

Avsedd för
Pedersöre kommun

Typ av dokument
Planbeskrivning

Datum
4.10.2023

PEDERSÖRE KOMMUN

ÄNDRING AV EDSEVÖ DETALJ- PLAN, kv. 35, 40, 43 och 45.



P

PEDERSÖRE KOMMUN
ÄNDRING AV EDSEVÖ DETALJPLAN, KV. 35, 40, 43 OCH
45.

Projekt **ÄNDRING AV EDSEVÖ DETALJPLAN, kv. 35, 40, 43 och 45.**
Mottagare **Pedersöre kommun**
Dokumenttyp **Planbeskrivning**
Datum **21.9.2022, 29.9.2022, 4.10.2023**
Författare **Joel Nylund, Jonas Lindholm, Stina Karhunmaa**
Granskare **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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	Planläggningsområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
2.	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i planläggningsprocessen	4
2.2	Detaljplanen	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	5
3.1	Utredning om förhållandena på planläggningsområdet	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området	5
3.1.2	Den byggda miljön	9
3.1.3	Markägoförhållanden	12
4.	PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN	13
4.1	Planer, beslut och utredningar som berör området	13
4.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	13
4.1.2	Österbottens landskapsplan 2040	13
4.1.3	Österbottens landskapsplan 2050.	15
4.1.4	Generalplan	16
4.1.5	Detaljplan	16
5.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	19
5.1	Planläggningens olika skeden	19
5.2	Tidtabell	19
5.3	Behovet av detaljplanering	19
5.4	Planeringsstart och beslut som gäller denna	20
5.5	Deltagande och samarbete	20
5.5.1	Anhängiggörande	20
5.5.2	Deltagande och växelverkan	20
5.6	Myndighetssamarbete	21
5.7	Detaljplanens målsättning	21
6.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	22
6.1	Planens struktur	22
6.2	Planutkast 21.9.2022	22
6.3	Planförslag 4.10.2023	25
6.4	Dimensionering	27
6.5	Områdesreserveringar	27
7.	DETALJPLANENS KONSEKVENSER	28
7.1	Konsekvenser för den byggda miljön	28
7.2	Konsekvenser för landskapet och naturen	29
8.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningen genomförs som ett samarbetsprojekt mellan Pedersöre kommun och Ramboll Finland Oy. Information om den här planen och planlägningsprojektet fås av kommunens kontaktperson.

PLANLÄGGARE:

Pedersöre kommun

Skrufvilagatan 2

68910 BENNÄS

Tel. +358

www.pedersore.fi

Kontaktperson:

Planläggningschef Anna-Karin Pensar

Tel. +358 44 755 7619

E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

Ramboll Finland Oy

Teräsgränd 1-3 E

65100 VASA

Tel. 020 755 7600

www.ramboll.fi

Kontaktperson:

Gruppchef Jonas Lindholm YKS-605

Tel. +358 50 349 1156

e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

Planerare Joel Nylund

Tel. +358 50 406 8466

e-post: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Planläggningsområdets läge

Planläggningsområdet ligger i Pedersöre kommun, ca 10 km sydost om Jakobstads centrum. Området ligger intill riksväg 8 i närheten av Kållbyvägen.



Bild 1. Områdets riktgivande läge ©LMV



Bild 2. Området riktgivande utsträckning.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **ÄNDRING AV EDSEVÖ DETALJPLAN – kv. 35, 40, 43 och 45.**

Målsättningen med denna planändring är att möjliggöra byggande av omkörningsfiler och nya gatu-/trafikarrangemang i området mellan nuvarande Edsevö industri- och handelsområde och Leplax för att förbättra trafiksäkerheten och åstadkomma smidigare trafikflöden. Detaljplanen ersätter tidigare plan på området och utvidgas med LT-område till behövliga delar. Detaljplanen utarbetas samtidigt som uppgörande av vägplan för Riksväg 8 pågår i NTM-centrales regi. Detaljplanens vägnät baseras på vägplanens områdesreservationer. Vägplanen kan inte godkännas innan detaljplanen har godkänts.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1:** Program för deltagande och bedömning.
- Bilaga 2:** Bemötanden till utkastskedets respons.
- Bilaga 3:** Illustrationsbild

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planlägningsprocessen

30.6.2021	Beslut om att starta detaljplaneringen.
1.5–15.5.2022	Program för deltagande och bedömning (PDB) offentligt framlagt.
20.10–3.11.2022	Planutkast offentligt framlagt.
__._–__._.2023	Planförslaget offentligt framlagt.
__._.202x § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
__._.202x § __	Fullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Området är föremål för nya trafikarrangemang som planläggningsmässigt ska möjliggöras genom ändring och utvidgning av gällande detaljplan.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då den har godkänts i fullmäktige och vunnit laga kraft. Ansvaret för att detaljplanen genomförs åligger kommunen.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på planläggningsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet är ca 20ha och ligger intill riksväg 8 i korsningsområdet till Kållbyvägen. Området är ett delvis förverkligat område för kommersiell service och handel enligt gällande detaljplaner. I området finns bl.a. en servicestation, ett hotell, en biltvätt och en padelhall. Utanför området finns enstaka bostadshus, men mest består omgivningen av åkrar och mindre skogspartier.

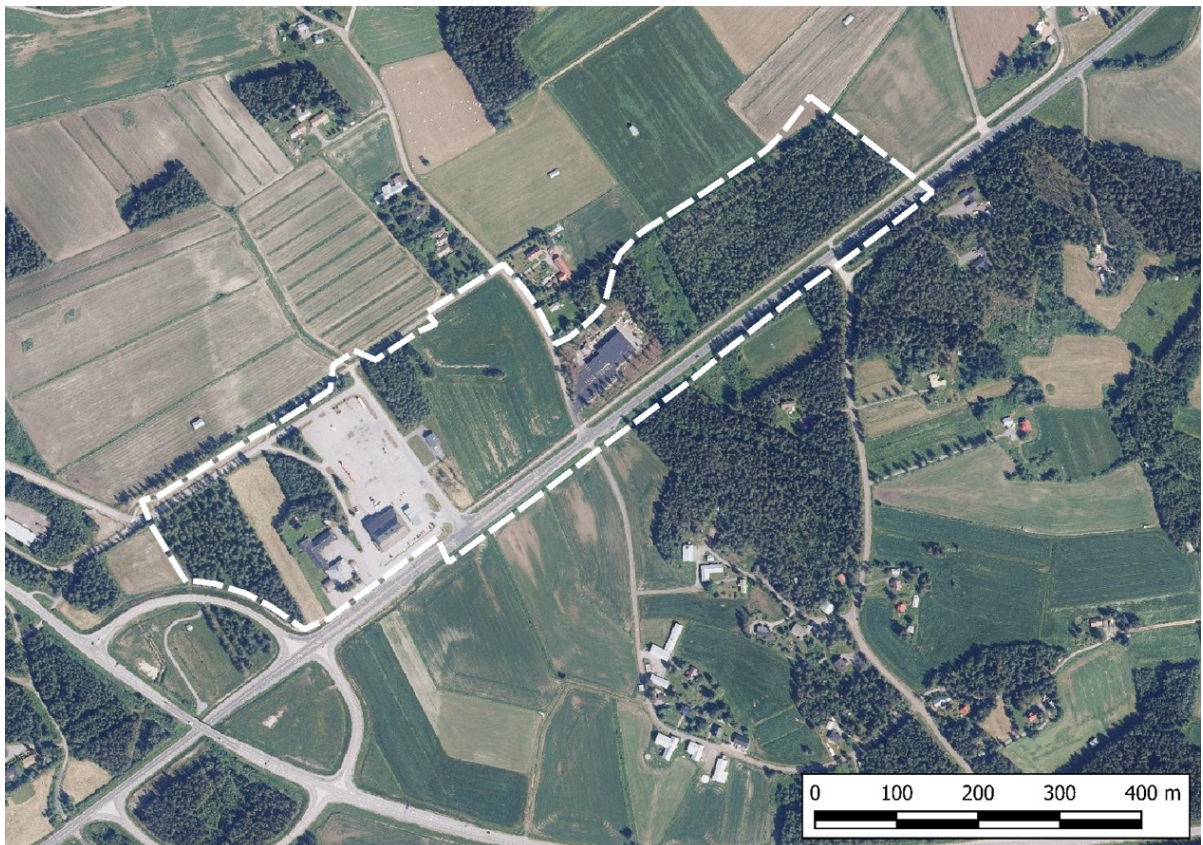


Bild 3. Flygbild över planläggningsområdet och dess omgivning 2021. ©LMV

Landskapets särdrag

Landskapet är typiskt österbottniskt med öppna åkerlandskap med mindre skogspartier, i närheten av planläggningsområdet finns enstaka bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader. Den hårt trafikerade Riksväg 8 som går genom planläggningsområdet delar upp landskapet. Söder om planläggningsområdet finns korsningsområdet som förbinder riksväg 8 med Kållbyvägen, till korsningsområdet hör 4 körramper.

Jordmån

Jordmånen på området består till största del av fin mo och sandmorän.

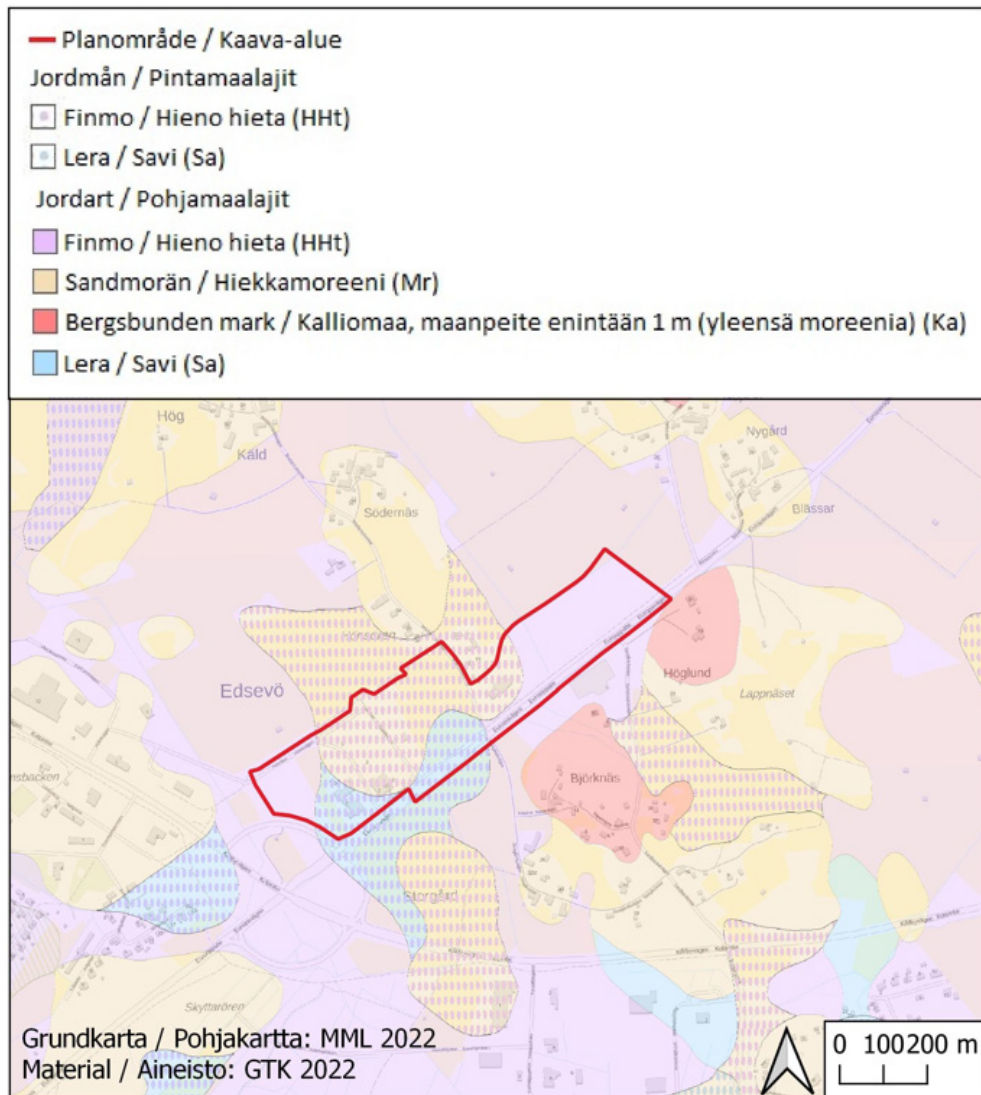


Bild 4. Jordmånen i planläggningsområdet och i dess närhet.

Vattendrag

Genom planläggningsområdet norra del går ett större dike som leder ut till Larsmosjön.

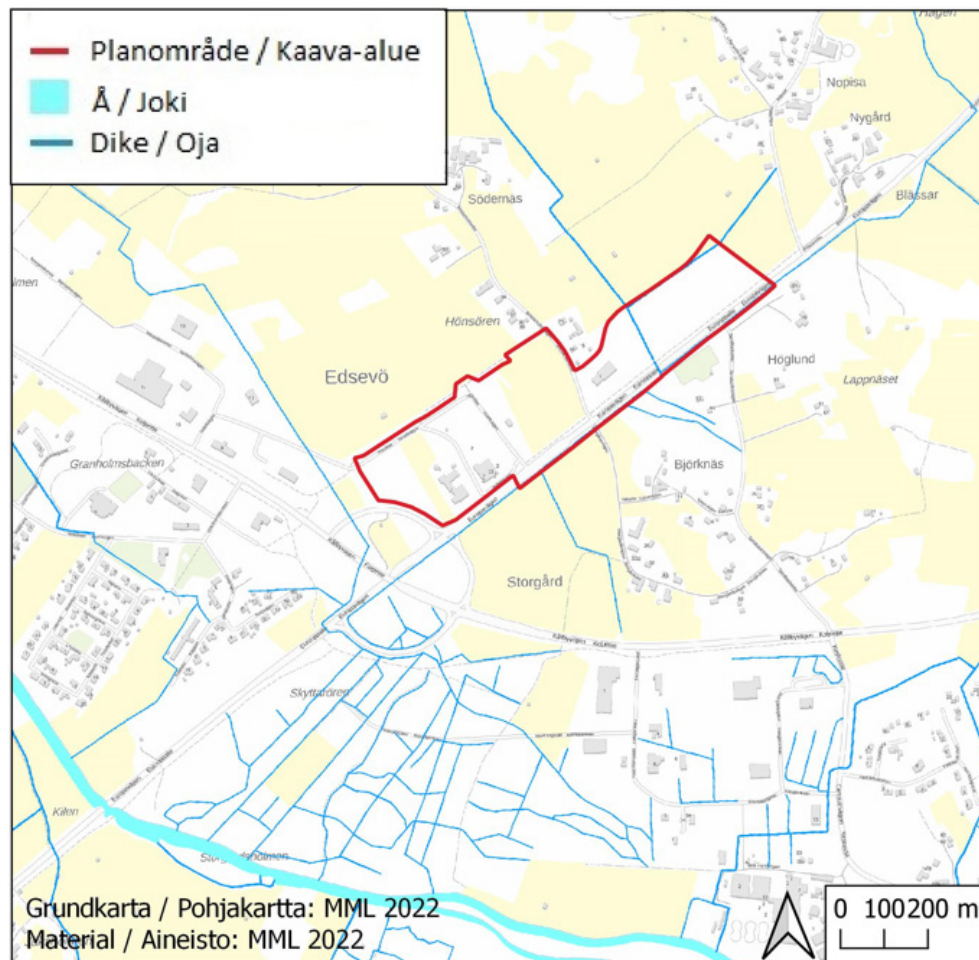
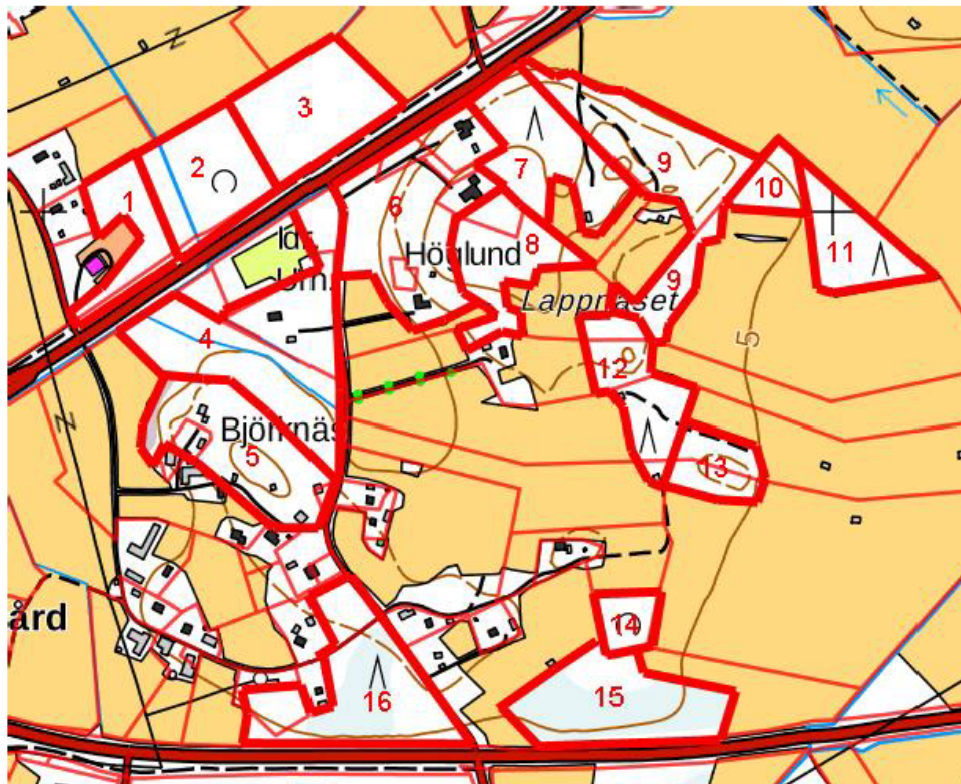


Bild 5. Vattendrag i planläggningsområdet och i dess närhet.

Naturskydd

På området eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden. I samband med gällande detaljplaner har naturinventeringar uppgjorts enligt behov. Inom planläggningsområdet finns inte kända naturvärden.

Delområde C. Gamla Edsevö



Figur C.1. Ca 80-årig barrblandskog med gran och tall. I trädkiktet förekommer sparsamt med lövträd. I buskskiktet växer gran. I fältskiktet påträffas lingon, linnea och blåbär. Skogstypen är frisk moskog (MT).

Figur C.2. Ca 50-årig, gallrad och gles björkdominerad blandskog. I trädkiktet förekommer även ett stort inslag av tall. Som ett underskikt växer gran. I buskskiktet växer lite gran och björk. I fältskiktet dominerar lingon, blåbär och brunrör. Figuren är försumpad och utdikad.

Figur C.3. Ca 70-årig, gallrad och rätt gles barrblandskog med gran och tall i trädkiktet. I trädkiktet förekommer enstaka björkar. Buskskiktet är nästan helt bortröjt, men ställvis förekommer lite gran och björk. I fältskiktet påträffas lingon och blåbär. Skogstypen är frisk moskog (MT).

Bild 6. Utdrag ur "Naturinventering kring arbetskorridorerna längs riksväg 8 och Kållbyvägen i Pedersöre kommun". ©Ess-Nature

3.1.2 Den byggda miljön

Boende- och samhällsstruktur

Boendet inom det omedelbara närområdet är av spridd landsbygdskaraktär. Direkt i angränsning till planläggningsområdet finns bostäder längs Bredarholmsvägen. Längs Kållbyvägen, på bågge sidor om Riksväg 8, finns kommunala detaljplanerade bostads- och industriområden.

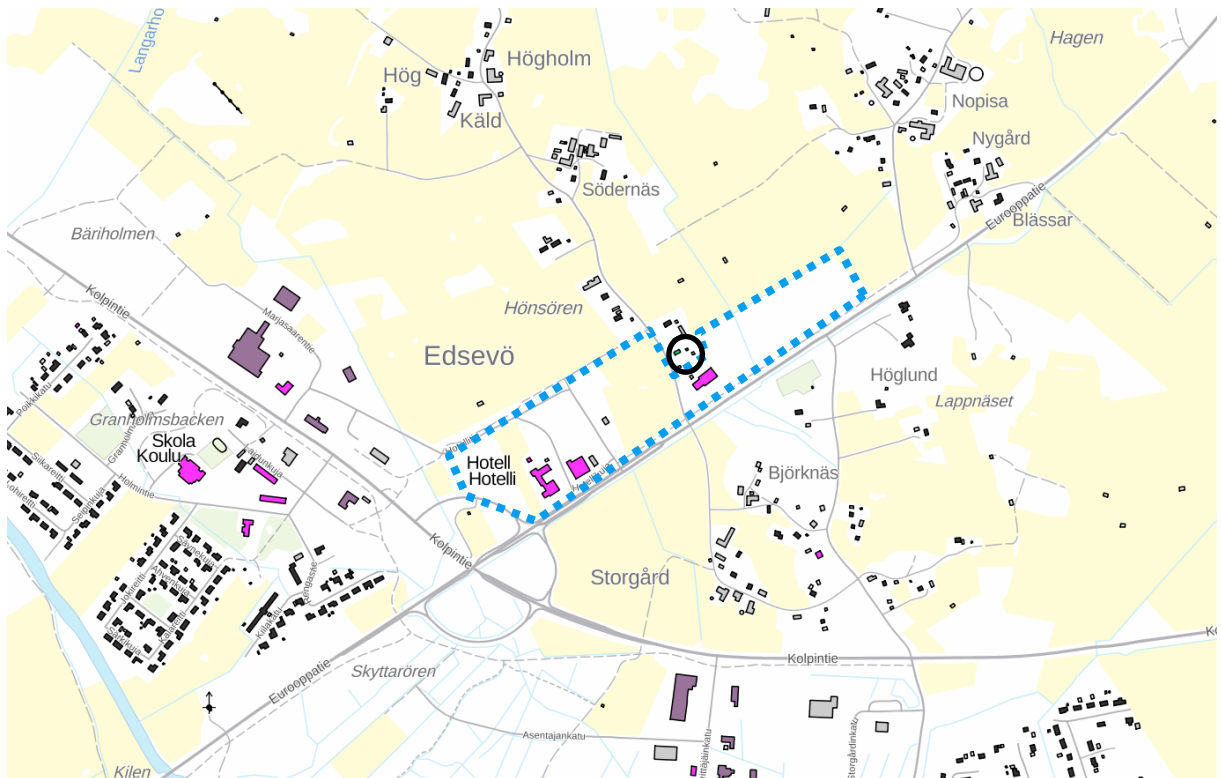


Bild 7. Byggnadsbeståndet i Edsevö-området. Områdets riktgivande utsträckning med blått. Närmast belägna bostad visas med svart ring.



Bild 8. Den närmast belägna fritidsbostaden vid Bredarholmsvägen 15.

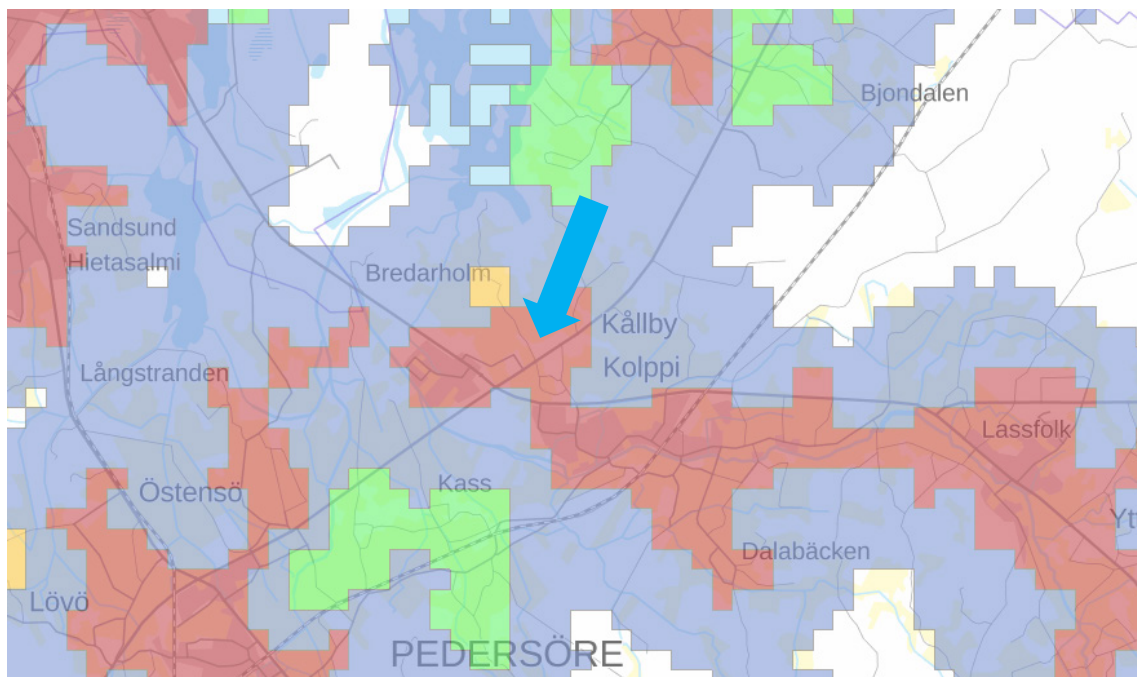


Bild 9. Utdrag ur samhällsstrukturen. Området är klassat som tätortsområde (rött).

Trafik

Planläggningsområdet ligger intill hårt trafikerade vägar. Längs planläggningsområdets kant löper Riksväg 8 och söder om området går Kållbyvägen. En del av Riksväg 8 ligger inom planläggningsområdet, där är medeldygnstrafiken ca 6148 fordon, varav 925 är tung trafik.

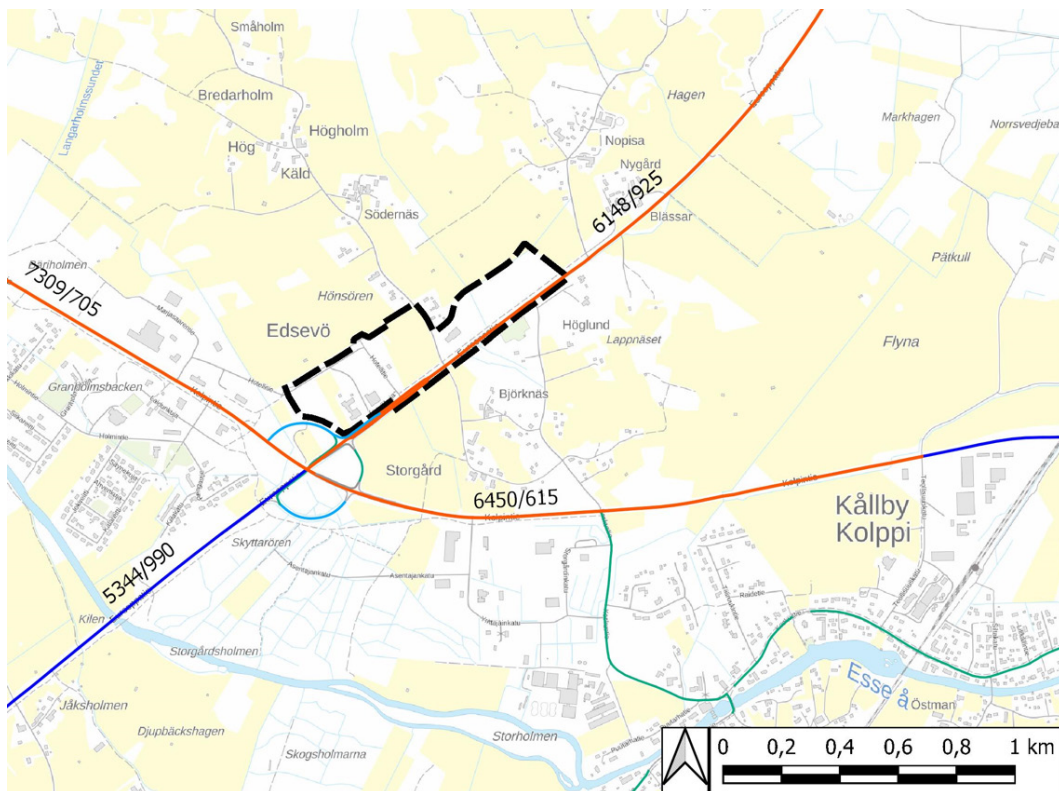


Bild 10. Trafikledverkets trafikmängd, planläggningsområdet anvisat med svart streckad linje. © Trafikledsverket.

I området har gjorts ett antal trafikutredningar genom årens lopp till följd, och som grund, för befintliga detaljplaner. Olika lösningar har analyserats, bl.a. behovet av trafikplatser (ramper), underfart, gatulösningarna inom detaljplaneområdena etc.

I samband med pågående uppgörande av vägplan, vilken utförs i NTM-centralens regi, har gatu-förbindelserna till området granskats. För planläggningsområdet har utretts en ny huvudinfart som ska ersätta nuvarande infart vid Hotellvägen. Längs Riksväg 8 ska parallellvägar löpa väster- och österut. Underfart är planerad i planläggningsområdets östra del.

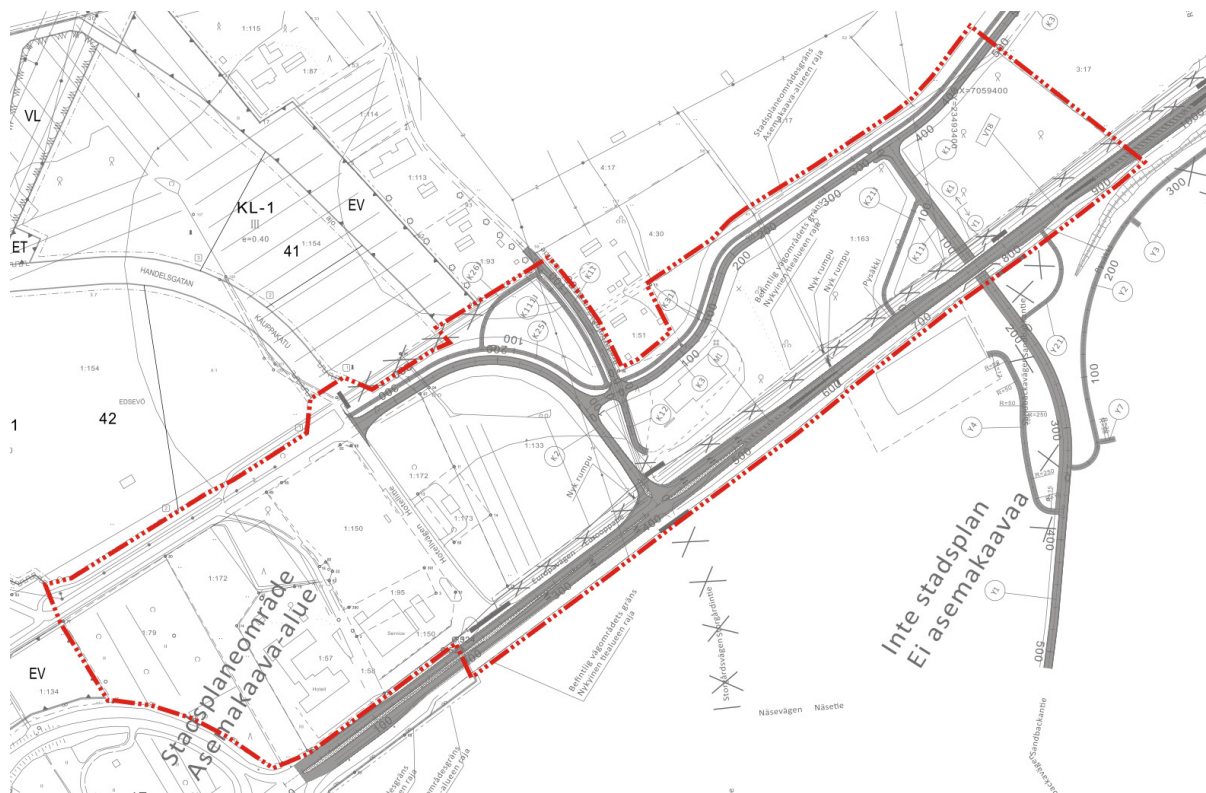


Bild 11. Utdrag ur pågående vägplanering och lösningarnas förhållande till planläggningsområdet.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inom planläggningsområdet finns inga byggda kulturmiljöer eller fornminnen. Fritidsbostaden vid Bredarholmsvägen 15 är av äldre ursprung.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

På planläggningsområdet finns det några företag. Neste bedriver verksamhet i området och intill Neste ligger Hotell Polaris. Längst västerut på området har byggandet av en ny verksamhet påbörjats hösten 2023.

Rekreation

Rekreationsområden finns inte inom planläggningsområdet. Närmaste rekreationsrelaterad verksamhet finns i form av en padelhall inom planläggningsområdet.

3.1.3 Markägoförhållanden

Markområdet som ska planläggas är i både privat och kommunal ägo.

4. PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN

4.1 Planer, beslut och utredningar som berör området

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riks-omfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

4.1.1 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 färdssystem
- 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

4.1.2 Österbottens landskapsplan 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet, dvs. för Pedersöre kommuns del av Österbottens förbund.

Landskapsplanen tolkar och tar de riksomfattande målen för områdesanvändning i beaktande och förmedlar dem vidare till den kommunala planläggningen. Landskapsplanen är utgångspunkt för den mer detaljerade planeringen i kommunerna och städerna.

För kustområdet i Österbotten gäller Österbottens landskapsplan 2040 (*godkänd: 15.6.2020*). Planen innehåller en översiktlig planering av områdesanvändningen i landskapet eller i dess delområde. Landskapsplanens uppgift är att fastställa områdesanvändningen och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som hör till nationella eller landskapliga målsättningar eller områdesanvändning som berör flera än en kommun i en så bred utsträckning och noggrannhet att områdesanvändningarna kan sammanfogas.

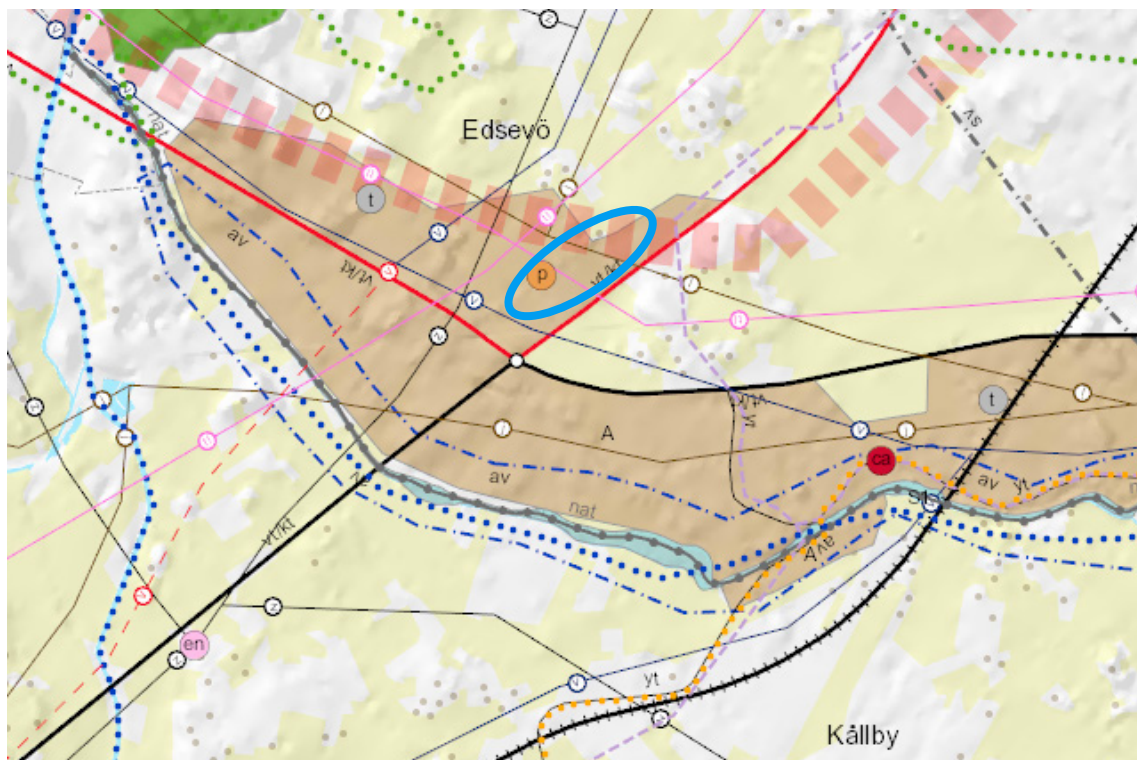


Bild 12. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Planläggningsområdet anvisat med blått.

Tabell 1. För planområdet eller i dess närhet finns följande huvudsakliga reserveringar i landskapsplanen.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
	Område för service
	Område för tätortsfunktioner
	Förbindelsebana
	Jakobstad-Karleby utvecklingszon
	Industri- och lagerområde
	Viktigt vattenområde för vattentäkt
	Riksväg eller stamväg
	Datakommunikationsförbindelse
	Överföringsavlopp
	Stomvattenledning

4.1.3 Österbottens landskapsplan 2050.

Österbottens förbund har gått inför en rullande planläggning och därför beslutade landskapsstyrelsen 28.9.2020 att påbörja uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050.

Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som täcker hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Enligt landskapsstyrelsens beslut är det energiförsörjning och marktäkt som i första hand bör uppdateras.

Österbottens landskapsstyrelse godkände utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 24.4.2023 och beslutade lägga fram planutkastet under tiden 27.4-31.5.2023.

För planläggningsområdet och i dess näromgivning har mindre justering skett. Den orangea cirkeln med ett "p" (Område för service) har ersatt med en röd cirkel med beteckningen "ca" (Område för centrumfunktioner, centrum med närservice. Nordväst om planläggningsområdet har bildats ett nytt grått T-område (Industri- och lagerområde) som i landskapsplan 2040 är anvisat som A-område (område för tätortsfunktioner) och en grå cirkel med t-beteckning (Industri- och lagerområde).

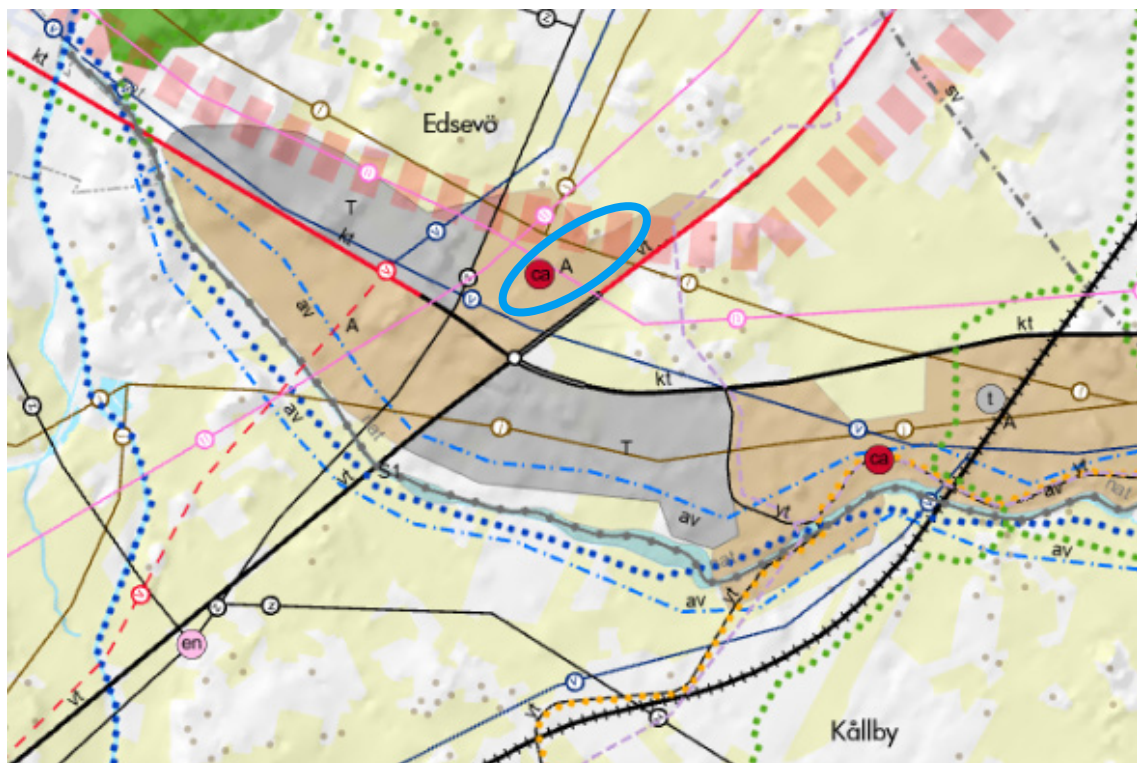


Bild 13. Utdrag ur utkastet till Österbottens landskapsplan 2050. Planläggningsområdet anvisat med blått

4.1.4 Generalplan

För det berörda området finns ingen generalplan.

4.1.5 Detaljplan

På planläggningsområdet finns flera mindre gällande detaljplaner. Dessa har sammanställts i en detaljplanesammanställning för hela Edsevö-området, vilket visas i bilden nedan.

Den nyaste detaljplanen i området (Detaljplan för Edsevö trafikområde) godkändes den 6.4.2020. Detaljplanen angränsar till planläggningsområdet i söder.

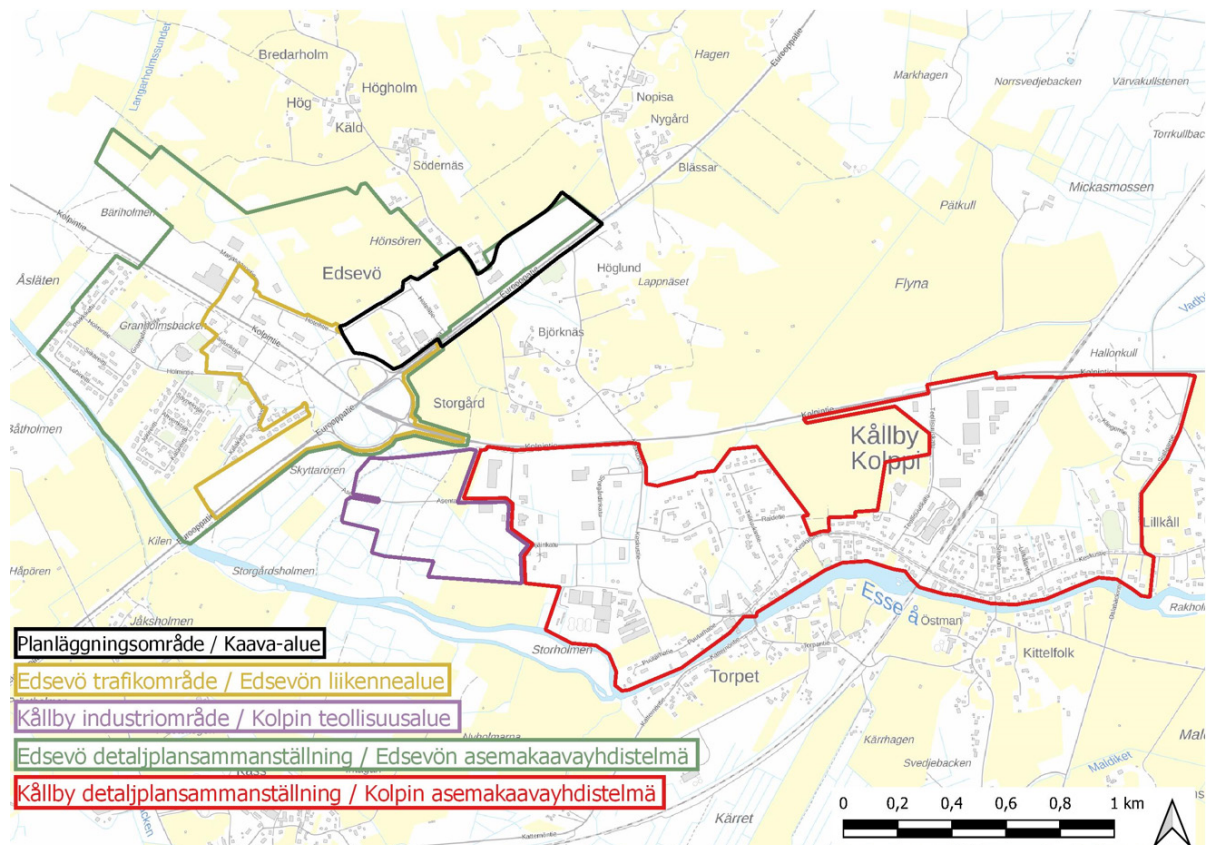


Bild 14. Detaljplaner i närheten av planläggningsområdet. Aktuell planläggningsområde med svart.



Bild 15. Utdrag ur detaljplanssammanställningen för Edsevä.

Följande beteckningar rörande kommersiell verksamhet och handel finns i gällande detaljplaner för planläggningsområdet:

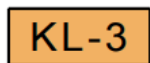
KL-1

Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggL inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2000 m²-vy. På kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Om man placerar affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme på kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utgöra högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 vy-m². Av denna försäljningsyta får högst 100 vy-m² som kan jämföras med kioskförsäljning säljs livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Bilplatsfodran: 1 bp/ 60 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme, 1 bp/ 90 m²-vy produktionsutrymme.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suurista vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikois-tavara-kaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 60 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/ 300 m² varastotilaa, 1 ap/ 90 k-m² tuotantotilaa kohti.

KL-2

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggl inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2000 m²-vy. På kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Om man placerar affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme på kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branchen utgöra högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 vy-m². Av denna försäljningsyta får högst 100 vy-m² användas för livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Kan jämföras med kioskförsäljning. Bilplatsfodran: 1 bp/ 60 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme, 1 bp/ 90 m²-vy produktionsutrymme. På området får bedrivas servicestations verksamhet och bränsledistribution.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikois-tavara-kaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään 100 k-m²:n alalla voidaan myydä kioskimyyntiin verrattavalla tavalla elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 60 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/ 300 m² varastotilaa, 1 ap/ 90 k-m² tuotantotilaa kohti. Alueelle voidaan harjoittaa huoltamotoimintaa ja polttoaineen jakelua.



Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.



Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

4.1.5.1 Byggnadsordningen

Pedersöre kommuns byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige den 29.01.2018.

4.1.5.2 Baskarta

Kommunen upprätthåller tidsaktuell baskarta över området.

5. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

5.1 Planläggningsens olika skeden

Planläggningsprocessen genomförs i fyra huvudsakliga skeden;

- 1) Inledningsskedet.** 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.
I inledningsskedet uppgörs PDB och framläggs till påseende under 14-30 dagar. Detta kungörs i de lokala tidningarna, på kommunens anslagstavla och internetsida. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons gällande PDB.](#)
- 2) Utkastskedet.** Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs ett planutkast, som efter att det behandlats av planläggningssektionen framläggs till påseende under 14-30 dagar. Detta kungörs i de lokala tidningarna, på kommunens anslagstavla och internetsida. [Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt.](#)
- 3) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, görs nödvändigt justeringar i materialet. 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 planläggningssektionen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 4) Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i de lokala tidningarna och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande för 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.

5.2 Tidtabell

För projektet har följande riktgivande tidtabell utarbetats:



5.3 Behovet av detaljplanering

Behovet av planeringen har uppkommit på basen av att det krävs allmänna förbättringar i det statliga vägnätet. Till följd av detta bör de kommunala och statliga intressena synkroniseras, vilket i praktiken betyder att detaljplaneringen ska uppgöras i och i enlighet med de lösningar som utreds i samband med vägplaneringen. Vägplanen kan inte godkännas innan detaljplanen har godkänts.

5.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningssektionen beslöt om inledande av planläggningen den 10.2.2022.

5.5 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 planläggningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planläggningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet:**
 - Pedersöre kommuns förvaltningsenheter
 - NTM-centralen i Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Säkerhets- och kemikalieverket Tukes
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planläggningsarbetet, bl.a.**
 - El- och teleoperatörer
 - Pedersöre vatten
 - Pedersöre fiber
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planläggningsarbetet:**
 - Användare, innehavare, markägare och invånare i planläggningsområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planen kan ha konsekvenser för.

5.5.1 Anhängiggörande

Planen anhängiggjordes 11.5.2022.

5.5.2 Deltagande och växelverkan

- Program för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 7.4.-28.4.2022 samt 1.5-15.5.2022. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar. Över program för deltagande och bedömning inkom inga utlåtanden eller åsikter.
- Planutkastet var framlagt under tiden 20.10.-3.11.2022. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar. Över planutkastet inkom 4 utlåtanden och 6 åsikter.

Bemötanden till utkastskedets respons, se bilaga 2.

- 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 tillsätts senare när skedet behandlats.

5.6 Myndighetssamarbete

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

5.7 Detaljplanens målsättning

Målsättningen med denna planändring är att möjliggöra byggande av omkörningsfiler och nya gatu-/trafikarrangemang i området mellan nuvarande Edsevö industri- och handelsområde och Lepplax för att förbättra trafiksäkerheten och åstadkomma smidigare trafikflöden. Detaljplanen utarbetas samtidigt som uppgörande av vägplan för Riksväg 8 pågår i NTM-centrales regi. Detaljplanen kommer baseras på vägplanens reservationer.

Samtidigt som detta granskas tidsaktualiteten av markanvändningslösningarna internt i planlägningsområdet. Detta för att dels på bästa sätt koppla markanvändningen till nya trafikförbindelser, dels för att ta vara på områdets potential som ett centralt område för arbetsplatser och service.

6. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Planen bygger vidare på den befintliga strukturen som skapats via befintliga detaljplaner. De nya trafikarrangemangen binder ihop tidigare detaljplanerade lösningar med nya, vilket medför strukturenässiga justeringsbehov i tidigare planerade lösningar.

6.2 Planutkast 21.9.2022

Markanvändningen i planutkastet baserar sig på trafikplaneringen och gällande detaljplan, samt nya behov och målsättningar som uppkommit under processen. Nödvändiga justeringar har utförts i kvartersstrukturen för att sammanfoga den tidigare detaljplanens lösningar med nya behov och intressen.

Trafikarrangemang

Förändringen i markanvändningen kommer vara störst trafikmässigt eftersom huvudinfarten till området från Riksväg 8 kommer flyttas ca 180m mot nordost. På basen av utformningen av det nya gatunätet har nödvändiga åtgärder vidtagits för att skapa trafiksäkra anslutningar och arrangemang, där god framkomlighet eftersträvs. Detta har gjorts genom placering av olika funktioner i lämpliga områden, införande av infartsförbud, granskning av frisktömråden samt genom dimensionering av vägnätet så gång- och cykelförbindelser kan anvisas.

En ny planskild korsning kopplar ihop markanvändningen på både norra och södra sidan om riksvägen i områdets östra kant. Planen ger utrymmesmässigt möjlighet till att kunna förverkliga en rondell i korsningen av Hotellvägen-Handelsvägen.

Service och handel

Den totala mängden handel som får finnas i Edsevö-området enligt landskapsplanen är 4000m².

Totalt har man i planutkastet daterat 28.6.2022 anvisat 2800 v-m² för handel i enlighet med landskapsplanens bestämmelser, detta har fördelats på K-tomterna i kvarter 35, 45 och 46. Övriga mindre försäljningsutrymmen som finns i anslutning till huvudsaklig verksamhet räknas inte med i den totala handelskoncentrationen eftersom det är en mindre andel handel i anslutning till produktion eller annan verksamhet. Denna typ av verksamhet kan finnas på KTY-kvarteren.

De resterande 1200m² som inte anvisas i denna detaljplan finns anvisade i detaljplanen "Edsevö trafikområde" som godkändes år 2020.

Övriga områden och åtgärder

LH-kvarteret har utvidgats från nuläget och målsättningen har varit att anvisa området som en ändamålsenlig helhet där alla funktioner som tillhör nuvarande verksamhet sammanfogats. Detta ger goda möjligheter, och en frihet, att utveckla verksamheten på ett helhetsmässigt ändamålsenligt sätt. Alla kvarter har utvidgats mot det allmänna trafikområdets gräns (LT), således har alla kvarter/tomter utökats något. Ett område för en ny biogasstation, där tankningsmöjligheter ska möjliggöras, har anvisats med EN-beteckning. Infartsförbud har införts på ställen där anslutningar inte kan tillåtas på basen av trafiksäkerhetsmässiga faktorer.



Bild 16. Utdrag ur planutkastet 21.9.2022.

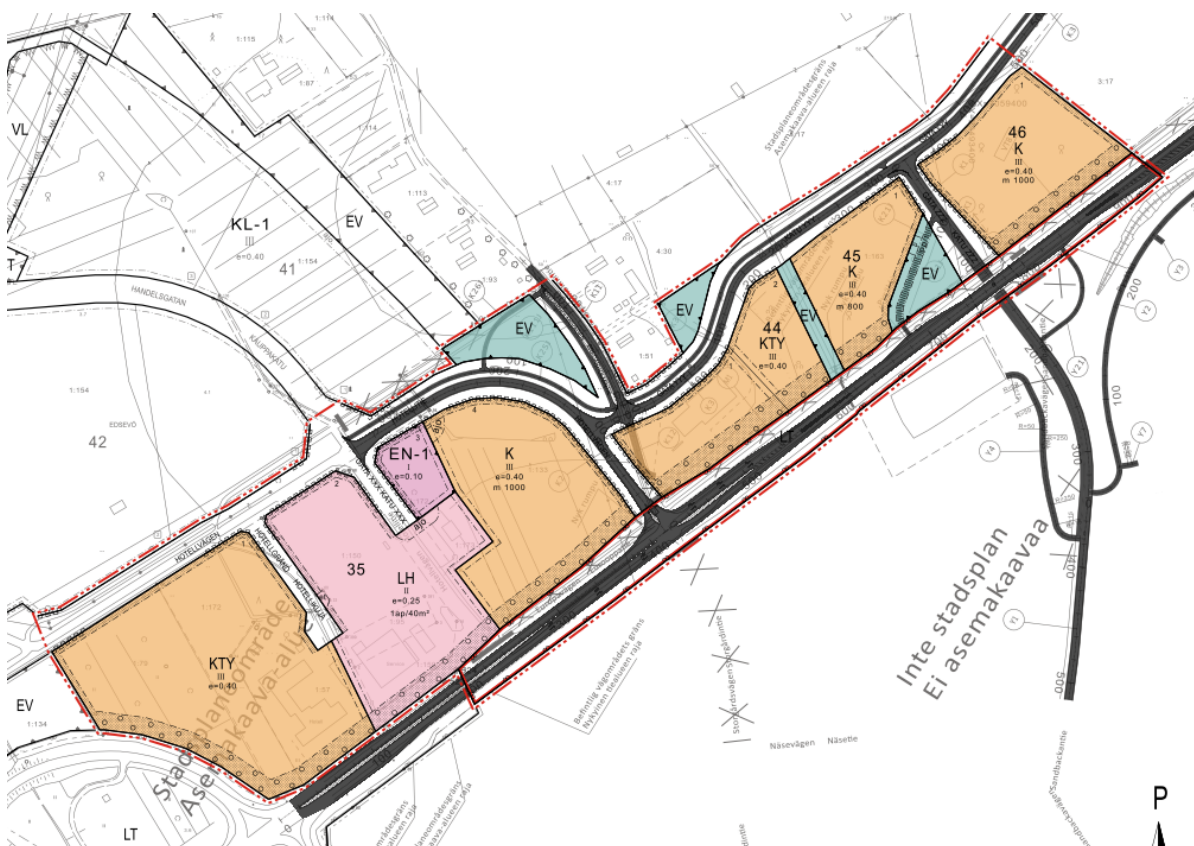


Bild 17. Utdrag ur planutkastet 21.9.2022, samt dess förhållande till trafikplanen.

Justerat planutkast 29.9.2022

Vid planläggningssektionens möte den 29.9 beslöts att vissa justeringar ska göras i planutkastet före det framläggs till påseende.

Kvadratmetrarna för handel justeras och höjs i kvarter 35, tomt 2 och 4 samt i kvarter 46 tomt 1. Utöver detta förlängdes en gata söderut mot riksväg 8.

Målsättningen med justeringen är att på bästa sätt kunna ta tillvara områdets potential i kommersiellt syfte. Justeringen medför en ringa överskridning av landskapsplanens bestämmelser gällande handel.



P

Bild 18. Utdrag ur justerat planutkastet 29.9.2022.

6.3 Planförslag 4.10.2023

På basen av planutkastets respons har man till planförslaget gjort justeringar i plankartan och de allmänna bestämmelserna.

I kvarter 35 har kvarteret delats upp i två tomter och ett EV-område (skyddsgrönområde) har lagts till södra ändan mot vägrampen. EV-området finns även anvisats i gällande detaljplan. Tomt 2 har bildats då ett lokalt företag etablerar sig på tomten. På basen av respons har Hotellgränd justerats enligt markägarens önskemål så att den numera går ända ut till LT-områdets (område för allmän väg) gräns. Till följd av detta har gränserna mot gatan för tomt 1 i kvarter 35 och kvarter 43 justerats något. I kvarter 43 har man förkortat Handelsgatan och anvisat mera tomtmark enligt markägarens önskemål. I norra delen av kvarteret har man öppnat upp för en infart för att möjliggöra en smidig trafikering för långa fordonskombinationer och andra specialtransporter.

I kvarter 40 möjliggör man en egen infart till tomt 3 från Handelsgatan. Infart till tomt 2 från Hotellvägen sker via en körförbindelse över tomt 3. Byggnadsytan på tomt 3 har förminskats aningen, speciellt i södra hörnet där gasledningen är anvisad och även för att inte skymma sikten till kvarter 43 för bilister som kommer norrifrån längs RV8.

För att skydda fastigheterna invid Bredarholmsvägen från trafikbuller och insyn, har man på EV-området anvisat ett mr-område. Terrängen i området kan formas till en kulle/höjd för att lindra såväl landskapsmässiga som trafikmässiga konsekvenser. Området kan även planteras och anläggas med träd för att ytterligare lindra konsekvenserna. För fastigheten i korsningen Bredarholmsvägen - Nopisagatan har man även anvisat en bestämmelse för insynsskydd. Insynsskyddet skall byggas på gränsen till gatan där in- och utfartsförbudet är anvisat. Insynsskyddet kan t.ex. vara i form av ett staket.

Det allmänna trafikområdet LT har anvisats enligt pågående vägplan. Byggnadsytorna som angränsar till LT-området har justerats aningen närmare riksvägen och planteringsområdet samt bestämmelsen om trädplantering har tagits bort. Detta för att inte hindra insyn till fastigheterna. Bestämmelser gällande växtlighet inom kvarteren/tomterna styrs i planförslaget via allmänna bestämmelser. Byggnadsytan är i planförslaget anvisad 10 meter från LT-områdets kant. Bredden på gatuområdet för östra delen av Hotellvägen och Nopisagatan har minskats aningen från planutkastet, vilket har bidragit till att kvarter 40, 44, 45 och 46 har blivit aningen större.

Kvadratmetrarna för handel har justerats så att de stämmer överens med landskapsplanen. I samband med att den totala mängden våningsyta för handel justerades för alla kvarter i planförslaget, har de fördelats om internt enligt önskemål från markägare. Totala mängden handel som nu anvisas är 2800 v-m², vilket är i enlighet med landskapsplanens bestämmelser.

Planförslaget har kompletterats med allmänna bestämmelser, syftet med dessa är att styra utvecklingen av området på ett ändamålsenligt sätt med helheten i åtanke. Även om det inte är känt vid denna tidpunkt hur, när och i vilken grad planområdet kommer förverkligas, och planen i övrigt ger vissa friheter, ger bestämmelserna en ryggrad som betonar vikten av ett enhetligt synsätt vid avgörande av frågor som gäller områdets förverkligande.

I bilden nedan har man på basen av planförslagets byggrätt gjort en illustration över hur området kan förverkligas i framtiden. Bilden är inte bindande.

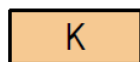
6.4 Dimensionering

Med planen bildas följande tomter och områden.

Användningsändamål	Areal, ha	Areal andel %	Våningsyta byggrätt v-m ²
K	4,74		18 972
KTY	4,83		19 328
K totalt	9,57	46,63	38 300
LT	3,16		
LH	2,18		5440
L totalt	5,34	26,00	5440
EN-1	0,36		358
EV	1,40		
E totalt	1,76	8,57	358
Gator, vägar	3,86		
Gator, vägar totalt	3,86	18,80	
PLANOMRÅDE TOTALT	20,53	100 %	44 098 v-m²

6.5 Områdesreserveringar

I planläggningsområdet finns följande områdesreserveringar, övriga beteckningar och bestämmelser framgår ur plankartan.



Kvarterersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER.

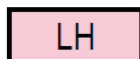
- I området kan placeras byggnader för verksamheter som lämpar sig i områden med lätta bullerstörningar.
- Av den totala byggnadsrätten får 250 m² användas för försäljningsutrymmen i anslutning till den huvudsakliga verksamheten.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

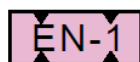
- Alueelle voidaan sijoittaa rakennuksia sellaisia toimintoja varten, jotka soveltuvat alueelle johon kohdistuu lievä meluhäiriöitä.
- Kokonaisrakennusoikeudesta saa enintään 250 m² käyttää pääasialliseen toimintaan liittyviin myymälätiloihin.



Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Kvarterersområde för servicestation.
Huoltoaseman korttelialue.



Område för energiförsörjning.
Området är avsett för biogasstation/-anläggning. I området får även placeras försäljningsplats för drivmedel.

Energiahuollon alue.

Alue on tarkoitettu biokaasuasemaa/-laitosta varten. Alueelle saa myös sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

7. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

7.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur, tätortsbild

Jämfört med gällande detaljplan sker inte någon stor förändring i tätortsbilden, planerad markanvändningsform har ansetts lämplig i samband med tidigare detaljplanering. Då området är fullt utbyggt kommer det dock leda till en betydande förändring i närmiljön och i landskapsbilden, men förändringen leder till en tydligare struktur vilket gynnar Edsevö området som helhet.

Samhällsstrukturen lindras konsekvensen av den nya detaljplanen av att områdets befintliga struktur kan nyttjas och vidareutvecklas. Verksamheten anses lämplig i området.

Boende

Konsekvenserna för boende i direkt anslutning till detaljplaneområdet är stora. På basen av inkommen respons har man i planförslaget försökt lindra dessa konsekvenser med hjälp av "mr-områden" som skall minska på insyn och buller från området. För fastigheten i korsningen Bredarholmsvägen - Nopisagatan har man även anvisat en bestämmelse för insynsskydd. Insynsskyddet skall byggas, på kommunens bekostnad, på gränsen till gatan där in- och utfartsförbudet är anvisat. Insynsskyddet kan t.ex. vara i form av ett staket. Söder- och längre norr om planläggningsområdet ligger bostäderna på tryggt avstånd med tanke på t.ex. trafikbuller från riksvägen, konsekvenserna till denna del små.

Genom nya och ersättande trafikförbindelser förbättras tillgängligheten till närservice för boende i näromgivningen samtidigt som trafiksäkerheten förbättras.

Service och handel

Detaljplanområdet som nu behandlas är en del av en större detaljplan för hela Edsevö-området. Enligt Österbottens landskapsplan 2040 har området anvisats som ett *område för service (P)* och i planutkastet för Österbottens Landskapsplan 2050 har området anvisats som *område för centrumfunktioner (ca)*.

Området har i samband med tidigare detaljplaneringar klassats som en handelskoncentration. En handelskoncentration som är utanför centrumområden eller saknar stöd i landskapsplanen (km-beteckning) får kvadratmetrarna för handel högst uppgå till totalt 4000 v-m².

I detaljplanen för Edsevö trafikområde (godkänd 2020) har det reserverats 1200 v-m² för dagligvaruhandel av de tillåtna 4000 v-m². Resterande 2800 v-m² har fördelats inom det nu aktuella planläggningsområdet. I Pedersöre kommun tolkas utrymmen för handel vara sådana ytor i en affärsfastighet som används som försäljningsyta. Övriga utrymmen såsom sociala utrymmen och lager, vilka inte används som försäljningsyta räknas inte som yta för handel.

Detaljplanen bedöms kunna bidra till positiva konsekvenser för servicen och handeln då detaljplanen förverkligas.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Detaljplanen medför goda konsekvenser för näringsverksamheten i området eftersom det kan skapa nya arbetsplatser då nya verksamheter förverkligas och tillgängligheten överlag förbättras.

Rekreation

Detaljplanen medför inga konsekvenser för rekreationen i närområdet, området är inte avsett för rekreatjonsbruk.

Trafik

Detaljplanen uppgörs enligt pågående vägplanering. I vägplaneringen säkerställs att reservationerna för planerade vägförbindelser är tillräckliga och att de kan förmedla kommande trafikmängder som föranleds av markanvändningen.

Genom att begränsa infarternas antal och läge till tomterna via gatuområdena och de nya huvudlederna säkerställs funktionaliteten i trafiksystemet. Frisiktsområdena är tillräckliga. Gatuområdena som anvisats i detaljplanen är tillräckliga för att kunna tillgodose såväl gång- och cykeltrafikens som personbils- och den tunga trafikens utrymmesbehov.

Bullerbekämpning (bullerskydd) kommer inte krävas inom planläggningsområdet på basen av preliminära bedömningar av bosättnings placering i förhållande till det allmänna trafikområdet.

Tillfälliga störningar kan uppstå i samband med förverkligandet, speciellt gällande riksvägens förbättring. Dessa är dock tillfälliga och anses inte sammantaget vara betydande.

7.2 Konsekvenser för landskapet och naturen

Naturförhållanden, naturskydd, naturens mångfald

På basen av en naturinventering uppgjord 2020 finns inga skyddade arter eller andra beaktansvärda naturtyper inom området. Naturskyddsområden finns inte i områdets närhet. Negativa konsekvenser uppstår inte.

Vattendrag och vattenhushållning

En förverkligad detaljplan leder till ökad belastning på områdets avrinning eftersom området inte i sig självt kan absorbera dagvatten i lika stor omfattning som tidigare när stora ytor beläggs. De i planen anvisade EV-områdena kan fungera som naturliga områden för ledning och infiltrering av dagvatten tillsammans med områdets kommande dikessystem.

I planen ingår allmänna bestämmelser gällande dagvattenhanteringen. Områdets dagvatten skall omhändertas och vid behov renas tomt- eller områdesvis före vattnet leds till befintliga dikessystem och/eller det kommunala dagvattensystemet. I de allmänna bestämmelserna anvisar man även att bygglovshandlingar ska innehålla en dagvattenplan. Utöver detta har man i planen anvisat bestämmelser som främjar dagvattenhanteringen genom materialval och anläggande/bevarande av växtlighet.

Dagvatten ska inte ledas till diken längs med befintliga landsvägar. På delar av området finns befintlig kommunal vatten- och avloppsledning, vilka kan nyttjas på ett kostnadseffektivt sätt vid utbyggnad.

En förverkligad detaljplan leder till ökad avrinning i närområdet, men genom beaktande av de allmänna bestämmelserna bedöms detaljplanen inte medföra betydande konsekvenser.

Landskapsbild

Jämfört med gällande plan kommer inte konsekvenserna för landskapsbilden att ändras genom planändringen, men i och med att den gällande detaljplanen inte är förverkligad, kommer det ske en stor förändring i landskapsbilden om planändringen förverkligas.

Landsbygdskaraktären som ännu präglar området till viss del kommer ändra till en mer urbanlik miljö med tätare byggande. Tidigare öppna odlingsområden och skogsmark kommer ersättas med tomtmark vilket gör verksamheten mer framträdande i landskapsbilden, speciellt i den nordöstra delen av planområdet. För att minska på konsekvenserna för landskapsbilden har man i detaljplanen anvisat bestämmelser gällande anläggande av planteringsområden samt bevarande av trädbestånd.



Bild 21. Illustrationsbild över hur ett förverkligat område kan se ut i förhållande till övrig samhällsstruktur.

8. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Målet är att detaljplanen ska bli färdig för behandling i fullmäktige i slutet av 2023. Efter att detaljplanen blivit godkänd är det kommunen och områdets företagare som ansvarar för att planen förverkligas.