

Vastaanottaja
Pedersören kunta

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
13.10.2023

PEDERSÖREN KUNTA

EDSEVÖN ASEMAKAVAN MUUTOS

– KORTTELIT 35, 40, 43 JA 45.



P

PEDERSÖREN KUNTA
EDSEVÖN ASEMAKAVAN MUUTOS – KORTTELIT 35, 40, 43
JA 45.

Hanke **EDSEVÖN ASEMAKAVAN MUUTOS – korttelit 35, 40, 43 ja 45.**
Vastaanottaja **Pedersören kunta**
Asiakirja **Kaavaselostus**
Päivämäärä **21.9.22, 29.9.2022, 13.10.2023**
Laatija **Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Tarkastaja **Jonas Lindholm**
Käännös **Käännöspalvelu Kielo**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Suunnittelualan sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä	3
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	9
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	12
4.	KAAVOITUSTILANNE	13
4.1	Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	13
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	13
4.1.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	15
4.1.4	Yleiskaava	16
4.1.5	Asemakaava	16
5.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	19
5.1	Kaavoituksen eri vaiheet	19
5.2	Aikataulu	19
5.3	Asemakaavoituksen tarve	19
5.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
5.5	Osallistuminen ja yhteistyö	20
5.5.1	Vireilletulo	20
5.5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
5.6	Viranomaisyhteistyö	21
5.7	Asemakaavan tavoitteet	21
6.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
6.1	Kaavan rakenne	22
6.2	Kaavaluonnos 21.9.2022	22
6.3	Kaavaehdotus 4.10.2023	25
6.4	Mitoitus	27
6.5	Aluevaraukset	27
7.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	28
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
7.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	29
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	30

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Pedersören kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kanssa. Tietoa kaavasta ja kaavahankkeesta saa kunnan yhteyshenkilöltä.

KAAVOITTAJA:

Pedersören kunta

Skrufvilankatu 2
68910 PÄNNÄINEN
Puh. +358 (0)6 785 0111
www.pedersore.fi

Yhteyshenkilö:

Kaavoituspäällikkö Anna-Karin Pensar
Puh. +358 44 755 7619
S-posti: anna-karinl.pensar@pedersore.fi

KAAVAKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA
Puh. 020 755 7600
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö:

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund

Puh. +358 50 406 8466

S-posti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Suunnittelualan sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Pedersören kunnassa, noin 10 km kaakkoon Pietarsaaren keskustasta. Alue sijaitsee valtatie 8 vieressä Kolpintien läheisyydessä.



Kuva 1. Alueen ohjeellinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Alueen ohjeellinen raja.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **EDSEVÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELIT 35, 40, 43 JA 45**

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ohituskaistojen ja uuden katu-/liikennejärjestelyn rakentaminen nykyisen Edsevön teollisuus- ja kauppa-alueen ja Lepplaksin välille liikenneturvallisuuden parantamiseksi ja liikennevirtojen sujuvoittamiseksi. Asemakaavaa valmistellaan samaan aikaan kun ELY-keskus laatii valtatie 8 tiesuunnitelmaa. Asemakaava tulee perustumaan tiesuunnitelman varauksiin.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Liite 2:** Ote tiesuunnitelmaluonnoksista.
- Liite 3:** Havainnekuva

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

30.6.2021	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
11.5 – 25.5.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä.
20.10–3.11.2022	Kaavaluonnos nähtävillä.
__.__–__.__.2023	Kaavaehdotus nähtävillä.
__.__.202x § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__.__.202x § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Alueelle aiotaan tehdä uusia liikennejärjestelyjä, jotka mahdollistetaan kaavoituksen osalta muuttamalla ja laajentamalla nykyistä asemakaavaa.

2.3 Asemakaavan toteutus

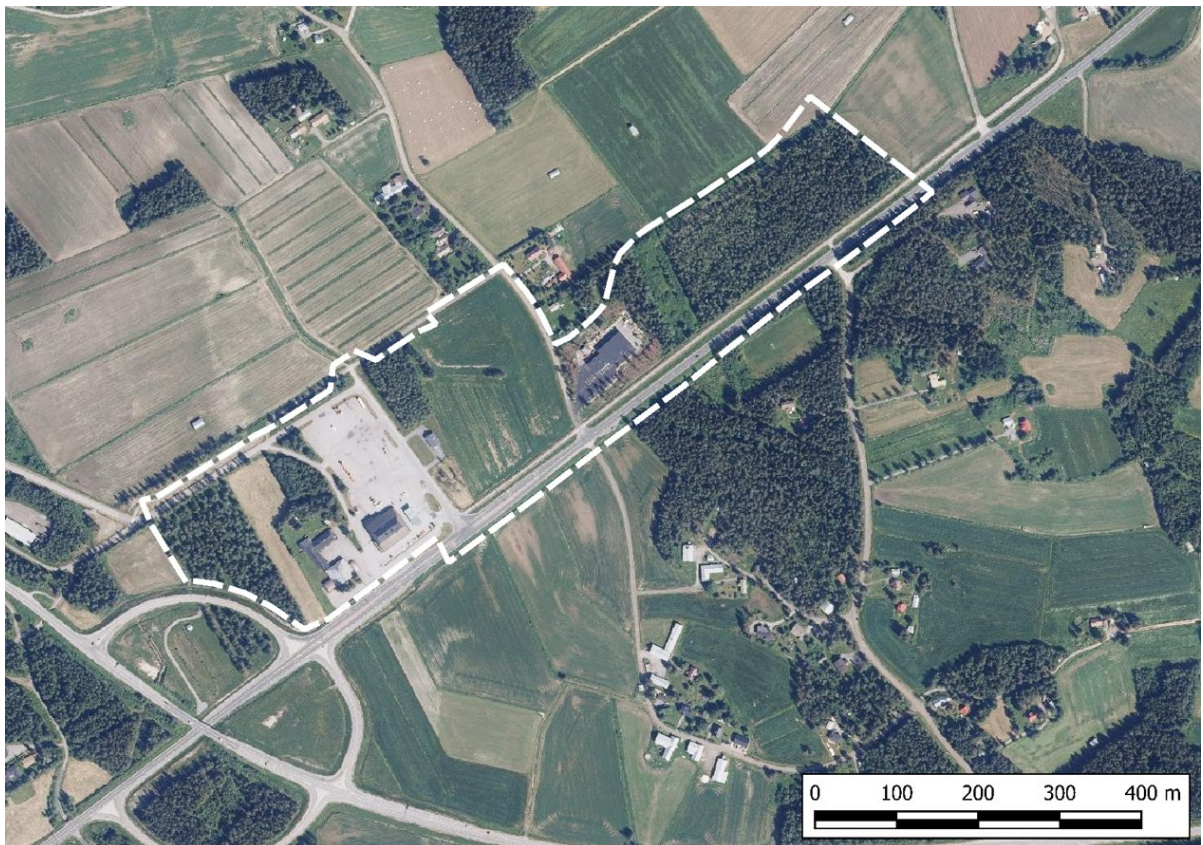
Asemakaava voidaan toteuttaa, kun se on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Kunta vastaa asemakaavan toteuttamisesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen koko on noin 20 ha, ja se sijaitsee valtatie 8 vieressä Kolpintien risteysalueella. Alue on osittain toteutettu kaupallisten palveluiden ja kaupan alue voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on mm. huoltoasema, hotelli, autopesula ja padelhalli. Alueen ulkopuolella on yksittäisiä asuintaloja, mutta ympäristö koostuu lähinnä pelloista ja pienistä metsiköistä.



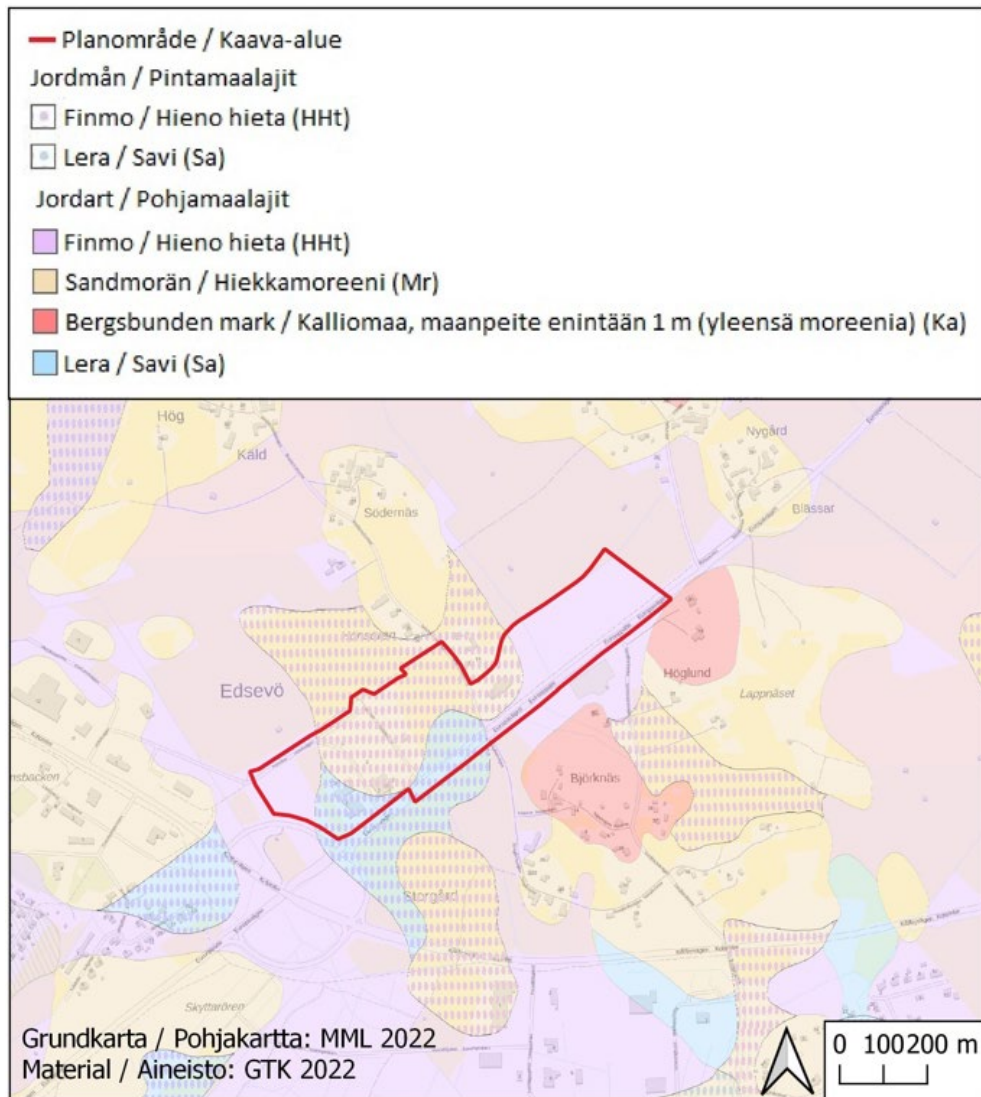
Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä 2021. ©MML

Maiseman erityispiirteet

Maisema on tyypillinen pohjanmaalainen maisema, jossa on aukeita peltomaisemia ja pieniä metsiköitä. Suunnittelualueen läheisyydessä on yksittäisiä asuintaloja ja niihin kuuluvia talousrakennuksia. Suunnittelualueen läpi kulkeva vilkkaasti liikennöity valtatie 8 jakaa maiseman kahtia. Suunnittelualueen eteläpuolella on valtatie 8:n ja Kolpintien yhdistävä risteysalue. Risteysalueeseen kuuluu 4 ajoramppia.

Maaperä

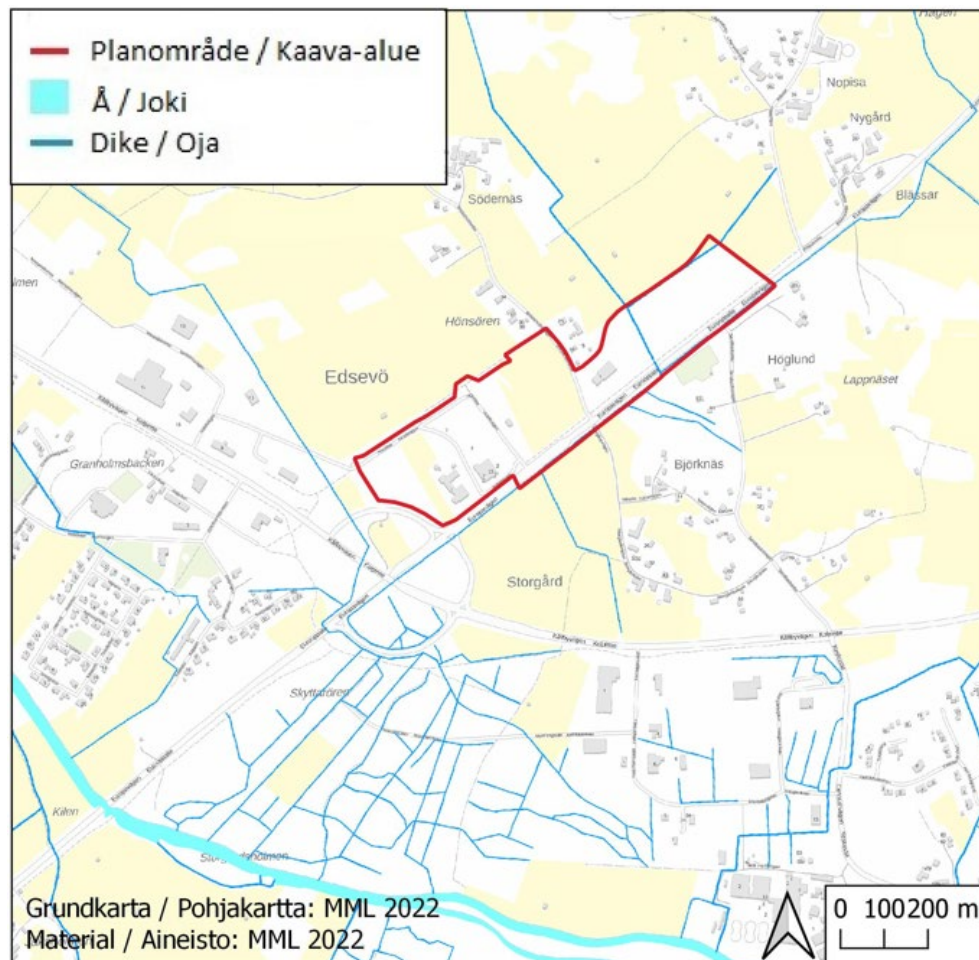
Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi hienoa hietaa ja hiekkamoreenia.



Kuva 4. Maaperä suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Vesistö

Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkee suuri oja Luodonjärveen.

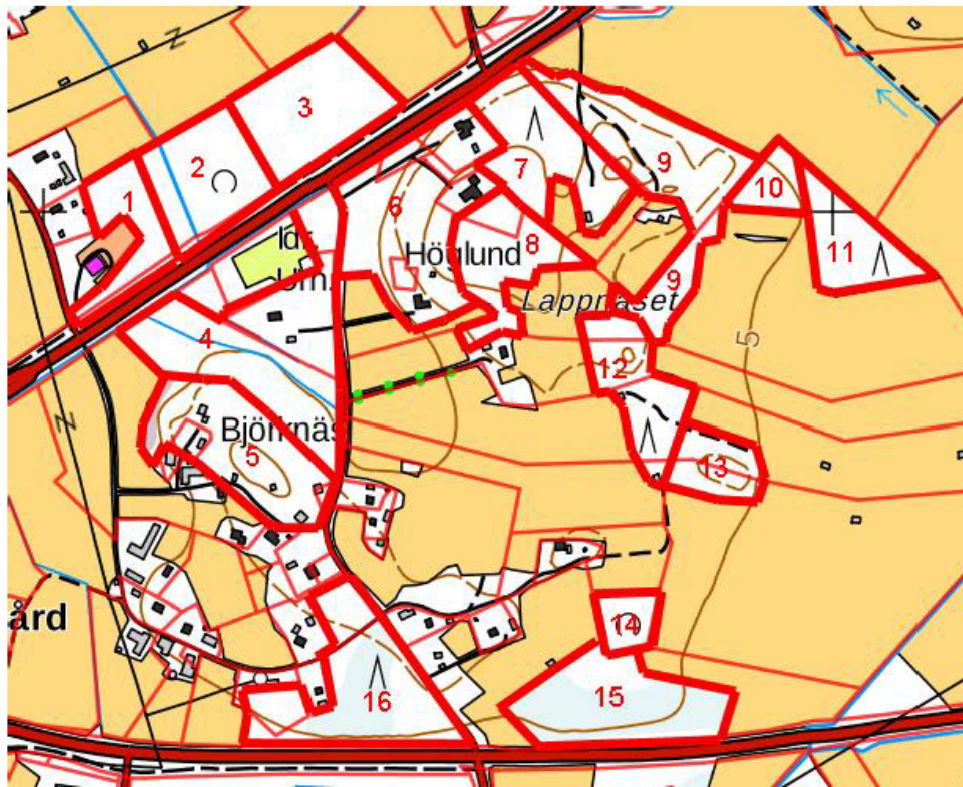


Kuva 5. Vesistö suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä on tehty luontoinventointeja tarpeen mukaan. Suunnittelualueella ei ole tunnettuja luonnonarvoja.

Delområde C. Gamla Edsevö



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

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

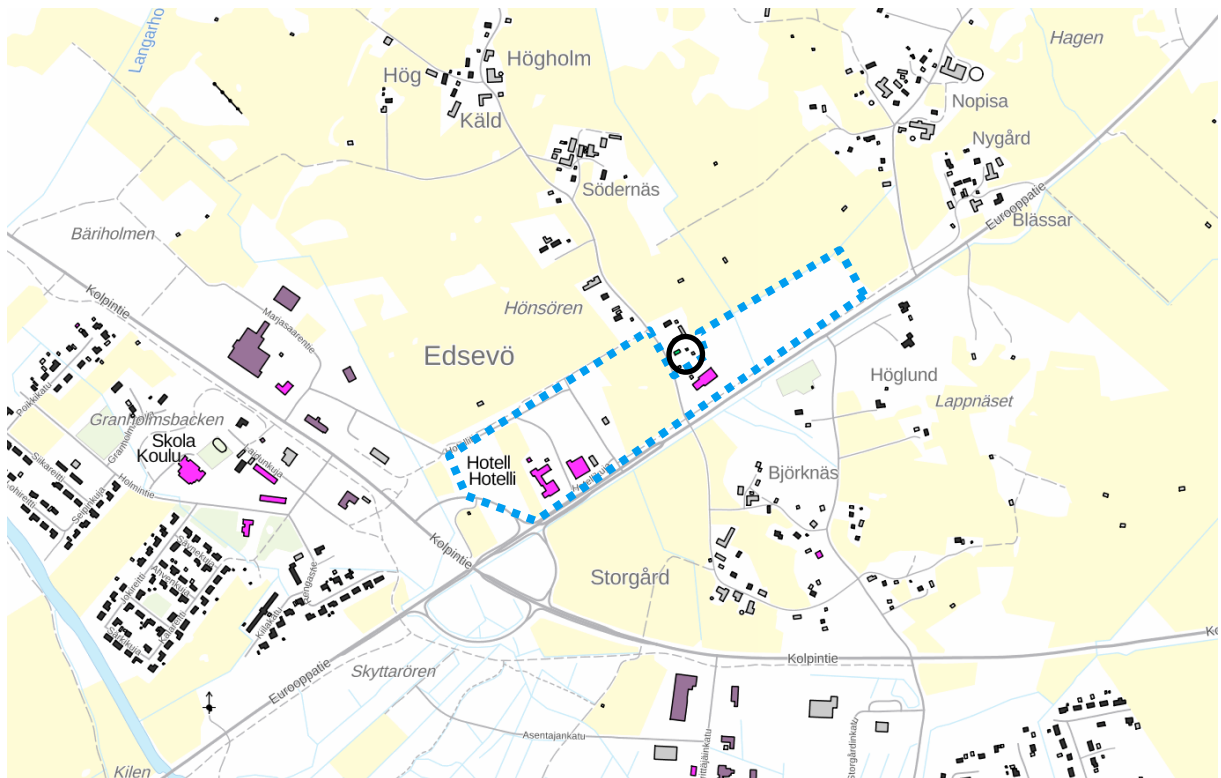
Figur C.3. Ca 70-årig, gallrad och rätt gles barrblandskog med gran och tall i trädsiktet. I trädsiktet förekommer enstaka björkar. Busksiktet är nästan helt bortröjt, men ställvis förekommer lite gran och björk. I fältsiktet påträffas lingon och blåbär. Skogstypen är frisk moskog (MT).

Kuva 6. Ote asiakirjasta "Luontoselvitys koskien valtatie 8 ja Kolpintien työpaikkakäytäviä Pedersören kunnassa". ©Ess-Nature

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja yhdyskuntarakenne

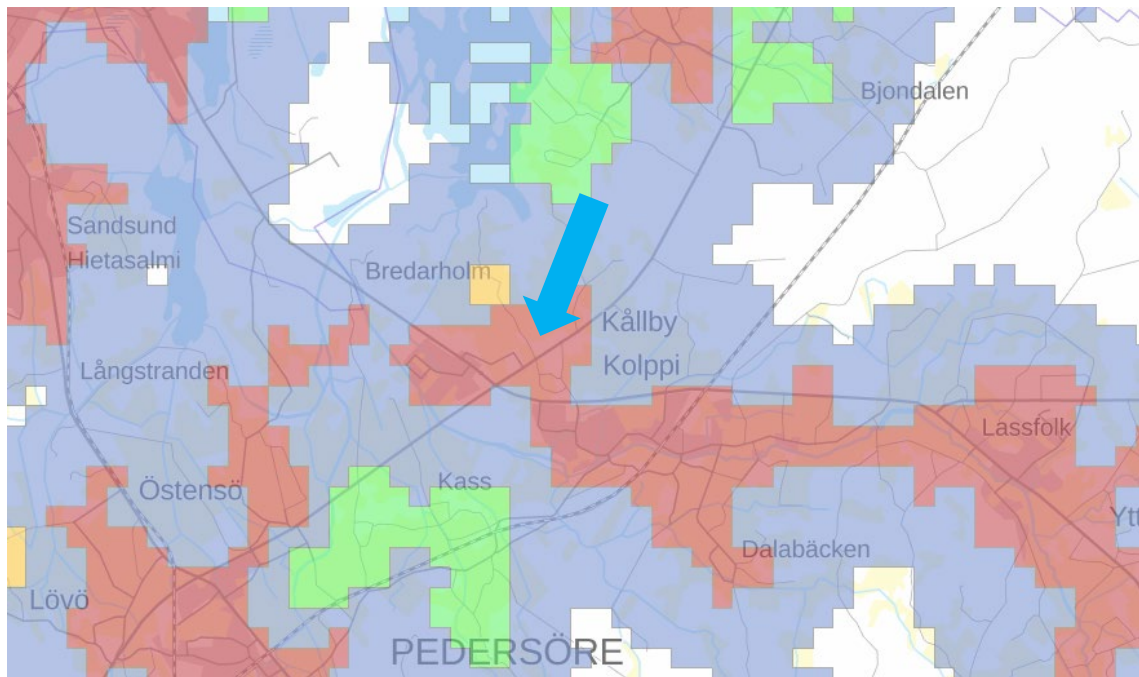
Alueen välittömässä läheisyydessä oleva asutus on harvaa ja maaseutumaista. Suunnittelualuetta lähimpänä olevat asuintalot sijaitsevat Bredarholmintien varrella. Kolpintien varrella, valtatie 8 molemmilla puolilla on kunnallisia asemakaavoitettuja asunto- ja teollisuusalueita.



Kuva 7. Edsevön alueen rakennuskanta. Alueen ohjeellinen rajausta sinisellä. Lähin asuintalo on osoitettu mustalla ympyrällä.



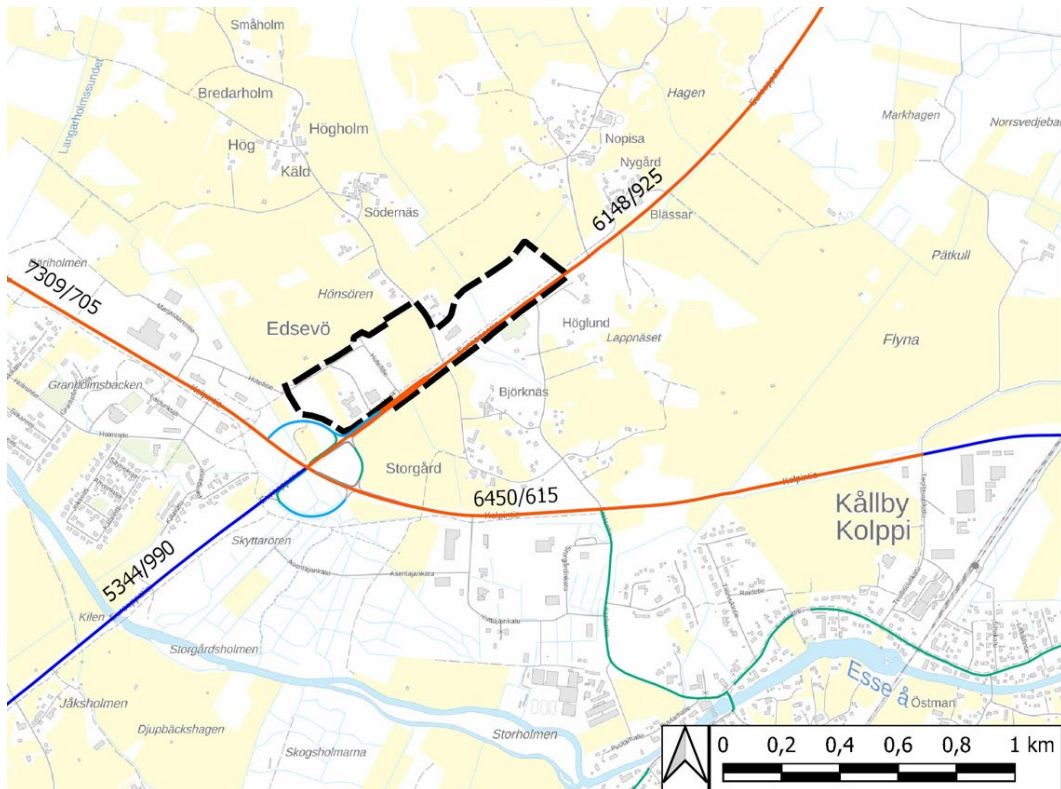
Kuva 8. Lähimpänä sijaitseva vapaa-ajan asunto osoitteessa Bredarholmintie 15.



Kuva 9. Ote yhdyskuntarakenteesta. Alue on luokiteltu taajama-alueeksi (punainen).

Liikenne

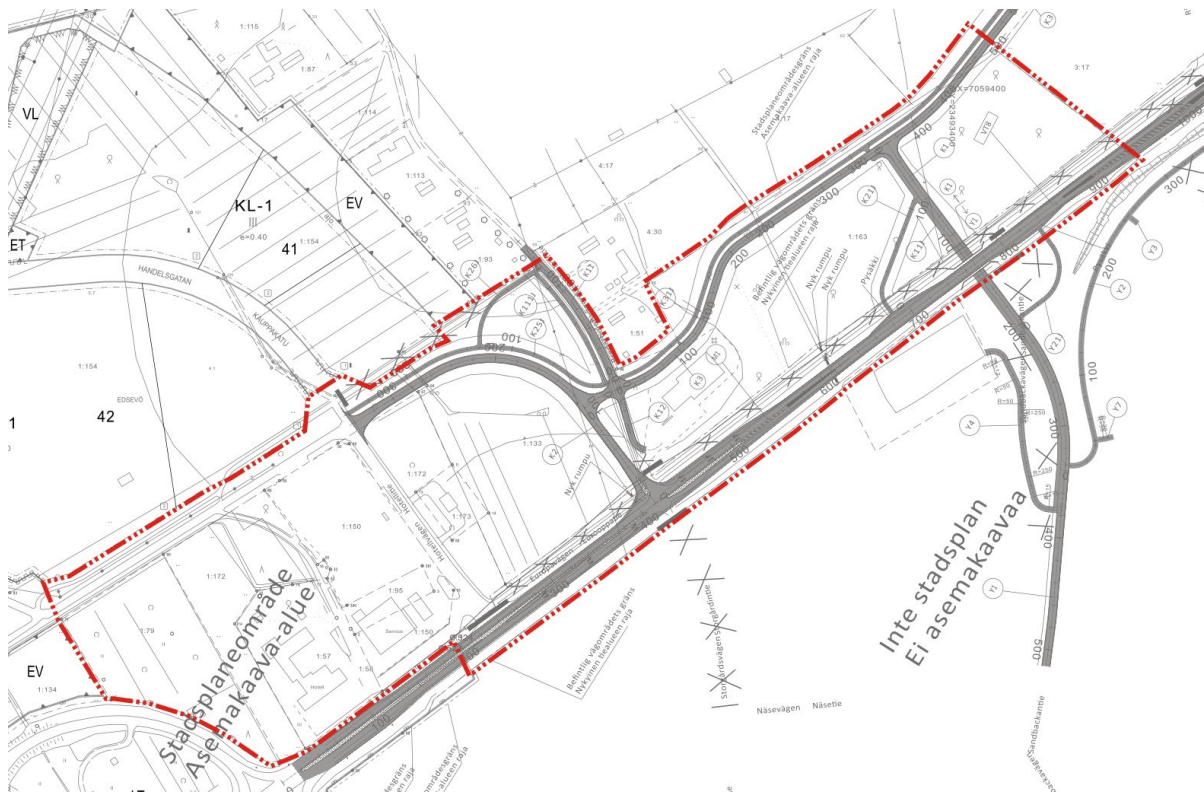
Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen teiden vieressä. Suunnittelualueen reunaa pitkin kulkee valtatie 8 ja alueen eteläpuolella Kolpintie. Osa valtatie 8:sta sijaitsee suunnittelualueella, jossa vuorokauden keskimääräinen liikennemäärä on noin 6 148 ajoneuvoa, joista 925 on raskasta liikennettä.



Kuva 10. Väyläviraston liikennemäärä, suunnittelualue osoitettu mustalla katkoviivalla. © Väylävirasto.

Alueella on tehty vuosien mittaan liikenneselvityksiä olemassa olevien asemakaavojen vuoksi ja pohjaksi. Erilaisia ratkaisuja on analysoitu, mm. liittymien (ramppien), alikulun ja katuratkaisujen tarvetta asemakaava-alueilla jne.

ELY-keskus on laatimassa tiesuunnitelmaa, jonka yhteydessä on tarkistettu alueen katuyhteyksiä. Suunnittelualueelle on selvitetty uutta päätuloväylää, joka korvaisi nykyisen Hotellitien tuloväylän. Valtatie 8:n varrella kulkisi rinnakkaiset tiet länteen ja itään. Suunnittelualueen itäosaan suunnitellaan alikulkua.



Kuva 11. Ote käynnissä olevasta tiesuunnittelusta ja ratkaisujen suhteesta suunnittelualueeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja. Suunnittelualueen vieressä, osoitteessa Bredarholmintie 15 sijaitsevalla vapaa-ajan asunnolla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on muutamia yrityksiä. Nesteellä on toimintaa alueella ja Nesteen vieressä sijaitsee Hotel Polaris. Alueen länsilaidalla on aloitettu uuden toiminnan rakentaminen syksyllä 2023.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita. Lähin virkistykseen liittyvä, suunnittelualueella sijaitseva toiminta on padelhalli.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Kaavoitettava alue on yksityisessä ja kunnallisessa omistuksessa.

4. KAAVOITUSTILANNE

4.1 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

4.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Kaavan laatii maakuntaliitto, eli Pedersören kunnan osalta Pohjanmaan liitto.

Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen. Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien ja kaupunkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava 2040 (*hyväksytty: 15.6.2020*). Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

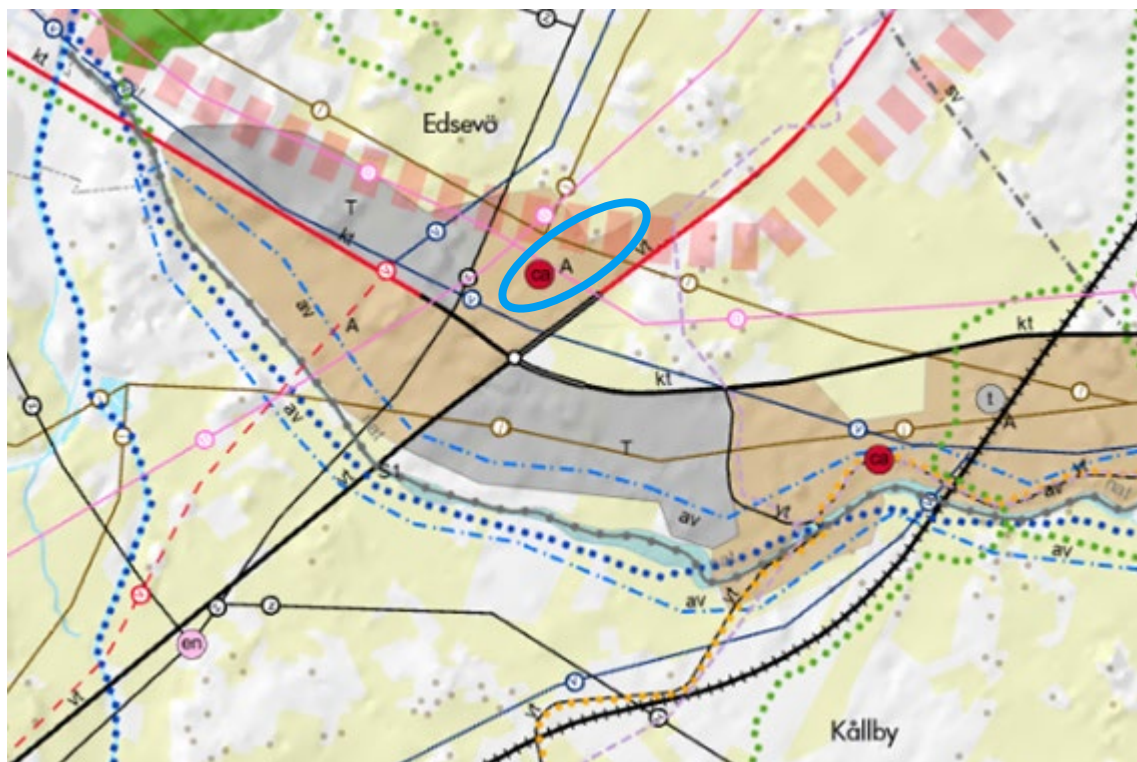
4.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja maa-aineisten otto pitää ensisijaisesti päivittää.

Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajaksi 27.4.–31.5.2023.

Suunnittelualueelle ja sen lähialueelle on tehty pieni tarkistus. Oranssi ympyrä "p"-merkinnällä (Palvelujen alue) on korvattu punaisella ympyrällä ja "ca"-merkinnällä (Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus). Suunnittelualueesta luoteeseen on muodostettu uusi harmaa T-alue (Teollisuus- ja varastoalue), joka on maakuntakaavassa 2040 osoitettu A-alueeksi (Taajamatoimintojen alue) ja jossa on harmaa ympyrä t-merkinnällä (Teollisuus- ja varastoalue).



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050-luonnoksesta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä värillä.

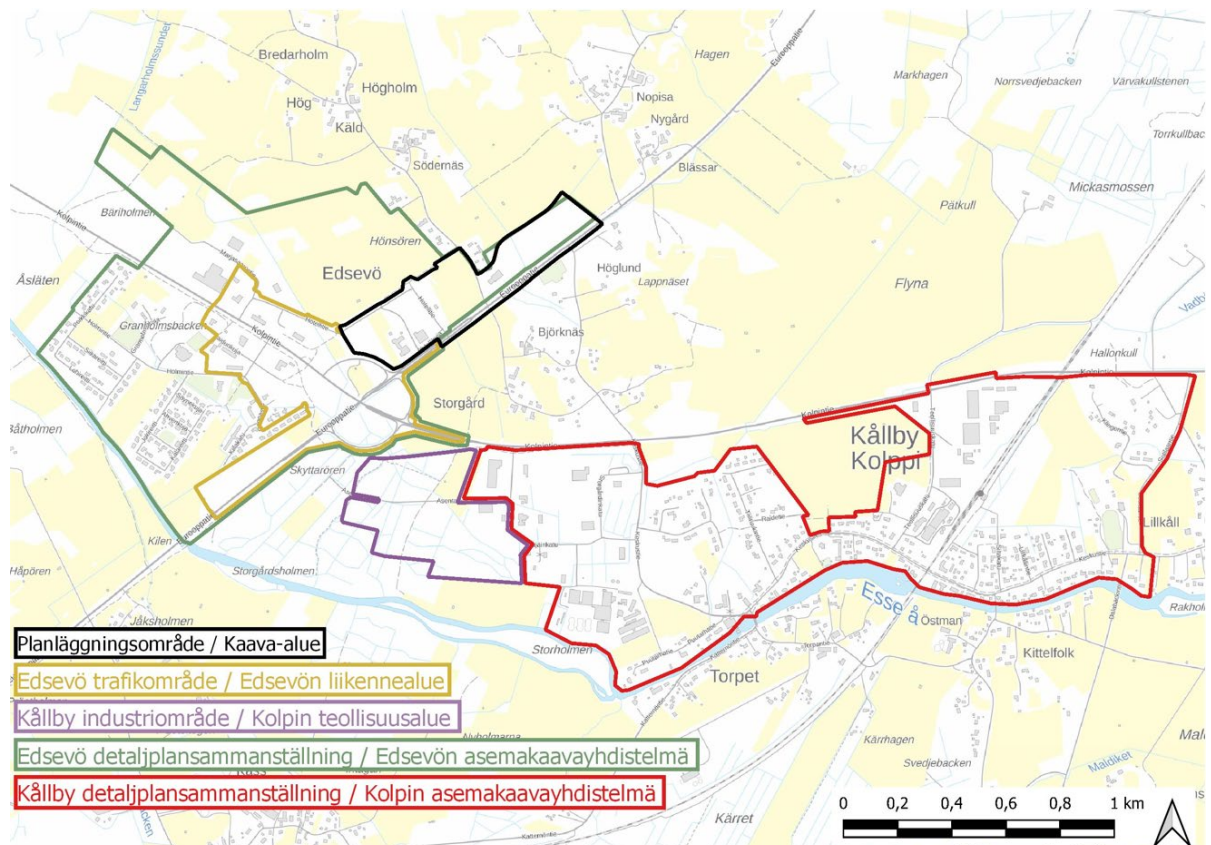
4.1.4 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

4.1.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on useita pienempiä voimassa olevia asemakaavoja. Ne on koottu koko Edsevön asemakaavayhdistelmäksi, joka näkyy alla olevassa kuvassa.

Alueen uusiin asemakaava (Edsevön liikennealueen asemakaava) hyväksyttiin 6.4.2020. Asemakaava rajautuu suunnittelualueeseen etelässä.



Kuva 14. Asemakaavat suunnittelualueen läheisyydessä. Kaavoitettava alue mustalla.



Kuva 15. Ote Edsevön asemakaavayhdistelmästä.

Suunnittelualuetta koskevissa voimassa olevissa asemakaavoissa on seuraavat kaupallista toimintaa ja kauppaa koskevat merkinnät:

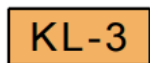
KL-1

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 branchen 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 erikoistavara-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 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- ja 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 Rakennusjärjestys

Pedersören kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 29.1.2018.

4.1.5.2 Pohjakartta

Kunta ylläpitää ajantasaista pohjakarttaa alueelta.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

5.1 Kaavoituksen eri vaiheet

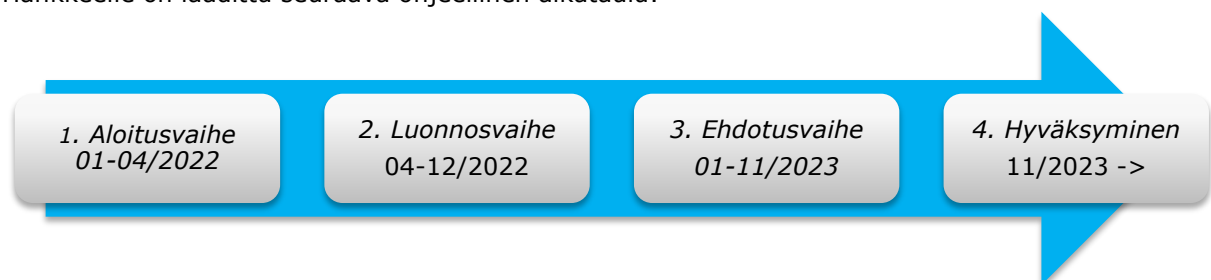
Kaavaprosessiin kuuluu neljä päävaihetta.

- 1) Aloituskvaihe.** Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.
Aloituskvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville 14–30 päivän ajaksi. Siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivustolla. [Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää palautetta OAS:sta.](#)
- 2) Luonnosvaihe.** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asetetaan nähtävillä 14–30 päivän ajaksi. Siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivustolla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)
- 3) Ehdotuskvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään aineistoon tarvittavat tarkistukset. Kun kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivustolla.
- 4) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavoituksen hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

5.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava ohjeellinen aikataulu:



5.3 Asemakaavoituksen tarve

Kaavoituksen tarve on syntynyt valtion tieverkon yleisen parannustarpeen pohjalta. Tästä johtuen kunnan ja valtion intressit tulisi yhdenmukaistaa, mikä tarkoittaa käytännössä sitä, että asemakaavoitus tulee tehdä tiesuunnittelun yhteydessä selvitettävien ratkaisujen mukaisesti. Tiesuunnitelmaa ei ole mahdollista hyväksyä ennen kuin asemakaava on hyväksytty.

5.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusjaosto päätti 10.2.2022 käynnistää kaavoituksen.

5.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti).

Kaavoituksessa on osallisiksi määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Pedersören kunnan hallintoelimet
 - Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.:**
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
 - Pedersöre Vatten
 - Pedersöre fiber
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaavoitettavan alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

5.5.1 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 11.5.2022.

5.5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 7.4. – 28.4.2022 ja 1.5. – 15.5.2022. Lausuntopyyntöjä on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut lausuntoja tai mielipiteitä.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.10-3.11.2022. Lausuntopyyntöjä on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 6 mielipidettä.
Vastaukset luonnosvaiheen palautteeseen, ks. liite 2.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.202__. Lausuntopyyntöjä on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

Vastaukset ehdotusvaiheen palautteeseen lisätään, kun vaihe on käsitelty.

5.6 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan työn aikana lausuntomenettelyn kautta. Kaavaprosessin aikana järjestetään tarvittaessa erillisiä kokouksia viranomaisten kanssa.

5.7 Asemakaavan tavoitteet

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ohituskaistojen ja uuden katu-/liikennejärjestelyn rakentaminen nykyisen Edsevön teollisuus- ja kauppa-alueen ja Lepplaksin välille liikenneturvallisuuden parantamiseksi ja liikennevirtojen sujuvoittamiseksi. Asemakaavaa valmistellaan samaan aikaan kun ELY-keskus laatii valtatie 8 tiesuunnitelmaa. Asemakaava tulee perustumaan tiesuunnitelman varauksiin.

Samalla selvitetään suunnittelualueen maankäyttöratkaisujen ajantasaisuus. Tällä pyritään toisaalta yhdistämään maankäyttö parhaalla mahdollisella tavalla uusiin liikenneyhteyksiin ja toisaalta hyödyntämään alueen potentiaalia keskeisenä työpaikkojen ja palveluiden alueena.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaava perustuu olemassa olevaan rakenteeseen, joka on luotu olemassa olevien asemakaavojen avulla. Uudet liikennejärjestelyt yhdistävät aiemmin asemakaavoitettuja ratkaisuja uusiin, mikä aiheuttaa sen, että aiemmin suunniteltuja ratkaisuja on tarkistettava rakenteellisesti.

6.2 Kaavaluonnos 21.9.2022

Kaavaluonnoksen maankäyttö perustuu liikennesuunnitteluun ja voimassa olevaan asemakaavaan sekä uusiin tarpeisiin ja tavoitteisiin, joita on syntynyt prosessin aikana. Korttelirakennetta on tarkistettu, jotta aiemman asemakaavan ratkaisut voidaan yhdistää uusiin tarpeisiin ja tavoitteisiin.

Liikennejärjestelyt

Maankäyttö muuttuu eniten liikenteen osalta, koska päätuloväylä alueelle siirtyy valtatie 8:lla noin 180 m koilliseen. Uuden katuverkon pohjalta on tehty tarvittavia toimenpiteitä, joilla on luotu liikenneturvallisia liittymiä ja järjestelyjä, joissa on pyritty hyvään liikennöitävyyteen. Tämä on toteutettu sijoittamalla eri toimintoja sopiville alueille, ottamalla käyttöön ajokieltoja, tarkistamalla näkemäalueita ja mitoittamalla tieverkko siten, että alueelle voidaan osoittaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä.

Uusi eritasoristeys yhdistää maankäytön valtatie pohjois- ja eteläpuolella alueen itäiseen reunaan. Kaava mahdollistaa liikenneympyrän toteuttamisen Hotellitien ja Kauppatien risteykseen.

Palvelut ja kauppa

Maakuntakaavan mukaan Edsevön alueella kaupalle saa osoittaa yhteensä 4 000 m².

28.6.2022 päivätyssä kaavaluonnoksessa on osoitettu kaupalle yhteensä 2 800 m² maakuntakaavan määräysten mukaisesti. Se on jaettu K-tonteille kortteleissa 35, 45 ja 46. Muita pienempiä pääasialliseen toimintaan liittyviä myymälätiloja ei lasketa mukaan kauppakesittymään, koska niissä kauppatoiminta on tuotantoon tai muuhun toimintaan liittyvää. Tämän tyyppistä toimintaa voi olla KTY-kortteleissa.

Loput 1 200 m², joita ei osoiteta tässä asemakaavassa, on osoitettu vuonna 2020 hyväksytyssä "Edsevön liikennealue" -asemakaavassa.

Muut alueet ja toimenpiteet

LH-korttelia on laajennettu nykytilanteesta, ja tavoitteena on ollut osoittaa tarkoituksenmukainen aluekokonaisuus, jossa kaikki nykyiseen toimintaa kuuluvat toiminnot on yhdistetty. Tämä antaa hyvät mahdollisuudet ja vapauden kehittää toimintaa kokonaisvaltaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaikkia kortteleita on laajennettu yleisen tien alueen (LT) rajaa kohti, näin ollen kaikki korttelit/tonnit ovat hieman suurentuneet.

EN-merkinnällä on osoitettu alue uudelle biokaasuasemalle, jossa aiotaan mahdollistaa tankkaaminen. Ajokielto on otettu käyttöön paikoissa, joissa liittymiä ei voida sallia liikenneturvallisuustekijöiden vuoksi.

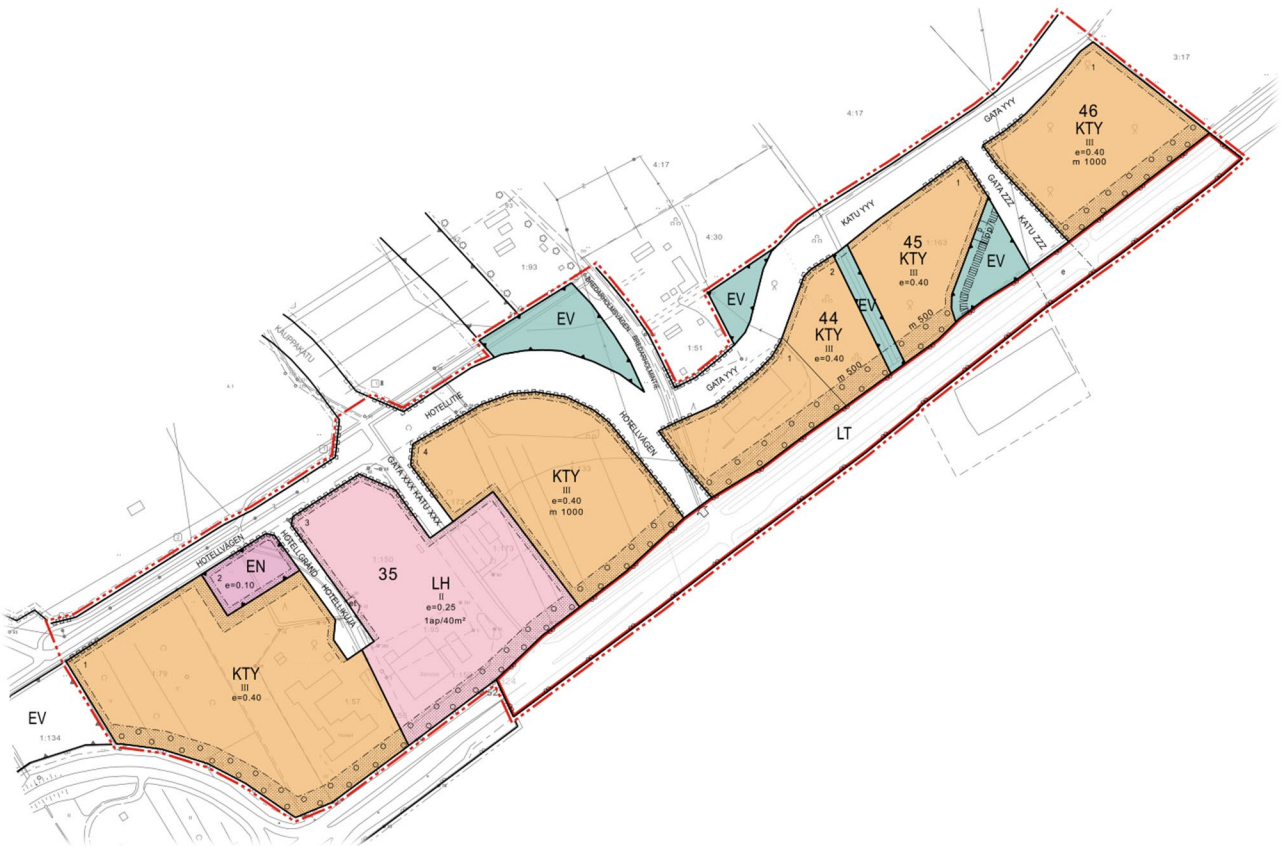
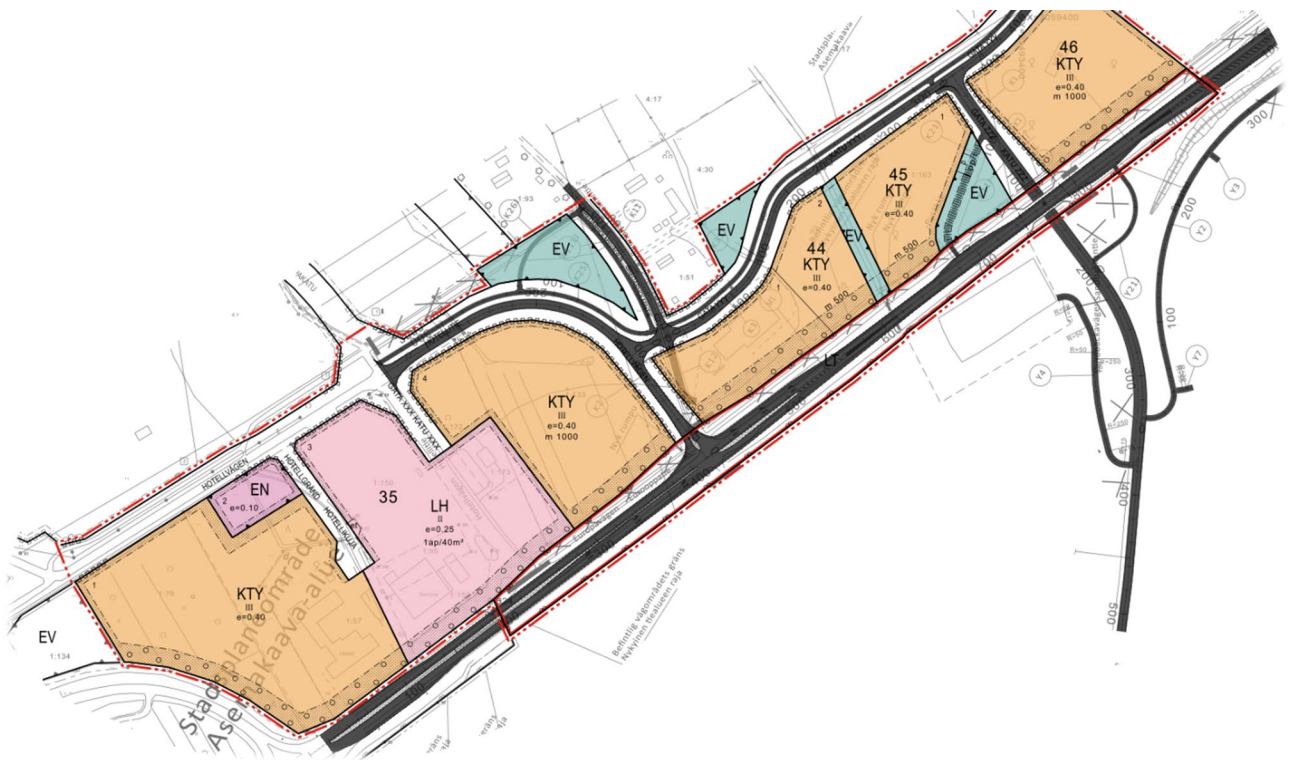


Bild 16. Ote kaavaluonnoksesta 21.9.2022.



Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta 21.9.2022 ja sen suhteesta tiesuunnitelmaan.

Tarkistettu kaavaluonnos 29.9.2022

Kaavoitusjaoston kokouksessa 29.9. päätettiin tehdä kaavaluonnokseen eräitä tarkistuksia ennen kuin se asetetaan nähtäville.

Kaupalle osoitettuja neliömetrejä tarkistetaan ja korotetaan korttelissa 35, tontit 2 ja 4 sekä korttelissa 46, tontti 1. Tämän lisäksi katua jatketaan etelään päin kohti valtatiä 8.

Tarkistuksen tavoitteena on alueen kaupallisen potentiaalin hyödyntäminen mahdollisimman hyvin. Tarkistus johtaa maakuntakaavaan sisältyvien, kauppaa koskevien määräysten vähäiseen ylittämiseen.



Kuva 18. Ote tarkistetusta kaavaluonnoksesta 29.9.2022.

6.3 Kaavaehdotus 4.10.2023

Kaavaluonnoksesta saatujen palautteiden perusteella kaavaehdotuksen kaavakarttaan ja yleisiin määräyksiin on tehty tarkistuksia.

Kortteli 35 on jaettu kahdeksi tontiksi ja EV-alue (suojaviheralue) on sijoitettu rampin eteläpäähän. EV-alue on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa. Tontti 2 on muodostettu, koska paikallinen yritys sijoittuu tontille. Hotellikujaa on tarkistettu palautteen pohjalta maanomistajan toiveen mukaisesti niin, että se jatkuu nyt LT-alueen (yleisen tien alue) rajalle asti. Tämän seurauksena tontin 1 kadun vastaisia rajoja kortteleissa 35 ja 43 on hieman tarkistettu. Korttelissa 43 on lyhennetty Kauppakatua ja osoitettu lisää tonttimaata maanomistajan toiveen mukaisesti. Korttelin pohjoisosassa on avattu tuloväylä pitkien ajoneuvoyhdistelmien ja muiden erikoiskuljetusten sujuvan liikennöinnin mahdollistamiseksi.

Korttelissa 40 mahdollistetaan oma ajotie tontille 3 Kauppakadulta. Tontille 2 ajetaan Hotellitietä tontin 3 läpi kulkevan ajoyhteyden kautta. Tontin 3 rakennusala on pienennetty hieman, erityisesti eteläkulmassa, johon on osoitettu kaasuputki ja myös siksi, että valtatietä 8 pohjoisen suunnasta ajavien autoilijoiden näkyvyys kortteliin 43 ei esty.

EV-alueelle on osoitettu mr-alue, joka suojaa Bredarholmintien kiinteistöjä liikennemelulta ja antaa näkösuojaa. Alueen maasto voidaan muotoilla kukkulaksi/kumpareeksi maisemallisten ja liikenteellisten vaikutusten lieventämiseksi. Alueelle voidaan tehdä myös istutuksia ja istuttaa puita vaikutusten lieventämiseksi. Bredarholmintien ja Nopisagatanin risteyksessä olevalle kiinteistölle on myös annettu näköestettä koskeva määräys. Näköeste rakennetaan kadun rajalle, jolle on osoitettu ajokielto. Näköeste voi olla esimerkiksi aita.

Yleinen liikennealue LT on osoitettu käynnissä olevan tiesuunnittelun mukaisesti. LT-alueen viereisiä rakennusaloja on siirretty hieman lähemmäksi valtatietä ja istutusalue sekä puunistuttamista koskeva määräys on poistettu, jotta näkyvyys kiinteistöille ei esty. Kortteleiden/tonttien kasvillisuutta ohjataan kaavaehdotuksessa yleisten määräysten avulla. Rakennusala on osoitettu kaavaehdotuksessa 10 metrin päähän LT-alueen reunasta. Hotellitien ja Nopisagatanin itäosan katualueen leveyttä on pienennetty hieman kaavaluonnoksesta, minkä vuoksi korttelit 40, 44, 45 ja 46 ovat hieman suurentuneet.

Kaupan neliömetrejä on tarkistettu niin, että ne ovat maakuntakaavan mukaiset. Samalla kun kaupan kokonaiskerrosala on tarkistettu kaikkien kortteleiden osalta kaavaehdotuksessa, se on jaettu sisäisesti uudelleen maanomistajan toiveen mukaisesti. Kauppaa varten on osoitettu nyt yhteensä 2800 k-m² maakuntakaavan määräysten mukaisesti.

Kaavaehdotusta on täydennetty yleisillä määräyksillä, joiden tarkoituksena on ohjata alueen kehitystä tarkoituksenmukaisella tavalla kokonaisuus huomioiden. Vaikka tällä hetkellä ei ole tiedossa, miten, milloin ja missä määrin suunnittelualue tulee toteutumaan, ja kaava antaa muutoin tiettyjä vapauksia, määräykset muodostavat selkärangan, joka painottaa yhtenäisen näkemyksen tärkeyttä alueen toteuttamista koskevien kysymysten ratkaisemisessa.

Alla olevassa kuvassa on kaavaehdotuksen rakennusoikeuden perusteella tehty kuvitelma alueen tulevasta toteuttamisesta. Kuva ei ole sitova.



P

Kuva 19. Ote kaavaehdotuksesta 4.10.2023.



Kuva 20. Alueen kuvituskuva.

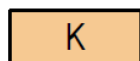
6.4 Mitoitus

Kaavalla muodostetaan seuraavat tontit ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m ²
K	4,74		18 972
KTY	4,83		19 328
K yhteensä	9,57	46,63	38 300
LT	3,16		
LH	2,18		5440
L yhteensä	5,34	26,00	5440
EN	0,36		358
EV	1,40		
E yhteensä	1,76	8,57	358
Kadut, tiet	3,86		
Kadut, tiet yhteensä	3,86	18,80	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	20,53	100 %	44 098 k-m²

6.5 Aluevaraukset

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset, muut merkinnät ja määräykset käyvät ilmi kaavakartasta.



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

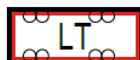


KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER.

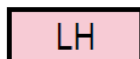
- I området kan placeras byggnader för verksamheter som lämpar sig i områden med låtta bullerstörningar.
- Av den totala byggnadsrätten får 250 m² användas för försäljningsutrymmen i anslutning till den huvudsakliga verksamheten.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

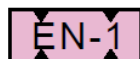
- Alueelle voidaan sijoittaa rakennuksia sellaisia toimintoja varten, jotka soveltuvat alueelle johon kohdistuu lievä meluhäiriöitä.
- Kokonaisrakennusoikeudesta saa enintään 250 m² käyttää pääasialliseen toimintaan liittyviin myymälätiloihin.



Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Kvartersområde 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. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna taajamakuva ei muutu paljon, suunniteltu maankäyttö on katsottu sopivaksi aiemman asemakaavoituksen yhteydessä. Kun alue on kokonaan rakennettu, lähiympäristö ja taajamakuva tulevat kuitenkin muuttumaan huomattavasti, mutta muutos johtaa selkeämpään rakenteeseen, joka hyödyttää Edsevön aluetta kokonaisuutena.

Uuden asemakaavan vaikutuksia lieventää yhdyskuntarakenteellisesti se, että alueen nykyistä rakennetta voidaan hyödyntää ja kehittää edelleen. Toiminta katsotaan alueelle sopivaksi.

Asuminen

Vaikutukset asemakaava-alueen viereiselle asutukselle ovat suuret. Saapuneiden palautteiden perusteella kaavaehdotuksessa on pyritty lieventämään näitä vaikutuksia ”mr-alueiden” avulla, joiden on tarkoitus antaa näkö- ja melusuoja. Bredarholmintien ja Nopisagatanin risteyksessä olevalle kiinteistölle on myös annettu näköestettä koskeva määräys. Näköeste rakennetaan kunnan kustannuksella kadun rajalle, jolle on osoitettu ajokielto. Näköeste voi olla esimerkiksi aita. Suunnittelualueen etelä- ja kauempana pohjoispuolella sijaitsevat asuintalot ovat turvallisen etäisyyden päässä ajatellen esim. valtatie liikennemelua. Vaikutukset niiden osalta ovat pieniä.

Uusien ja korvaavien liikenneyhteyksien avulla parannetaan lähipalveluiden saavutettavuutta lähiympäristön asukkaiden osalta samalla kun liikenneturvallisuus paranee.

Palvelut ja kauppa

Nyt käsiteltävä asemakaava-alue on osa suurempaa koko Edsevön alueen asemakaavaa. Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan alue on osoitettu *palvelujen alueeksi (P)* ja Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa alue on osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi (ca)*.

Alue on aiempien asemakaavojen yhteydessä luokiteltu kauppakeskittymäksi. Kauppakeskittymässä, joka sijaitsee keskusta-alueen ulkopuolella tai jolta puuttuu maakuntakaavassa km-merkintä, kaupan neliömetrit saavat olla enintään 4 000 k-m².

Edsevön liikennealueen asemakaavassa (hyväksytty 2020) on varattu kaupalle 1 200 k-m² sallitusta 4 000 k-m²:stä. Loput 2 800 k-m² on jaettu suunnittelualueelle. Pedersören kunnassa kaupan tilojen tulkitaan olevan sellaisia liikekiinteistön pinta-aloja, joita käytetään myyntipinta-alana. Muita tiloja, kuten sosiaalityötiloja ja varastoja, joita ei käytetä myyntipinta-alana, ei lasketa kaupan pinta-alaan.

Asemakaavan vaikutusten arvioidaan olevan positiivisia palveluille ja kaupalle, kun asemakaava toteutetaan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan vaikutukset ovat hyviä alueen elinkeinotoiminnalle, koska se voi luoda uusia työpaikkoja, kun uusia toimintoja toteutetaan.

Virkistys

Asemakaava ei vaikuta lähialueen virkistykseen. Alue ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön.

Liikenne

Asemakaava laaditaan käynnissä olevan tiesuunnittelun mukaan. Tiesuunnittelussa varmistetaan, että suunnitelluille tieyhteyksille tehdyt varaukset ovat riittävät ja että ne voivat välittää tulevat maankäytön aiheuttamat liikennemäärät.

Liikennejärjestelmän toimivuus varmistetaan rajoittamalla tonteille johtavien teiden määrää ja sijaintia katualueiden ja uusien pääväylien kautta. Näkemäalueet ovat riittävät. Asemakaavassa osoitetut katualueet riittävät jalankulku- ja pyöräliikenteen sekä henkilöauto- ja raskaan liikenteen tilantarpeisiin.

Asutuksen sijainnin suhteesta yleiseen liikennealueeseen on tehty alustavia arvioita, joiden perusteella suunnittelualueella ei tulla tarvitsemaan meluntorjuntaa (melusuoja).

Tilapäisiä häiriöitä voi esiintyä toteuttamisen yhteydessä, erityisesti koskien valtatien parannusta. Häiriöt ovat kuitenkin tilapäisiä, eikä niiden katsota kokonaisuudessaan olevan merkittäviä.

7.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu, luonnon monimuotoisuus

Vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen perusteella alueella ei ole suojeltuja lajeja tai muita huomionarvoisia luontotyyppejä. Alueen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Negatiivisia vaikutuksia ei synny.

Vesistöt ja vesitalous

Toteutunut asemakaava lisää alueen valumakuormitusta, koska alue itsessään ei pysty imemään hulevettä yhtä paljon kuin ennen alueen rakentamista. Kaavassa osoitetut EV-alueet voivat toimia luonnollisina huleveden johtamis- ja imeytysalueina yhdessä alueen tulevan ojaverkoston kanssa. Kaava sisältää yleisiä määräyksiä huleveden käsittelystä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tarvittaessa puhdistaa tontti- tai aluekohtaisesti ennen kuin vedet johdetaan olemassa oleviin ojiin ja/tai kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Yleisissä määräyksissä ohjeistetaan myös, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tämän lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä, jotka edistävät hulevesien käsittelyä materiaalivalinnoilla ja kasvillisuuden istuttamisella/säilyttämisellä.

Hulevettä ei saa johtaa maanteiden varsilla oleviin ojiin. Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, jota voidaan hyödyntää kustannustehokkaalla tavalla lisärakentamisen yhteydessä. Erillinen huleveden käsittelysuunnitelma voidaan laatia tarvittaessa.

Toteutunut asemakaava lisää valumaa lähialueella, mutta kun yleisiä määräyksiä noudatetaan, asemakaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia.

Maisemakuva

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavamuutos ei tule muuttamaan maisemakuvaan kohdistuvia vaikutuksia, mutta koska voimassa olevaa asemakaavaa ei ole toteutettu, maisemakuva tulee muuttumaan paljon, jos kaavamuutos toteutetaan.

Aluetta vielä osittain leimaava maaseutumaisuus tulee muuttumaan kaupunkimaisemmaksi tiiviimmän rakentamisen myötä. Aiemmin avoimet viljelyalueet ja metsämaat korvautuvat tonttimaalla, mikä tekee toiminnasta näkyvämpää maisemakuvassa, erityisesti suunnittelualueen koillisosassa. Maisemakuvaan kohdistuvien vaikutusten vähentämiseksi asemakaavassa on annettu määräyksiä istutusalueiden perustamisesta sekä puuston säilyttämisestä.



Kuva 21. Havainnekuva alueen toteuttamisen vaikutuksista muuhun yhteiskuntarakenteeseen.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on, että asemakaava on valmis käsiteltäväksi valtuustossa vuoden 2023 lopussa. Kun asemakaava on valmis, kunta ja alueen yrittäjät vastaavat kaavan toteuttamisesta.