



Sandsundin asemakaavan muutos

KORTTELIT 53 JA 54



PEDERSÖRE

YHTEENVETO

Asemakaavamuutoksella poistetaan osa Ratatiestä.

Sisällys

Selostus.....	I
I Perus- ja tunnistetiedot	I
I.1 Tunnistetiedot	I
I.2 Suunnittelualueen sijainti	2
I.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2 Yhteenvedo	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaavan toteutus.....	3
3 Lähtökohdat	3
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.2 Nykyinen toiminta alueella	4
3.3 Topografia ja maaperä	6
3.4 Huleveden käsittely	8
3.5 Liikenne	8
3.6 Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.7 Maanomistusolosuhteet.....	8
4 Suunnittelutilanne	9
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
4.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja 2050	9
4.3 Yleiskaava.....	11
4.4 Voimassa oleva asemakaava.....	11
4.5 Rakennusjärjestys.....	12
4.6 Pohjakartta	12
5 Kaavoitusprosessi	12
5.1 Kaavoituksen vaiheet	12
5.2 Aikataulu	13
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
5.3.1 Osalliset.....	13
5.3.2 Vireilletulo	14
5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	14
5.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
6 Asemakaavamuutoksen selostus	14
6.1 Kaavaluonnos.....	14

6.2 Kaavaehdotus.....	15
7 Asemakaavan vaikutukset	15
7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan	15
7.2 Vaikutukset asumiseen.....	15
7.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön	15
7.4 Vaikutukset liikenteeseen	16
7.5 Vaikutukset maisemaan ja luontoon.....	16
7.5.1 Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus.....	16
7.5.2 Maisemakuva	16
7.5.3 Vesistöt ja vesitalous	16
8 Asemakaavan toteutus.....	16

Selostus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 17 §) mukaan selostuksessa esitetään selvitys alueen oloista, suunnittelun lähtökohdat, yhteenveto selvityksistä, vaikutusten arviointi, selvitys kaavan suhteesta kaavan toteuttamista ohjaavaan tai havainnollistavaan muuhun kaavoitukseen, suunnittelun vaiheet, valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö sekä kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta.

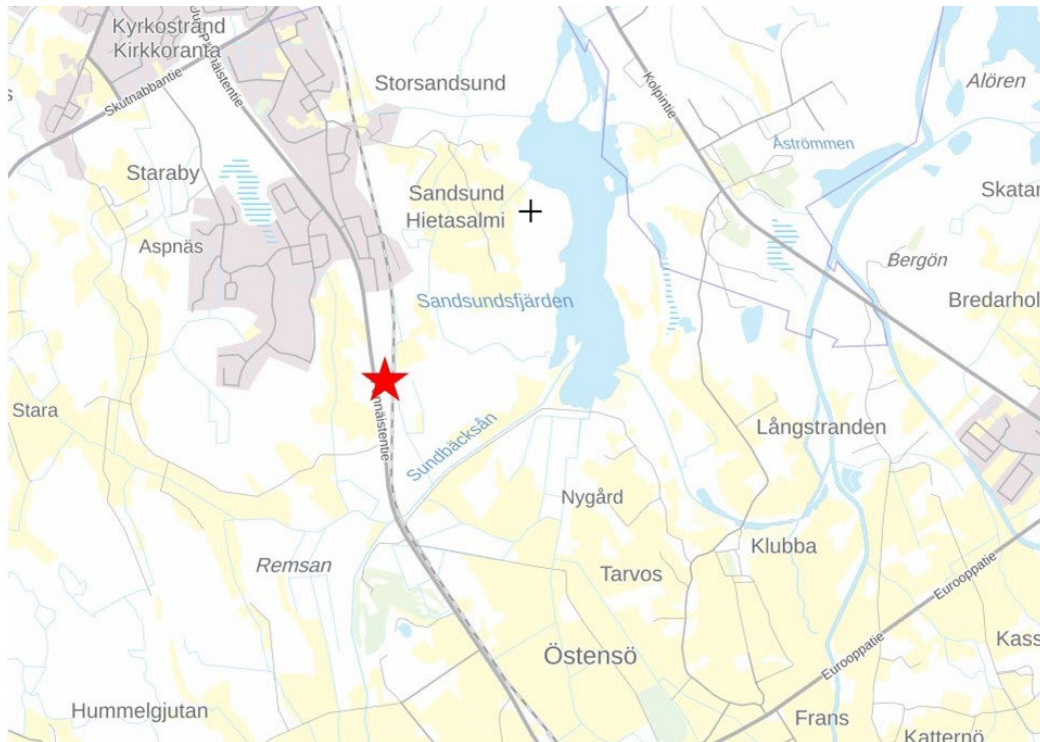
I Perus- ja tunnistetiedot

I.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan tunnus:	599406202501
Suunnittelualue:	Sandsundin asemakaava
Asemakaavamuutoksen nimi:	Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 53 ja 54
Yhteystiedot:	Pedersören kunta Anna-Karin Pensar, kaavoituspäällikkö Puh. 044 755 7619 S-posti: anna-karin.pensar@pedersore.fi Jessica Sjöblom, kaavoittaja Puh. 040 674 9623 S-posti: jessica.sjoblom@pedersore.fi Osoite: Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen Kaavoituksen sähköposti: planlaggaren@pedersore.fi
Kaavan hyväksyminen:	KH: ____ § ____ KV: ____ § ____

I.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Sandsundin teollisuusalueen eteläreunalla, noin 4,5 km pohjoiseen kunnan hallinnollisesta keskuksista Pännäisistä ja noin 4,5 km etelään Pietarsaaren keskustasta. Suunnittelualue sijaitsee maantien 714 (Pännäistentie), Ratatien sekä Pännäisten ja Pietarsaaren välisen rautatieyhteyden välissä. Se koostuu Sandsundin asemakaavan kortteista 53 ja 54.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella tähdellä © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Ilmakuva alueesta Sandsundissa. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla © Maanmittauslaitos

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 53 ja 54. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on poistaa osa Ratatiestä, joka kulkee rautatien kanssa rinnakkain korttelien 53 ja 54 välissä. Katu on rakentamaton, eikä katua enää tarvita.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos hyväksytään vuoden 2025 lopussa.

2 Yhteenveto

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

20.2.2025 § 6	Kaavoitusjaosto ehdotti kunnanhallitukselle, että kaavamuutos käynnistetään.
3.3.2025 § 34	Kunnanhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä.
16.4.2025 § 14	Kaavoitusjaosto päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja luonnoksen nähtäville. OAS ja luonnos olivat nähtävillä _____.2025 - _____.2025.
_____.2025	Kaavoitusjaosto päättää asettaa ehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä _____.2025 - _____.2025.
_____.2025	Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavamuutoksen.
_____.2025	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen.
_____.2025	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen.

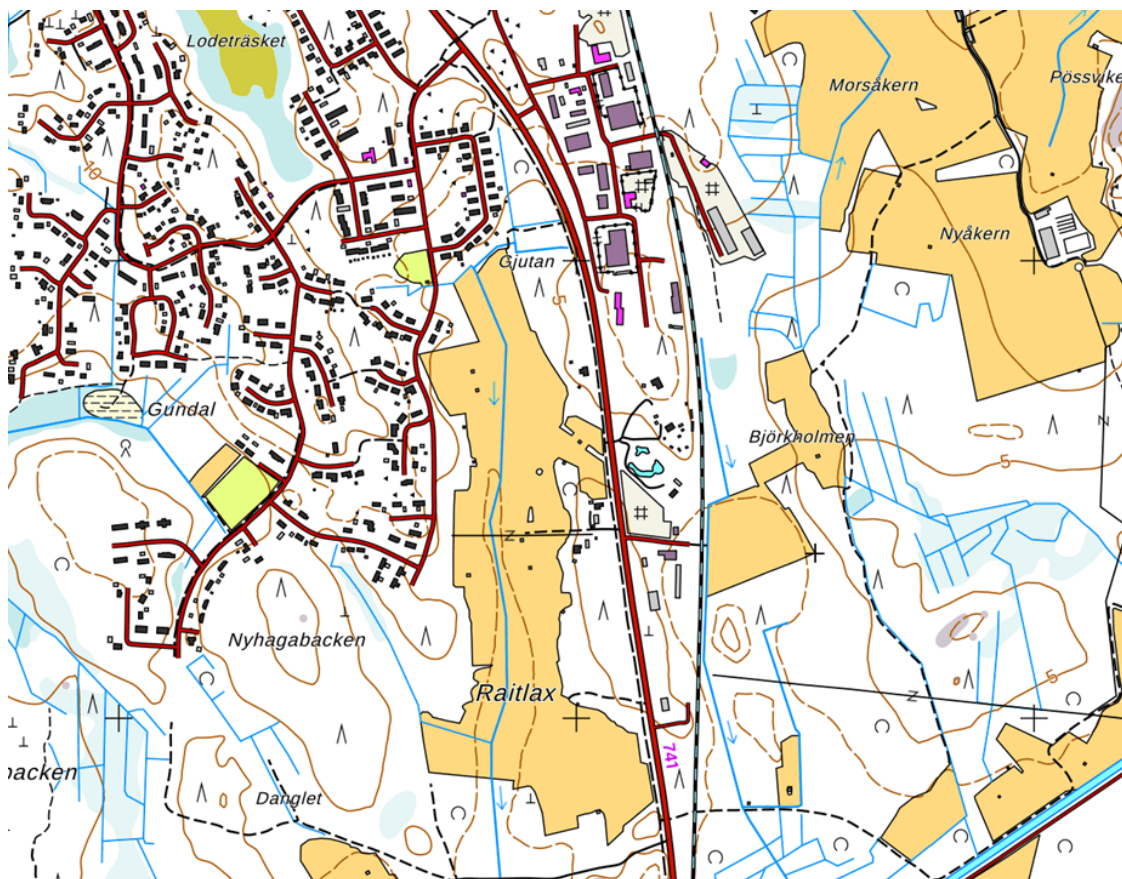
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Kunta vastaa asemakaavassa osoitettujen katujen ja tonttien ulkopuolelle sijoittuvan kunnallistekniikan toteuttamisesta. Maanomistajat/toimijat vastaavat toteutuksesta tonteilla.

3 Lähtökohdat

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on noin 5 ha, ja se sijaitsee Sandsundin teollisuusalueen eteläosassa. Alue on suurimmaksi osaksi toteutettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Korttelissa 53 toimii yritys V-Lift ja korttelissa 54 Jakobstadsnejdens veteranbilssällskap r.f. -yhdistys. V-Liftin ja veteraaniautoyhdistyksen tonttien välissä samoin kuin rautatien varrella on viheralueita. Suunnittelualueen pohjoispuolella, kortteleissa 51 ja 52 on samankaltaista toimintaa, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sekä muutamia asuinrakennuksia. Asemakaava-alueesta ja Pännäistentieltä luoteeseen sijaitsee Pedersören suurin asuinalue Sandsundissa. Suunnittelualueen eteläpuolella on käyttämätön teollisuustontti.



Kuva 3. Alueen asutus © Maanmittauslaitos.

3.2 NYKYINEN TOIMINTA ALUEELLA

Korttelissa 53 toimii V-Lift, joka muun muassa vuokraa nostimia ja rakennustelineitä. Yritys valmistaa myös siirrettäviä moduuleita/parakkeja ja myy työvaatteita. V-Liftillä on yhdeksän työntekijää. Kymmenen vuoden kuluttua työntekijöitä arvioidaan olevan noin 20, ja lisäksi keskimäärin viisi vuokratyöntekijää.

Veteraaniautoyhdistyksellä on korttelissa 54 halli veteraaniautoilleen. Halli toimii yhdistyksen näyttely, koulutus- ja säilytystilana.



Kuva 4. V-Liftin tontti kuvattuna Pännäistentien pohjoisesta liittymästä Ratatielle päin.



Kuva 5. Veteraaniautoyhdistyksen halli kuvattuna Pännäistentien eteläisestä liittymästä Ratatielle päin.



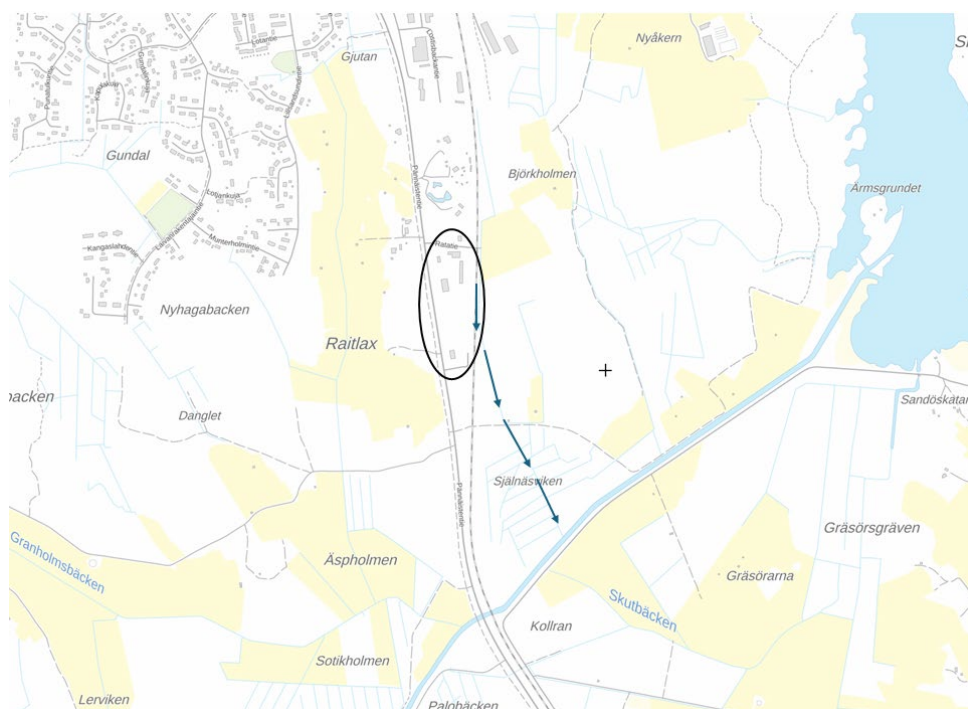
Kuva 6. Ratatietä ei ole rakennettu rautatien viertä pitkin. V-Lifin tontti oikealla puolella.

3.3 TOPOGRAFIA JA MAAPERÄ

Suurin osa suunnittelualueen maaperästä on hiekkamoreenia. Suunnittelualueen koillisosassa on litoraalisia kerrostumia. Hiekkamoreeni on merkitty beigellä ja litoraaliset kerrostumat sinisellä värillä ja valkoisilla pisteillä GTK:n kartassa (Maankamara). Maasto on korkeinta Pännäistentien vieressä ja viettää rautatietä kohti.

3.4 HULEVEDEN KÄSITTELY

Hulevesi johdetaan suunnittelualueelta avo-ojia pitkin Sundbäcksån-jokeen.



Kuva 9. Kartta valuma-alueesta.

3.5 LIIKENNE

V-Liftin liikenne alueella koostuu noin 50 asiakkaasta ja noin kymmenestä tavarantoimituksesta päivässä. Liikenteen odotetaan lisääntyvän hieman.

Veteraaniautoyhdistyksen hallilla järjestetään muutaman kerran vuodessa tapahtumia, jotka tilapäisesti lisäävät liikennettä alueella.

3.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

3.7 MAANOMISTUSOLOSUHTTEET

Pedersören kunta omistaa maan koko suunnittelualueella lukuun ottamatta veteraaniautoyhdistyksen tonttia. V-Lift on vuokrannut teollisuustonttinsa kunnalta.



Kuva 10. Keltaisella merkityn maan omistaa Pedersören kunta.

4 Suunnittelutilanne

4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on asiasisällön perusteella jaoteltu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

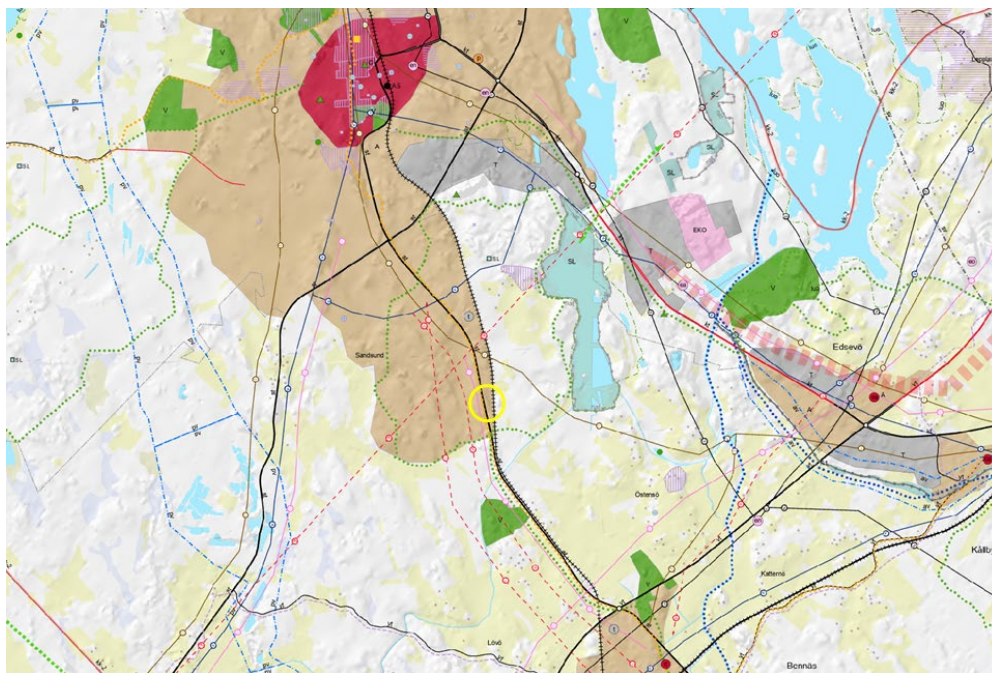
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 JA 2050

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ja se tuli voimaan vuonna 2020. Koska Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, samana vuonna aloitettiin Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatiminen. Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 7.4.2025, ja sen on tarkoitus tulla voimaan syksyllä 2025.

Maakuntakaavan tarkoituksena on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, joita tarvitaan kansallisten ja maakunnallisten tavoitteiden tai useampaa kuin yhtä kuntaa koskevan maankäytön toteuttamiseen. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Maakuntakaava 2050 ei eroa maakuntakaavasta 2040 kyseessä olevan alueen osalta.



Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Asemakaava-alue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 mukaan Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-2). Määräysten mukaan alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi.

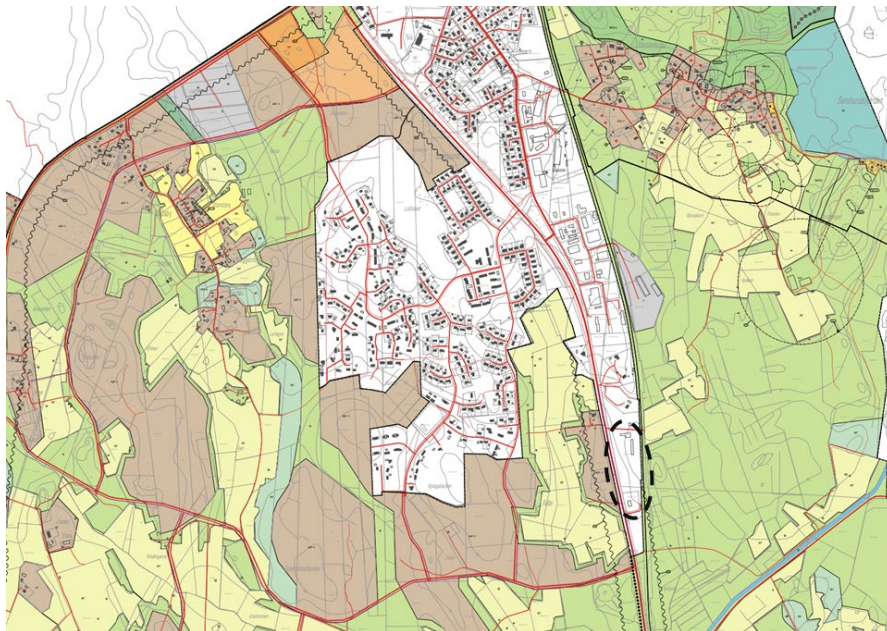
Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä tulee kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Suunnittelualue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen (A), johon kuuluu Pietarsaaren keskusta ympäristöineen. Alue tulee asemakaavoittaa ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille.

Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (t). Tarkemmassa suunnittelussa tulee määräysten mukaan kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

4.3 YLEISKAAVA

Suunnittelualue sisältyy Kirkonkylän osayleiskaavaan, joka on oikeusvaikutukseton (hyväksytty 2013). Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa asemakaavoitettujen alueiden maankäyttöön. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka ohjaisi alueen tarkempaa kaavoitusta, asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava.



Kuva 12. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla katkoviivalla.

4.4 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Vaasan maanmittaustoimisto hyväksyi voimassa olevan asemakaavan 11.4.1983. Asemakaavan mukaan korttelit 53 ja 54 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelin 53 ja rautatien välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kortteleiden väliin on osoitettu myös yksi viheralue. Ratatie on asemakaavan mukaan osoitettu teollisuuskortteleiden itäpuolelle, ja sille on osoitettu liittymät Pännäistentielle korttelin 54 eteläpuolella ja korttelin 53 pohjoispuolella.



Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

4.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Pedersören kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 29.1.2018. Rakennusjärjestyksen tarkistus aloitettiin vuoden 2025 alussa, ja se on tarkoitus hyväksyä vuoden 2026 alussa.

4.6 POHJAKARTTA

Kunta ylläpitää ajantasaista pohjakarttaa alueesta.

5 Kaavoitusprosessi

5.1 KAAVOITUKSEN VAIHEET

Kaavoituksen eri vaiheista (OAS, kaavaluonnos, kaavaehdotus) tiedotetaan kunnan verkkosivustolla: www.pedersore.fi → Asuminen & ympäristö → Kaavat & kartat → Vireillä olevat kaavat. Asiasta tiedotetaan myös paikallislehdissä Österbottens Tidningissä ja Keskipohjanmaassa.

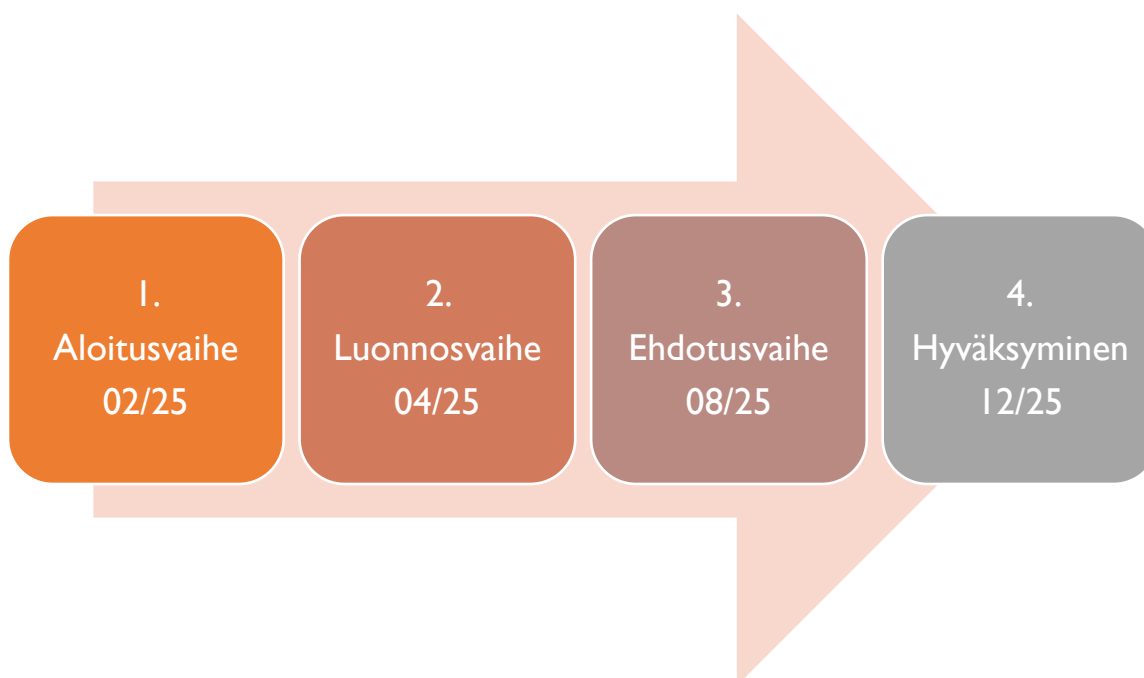
Kaavoitusprosessi jaetaan seuraaviin vaiheisiin:

1. **Aloitus- ja luonnosvaihe.** Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavoituksen pohjaksi tarvittavat tiedot kerätään ja kootaan yhteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos laaditaan ja asetetaan nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavasta suullisesti tai kirjallisesti. Samalla

asianomaisilta viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. OAS on nähtävillä koko prosessin ajan, ja sitä päivitetään tarvittaessa.

2. **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään aineistoon tarvittavat tarkistukset. Kaavoitusjaosto päättää ehdotuksen nähtävälle asettamisesta vähintään 30 päiväksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle. Samalla asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausuntoja.
3. **Hyväksyminen.** Kaavaehdotusta voidaan mahdollisesti tarkistaa hieman ehdotusvaiheen palautteiden pohjalta. Kunnanvaltuusto hyväksyy lopuksi kaavan. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi asianosaisille ja niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä kuulutetaan paikallislehdissä.

5.2 AIKATAULU



5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.3.1 OSALLISET

Maanomistajat, asukkaat ja yritykset:

- Suunnittelualueen viereiset maanomistajat ja asukkaat
- V-Lift
- Jakobstadsnejdens veteranbilssällskap r.f.

Hallintoyksiköt ja viranomaiset:

- Lupalautakunta

- Tekninen lautakunta
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan liitto
- Väylävirasto
- Pedersöre Lämpö
- Pedersöre Vatten
- Pedersöre Fiber

5.3.2 VIREILLETULO

Kunnanhallitus teki 3.3.2025 kaavoituspäätöksen. Kaavoituksen käynnistämisestä kuulutettiin 29.4.2025 paikallislehdissä samalla kun kuulutettiin OAS:n ja luonnoksen nähtäville asettamisesta.

5.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

OAS ja luonnos olivat nähtävillä __. __ - __. __. 20 __. Asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausuntoja, ja yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida OAS:aa ja luonnosta. Luonnoksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __ - __. __. 20 __. Asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausuntoja ja muilla asianosaisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Ehdotuksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

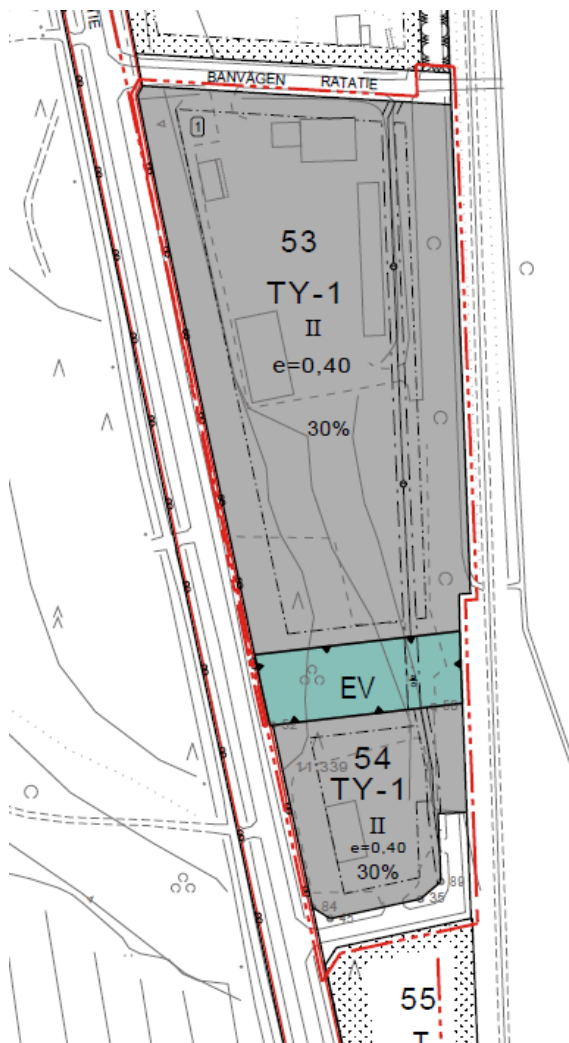
5.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Koska kyse on pienestä muutoksesta, viranomaistapaamisia ei pidetä tarpeellisina. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjanmaan liitto ovat saaneet tiedon kaavamuutoksesta.

6 Asemakaavamuutoksen selostus

6.1 KAAVALUONNOS

Luonnos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan, ja muutoksia on tehty lähinnä liikenne- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaksi teollisuustoiminnaksi (TY-I). Luonnoksen määräysten mukaan alueelle voidaan sijoittaa liiketiloja, jotka liittyvät tonttien teolliseen toimintaan. Liiketilojen osuus saa olla enintään 5 % rakennusoikeudesta. Tehokkuusluku on $e = 0,40$, ja 30 % rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa. Asemakaavamuutoksella muutetaan rautatien varrella ja kortteleiden 53 ja 54 itärajalla oleva rakentamaton Ratatie osittain V-Liftin ja veteraaniautoyhdistyksen tonteiksi (korttelit 53 ja 54). Kortteleiden 53 ja 54 välinen lähivirkistysalue (VL) muutetaan suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueen läpi osoitetaan ajoyhteys (ajo) kortteleiden väliin.



Kuva 14. Ote luonnoksesta.

6.2 KAAVAEHDOTUS

Kuva 15. Ehdotus

7 Asemakaavan vaikutukset

7.1 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA TAAJAMAKUVAAN

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna taajamakuva ei muutu paljon. Muutos tulee näkymään eniten suunnittelualueella.

7.2 VAIKUTUKSET ASUMISEEN

Asemakaavamuutoksella ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia asumiseen alueen läheisyydessä.

7.3 VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole RKY-alueita tai muita tunnettuja kulttuuriympäristöjä.

7.4 VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Ratatien ja Pännäistentien risteyksen liikenneturvallisuus ei ole paras mahdollinen, mutta asemakaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen liikennevirtoihin.

7.5 VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA LUONTOON

7.5.1 LUONNONOLOSUHTEET, LUONNONSUOJELU JA LUONNON MONIMUOTOISUUS

Alueella ei ole tunnettuja luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon.

7.5.2 MAISEMAKUVA

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vaikutukset maisemakuvaan eivät muutu merkittävästi.

7.5.3 VESISTÖT JA VESITALOUS

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia vesistöihin ja vesitalouteen kohdistuviin vaikutuksiin.

8 Asemakaavan toteutus

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen __.__.2025. Kun asemakaava on saanut lainvoiman, kunta ja alueen yrittäjät vastaavat kaavan toteuttamisesta.

Pedersöre 23.4.2025

Anna-Karin Pensar, kaavoituspäällikkö

Jessica Sjöblom, kaavoittaja