

Ändring av Edsevö detaljplan

KVARTER 54

PEDERSÖRE

SAMMANFATTNING

Genom detaljplanändringen förstoras tomt 1 i kvarter 54.

Innehåll

Beskrivning ..... **I**

1 Bas- och identifikationsuppgifter ..... **I**

1.1 Identifikationsuppgifter 1

1.2 Planområdets läge 2

1.3 Planens namn och syfte 3

2 Sammandrag **3**

2.1 Olika skeden i planprocessen 3

2.2 Förverkligandet av detaljplanen 3

3 Utgångspunkter **3**

3.1 Beskrivning av området 3

3.2 Nuvarande verksamhet på området 5

3.3 Topografi och jordmån 5

3.4 Naturmiljö 6

3.5 Dagvattenhantering 6

3.6 Trafik 6

3.7 Den byggda miljön och fornminnen 7

3.8 Markägoförhållanden 7

4 Planeringssituation **8**

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning 8

4.2 Österbottens landskapsplan 2050 8

4.3 Generalplan 10

4.4 Detaljplan 10

4.5 Byggnadsordning 11

4.6 Baskarta 11

5 Planeringens olika skeden **11**

5.1 Behovet av ändring av detaljplanen 11

5.2 Planläggningsprocessen 11

5.3 Tidtabell 12

5.4 Deltagande och samarbete 12

5.4.1 Intressenter 12

5.4.2 Anhängiggörande 13

5.4.3 Deltagande och växelverkan 13

5.4.4 Myndighetssamarbete 13

6 Beskrivning av detaljplanändringen **13**

6.1 Planutkast och förslag 13
6.2 Områdesreserveringar och dimensionering 14
7 Detaljplanens konsekvenser 15
8 Förverkligande av detaljplanen 15

Beskrivning

Enligt lagen om områdesanvändning (OAL) 55 a § ska beskrivningen bland annat innehålla en redogörelse för förhållandena i planområdet, planläggningens utgångspunkter, ett sammandrag av utredningar, en konsekvensbedömning, en utredning av planens förhållande till annan planläggning, en redogörelse för planens olika skeden, en redogörelse för det centrala innehållet i den valda planlösningen samt planläggningsprocessens tidtabell.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanändringens kod:	599402202503
Planområde:	Edsevö detaljplan
Detaljplanändringens namn:	Ändring av Edsevö detaljplan, kvarter 54
Kontaktuppgifter:	Pedersöre kommun **Anna-Karin Pensar, planläggningschef** Tel. 044 755 7619 E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi **Jessica Sjöblom, planläggare** Tel. 040 674 9623 E-post: jessica.sjoblom@pedersore.fi Adress: Skrufvilagatan 2, 68910 Bennäs Planläggningens e-post: planlaggaren@pedersore.fi
Planens godkännande:	KST: __.__.____ § __ KFG: __.__.____ § __

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Edsevö handels- och industriområde ligger vid korsningsområdet mellan Kållbyvägen (stamväg 68) och Europavägen (R8). Det aktuella planområdet ligger norr om Kållbyvägen och består av tomt 1 i kvarter 54 på industriområdet samt oplanerad mark nordöst om kvarteret. Tomten är obebyggd och ligger i slutet av Bärholmsvägen.



Bild 1. Planområdets ungefärliga läge anvisat med röd streckad cirkel © Lantmäteriverket.



Bild 2. Flygbild över det aktuella området i Edsevö. Planområdet ligger inom den gula streckade linjen © Lantmäteriverket.

1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn är Ändring av Edsevö detaljplan, kvarter 54. Syftet med detaljplanändringen är att utvidga tomt 1 i kvarter 54 eftersom kommunen har köpt en del av fastigheten som ligger nordöst om det aktuella kvarteret. Genom förstorningen blir tomten lämplig för en större etablering.

Målsättningen är att detaljplanändringen godkänns i början av 2027.

2 Sammandrag

2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

27.11.2025 § 42	Planläggningssektionen föreslog för kommunstyrelsen att påbörja planändringen.
9.12.2025 § 273	Kommunstyrelsen tog beslut om att påbörja planändringen.
22.9.2026 § 38	Planläggningssektionen tog beslut om att lägga fram ett utkast till påseende. Utkastet var framlagt till påseende 30.9-14.10.2026.
__.__.2026 § __	Planläggningssektionen tog beslut om att lägga fram ett förslag till påseende. Förslaget var framlagt till påseende XXX.
__.__.2026 § __	Planläggningssektionen godkände detaljplanändringen.
__.__.2026 § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanändringen.
__.__.2026 § __	Kommunfullmäktige godkände detaljplanändringen.

2.2 FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan förverkligas då ändringen har godkänts i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Pedersöre kommun ansvarar för utbyggande av gator och kommunalteknik på detaljplanområden.

3 Utgångspunkter

3.1 BESKRIVNING AV OMRÅDET

Tomten som ska förstoras ligger i slutet av Bärholmsvägen i Edsevö handels- och industriområde. Idag finns det nio lediga industritomter i västra delen av Edsevö handels- och industriområde. De största industritomterna i området har redan tagits i bruk så det finns endast en tomt som är ca 2 ha stor och resterande är ca 1 ha eller mindre. För att flera större företag/industrier ska ha möjlighet att etablera sig i Edsevö är det fördelaktigt att utvidga den aktuella tomten.

Den aktuella tomten består av både skog och jordbruksmark och området som ska fogas till tomten består av jordbruksmark.



Bild 3. Vy från planområdets östra hörn.



Bild 4. Marken som fogas till industritomten i kvarter 54 i gällande detaljplan är idag åkermark.



Bild 5. Mush håller på att bygga sin nya fabrik invid Bärholmsvägen (oktober 2025).

3.2 NUVARANDE VERKSAMHET PÅ OMRÅDET

I området, längs Bärholmsvägen finns i dag stora arbetsgivare som Fresh Servant och Ole´s Fast Food. På tomten öster om den aktuella tomten bygger MUSH en ny fabrik.

3.3 TOPOGRAFI OCH JORDMÅN

Jordmånen i planområdet är till största delen silt (lila). I södra hörnet av planområdet finns ett litet inslag av sandmorän (beige). Området är flackt.

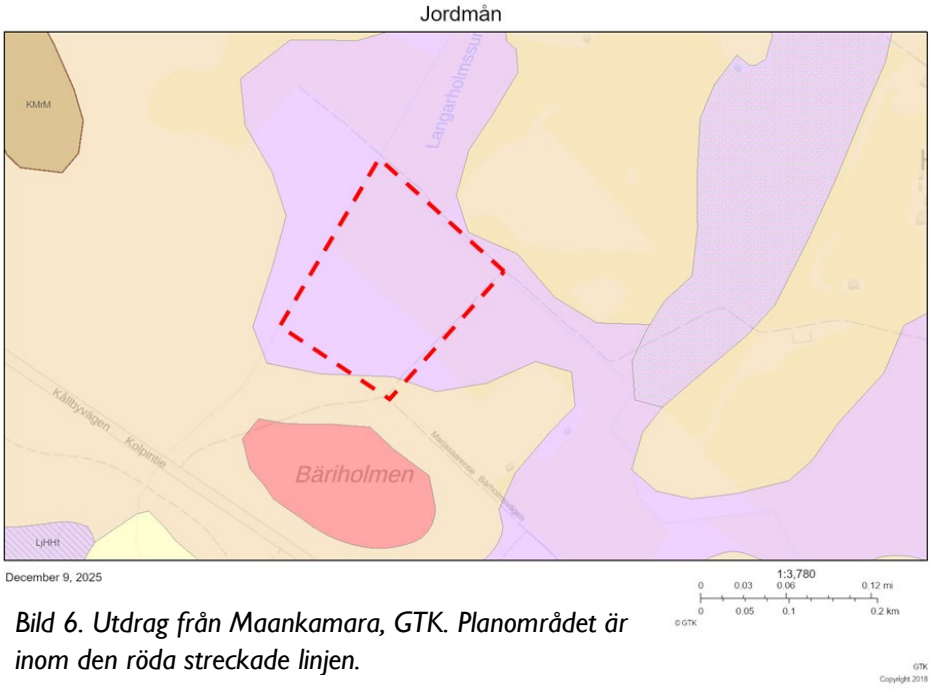


Bild 6. Utdrag från Maankamara, GTK. Planområdet är inom den röda streckade linjen.

3.4 NATURMILJÖ

Planområdet består av skog och odlad mark. Söder och väster om planområdet har observationer av flygekorre gjorts vid tidigare planläggning. I april 2026 gjordes en ny naturinventering i planområdet och planområdets närområgivning. Inom planområdet gjordes inga observationer av spillning från flygekorren eller boträd. På fastigheten söder om planområdet gjordes flera observationer av både spillning och boträd. Eftersom flygekorren har stora revir behöver den enligt inventeringen kunna förflytta sig från fastigheten söder om planområdet mot Larsmosjön och mot Esse å. Planområdet är i nuläget inte avgörande för flygekorren.

Väster om planområdet finns bäcken Langarholmssundet. Bäcken har en förgrening österut längs den utvidgade tomtens norra gräns.

3.5 DAGVATTENHANTERING

Dagvattnet från industriområdet leds via öppna diken mot nordväst till Langarholmssundet som för vattnet vidare norrut till Larsmosjön. Vid planområdets nordöstra gräns går ett dike ihop med Langarholmssundet. Dessa diken har stor betydelse för dagvattenhanteringen i Edsevö och västra Kållby.

Det nuvarande dagvattenhanteringssystemet är gjort på 1950-talet då största delen av markanvändningen bestod av jord- och skogsbruk. Pedersöre kommun kommer inom de närmaste åren uppgöra en dagvattenhanteringsplan för Edsevö-Kållby området.

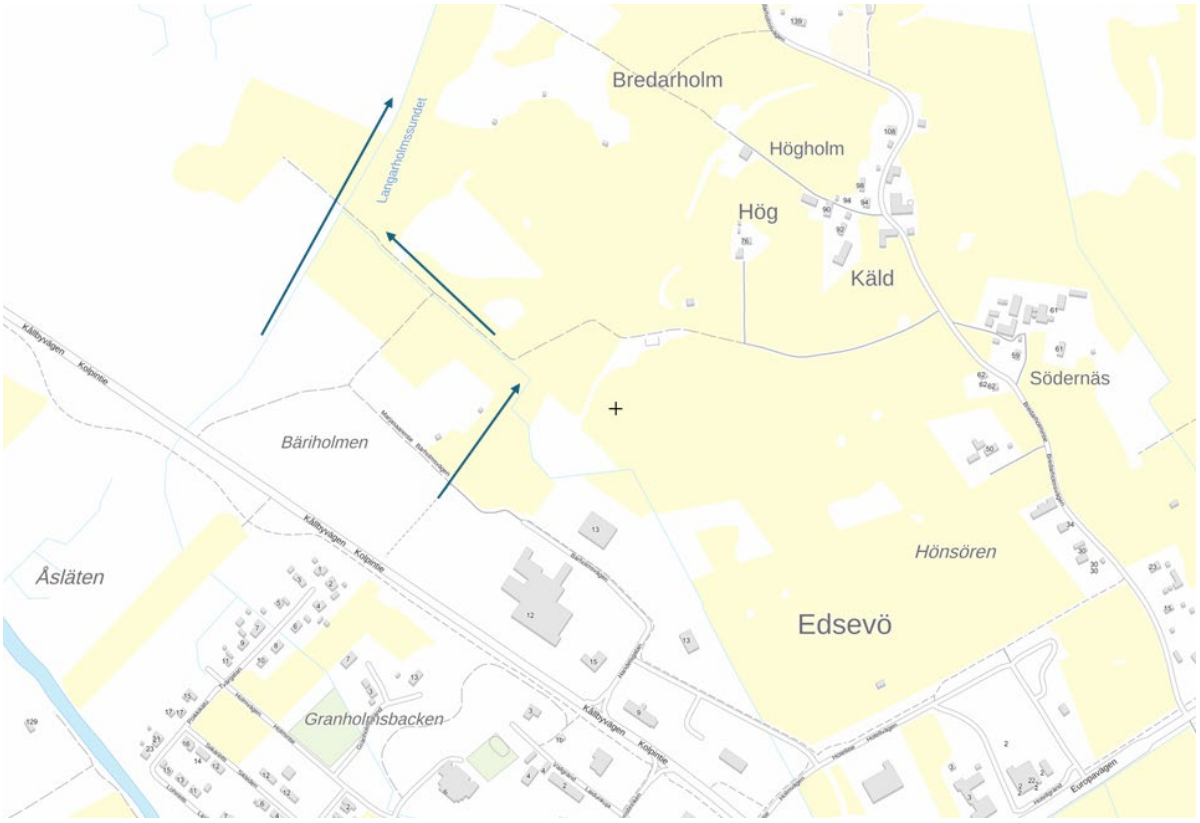


Bild 7. Karta över avrinningen från industriområdet.

3.6 TRAFIK

Trafikarrangemangen kring riksväg 8 och stamväg 68 har utvecklats i etapper under en längre tid. Den senaste etappen, då bland annat en fjärde ramp byggdes, färdigställdes 2022.

För att komma till planområdet från Kållbyhållet svänger man till Handelsgatan från stamväg 68, och därifrån vidare till Bärholmsvägen. Från Jakobstadshållet svänger man höger till Granholmsbrinken och vidare till Holmvägen, Hotellvägen och Bärholmsvägen.



Bild 8. Flygbild över trafikarrangemangen i Edsevö.

3.7 Den byggda miljön och fornminnen

Planområdet och den närmaste omgivningen består av industriområdet. Öster om planområdet på ca 0,5 km avstånd finns lantlig bostadsbebyggelse och söder om stamväg 68 finns detaljplanerade bostadsområden.

Enligt Museiverkets karttjänst med arkeologiska objekt finns inga fasta fornlämningar, övriga kulturarvsobjekt eller naturformationer inom planområdet.

3.8 Markägoförhållanden

Marken inom det aktuella planområdet ägs av Pedersöre kommun. Den norra delen av tomten köpte kommunen under 2025.

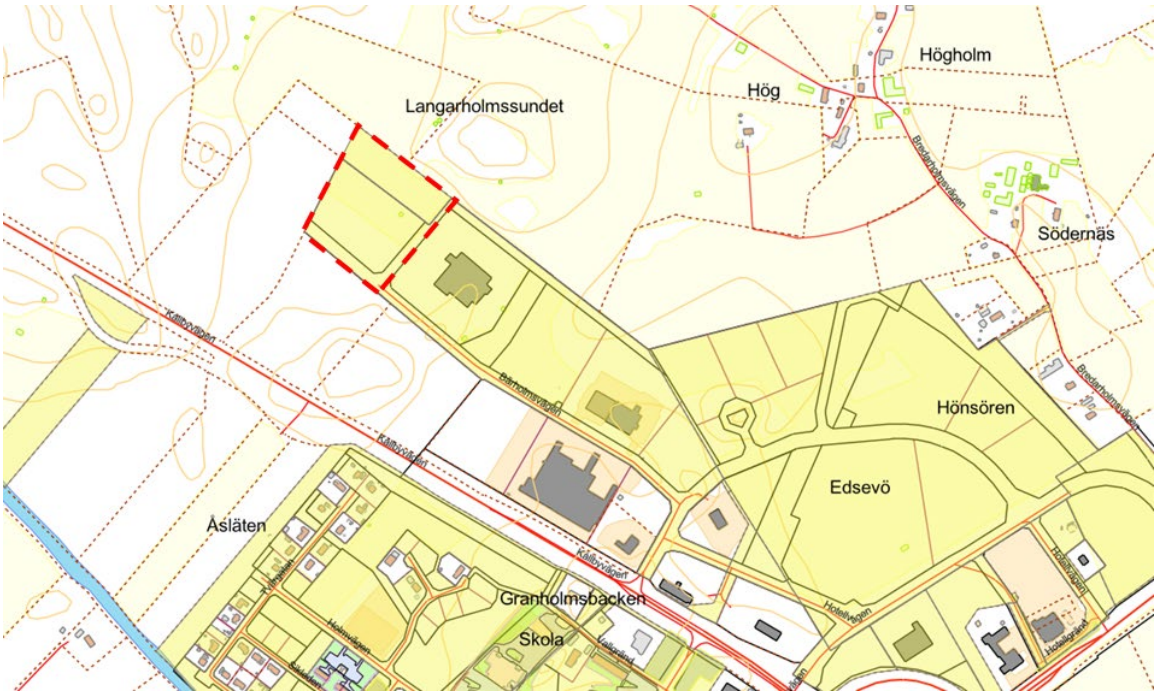


Bild 9. I gult syns kommunens markägo. Planområdet ligger inom den röda streckade linjen.

4 Planeringssituation

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändning trädde i kraft 1.4.2018. På basen av sakinnehåll har de riksomfattande målen för områdesanvändning grupperats i följande helheter:

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

4.2 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens förbund har gått in för en rullande planläggning och påbörjade därför samma år som den tidigare landskapsplanen godkändes (2020) uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsplan 2050 godkändes 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025. Därmed upphävdes Österbottens landskapsplan 2040.

Landskapsplanens syfte är att fastställa områdesanvändningens och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som krävs för att kunna uppfylla nationella och landskapsmässiga målsättningar eller områdesanvändning som berör fler än en kommun. Landskapsplanens mål är att Österbotten år 2050 ska vara en ledande region för hållbar utveckling, med bra livsmiljö, invånarna i centrum och ett blomstrande näringsliv.

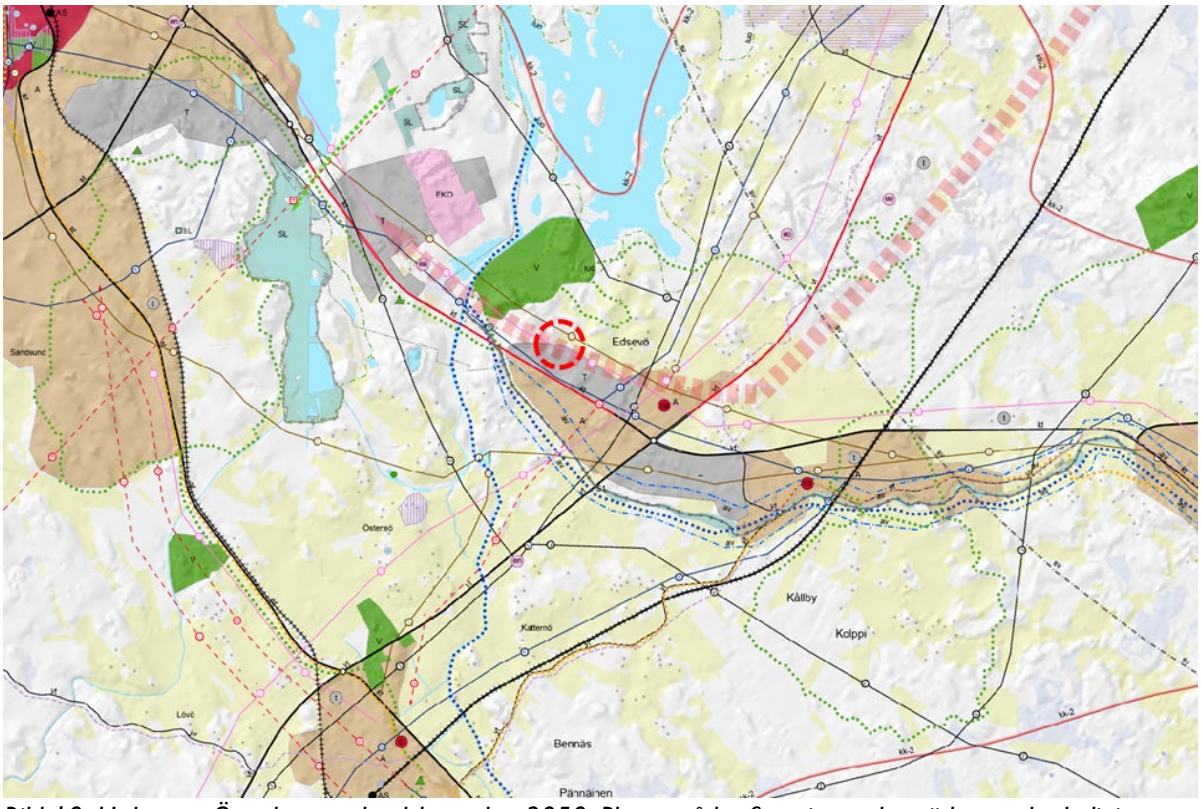


Bild 10. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planområdet finns inom den röda streckade linjen.

Enligt Österbottens landskapsplan 2050 ligger detaljplanområdet inom Jakobstads stadsutvecklingszon (kk-2). Enligt bestämmelserna ska det för området utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar den ekologiska funktionen. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild ska ligga till grund för allt byggande. Edsevöområdet ingår i Jakobstad-Karleby utvecklingszon. Enligt bestämmelserna ska zonen på sikt utvecklas med sikte på hållbar pendling.

Ny bebyggelse ska placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetlig samhällsstrukturen, som ska främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden ska placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse ska styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet. Området ska utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet ska säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Det detaljplanerade bostadsområdet och handelsområdet i Edsevö är anvisat som ett område för tätortsfunktioner (A). Området ska i huvudsak detaljplaneras för boende, service och arbetsplatser. Edsevö är också anvisat som ett område för centrumfunktioner, centrum med närservice (ca). Enligt bestämmelsen ska kommunen i sin strategiska planering skapa förutsättningar för närservice i området. Avgränsningen av centrum med närservice ska i den kommunala planläggningen utredas och anvisas.

Planområdet är anvisat som industri- och lageområde (T). Enligt bestämmelserna ska man i den mer detaljerade planeringen fästa uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet och trafikarrangemang samt kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden. Vid planeringen av ett område som ligger inom eller intill tätorten ska stads- och tätortsbilden beaktas och tillräcklig skyddszon till bostads- och rekreationsområden anvisas. På området kan i den mer detaljerade planeringen på grundval av noggrannare utredningar anvisas industrianläggningar med betydande miljökonsekvenser och

anläggningar som hanterar farliga kemikalier. Betydande miljöolägenheter ska förhindras genom att tillräckliga skyddszoner anvisas eller med tekniska lösningar. Om det i området lagras eller tillverkas bränsle eller andra farliga ämnen, ska de miljörisker som lagringen eller tillverkningen orsakar beaktas vid planeringen av området och dess närmiljö. På området får inget nytt boende anvisas.

Detaljplanändringen strider inte mot landskapsplanens målsättningar eller utvecklingsprinciper.

4.3 GENERALPLAN

För det berörda området finns ingen generalplan med rättsverkan. Däremot finns det en icke rättsverkande delgeneralplan för området, ”Europaväg 8:s närområde”, godkänd 2004.

Enligt delgeneralplanen är planområdet anvisat som område för utrymmeskrävande handel och industriverksamhet där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (KTY-1).

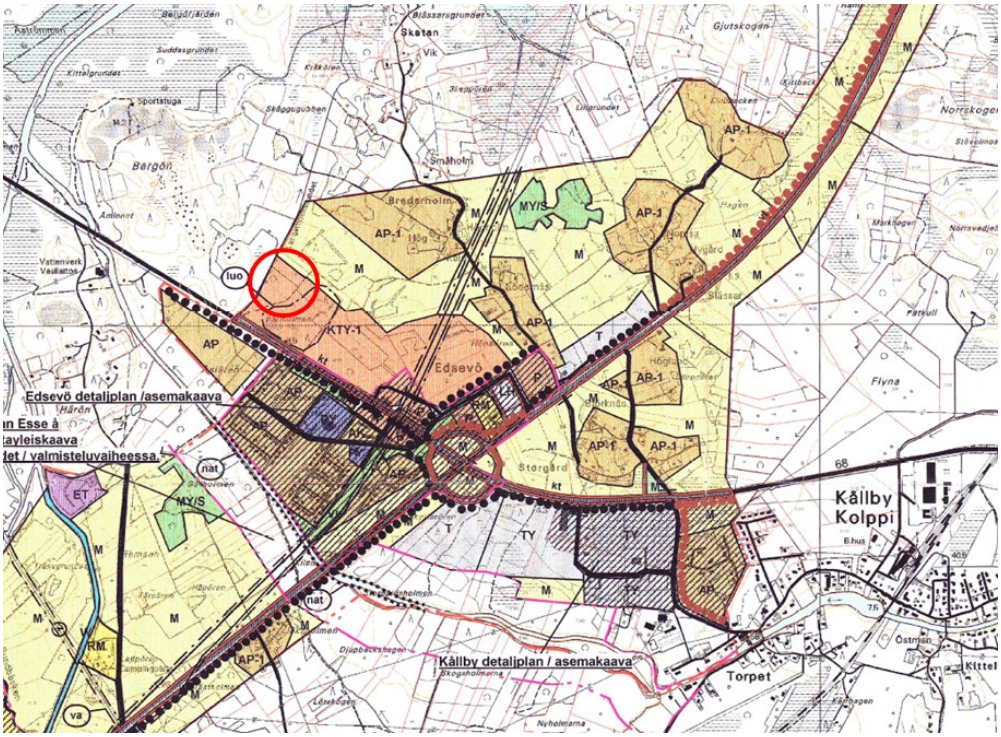


Bild 11. Utdrag ur ”Delgeneralplan: Europaväg 8:s närområde”. Planområdet finns inom den röda cirkeln.

4.4 DETALJPLAN

Edsevö detaljplan är från 1976 men har ändrats och utvidgats flera gånger sedan dess. Detaljplanen för industritomterna i västra delen av Edsevö handels- och industriområde godkändes 2012.

Enligt gällande detaljplan är kvarter 54 anvisat som ett kvartersområde för byggnader för icke miljöstörande industri (TY-1). Sydost om kvarteret, längs Bärholmsvägen, finns det flera TY-1 tomter, varav en del är förverkligade.

Enligt planbestämmelserna får det på området inte placeras anläggning som på grund av luftförorening, buller eller av annan dylik störning. På området får, utöver produktionsutrymmen med tillhörande kontor, placeras även till produktionsverksamheten hörande försäljningsutrymmen, dock högst 10 % av den totala byggnadsrätten. Verksamheten på området får förorsaka tung trafik. Av verksamheten på kvartersområdet härrörande buller får inte utomhus överstiga bullernivån 55 dB(A). På området befintliga träd, som fungerar som matplatser för flygekorre bör om möjligt bevaras.

Byggrätten i området är e=0,40 och 30 % av byggnadsytan får bebyggas i två våningar. Enligt bestämmelserna får fasaden vara högst 12 meter hög.



Bild 12. Utdrag ur detaljplansammanställningen över Edsevö. Planområdets ungefärliga gräns anvisas med röd streckad linje.

4.5 Byggnadsordning

Pedersöre kommuns byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 29.1.2018. Revidering av byggnadsordningen har påbörjats i början av 2025 och beräknas bli godkänd hösten 2026.

4.6 Baskarta

Kommunen upprätthåller aktuell baskarta över området.

5 Planeringens olika skeden

5.1 Behovet av ändring av detaljplanen

Initiativet att utvidga industritomten har kommit från kommunen.

5.2 Planläggningsprocessen

Information om planläggningens olika skeden (PDB, planutkast, planförslag) ges på kommunens webbplats: www.pedersore.fi → Boende och miljö → Planer och kartor → Pågående planärenden.

Planläggningsprocessen indelas i följande skeden:

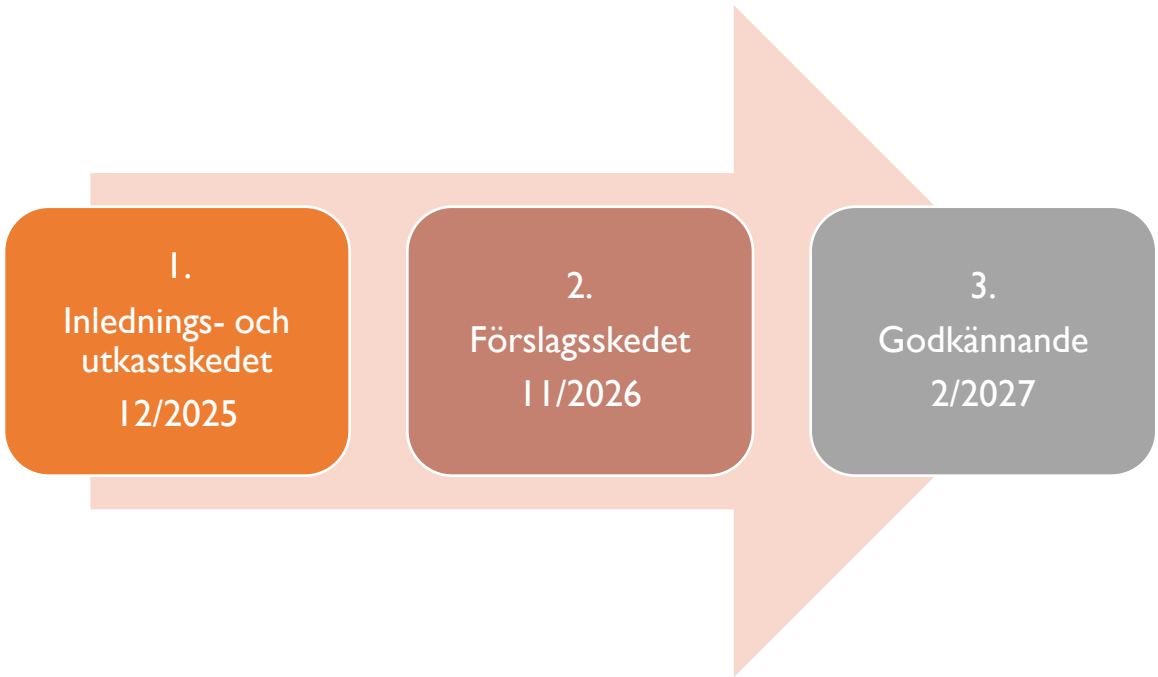
1. **Inlednings- och utkastskedet.** Då planläggningen påbörjas ska intressenterna informeras om planläggningens utgångspunkter, den planerade tidtabellen samt om hur och när det finns möjlighet att framföra synpunkter. Information som behövs som underlag för planläggningen samlas in och sammanställs. Ett program för deltagande och bedömning (PDB) uppgörs och publiceras på kommunens webbsida. PDB är tillgängligt under hela processen och uppdateras vid behov. Att planläggningen inleds kungörs på kommunens webbplats. Ett utkast uppgörs och planläggnings-sektionen tar beslut om att lägga fram utkastet till påseende i minst 14 dagar. Detta kungörs på

kommunens webbplats. Under tiden utkastet är framlagt är det möjligt att ge respons om planutkastet. Samtidigt begärs vid behov utlåtanden från berörda myndigheter.

2. **Förslagsskedet.** Efter att planutkastet har varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, görs nödvändiga justeringar i materialet. Planläggningssektionen tar beslut om att lägga fram ett förslag till påseende i minst 30 dagar. Detta kungörs på kommunens webbplats. Under tiden förslaget är framlagt är det möjligt att lämna in en skriftlig anmärkning mot planförslaget till planläggningssektionen. Samtidigt begärs utlåtanden från berörda myndigheter.

3. **Godkännande.** Planförslaget kan eventuellt justeras något på basen av responsen i förslagsskedet. Planen godkänns slutligen av kommunfullmäktige. Beslut om planens godkännande sänds för kännedom till berörda parter och till de som har lämnat in anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat. Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft kungörs det på kommunens webbplats.

5.3 TIDTABELL



5.4 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

5.4.1 INTRESSENTER

Privatpersoner

- Markägare och invånare i anslutning till planområdet

Sammanslutningar/företag

- MUSH
- Ole's Fast Food
- Fresh Servant

Förvaltningsenheter

- Tillståndsnämnden
- Tekniska nämnden

Andra myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Österbottens förbund
- Österbottens räddningsverk
- Österbottens museum
- Pedersöre Värme
- Pedersöre Vatten
- Herrfors Ab

5.4.2 ANHÄNGIGGÖRANDE

Kommunstyrelsen tog planläggningsbeslut 9.12.2025 § 273. Påbörjande kungjordes på kommunens webbsida 14.1.2026.

5.4.3 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

PDB finns på kommunens webbsida under hela processen. Ett utkast var framlagt 30.9-14.10.2026. Allmänheten hade möjlighet att kommentera utkastet. Om utkastet lämnades endast en kommentar. Planförslaget var framlagt __.__-__.__.20__. Begäran om utlåtande sändes till berörda myndigheter och andra berörda hade möjlighet att lämna in anmärkningar. Om förslaget lämnades __ utlåtanden och __ anmärkningar.

5.4.4 MYNDIGHETSSAMARBETE

Eftersom det handlar om en liten ändring anses det inte nödvändigt att ha några myndighetsmöten. Tillstånds- och tillsynsverket och Österbottens förbund har fått kännedom om planändringen.

6 Beskrivning av detaljplanändringen

6.1 PLANUTKAST OCH FÖRSLAG

Utkastet baserar sig på gällande detaljplan med ändringar i första hand gällande utvidgning av tomten mot nordöst. Industritomten förstoras eftersom Pedersöre kommun har köpt mera mark och tomten får i och med utvidgningen en mera ändamålsenlig storlek. Kvarter 54 ändrades till ett kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY-2). Beteckningens bestämmelse justerades gällande affärsutrymmenas omfattning. Ett område där skogsbeståndet ska bevaras/planteras anvisades invid Bärholmsvägen. Bestämmelsen om fasadens högsta höjd ströks. I planområdets nordöstra gräns lades ett skyddsgrönområde (EV) till, med en instruktiv avgränsning av delområde för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger (w-1). Gatan mellan kvarter 53 och 54 förlängdes.

Responsen i utkastskedet ledde inte till några ändringar på plankartan. I beskrivningen har små ändringar gjorts till förslagsskedet.

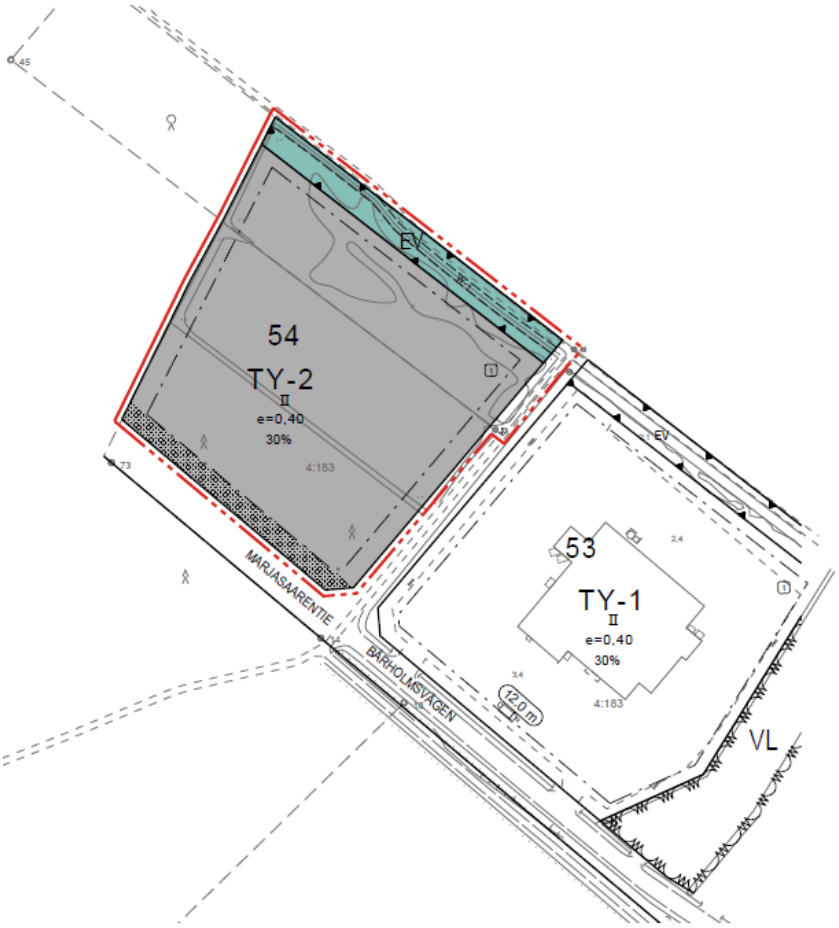


Bild 13. Utdrag ut förslaget.

6.2 Områdesreserveringar och dimensionering

I planområdet finns följande områdesreserveringar:

TY-2

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Inom området får placeras affärsutrymmen som hänför sig till tomtens industriella verksamhet, och dess våningsyta får vara högst 10% av tomtens totala byggrätt.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueelle saa sijoittaa sen teolliseen toimintaan liityviä liiketiloja enintään 10% tontin enimmäisrakennusoikeudesta.

EV

Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

Genom ändringen av detaljplanen bildas följande tomter och områden:

Användningsändamål	Areal (m²)	Våningsyta byggrätt (v-m²)
TY-1	25 090	10 000
EV	2 720	-

7 Detaljplanens konsekvenser

Genom detaljplanändringen förstoras tomt 1 i kvarter 54 med ca 0,6 ha, vilket gör att tomtens areal blir ca 2,5 ha. Utvidgningen är liten och jordbruksmarken som fogas till industritomten har inte stor betydelse för matproduktionen.

Området invid Bärholmsvägen, där skogsbeståndet ska bevaras, är viktigt för flygekorrens möjligheter att förflytta sig mellan sina livsmiljöer.

8 Förverkligande av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige __.__.20__. När detaljplanen har vunnit laga kraft är det kommunen som ansvarar för detaljplanens förverkligande.

Pedersöre 23.10.2026

Anna-Karin Pensar, planläggningschef

Jessica Sjöblom, planläggare