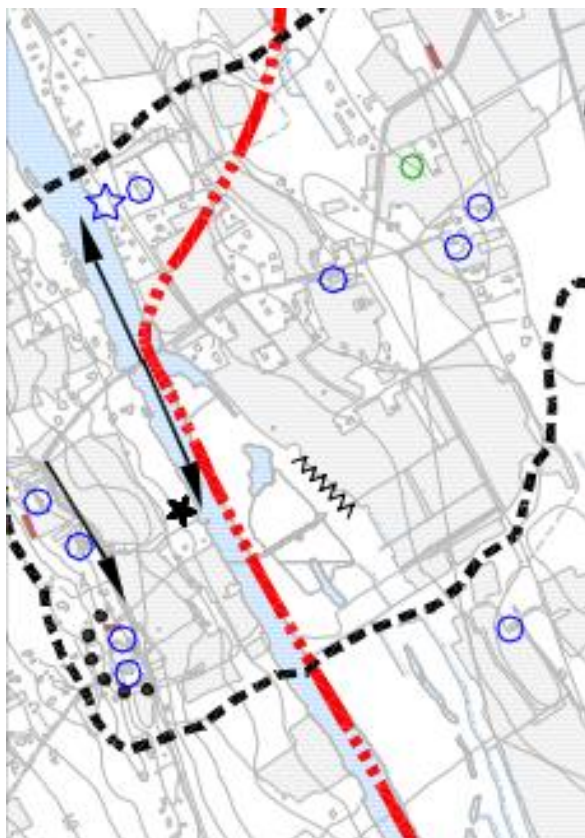
Naturmiljön

Landskapet

Planområdet ligger på ett skogsområde mellan de norra delarna av Palo by och åkerområdena längs Rödsövägen. Skogen är till största delen rätt ung ekonomiskog. Äldre skog växer endast norr om Puntushagen vid Perho ås strand, där det finns stor och frodig granskog. Den huvudsakliga trädarten växlar mellan gran och tall. I norra delen av planområdet finns åkrar som används för vallodling. Däremot har Puntushagen, som ligger vid Perho ås strand, inte odlats på länge och den är på god väg att växa igen av vide. Likaså på Fattigrytis område finns åkerskiften som inte längre odlas. Det skifte som är längre norrut har redan blivit fuktigt videbuskage.

Öster om Perho å (mot norr/nordost sett från planområdet) ligger Rödsö by och därtill hörande åkerområden. Åkerområdena längs Rödsövägen och hela Rödsö by har bl.a. i delgeneralplanen för bybebyggelsen beteckningen landskapsområde där värdefulla områden (gårdsgrupper) har anvisats både längs Rödsövägen och i Rödsö by. Det sammanhängande landskapsområdet avbryts dock av Perho ås trädbevuxna stränder.

Den skuggade höjdmodellen (bild nedan) visar tydligt områdets topografi. På själva planområdet är sluttningen mycket jämnt mot Perho å, men på den västra, bebyggda sidan av planområdet höjer sig Puntusåsen ställvis brant cirka 18 meter över havsytan.



*Landskapsanalys i bybebyggelsens etappgeneralplan.
Den svarta streckade linjen visar landskapsområdets gräns, den blå cirkeln kulturhistorisk eller landskapsmässigt betydande byggnad eller gårdsgrupp.*



Lantmäteriverket – terrängkuggningskarta.

Jordmån

Planområdet ligger nästan helt på sandmoränmo (MR). Närmast stranden finns en smal remsa med blandning av gyttjesilt (LjHs) och morän. På området finns inga öppna klippblottningar eller källsprång.

Området har också viktsonderats vid två olika tillfällen. Nivån på den hårda ytan växlar i moränområdena mellan 0,5 och 4 meters djup.

Växtlighet och naturmiljön

Naturutredningar för ett större område har gjorts 2010. Utredningarna täcker det nu aktuella planområdet och därtill mycket av området Biskop-Fattigryti (område 9). På detta område har tre mönster föreslagits bevaras (15, 17 och 18). Mönstren ligger dock mycket långt ifrån det nu aktuella planområdet. På mönster 16 hittade man flygekorrsplanering, men i utredningen rekommenderas närmare undersökningar.

På själva planområdet hittade man i den nya naturutredningen en sådan särskilt viktig livsmiljö som avses i skogslagen (skogsfågelskärr). Inga naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen, småvattenobjekt enligt vattenlagen, naturtyper som är hotade i Finland eller naturtyper som annars är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald hittades.

Fauna

Fågelbeståndet i planområdet består främst av arter som är vanliga i skogar och buskiga öppna marker. I naturutredningen observerades 33 fågelarter som sannolikt häckar på området eller i närheten. En missgynnad art är duvhöken som har häckat i ett konstgjort bo nära Perho å i en grandunge norr om Puntushagen 2018. Tofsmesen är en sårbar art och observerades utanför planområdet i Fattigryti. Eftersom en del rätt gammalt trädbestånd bevaras på området kan arten bevaras där också i fortsättningen. Den sårbara grönfinken observerades på en gård i Puntus. Den missgynnade rosenfinken hade sitt revir på åkerområdet norr om Puntus. Järpe, som nämns i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv, observerades i Lillryti (på planområdets södra gräns).

På utredningsområdet hittades ett revir för flygekorre. Dess kärna ligger vid Perho ås strand i en grandunge i norra delen av Puntushagen. Där hittades färsk flygekorrsplanering vid roten av många stora granar. Naturutredningens markanvändningsrekommendation (har beaktats i planlösningen): Kärnan i reviret för flygekorren ska inte bebyggas och ska helst inte vara föremål för kraftiga skogsvårdsåtgärder. Bevarande av Puntushagens randskogar och särskilt asparna där vore gynnsamt för flygekorren. Från reviret bevaras förbindelser med träd västerut och österut. För detta ändamål räcker en några tiotals meter bred skogsremsa eller till och med enstaka träd, bara de ligger på högst några tiotals meters avstånd från varandra.

I observationer med fladdermusdetektor i juni observerades en nordfladdermus vid kanten av Puntushagen. I juli kunde man höra en nordfladdermus på en strandäng vid Perho å och en vid Puntusvägen. Utöver fågelholkar och gamla byggnader har man inte hittat gömställen som är lämpliga för fladdermöss. Utgående från observationerna kan det konstateras att området har lite betydelse som livsmiljö för nordfladdermusen men ändå inte mera än sedvanlig skogs- och åkerområde nära bebyggelse. Med tanke på fladdermusen finns de bästa områdena för föda på Perho ås stränder.

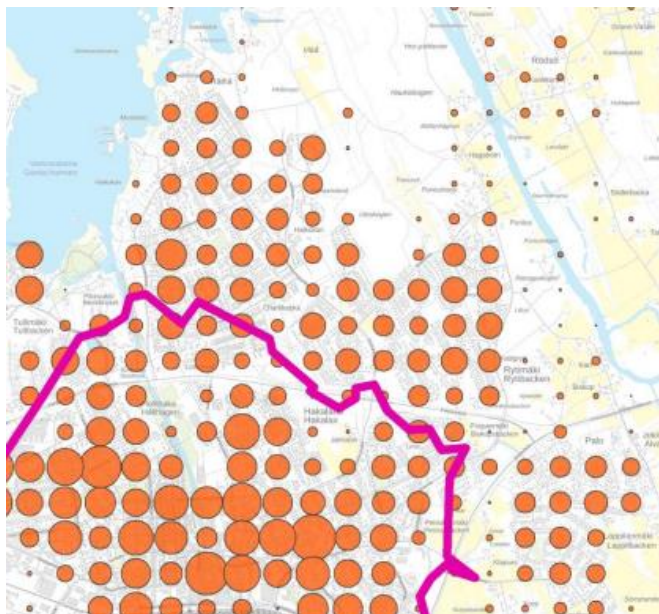
På området finns inga lämpliga lekplatser för åkergroda. På området påträffades inga sällsynta arter av däggdjur.

Den byggda miljön

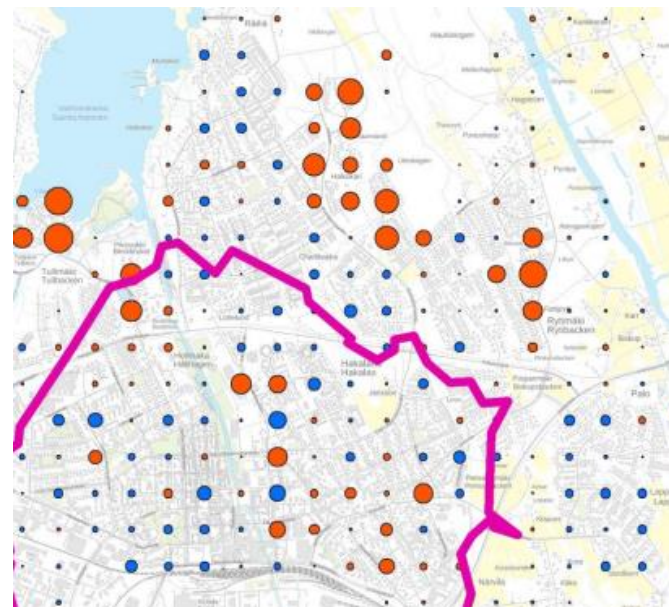
Samhälls- och befolkningsstruktur samt service

Planområdet gränsar till nuvarande tätortsstruktur och småhusbebyggelse. I planområdets närmiljö (på cirka 0,5 kilometers avstånd) bor cirka 650 personer och om man räknar med Rytibacken är talet 1300 personer (geodatamaterialet). På själva detaljplaneområdet bor mindre än 10 personer.

Befolkningen fördelas mycket jämnt över Rytibacken och Halkokari. Under de senaste 10 åren har befolkningmängden vuxit särskilt i Rytibacken, som ligger bredvid planområdet (bilder nedan).



Fördelning av befolkningen i rutor om 250 meter.



Befolkningsändring under 10 år (röd positiv, blå negativ).

Söder om planområdet ligger en Lidl-dagligvarubutik av supermarkettyp. Från planområdets södra gräns är avståndet till butiken endast 500 meter. Bredvid Lidl planeras också Biskopsbackens allaktivitetshus (daghem, grundskola).

Arbetsplatser och näringsliv

På planområdet finns inga arbetsplatser. Servicearbetsplatser kommer att finnas vid det närliggande Biskopsbackens servicecentrum och stadens centrum. Service som anknyter till produktionsverksamhet finns längre bort, väster och söder om centrum. Storindustriområdet ligger på cirka 6 kilometers avstånd från Puntusstranden.

Rekreation

På planområdet går stigar kors och tvärs som används för motion och Perho ås strand används i viss mån för rekreation. Inga byggda rekreativområden finns. Betraktat i ett vidare perspektiv börjar stora skogsområden i Puntusåsen och Haukiskogen norr om Puntusstranden och de fortsätter ända till Tullöns udd. På dessa områden finns ett stort nätverk av skidspår och stigar. Storkisbackens näridrottsplats ligger på 1,5 kilometers avstånd söder om planområdet och idrotts- och evenemangsparken på cirka 2,5 kilometers avstånd.

Trafik

På området har för cirka 10 år sedan byggts en huvudsamlarled, Puntusvägen, som leder till Biskopsbackens servicecentrum. Puntusstranden ligger också vid ett bra nätverk av kollektivtrafikrutter (linje 2). Stadstrafiken går bredvid området och tillgängligheten på hållplatser är god både från planområdets norra och södra kant.

Teknisk service

Den tekniska servicens nätverk begränsas redan i nuläget till planområdet och en reservation för underfart under Puntusvägen har gjorts redan när vägen byggdes. Inga tröskelkostnader riktas mot området. Avsikten är att inte koppla området till fjärrvärmesystemet.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Objekt i den byggda kulturmiljön norr om planområdet har anvisats på kartbilden ovan. I norra delen av planområdet (längs Rödsövägen) ligger Borgs gård som är en sammanhängande lantgårdsmiljö. Bostadshuset är byggt i slutet av 1700-talet. Till gården hör också en mindre bostadsbyggnad med sadeltak samt ett fähus och en bod.

I sydvästra hörnet av själva planområdet ligger Puntus gård. Gården ingår i planarbetet för att dess gränser i förhållande till gatuområdet har varit oklara (gränsen går över uthusbyggnaden). Till gården hör huvudbyggnaden, en ria och ett fähus. På andra sidan vägen har dessutom en bastu funnits. Puntus gårds första husbonde var Nils Andersson på 1550-talet. Gårdens nuvarande huvudbyggnad (se bilden nedan) byggdes i

början av 1800-talet efter ritningar av H. Haglund. År 1888 renoverades byggnaden och fick då bl.a. byns första plåttak. Samtidigt byggdes byggnaden ut med två kammare. På 1920-talet gjordes följande utbyggnad och en ny farstukvist. Då delades byggnaden också in i två bostäder. Vid sekelskiftet fanns byns första sparbank i en kammare i Puntus gård (/Kristina Ahmas).



Bilder från Puntus gård.

Fornminnen

Söder om planområdet ligger Palo by som är en av Karlebys äldsta byar. Den ligger vid en gammal, betydelsefull vattenled - Perho å, d.v.s. Vetil å, som av gammalt har varit en förbindelse till Nedervetil, Vetil och Perho. Vid det egentliga planområdet är ån rak och det har inte funnits några forsar eller holmar som hade varit lämpliga för vattenkvarnar. I den arkeologiska inventeringen i samband med planprojektet hittades en cirka 80 meter lång åkergårdsgård i ett skogigt område. Dessutom beaktades en gammal åkergårdsgård som hittades redan i naturkartläggningen i kanten av en åker längs Rödsövägen. Bägge klassificerades som övriga observationer.

Miljölägenheter

Buller och vibrationer

På området finns inget som orsakar buller eller vibrationer. Dock förekommer det att man längs Puntusvägen tidvis kör fortare än vad hastighetsbegränsningen tillåter, vilket har konstaterats orsaka störningar på de närmast liggande tomterna i nuläget.

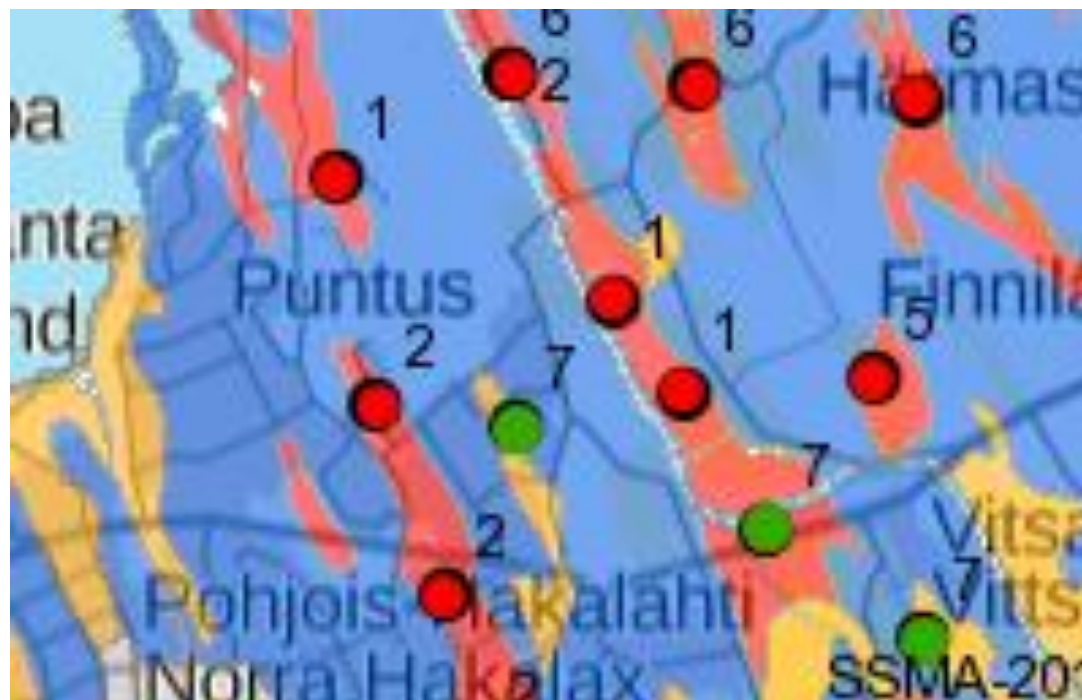
Översvämningsrisk



Perho åstrands översvämningsrisk statistiskt sett en gång per 100 år.

Den högsta gränsen följer en nivå på ungefär + 2.80.

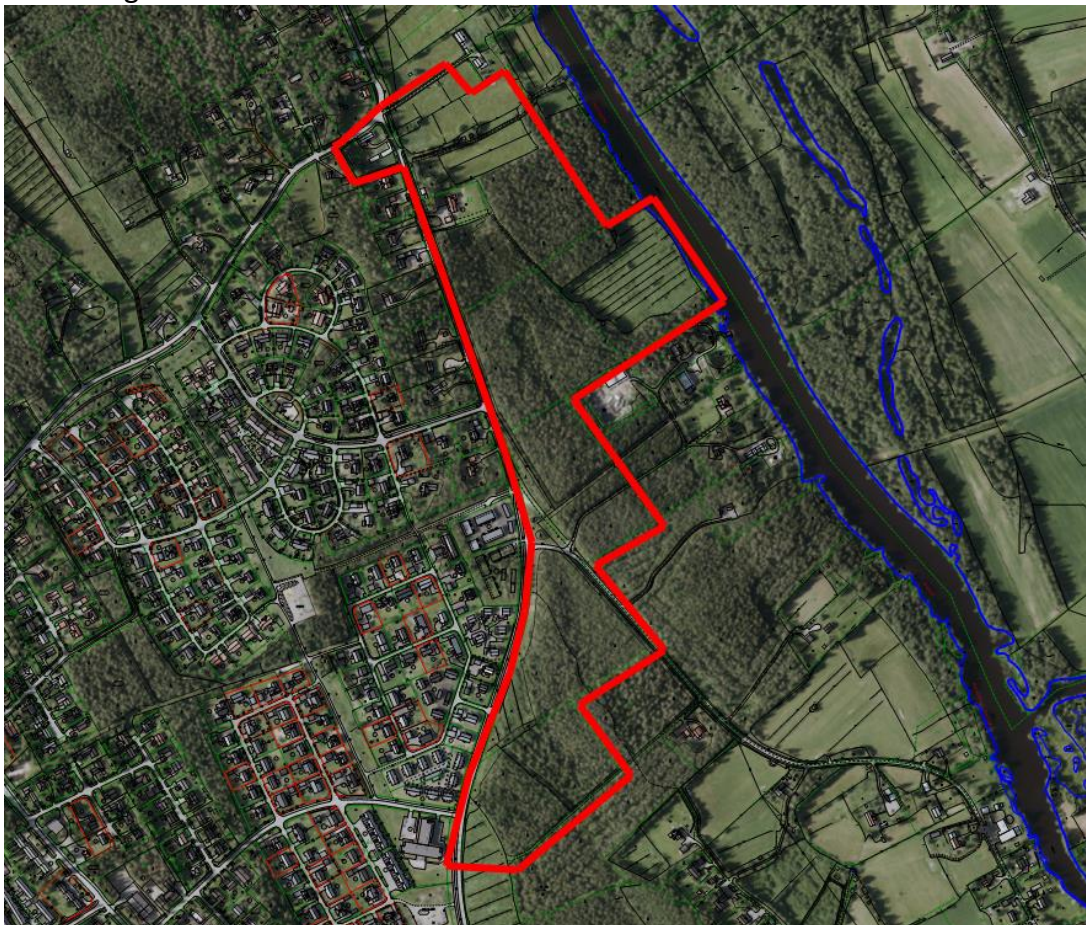
Sura sulfatjordar



De sura sulfatjordarna har granskats utgående från GTK:s material (GTK Sura sulfatjordar). Kartläggningpunkten ligger i närheten av Puntusstranden, väster om området. Utgående från den och GTK:s kartgränsdragning är det fråga om "ICKE SUR SULFATJORD".

3.2 Planeringssituation

Området saknar till största delen detaljplan. Planeringsområdet ägs av Karleby stad, med undantag av två bebyggda tomter/fastigheter längs Puntusvägen.



Flygbild där planområdets ungefärliga avgränsning markerats med rött.

3.3 Planeringssituation

GENERALPLAN: I Karleby strategiska generalplan för regionstrukturen med rättsverkan som godkändes den 7 mars 2022 har riktlinjer för öppnandet av nya områden dragits på ett avsevärt mera återhållsamt sätt än tidigare. I generalplanens del 3 (boende 3.2 och 3.6) har fem områden fått en beteckning för kontrollerad tillväxt av strukturen, d.v.s. Vikå III och IV, **Puntusstranden**, Pilesbacken, Raxo och Palmjärvi (I). Av dem har Puntusstrandens område ett läge och en tillgång till service som gör att det är fördelaktigt som följande nya område. När det gäller invånarantalet i Puntusstranden är målsättningen i generalplanen 400 personer.

3. BOENDE

EN KONTROLLERAD TILLVÄXT AV STRUKTUREN

Beskrivning: Markeringen anger fem huvudriktningar för tätortens kontrollerade utvidgning:

- Palmjärvi I
- Raxo
- Puntusstranden
- Pilesbacken
- Vikå III och IV

Utvecklingsprinciper: Utvidgningsområdena detaljplaneras genom att kontrollerat utvidga nuvarande tätortsstruktur. För varje område planeras en egen, igenkännlig karaktär. Tillgången på tjänster säkerställs och effektiviteten hos befintlig och ny infrastruktur undersöks redan i samband med detaljplaneringen. Dessutom beaktas naturvärden och möjliga behov av ytterligare utredningar.

Senast planeringsåret 2040 beräknas 2 000 nya invånare finnas i områdena.

Konsekvensbedömning:

- Staden kan erbjuda tomter till dem som bygger på egen hand i nya och attraktiva områden
- Servicenätverket (särskilt inom bildningsväsendet) kan optimeras genom att alltid överlåta tomter från bästa håll ur nätverkssynpunkt.

Utredningar:

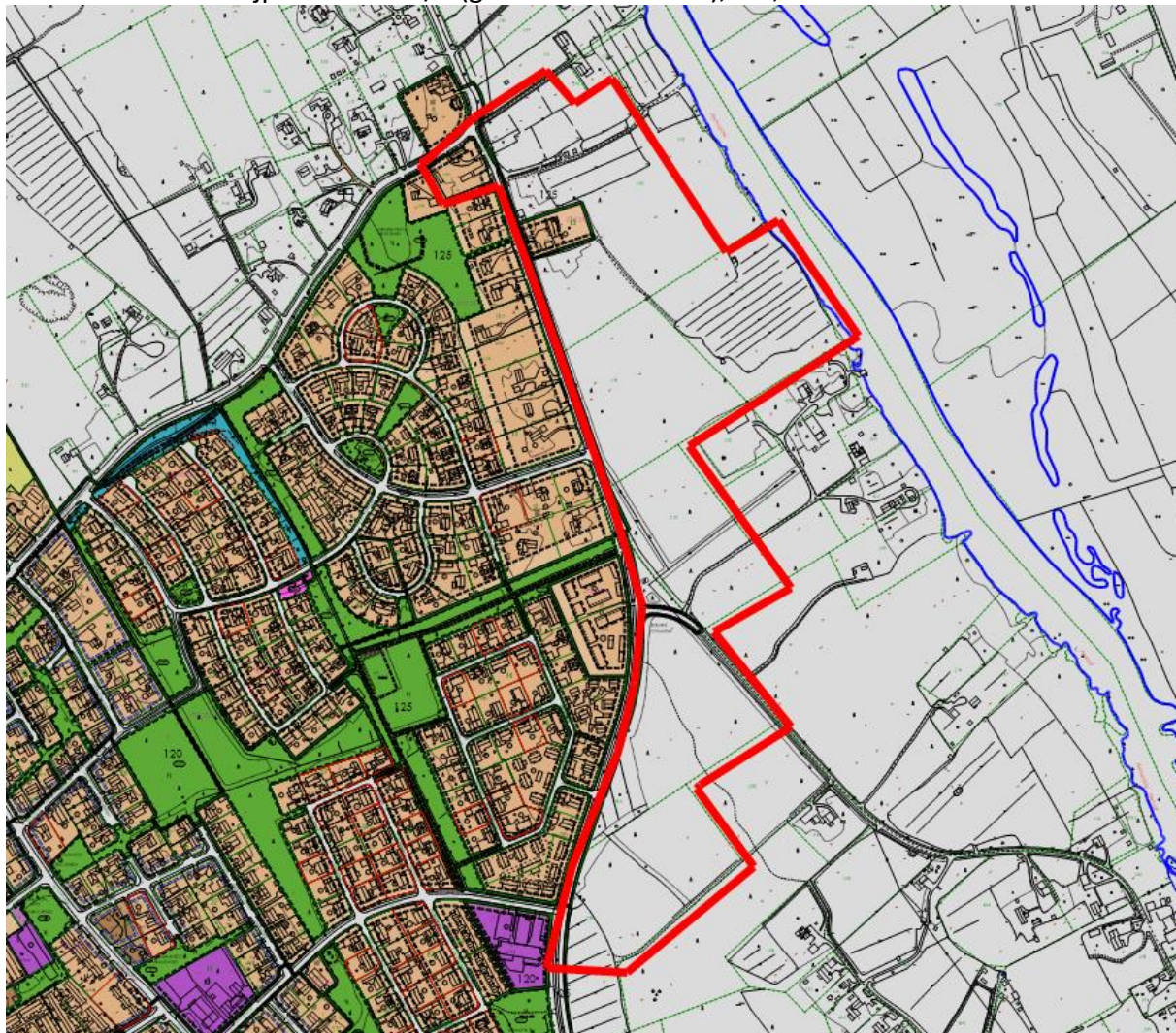
- Stadsplanering: Markanvändningsdata för Karleby trafikmodell 2020 / 2020
- Karlebyns program för markanvändning och bostadspolitik 2021



	Yta ha	Kvartersområden ha	Tomter st.	Invånare st.
PALMAJÄRVI	30	18	150	600
RAXO	20	12	100	400
PUNTUSSTRANDEN	20	12	100	400
PILESBACKEN	10	6	50	200
VIKÅ III	10	6	50	200
VIKÅ IV	10	6	50	200
Tot.	100 ha	60 ha	500 st.	2 000 st.

DETALJPLAN

Inom planområdet finns två små områden med gällande detaljplaner; 272 125/2 (20.2.2006), AO, kvartersområde för fristående småhus samt en liten del av detaljplan 272 125/1 (godkänd 30.8.2004), AO, kvartersområde för fristående småhus och gatuområde.



Utdrag ur uppdaterad detaljplan, planområdets ungefärliga avgränsning med rött.

BASKARTA: Baskartan över planområdet uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE

4.1 Planeringsstart

Initiativtagare är Karleby stad. Markanvändningsteamet förordade inledningen av detaljplaneändringen vid sitt möte den 9 juni 2021. Stadsstyrelsen beslutade den 23 augusti 2021 § 375 inleda arbetet med en detaljplan för Puntusstranden och att detaljplanen är betydande till sina verkningar och godkänns av stadsfullmäktige.

4.2 Centrala intressenter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
K.H. Renlunds museum - Mellersta Österbottens landskapsmuseum
Byggnads- och miljönämnden
Karleby Energi Ab
Karleby Energinät Ab
Affärsverket Karleby Vatten
Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk
Mellersta Österbottens miljöhälsovård
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Anvia Oy / Viria Oyj

Fastighetsägarna och de boende i planområdets närmaste omgivning
Stadens olika förvaltningar

4.3 Deltagande, samarbete och beslut

Genomförd fas	Kommande faser

	Datum	Sammanträde / fas	§ och redogörelse
	13.12.2017	Namnkommittén	Namnkommittén har beslutat om gatunamnen i området den 13 december 2017 § 45 (i fasen för utarbetande av planstommen)
	9.6.2021	Markanvändningsteamet	Markanvändningsteamet förordade vid sitt möte inledningen av planarbetet.
	23.8.2021	Stadsstyrelsen	Stadsstyrelsen beslutade 23.8.2021 § 375: 1. inleda detaljplaneringen av Puntusstranden. 2. att detaljplanen är betydande och godkänns av stadsfullmäktige.
	24.9.2021/ 5.10.2021	Meddelande om planläggningsstart	De centrala intressenterna meddelades per brev om inledande av planläggningen.
	4.5.2022	Stadsstrukturnämnden	Stadsstyrelsen beslutade godkänna programmet för deltagande och bedömning och informera centrala intressenter om utkastet till ändring av generalplanen, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande.
	12.5.- 13.6.2022	Hörande i beredningsfasen	Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning var framlagda 12.5–13.6.2022. Under framläggningstiden kom det in 5 utlåtanden och 7 åsikter främst om bevarande av skogs-, rekreations- och åkerområden, småbåtshamnen som anvisats vid Perho ås strand och dess inverkningsområde på vattenområdet och fiskstammarna samt trafiken på området. <i>Det närmare innehållet i utlåtandet och åsikterna samt planläggarens bemötanden presenteras närmare i bilaga 1.</i>
	12.10.2022	Stadsstrukturnämnden	Inkomna utlåtanden och åsikter. Stadsstrukturnämnden beslutade godkänna förslaget till detaljplaneändring, lägga fram det offentligt och sända det till stadsstyrelsen för behandling.

20.10.- 18.11.2022	Planförslaget till påseende	<p>Förslaget till detaljplan hålls offentligt framlagt i minst 30 dagar på stadens webbplats. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att anmärka mot planförslaget hos stadsstyrelsen.</p> <p>Framläggningen av planförslaget annonseras i tidningen Kokkola och på stadens webbplats. Skriftlig information sänds till dem som äger eller innehar mark i planområdet enligt de uppgifter kommunen har och vars hemort är någon annan än Karleby och finns antecknad i befolkningsdatasystemet eller vars adress kommunen annars känner till.</p> <p><i>Det kom in 2 utlåtanden och en anmärkning över planförslaget. Därtill ordnades ett arbetsmöte med NTM -centralen 22.11.2022. På basen av dessa har man gjort följande tekniska kompletteringar till planförslaget:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Trädfältet mellan KVARTER 28 och Puntusvägen har visats med beteckningen VL/s.</i>• <i>Området med trädbestånd söder om KVARTEREN 29 OCH 31 har visats med beteckningen VL/s och den riktgivande friluftsleden till stranden har kortats av, så att den inte fortsätter till detta VL/s område.</i>• <i>Kvarter 33 har minskats från fem tomter till fyra UTAN ATT FÖRSTORA TOMTERNAS STORLEK. På detta sätt får man bredare VL/s områden i BÅDA ändarna av det privat ägda strandområdet.</i>• <i>Planbestämmelserna har kompletterats enligt anmärkningarna.</i>• <i>Håvvägen har i liten omsträckning visats smalare.</i>
28.11.2022	Stadsstyrelsen	<p>Stadsstyrelsen beslut 28.11.2022 § 554:</p> <p>1 godkänna bemötandena till detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring samt tekniska preciseringar i enlighet med dem i plandokumentet.</p> <p>2 godkänna flyttandet av kvarter 33 cirka 15 meter norrut på basis av NTM-centralens utlåtande 28.11.2022 samt att komplettera bestämmelsen som gäller flygekorrar.</p> <p>3 föreslå att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen: Puntusstranden.</p>
12.12.2022	Stadsfullmäktige	<p>Stadsfullmäktige godkände 12.12.2022 § 118 detaljplanen.</p> <p>Den fastställda detaljplanen sänds till de parter som nämns i 95 § i markanvändnings- och byggförordningen.</p>

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav

Detaljpanelösningen följer generalplanen (Den strategiska generalplanen för områdesstrukturen) och landskapsplanen.

5.2 Från planutkast till planförslag

Planförslaget har utarbetats utgående från respons, terrängundersökningar (bl.a. viktsondering) samt terrängbesök. En central ändring är ökningen av områden för rekreation. Särskilt det viktiga området för rekreation norr om Mjärdvägen har utökats till det dubbla jämfört med utkastsfasen (ett av AP-kvarteren längs Puntusvägen föll bort). Kvartersområden har blivit mindre i motsvarande mån och några tomter har tagits bort.

Gatuområdena har preciserats och preliminära infrastrukturplaner har beaktats. Denna planbeskrivning har kompletterats både när det gäller utgångsuppgifterna och konsekvensbedömningen.

5.3 Planens struktur

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas kvarteren 12, 13 samt närrekreations- och gatuområde i stadsdel 125.

I planlösningen beaktas områdets natur- och rekreationsvärden samt de sammanhängande grön- och rekreationsområden som bildas på området. Områdets grundläggande struktur i planlösningen består av två delområden som åtskiljs av Borgsvägen: den norra och den södra. Inom kvartershelheterna i båda delarna skapas centrala grönområden (VL, områden för närrekreation). Likaså de låglänta områdena med översvämningrisk längs Perho å har i stället för byggande anvisats för närrekreationsområde.

Till sitt användningsändamål är området småhusdominerat. Största delen av kvarteren är traditionella kvartersområden för fristående småhus (AO). På dessa placeras i planförslaget 39 nya egnahemshustomter. I lösningen ingår också 8 kvarter för småhus (radhus, parhus) och ett kvartersområde för flervåningshus och servicebyggnader.

Gatunätet bildas av en samlarled (Mjärdvägen) som går mot stranden. Också Borgsvägen fungerar som samlarled på området.

Dagvattenhanteringen består efter den fördröjning och hantering som sker på tomterna i huvudsak av ett dagvattennätverk längs gatuområdet och en dagvattenbassäng som planerats i närheten av Perho ås strand. Principritning över dagvattennätet nedan.



Principer för hantering av dagvatten på planområdet.

5.4 Områdesreservationer

KVARTERSOMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS OCH SERVICEHUS (AKP)

I planlösningen har anvisats en AKP-tomt i södra delen av området, i närheten av Rytilidens korsningsområde. För kvartersområdet har anvisats byggnadsrätt enligt exploateringstalet $e=0,40$ och våningshöjden är II. I planeringen av kvartersområdet har beaktats det servicehus som ligger vid korsningen mellan Puntusvägen och Rytiliden.

KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅHUS (AP)

Åtta kvartersområden för småhus har anvisats på olika håll i planområdet. Strukturen innanför öglan (Håvvägen) i planområdets norra del följer en traditionell byggstil som beaktar bevarandet av den gamla förbindelsen som leder mot stranden. Ett småhuskvarter som lämpar sig till exempel för gruppbyggande finns i mitten av området, vid Metspövägen. Tomterna har byggnadsrätt enligt exploateringstalet $e=0,30$ och våningshöjden växlar mellan I och II.

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS (AO).

Med användningsbeteckningen anvisas i enlighet med målen i MASTO-programmet sammanlagt 39 st. nya småhustomter. Tomternas storlek växlar mellan 1000 och 1300 m². Tomterna har byggnadsrätt enligt exploateringstalet $e=0,30$ och våningshöjden växlar mellan I och II.

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS DÄR OMRÅDEN BEVARAS (AO/s).

Med användningsändamålsbeteckning anvisas en kulturhistoriskt sett värdefull småbrukshelhet i korsningen av Borgsvägen och Puntusvägen (beskrivs ovan). Gårdens gamla huvudbyggnad har skyddsbezeichnung (i gällande detaljplan).

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION (VL) och (VL/s).

Områden för närrökreation har anvisats innanför kvartersområdena som centrala parkområden, som större gröna passager och i syfte att åtskilja bostadsområdets olika delar från varandra med naturliga skogs- och rekreatiomsområden. Områdena för rekreation som har natur- och miljövärde har beaktats med tilläggsbeteckningen "/s".

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION DÄR PARKLIKNANDE KONSTUKTIONER FÖR HANTERING AV DAGVATTEN FÅR PLACERAS (VL/hule).

Standområdet vid Perho å har anvisats som ett större, sammanhängande område för rekreation som också är avsett för dagvattenhantering. På området kan placeras parkliknande konstruktioner för hantering av dagvatten, till exempel infiltrationsbäddar. I planen har anvisats en riktgivande dragning av en friluftsled för allmänt bruk via Perho åstrand. Det slutförda resultatet av VL/hule-kvartersområdet kan vara likt den nuvarande naturenliga strandängen.

5.5 Övriga områden

Gatuområden

6 DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Markanvändnings- och bygglagens paragraf 9, som föreskriver om skyldigheterna att utreda konsekvenserna när planer utarbetas, trädde i kraft i sin nya form 1.4.2015. 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:

Till grund för planlösningen och bedömningen av dess konsekvenser ligger bl.a. följande utredningar:

- Historiska kartor
- Kokkolan rakennuskulttuurien, Ahmas, 1992
- Liikennemallitarkastelu Puntusrantaan (Ramboll, 2022)
- Material i anknytning till den strategiska generalplanen för regionstrukturen
- Material i anknytning till etappgeneralplanen för bybebyggelsen (Rödsö)
- Preliminära dagvatten- och gatuplaner
- Asutuksen laajenemisalueiden luontoselvitys Kokkolassa (Essnature, 2010)
- Puntusstrandens naturutredning (Envibio, 2018)
- Puntusstrandens detaljplans arkeologiska inventering (K-P Arkeologiapalvelu, 2019)
- Viktsonderingar 2022

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

Området är ett av de mest lockande i Karleby. Perho åstrand är ett vattenelement i miljön och gör den trivsamt. Service finns i det närliggande Biskopsbacken, särskilt efter att det nya allaktivitetshuset byggs. De nuvarande skogarna och åkrarna blir i och med byggandet bostadsområden, vilket kan anses vara negativt bland de nuvarande boende i grannskapet. I planförslaget har särskild uppmärksamhet fästs vid att grönområdena blir tillräckligt stora och de har gjorts större än de var i planutkastet. I mitten av området finns bl.a. ett stort sammanhängande grönområde som också tryggar miljö- och naturvärdena.

Barnkonsekvensbedömning (LAVA):

Allmänt

Syftet med barnkonsekvensbedömningen är att producera data om detaljplaneringens eventuella konsekvenser för barnen. Bedömningen möjliggör förberedelser inför negativa konsekvenser och bidrar till att de kan lindras i ett tidigt skede. Positiva konsekvenser kan i sin tur betonas. Konsekvensbedömningen innebär att planläggningens verkningar är kända när beslut fattas.

Bedömningen kan riktas mot barnbefolkningen, d.v.s. personer under 16 år, som indelas i tre grupper enligt ändringens betydelse:

- *Barn som kommer att bo på området*
- *Barn som bor i närheten av området*
- *Barn som besöker området*

De mest betydande konsekvenserna riktas naturligtvis mot barn som flyttar till området. Området blir en viktig hemmiljö i deras vardag och de använder områdets nuvarande och nya offentliga och kommersiella tjänster en lång tid framöver. En dimensionering enligt detaljplanen betyder 400 nya invånare, av dem 300 i familjebostäder (> 3r + k i radhus eller egnahemshus). Enligt kalkyler vore antalet barn bland invånarna då omkring 150 (i medeltal vore den kalkylerade familjestorleken två vuxna och två barn).

Den ändring som riktas till barn som bor i närheten och som besöker området är mindre, med undantag av området för närrecreation vid Perho åstrand. Rekreativområdena torde locka personer från ett större område än bara själva planområdet. På detta område kan man bekanta sig med strandängarna och vatten- och strandelementet, vilket är rätt begränsat för allmänheten i nuläget vid Perho å.

I barnkonsekvensbedömningen har följande helheter och faktorer beaktats:

- *familjernas välmående (sysselsättning, smidig vardag)*
- *behovet av offentlig service (skolor, daghem)*
- *säkerhetskänsla (att dela på det offentliga och privata rummet)*
- *god livsmiljö (möjlighet till vila, lek och fritid, möjligheter till friluftsliv: gårdsplaners, närskogars och rekreationsområdens tillgänglighet)*
- *trafik (trafiksäkerhet och framkomlighet)*

Målen för bedömningen är både direkta och indirekta. De direkta konsekvenserna av förverkligandet av planändringarna är konsekvenserna för sysselsättning och service, smidig vardag, god levnadsmiljö och trafik. De indirekta konsekvenserna är i sin tur konsekvenserna för personliga relationer, familjens ekonomi och service, samhället, området och sociala relationer, delaktighet och deltagande samt jämlikhet.

Konsekvenserna för familjernas välmående

Sysselsättningen har betydande ekonomiska konsekvenser för familjer. Ur barnens synpunkt är det inte bara viktigt med ekonomiska faktorer, utan också föräldrarnas trivsel och ork i arbetet och hur dagvården har ordnats har stor betydelse.

Sådant byggande som detaljplanen möjliggör har indirekta positiva konsekvenser för sysselsättningen på området. När staden kan erbjuda både nuvarande och nya invånare tomter av tillräckligt hög kvalitet lockar det också nya (stora) företag att etablera sig i Karleby. Ansvarsfulla företag har fört fram sitt intresse när det gäller deras framtida personals levnadsförhållanden (boende, fritidsaktiviteter och service).

För att vardagen ska vara smidig är det viktigt att servicen är tryggad och finns inom ett rimligt avstånd. När det gäller offentlig service är rådgivning, dagvård, småbarnspedagogik och skolor och bibliotek viktiga. Ur barnets synpunkt sett skapar till exempel bekant service och kontinuitet en trygghetskänsla i verksamhetsmiljön och garanterar bestående vänskapsförhållanden. Service i närområdet är viktigt med tanke på färdmedel och den tid som går åt till resor.

På grund av Puntusstrandens goda läge är konsekvenserna för barn som kommer att bo där positiva med tanke på en smidig vardag. På närområdet (på cirka 1 kilometers avstånd) finns Biskopsbackens allaktivitetshus (när det byggts) och dagligvarubutiken Lidl. Puntusvägen, som styr trafiken från Puntusstranden till Biskopsbackens servicecentrum, omfattar redan i nuläget en led för gång-,

cykel och mopedtrafik och efter byggfasen 2023-2024 också en underfart för gång-, cykel- och mopedtrafik under Norraleden. Biskopsbackens servicecentrum är lättillgängligt med cykel eller till fots, vilket har en positiv verkan på en smidig vardag när behovet att använda personbil minskar. Korta skolresor möjliggör också att barn rör sig självständigt och då skolvägen är kort blir det mera fritid över.

Konsekvenserna för behovet av offentlig service

Människor behöver och använder offentlig service i dess olika former under hela sitt liv. Ur barnets perspektiv är faktorer som anknyter till hälsa och välmående viktiga och dessutom servicens varaktighet och det bekanta som ger en känsla av trygghet. Detta är viktigt för att barnet ska kunna agera och uttrycka sig själv i sin egen uppväxtmiljö.

Ovan nämnda Biskopsbackens allaktivitetshus ligger alltså på cirka en kilometers avstånd (500 meter från södra delen och 1500 meter från norra delen). I ett större sammanhang placeras hälso- och socialtjänster, andra skolor och kulturtjänster för barn, som till exempel musik-, teater- och idrottstjänster i centrum eller nära centrum. Stadens centrum och bland annat idrotts- och evenemangsparken ligger på cirka 3 kilometers avstånd, d.v.s. på cykelavstånd.

Konsekvenserna för säkerhetskänslan

Närområdets färdrutter och bekanta tjänster, det privata egna hemmet och gårdsplanen samt trafiksäkerheten har stor betydelse för säkerhetskänslan. Ur barnets synpunkt sett är det viktigt att säkerhetskänslan möjliggör en god och balanserad utveckling och för åldern lämplig självständighet till exempel när det gäller skolresorna.

I planlösningen för Puntusstranden har beaktats förbindelser utanför planområdet och dessutom att det ska vara lätt att röra sig och orientera sig på området. Ett sammankopplande element är de stora närskogarna, det vill säga "centralparken" på kort avstånd från varje kvarter, säkra tomtgator och en kvartersstruktur som har en dimensionering som är lämplig för barn. Tomternas former, dimensioner och väderstreck har i mån av möjlighet gjorts sådana att till exempel huvudbyggnader och täckta bilparkeringar avgränsar en skyddad innergård där familjen kan tillbringa tid. När det gäller barns säkerhet kan man anse att Perho å som ligger i närheten är en utmaning. I planlösningen bildas dock inga strandtomter, utan avstånden från de närmaste tomterna till ån är 60-80 meter.

Konsekvenserna för en god levnadsmiljö

En god livsmiljö bildar en helhet som möjliggör ett vardagsliv och tillgodoser grundläggande behov: boende, användning av service, arbete, utomhusvistelse, fritidsaktiviteter, lek och också vila och privatliv. Ur barns synvinkel är det viktigt att olika funktioner knip-pas samman till en egen hemmiljö, där resor från ett ställe till ett annat inte tar för lång tid och där det finns tillräckligt med möjlig-heter att röra sig självständigt och få tillräckligt med motion.

Tack vare områdets läge blir de dagliga resorna till skolan och butiken rimliga och tar inte för stor del av familjernas fritid. Vägen till Biskopsbacken (servicen) kan man färdas till fots eller på cykel. De stora områdena för närrekreation som består av närskog och nätverket av stigar gör det möjligt för mindre barn att röra sig rätt fritt och att utforska sin omgivning. En faktor som påverkar levnadsmiljön positivt är det stora skogsområdet (1,5 hektar), "centralparken" som ger goda möjligheter till naturlig motion, lek och utevistelse i skogsmiljö. Från parken finns en direkt förbindelse till strandparken vid Perho å som omfattar cirka 1,7 hektar. Tillsam-mans utgör dessa alltså en parkhelhet på 3,2 hektar.

Längs Puntusvägen (områdets samlarled) ligger en skyddande del som består av grönområden och byggnadsytor. Med andra ord kommer byggnaderna inte att placeras alldeles invid Puntusvägen. I kombination med låga fartbegränsningar kan buller- och damm-påverkan minimeras.

Konsekvenserna för trafiken

En god trafiksäkerhet och framkomlighet främjar obehindrad rörelse, vilket i sin tur ökar områdets dragningskraft och gynnar alla aktörer och invånare på området. Ur barns synvinkel är det viktigt att det är smidigt att röra sig på området med till exempel barn-vagn och att det är möjligt att utforska omgivningen och röra sig självständigt på ett för åldern lämpligt sätt.

Leden för gång-, cykel och mopedtrafik och den framtida underfarten under Norraleden gör det säkert och lätt att röra sig. Inom området har man längs samlarleden (Mjärdvägen) planerat en skild led för gång-, cykel och mopedtrafik som leder ända till strand-parken. Gatorna och förbindelserna från kvarteren till parkerna som bildas av närskogarna har gjorts så enkla och säkra som möjligt.

Konsekvenserna för naturen och miljön (MRA 1 § (2 och 3)).

I syfte att bedöma konsekvenserna för klimatet har uppgifterna i planen matats in i en checklista för klimathållbar planläggning (ymparisto.fi). Den viktigaste faktorn är att skogen minskar (kolsänka) men då har inte kompensationsperspektivet beaktats. Det är viktigt att konstatera att staden under de närmaste åren har vidtagit åtgärder som anknyter till skydd av naturvärden och skogsområden i Trullöns riktning. Genom beslutet att grunda naturskyddsområdet Karleby 400 (t.ex. byggnads- och miljönämnden 18.5.2022 § 94) skyddades cirka 42 hektar skog i Trullön och vid Nisulaspotten. Också markanskaffning har gjorts nära Perho å, senast ett område om knappt 1,5 hektar år 2021. Dessa åtgärder omfattar ett område som är ungefär fem gånger så stort som det skogsområde som minskar inom Puntusstrandens planområde.

Också när det gäller trafiken kan man konstatera negativa konsekvenser för klimatet även om servicen vore tillgänglig till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Eftersom det ändå är fråga om ett nytt område utgår man ifrån att det för med sig fordonstrafik och konsekvenser för klimatet. Fastigheternas energieffektivitet är också en viktig faktor med tanke på konsekvenserna för klimatet. I planen ingår dock inga krav på energieffektivitet, utan de tas vid behov med i tillståndsskedet.

De värdefulla objekt som har anvisats i natur- och fornlämningsutredningarna har beaktats i planlösningen i sin helhet. Flygekorrens livsmiljö och förbindelser har preciserats och utvidgats i planförslaget. En flygekorrhona har en livsmiljö på fem hektar och denna yta fylls redan på själva planområdet. De mera omfattande förbindelserna har säkrats genom att man har lämnat tillräckliga obebyggda förbindelser i olika riktningar, särskilt mot stranden. Förbindelserna mot stranden säkerställs i ett större perspektiv också av det faktum att det inte är möjligt att bygga på stränderna på grund av översvämningsrisken.

Också dagvattnet har beaktats genom att man i planläggningsskedet har undersökt dagvattennätets preliminära placering och anvisat en dagvattenvåtmark i närheten av stranden.

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

Trafikens smidighet och konsekvenser har undersökts med en skild trafikmodell för Puntusstranden (bilaga). Enligt utredningen fungerar Puntusstrandens ökade trafik väl när Puntusvägens och Norraledens anslutningsarrangemang blir färdiga 2023. Särskild uppmärksamhet har också fästs vid trafikarrangemangen för lätt trafik. Längs Puntusvägen ordnas säkra trafikarrangemang med bl.a. övergångsställen via trafikdelare.

Planområdet omfattas redan i nuläget av kollektivtrafiken och därför är möjligheterna att använda kollektivtrafik goda.

Infrastrukturnäten har planerats redan i samband med planläggningen och de har påverkat planlösningens innehåll på många håll.

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

Ändringen i landskapet på planområdet är betydande när en stor del av skogen blir bebyggt område. De egentliga åkerområdeshelheterna ligger dock norr om planområdet. En liten andel (1,9 ha) åker har avgränsats för en väg till två egnahemshus vid stranden (gränsen till stadens mark) som tillsammans med träden mellan fastigheterna 3:9 och 3:67 kan anses avskilja planområdet från den mera omfattande landskapshelheten framför Hagströms och Laxåbackas gårdar.

Det traditionella bandet av bybebyggelse längs ån har i det stora hela följt Perho å, men mellan Palo by och Hagströms gård har ingen bybebyggelse i traditionell mening funnits (gamla kartor). Borgsvägen är en smal förbindelse som nog har gått från Palo norrut, men som inte har ett band av bebyggelse och som redan delvis omfattas av gällande detaljplan (väster om Puntusstrandens planområde). På Puntusstrandens planområde finns ingen gammal bebyggelse, med undantag av gården väster om Puntusvägen som har beaktats med skyddsbe-teckningar i planen. Konsekvenserna för den traditionella bybebyggelsen och den byggda miljön är alltså små.

7 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

Planbestämmelserna och -beteckningarna framgår av detaljplanekartan.

8 NAMN

Namnkommittén har beslutat om gatunamn som anknyter till Perho å och fiske för området den 13 december 2017 § 45 (i fasen för utarbetande av planstomme).

9 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen kan börja genomföras efter att den har vunnit laga kraft, målet är slutet av år 2023.

Karleby den 5 oktober 2022 / 23.11.2022

Jouni Laitinen
Stadsplaneringschef

BLANKETT FÖR UPPFÖLJNING AV DETALJPLANEN

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	272 Karleby	Datum för ifyllning	28.12.2022
Planens namn	PUNTUSSTRANDEN		
Datum för godkännande	12.12.2022	Förslagsdatum	12.10.2022
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	23.08.2021
Godkänd enligt paragraf	118	Kommunens plankod	272 125/5
Genererad plankod	272V121222A118		
Planområdets areal [ha]	20,9314	Ny detaljplaneareal [ha]	18,1727
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	2,7587

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Omrades-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Vaningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i vaningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	20,9314	100,0	28582	0,14	18,1727	27555
A sammanlagt	9,3584	44,7	28582	0,31	8,6520	27555
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,8612	28,0	0		5,8612	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,7118	27,3	0		3,6595	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Vaningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i vaningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	200	0	0

Underbeteckningar

Omrades-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Vaningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i vaningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	20,9314	100,0	28582	0,14	18,1727	27555
A sammanlagt	9,3584	44,7	28582	0,31	8,6520	27555
AKP	0,5065	5,4	2026	0,40	0,5065	2026
AP	3,4626	37,0	10388	0,30	3,4626	10388
AO	5,3893	57,6	16168	0,30	4,6829	15141
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,8612	28,0	0		5,8612	0
VL/s	4,5856	78,2	0		4,5856	0
VL	1,2756	21,8	0		1,2756	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,7118	27,3	0		3,6595	0
Gator	5,7118	100,0	0		3,6595	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	200	0	0
Detaljplan	1	200	0	0
Ej detaljplan				