

Detaljplaneändring

med ringa verkningar

Vaikutuksiltaan vähäinen

Asemakaavan muutos



STADSDEL **4 NORRMALM**

KVARTER 14 SAMT

GATUOMRÅDE



JAKOBSTAD - PIETARSAARI

4 POHJOISNUMMI KAUP.OSA

KORTTELI 14 SEKÄ

KATUALUE.

BESKRIVNING ÖVER ÄNDRING AV DETALJPLAN

Beskrivningen gäller den 25.5.2020 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändringen av detaljplanen berör:

Jakobstad, stadsdel 4 (Norrmalm) kvarter 14 jämte anslutande gatuområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas:

Jakobstad, stadsdel 4 (Norrmalm) kvarter 14 jämte anslutande gatuområde.

Tomtindelning:

I detaljplanen ingår bindande tomtindelning.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Norrmalm cirka 400 meter norr om kärncentrum. Området avgränsas i väster av Ebba Brahe esplanaden, i norr av minigolf-området samt i öster och söder av Norrmalms trädstadsdel, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse. Segelsundsgatan som finns på planeringsområdet hör till detta område.

1.3 Planens syfte

Gällande detaljplan är från 06/2019. I samband med en bygglovsansökan för kvarteret (inlämnad 04/2020) upptäcktes i gällande detaljplan en särskild bestämmelse som hade formulerats annorlunda än vad som ursprungligen var tanken. Syftet med planen är att korrigera bestämmelsen som ger möjlighet till feltolkning. Detaljplanens höjder för byggnader preciseras så att det blir möjligt att ändra befintlig vindsvåning till bostadsbruk, i enlighet med den ursprungliga tanken från det tidigare detaljplanearbetet.

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilagorna är:

1. Lägeskarta
2. Markägoförhållanden
3. Utdrag ur tidsenlig detaljplan
4. Utdrag ur generalplanen
5. Detaljplan
6. Perspektivbilder från området

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 25.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Pietarsaaren 4. kaupunginosan (Pohjoisnummi) korttelia 14 sekä siihen liittyvää katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Pietarsaaren 4. kaupunginosan (Pohjoisnummi) kortteli 14 sekä siihen liittyvä katualue.

Tonttijako:

Asemakaava sisältää sitovan tonttijaon.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjoisnummen kaupunginosassa noin 400 metriä ydinkeskustasta pohjoiseen. Alue rajoittuu lännessä Ebba Brahen puistikkoon, pohjoisessa minigolf-alueeseen sekä idässä ja etelässä Pohjoisnummen puukaupunginosaan, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueella sijaitseva Pursisalmenkatu kuuluu tähän alueeseen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Nykyinen asemakaava on 06/2019. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä (jätetty 04/2020) huomattiin että korttelin erityismääräys nykyisessä asemakaavassa oli muotoiltu toisin kuin alkuperäinen ajatus oli. Kaavan tarkoituksena on korjata määräys, joka antoi väärän tulkinta mahdollisuuden. Rakennusten korkeudet määrätään siten että ullakotilat on mahdollista ottaa asuin käyttöön, niin kuin edellisenkin kaavan alkuperäinen tarkoitus oli.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Selostuksen liiteasiakirjat:

1. Sijaintikartta
2. Maanomistus
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Ote yleiskaavasta
5. Asemakaava
6. Perspektiivikuvia alueelta

7. Blankett för uppföljning av detaljplanen

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planeringsprocessen

Processen sattes igång på initiativ av staden Jakobstad. Arbetet med detaljplaneändringen påbörjades i maj 2020, efter att programmet för deltagande och bedömning blivit godkänd av tekniska nämnden 22.4.2020. Grannar kontaktades direkt per brev.

2.2 Detaljplanen

I planen ändras den nuvarande bestämmelsen så att våningshusens högsta tillåtna höjder markeras på detaljplanekartan. I övrigt inga ändringar i planen.

Baskartans höjdsystem är NN. Höjdbestämmelser på plankartan anges i NN.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Redogörelse över planområdets nuläge

På kvartersområdet för flervåningshus har byggts två våningshus i sex våningar (våningsyta sammanlagt ca 3360 v-m²) mellan åren 1968–1969. Rör och våtutrymmen har förnyats åren 1999–2000, fönster och balkongdörrar år 2003 och hissarna år 2007. I nuläge pågår grundrenovering av bostäderna. I våningshusen bor i huvudsak seniorer.

Genom kvarteret på detaljplaneområdet sträcker sig en vattenledning byggd år 1985. Längs Segelsundsgatan finns även vattenledning, avlopp och elkablar samt elkablar i norra delen av detaljplaneområdet, se bild 3 och 4. På planområdet finns en del planteringar. Höjdskillnader på planområdet är små. Väster om planområdet löper Ebba Brahe esplanaden, som är områdets samlargata. Norr om planområdet finns en minigolfplan.

3.1.1 Markägoförhållanden

Planeringsområdets mark ägs i sin helhet av staden Jakobstad. Våningshusen förvaltas av Fastighets Ab Ebba Kiinteistöt Oy.

3.2 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.

7. Asemakaavan seurantalomake

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavoitusprosessi

Prosessi käynnistyi Pietarsaaren kaupungin aloitteesta. Kaavoitustyö aloitettiin toukokuussa 2020, teknisen lautakunnan hyväksyttyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 22.4.2020. Naapureille on ilmoitettu asiasta kirjeitse.

2.2 Asemakaava

Nykyistä kaavaa muutetaan lisäämällä korkeimmat sallitut korkeudet asemakaavakarttaan. Muilta osin kaavaa ei muuteta.

Kantakartan korkeusjärjestelmänä on NN. Korkeudet kaavakartalla annetaan NN-järjestelmän mukaisesti.

3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖTILANNE

3.1 Suunnittelualan nykytila

Asuinkerrostalojen korttelialueelle on rakennettu kaksi kuusikerroksista kerrostaloa (kerrosala yhteensä noin 3360 k-m²) vuosina 1968–69. Niiden putket ja märkätilat on uusittu vuosina 1999–2000, ikkunat ja parvekeovet vuonna 2003 ja hissit vuonna 2007. Asuntojen peruskorjaus on parhaillaan käynnissä. Kerrostaloissa asuu pääasiassa senioreita.

Kaava-alueen korttelin läpi kulkee 1985 rakennettu vesijohto. Pursisalmenkadulla on lisäksi vesijohto, viemäri ja sähköjohtoja sekä kaava-alueen pohjoisosassa sähköjohtoja, ks. kuvat 3 ja 4. Kaava-alueella on jonkin verran istutuksia. Kaava-alueen korkeuserot ovat pieniä. Alueen länsipuolella kulkee Ebba Brahen puistikkokatu, joka on alueen kokoojatu. Alueen pohjoispuolella on minigolfkenttä.

3.1.1 Maanomistusolosuhteet

Suunnitteluala on kokonaisuudessaan Pietarsaaren kaupungin omistuksessa. Kerrostaloja hallinnoi Fastighets Ab Ebba Kiinteistöt Oy.

3.2 Kaavoitustilanne

Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat päätökset ja selvitykset.

Detaljplanen

Planeringsområdets detaljplan (SP 392) trädde i kraft 19.06.2019.

Generalplanen

Jakobstads generalplan 2020 är godkänd 28.1.2008 av stadsfullmäktige. Generalplanen saknar rättsverkan, så landskapsplanen styr planläggningen. Generalplanen är dock en översiktlig plan för stadens markanvändning och trafiken och täcker hela staden och styr detaljplaneringen. I generalplanen har planeringsområdet anvisats med beteckningen AP område för marknära boende samt stadspark med grön färg. Planeringsområdet hör även till ett värdefullt stadsområde, där man bland annat vill upprätthålla en levande miljö förenlig med områdets egen särart.

Landskapsplan

I Österbottens landskapsplan 2030, som fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010 är planområdet märkt som område för centrumfunktioner. Området hör till stadsutvecklingszon inom Jakobstads stadsregion. På området finns inte skyddsvärden, men området avgränsas i öster och söder av Norrmalms trästadsdel, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse. Segelsundsgatan som finns på planeringsområdet hör till detta område.

En ny landskapsplan är under beredning och är klar att föreläggas landskapsfullmäktige för beslut. Planen skall behandlas på landskapsfullmäktiges möte 15.6.2020. I det reviderade förslaget till Österbottens landskapsplan 2040 anges planeringsområdet fortsättningsvis som område för centrumfunktioner.

Bedömning

Vid utarbetning av gällande detaljplanen från 2019 bedömdes planens inverknings på stadsbild, trafik, trivsel och serviceutbud samt eventuella sociala och kulturella inverknings. Denna detaljplaneändring med ringa verkningar medför inga ytterligare konsekvenser, då den planerade höjningen av våningshusen inte ändrar.

4 PLANERINGSSKEDEN

4.1 Behovet av en plan

Den gällande detaljplanen från 2019 utgick till största delen från ritningsskisser (bilaga 6) som då blev framtagna. Dessa skisser är identiska med de ritningar som nu inlämnats i bygglovsansökan. Skisserna var en fortlöpande del av den tidigare

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava (SP 392) tuli voimaan 19.6.2019.

Yleiskaava

Pietarsaaren yleiskaava 2020 hyväksyttiin valtuustossa 28.1.2008. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton, joten maakuntakaava ohjaa kaavoitusta. Yleiskaava on kuitenkin kaupungin maankäytön ja liikenteen järjestämisen yleispiirteinen suunnitelma, joka kattaa koko kaupungin ja ohjaa osaltaan asemakaavoitusta. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP maanläheisen asumisen alueeksi sekä vihreällä värillä kaupunginpuistoksi. Suunnittelualue kuuluu myös arvokkaaseen kaupunkialueeseen, jossa halutaan muun muassa säilyttää alueen erikoislaadusta johtuva elävä ympäristö.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistamassa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2030 suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu Pietarsaaren kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen vyöhykkeeseen. Alueella ei ole suojelukohteita, mutta alue rajoittuu idässä ja etelässä Pohjoisnummen puukaupunginosaan, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueella sijaitseva Pursisalmenkatu kuuluu tähän alueeseen.

Uusi maaseutukaava on viimeistely ja valmis maakuntavaltuuston päätettäväksi. Kaava käsitellään maakuntavaltuuston seuraavassa kokouksessa 15.6.2020. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty edelleen keskustatoimintojen alueeksi.

Arvioinnit

Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2019 arvioitiin kaavan vaikutukset alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen, viihtyisyyteen ja palvelutarjontaan sekä mahdolliset sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Tämä vaikutuksiltaan vähäinen asemakaamuutos ei aiheuta lisävaikutuksia, kun suunniteltujen kerrostalojen rakennuskorkeudet eivät muutu.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan tarve

Voimassa oleva asemakaava vuodelta 2019 perustui suurimmalta osalta silloin tehtyihin piirustusluonnoksiin (liite 6). Nämä luonnokset ovat yhtenevät nyt jätetyn rakennuslupahakemuksen piirustusten kanssa. Luonnokset olivat osa edellistä

detaljplaneändringen, som presenterades på alla informations- och diskussionstillfällen för allmänheten. Utgående från skisserna formulerades en bestämmelse för tillåten höjning av de två höghusen på tomten.

Bestämmelsen i gällande detaljplan lyder; *"vid renovering av befintliga våningshus får vattentakens översta höjdläge stiga högst 120 cm jämfört med nuläget"*.

Syftet med planen är att korrigera bestämmelsen som ger möjlighet till feltolkning, så att höjningen av våningshusen kan förverkligas enligt de skisser som framtogets och presenterades vid utarbetande av den gällande detaljplanen.

4.2 Planeringsstart

Planeringen av detaljplaneändringen med ringa verkningar påbörjades i maj 2020.

4.3 Anhängiggörande, deltagande och växelverkan

Om anhängiggörandet har annonserats i lokaltidningarna 6.5.2020.

Intressenter har beretts möjlighet att få information om projektet och att ge sina åsikter genom att direkt besöka planläggningsavdelningen. Detaljplaneområdets rågrannar har informerats om planeringen per brev.

Myndigheternas utlåtande begärs om planförslaget.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur ändrar inte. Byggnadsrätt, våningstal och parkeringsnorm förblir oförändrade. Endast bestämmelsen om våningshusens tillåtna höjd ändras så att de högsta tillåtna höjderna för byggnadernas vattentak samt skärningspunkt mellan fasad och vattentak anges som exakta höjder på plankartan. Byggnaderna som man nu ansöker om bygglov för har exakt samma höjder som gällande detaljplan utgick från vid bedömning av konsekvenser.

5.2 Områdesreserveringar

Hela planområdets areal är 4083 m² varav 3578 m² är kvartersområde för flervåningshus (AK-1) och 505 m² gatuområde. Byggnadsrätten för AK-1-området är 5430 vy-m². Våningstal II för byggandsytan

asemakaavamuutosta, joka esiteltiin yleisölle kaikissa tiedotus- ja keskustelutilaisuuksissa. Luonnoksien perusteella laadittiin määräys jolla sallittiin tontilla olevien kahden kerrostalon korotus.

Voimassa oleva asemakaavamääräys:

"Olemassa olevia rakennuksia kunnostettaessa vesikaton reuna saa nousta enintään 120 cm nykyistä korkeammalle".

Kaavan tarkoituksena on korjata määräys, joka antaa väärän korkeus tulkinta mahdollisuuden, niin että kerrostalot voidaan toteuttaa niiden luonnosten perusteella jotka tehtiin ja esiteltiin voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikana.

4.2 Kaavoituksen aloitus

Vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen suunnittelu käynnistyi toukokuussa 2020.

4.3 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireille tulosta on ilmoitettu paikallislehdissä 6.5.2020.

Osallisille on varattu mahdollisuus saada hankkeesta tietoa ja esittää mielipiteensä käymällä kaavoitusosastolla. Asemakaava-alueen rajanaapureille on ilmoitettu suunnittelusta kirjeitse.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne ei muutu. Rakennusoikeudet, kerrosluvut ja paikoitusnormit pysyvät muuttumattomina. Ainoastaan kerrostalojen sallittua korkeutta muutetaan niin, että rakennusten vesikattojen sekä vesikaton ja julkisivujen leikkauspisteen korkeudet annetaan tarkkoilla korkeusasemilla. Rakennuksilla, joille nyt haetaan rakennuslupaa, on täysin samat korkeudet kuin oli voimassa olevan asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

5.2 Aluevaraukset

Suunnittelualueen koko on 4083 m², josta 3578 m² on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) ja 505 m² katualuetta. AK-1-alueella on rakennusoikeutta 5430 k-m². Uudisrakennusten rakennuslupalla kerrosluku on

var nya byggnader kan placeras och våningstal VII för de befintliga våningshusen. I planen krävs minst en bilplats per fem bostäder.

5.3 Planens konsekvenser

Planen medför inga konsekvenser för miljön. I simuleringen av hur byggnadernas skuggor påverkas vid höjning av våningshusen, som gjordes för gällande detaljplan, användes exakt samma byggnadshöjder som man nu ansöker om bygglov för. se bild 1-2.



Bilder 1-2. Simulering av hur byggnadernas skuggor påverkas vid höjning av våningshusen sommartid kl. 17.00. Nuläge till vänster och planering till höger.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

I planen används samma planbeteckningar och -bestämmelser som i gällande plan förutom planbestämmelsen angående de befintliga våningshusens höjdläge som ersatts med exakta höjder på plankartan.

6 GENOMFÖRANDET AV PLANEN

Fastighets Ab Ebba Kiinteistöt Oy har för avsikt att höja våningshusen inom snar framtid. Särskild uppföljning behövs inte.

Vattenledningar och avlopp samt elledningar som finns på kvartersområdet bör förnyas och flyttas innan nybyggnad är möjlig, se bilder 3 och 4.

II ja kerrosluku VII olemassa oleville kerrostaloille. Kaava määrää vähintään yhden autopaikan viittä asuntoa kohden.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava ei aiheuta vaikutuksia ympäristöön. Varjo analyysissä, jossa tutkittiin rakennusten varjostusta kerrostalojen korotusten osalta voimassa olevaa asemakaavaa varten, käytettiin täysin samoja korkeuksia kuin nyt haetussa rakennusluvassa. katso kuvat 1-2.



Kuvat 1-2. Mallinnus kerrostalojen korottamisen vaikutuksesta rakennusten varjoihin kesällä klo 17.00. Vasemmalla nykytilanne oikealla suunniteltu.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetään samoja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä kuin voimassa olevassa kaavassa, lukuun ottamatta olemassa olevien kerrostalojen korkeutta koskevaa kaavamääräystä, joka korvattiin kaavakarttaan tarkoilla korkeusasemilla.

6 KAAVAN TOTEUTUS

Fastighets Ab Ebba Kiinteistöt Oy:llä on aikomus korottaa kerrostaloja lähitulevaisuudessa. Erillinen seuranta ei ole tarpeen.

Korttelialueella kulkevat vesijohdot ja viemäri sekä sähköjohdot tulee uusida ja siirtää, ennen kuin uudisrakentaminen on mahdollista, ks. kuvat 3 ja 4.

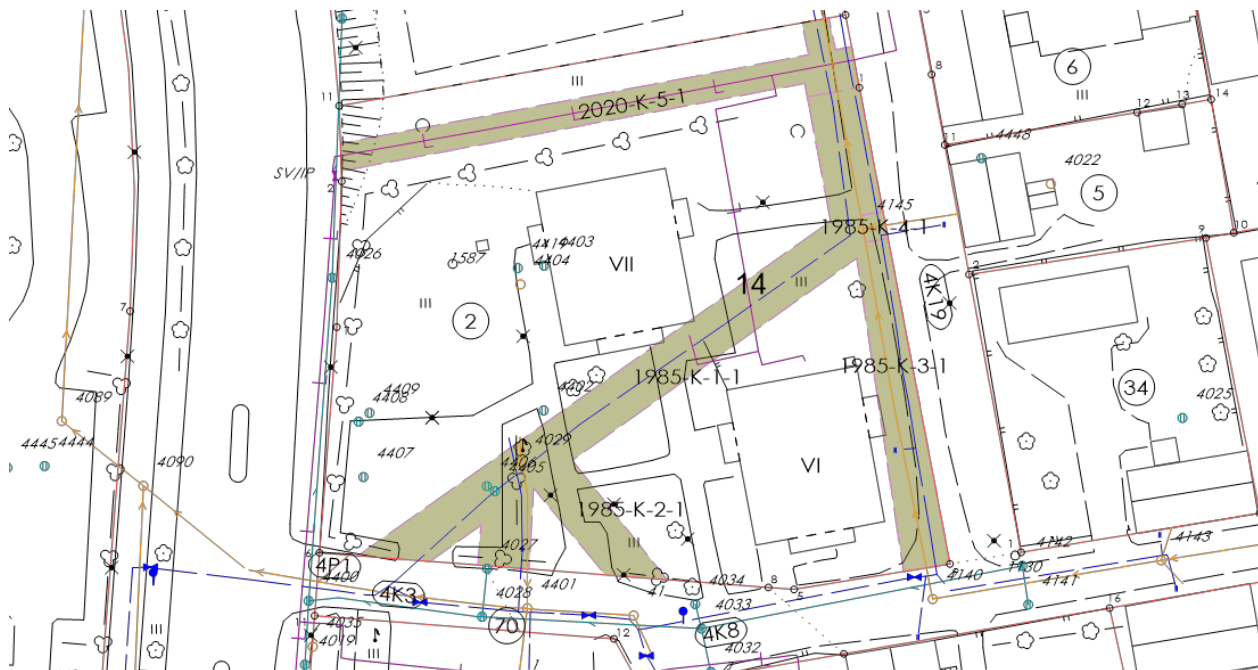


Bild 3. Vattenförsörjningens kommunaltekniska linjer på området.

Kuva 3. Vesihuollon kunnallistekniset linjat alueella.

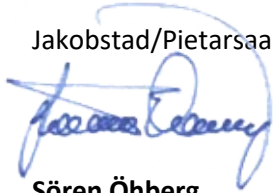


Bild 4. Eldistributionens linjer på området.

Kuva 4. Sähkönjakelulinjat alueella.

**STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING
PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 25.5.2020



Sören Öhberg



AnneMo Kaitfors

Stadsplanearkitekt / Asemakaava-arkkitehti

Byråarkitekt / Toimistoarkkitehti

1	Miljö- och Byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
2	Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto	
3	Österbotten museums utlåtande Pohjanmaan museon lausunto	
4	Framlagd till påseende Asetettu nähtäville	
5	Godkänd av tekniska nämnden Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 598 Jakobstad Datum för ifyllning 25.05.2020
Planens namn 4 NORRMALM KVARTER 14 SAMT GATUOMRÅDE
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 06.05.2020
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 0,4083 Ny detaljplaneareal [ha]
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 0,4083

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstall [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4083	100,0	5430	1,33		
A sammanlagt	0,3578	87,6	5430	1,52		
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0505	12,4				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4083	100,0	5430	1,33		
A sammanlagt	0,3578	87,6	5430	1,52		
AK	0,3578	100,0	5430	1,52		
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0505	12,4				
Gator	0,0505	100,0				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 598 Pietarsaari Täyttämispvm 25.05.2020
Kaavan nimi 4 POHJOISNUMMI KORTTELI 14 SEKÄ KATUALUE.
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 06.05.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4083 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4083

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

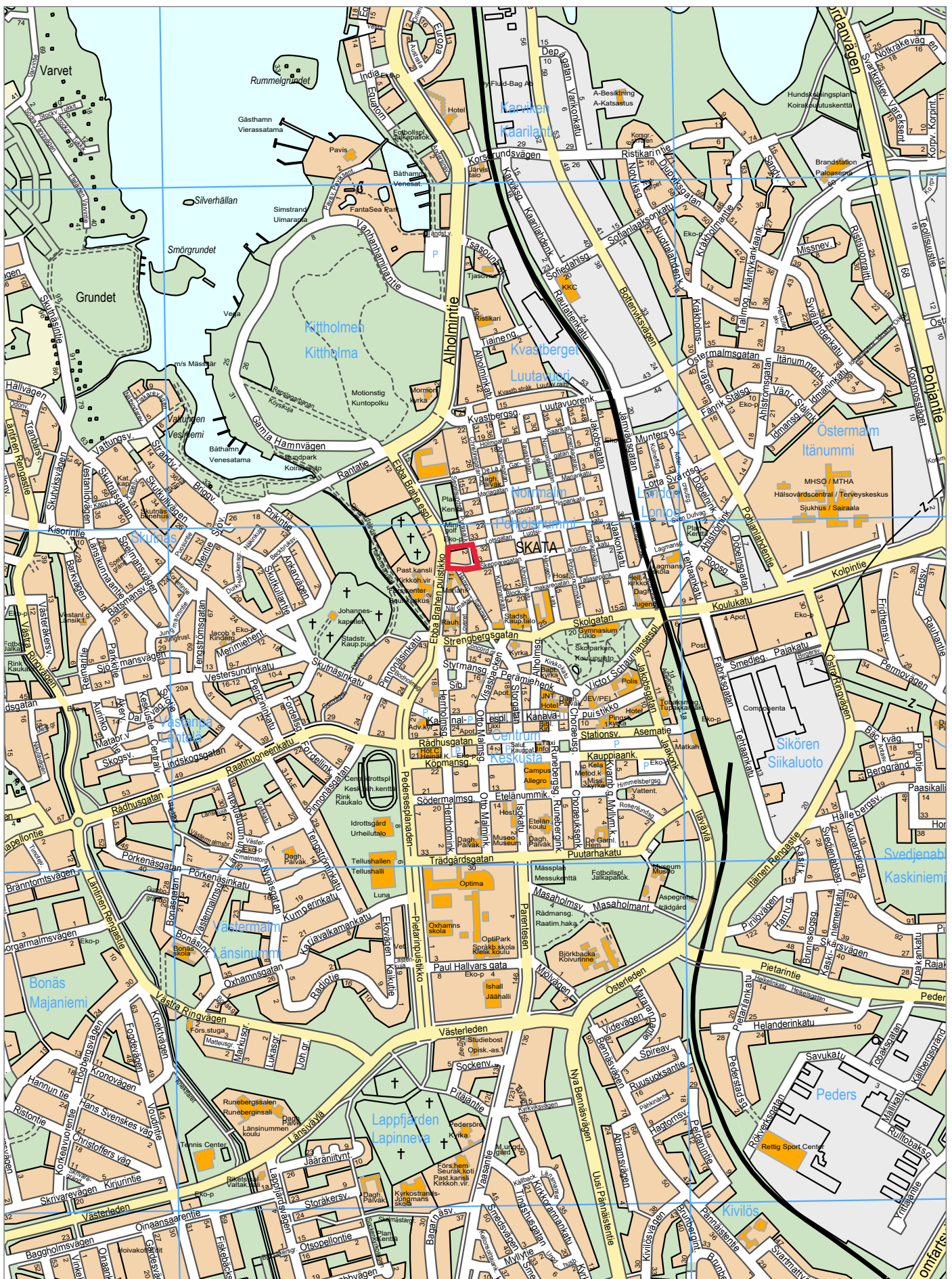
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4083	100,0	5430	1,33		
A yhteensä	0,3578	87,6	5430	1,52		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0505	12,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

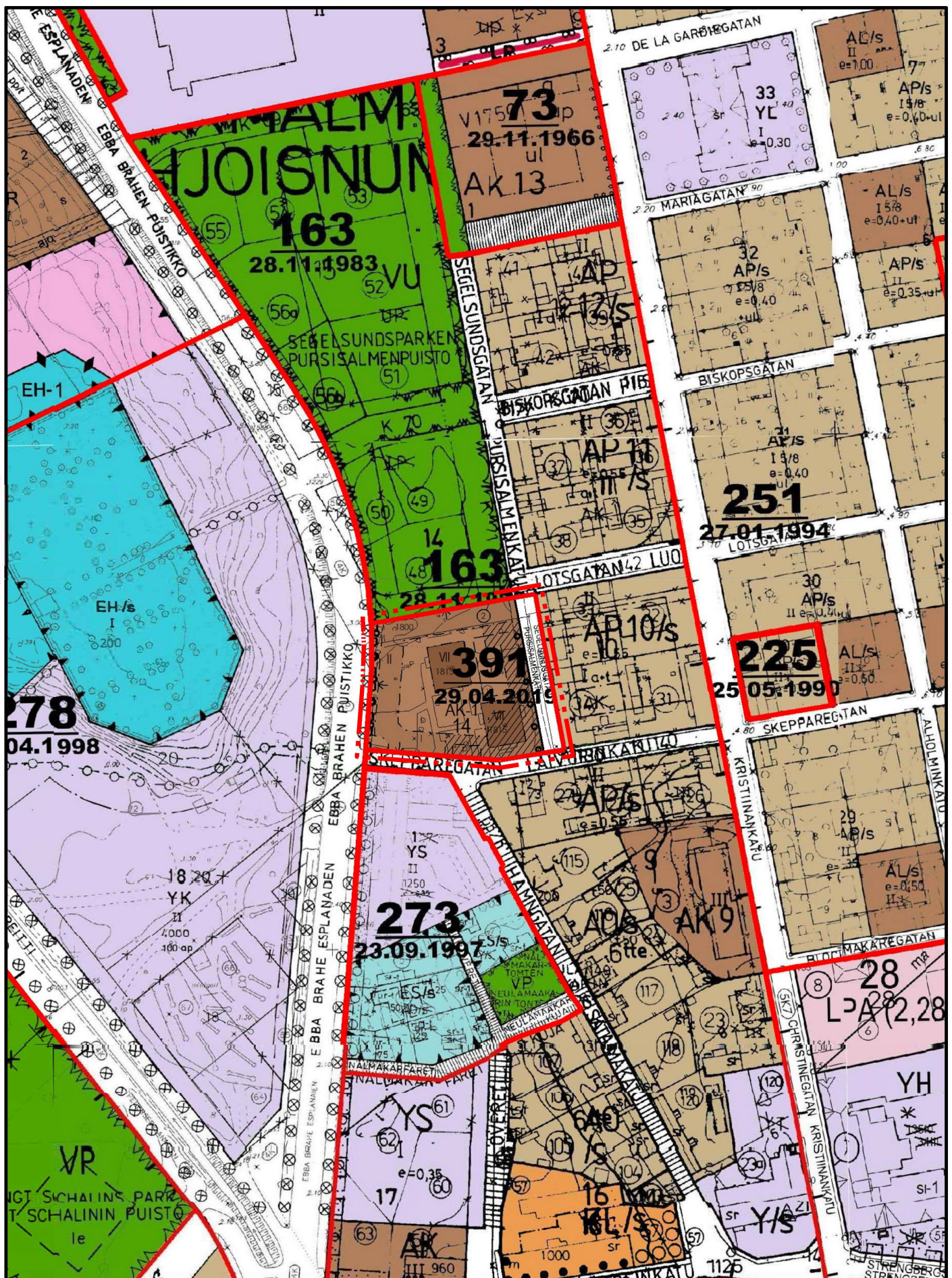
Alamerkinnot

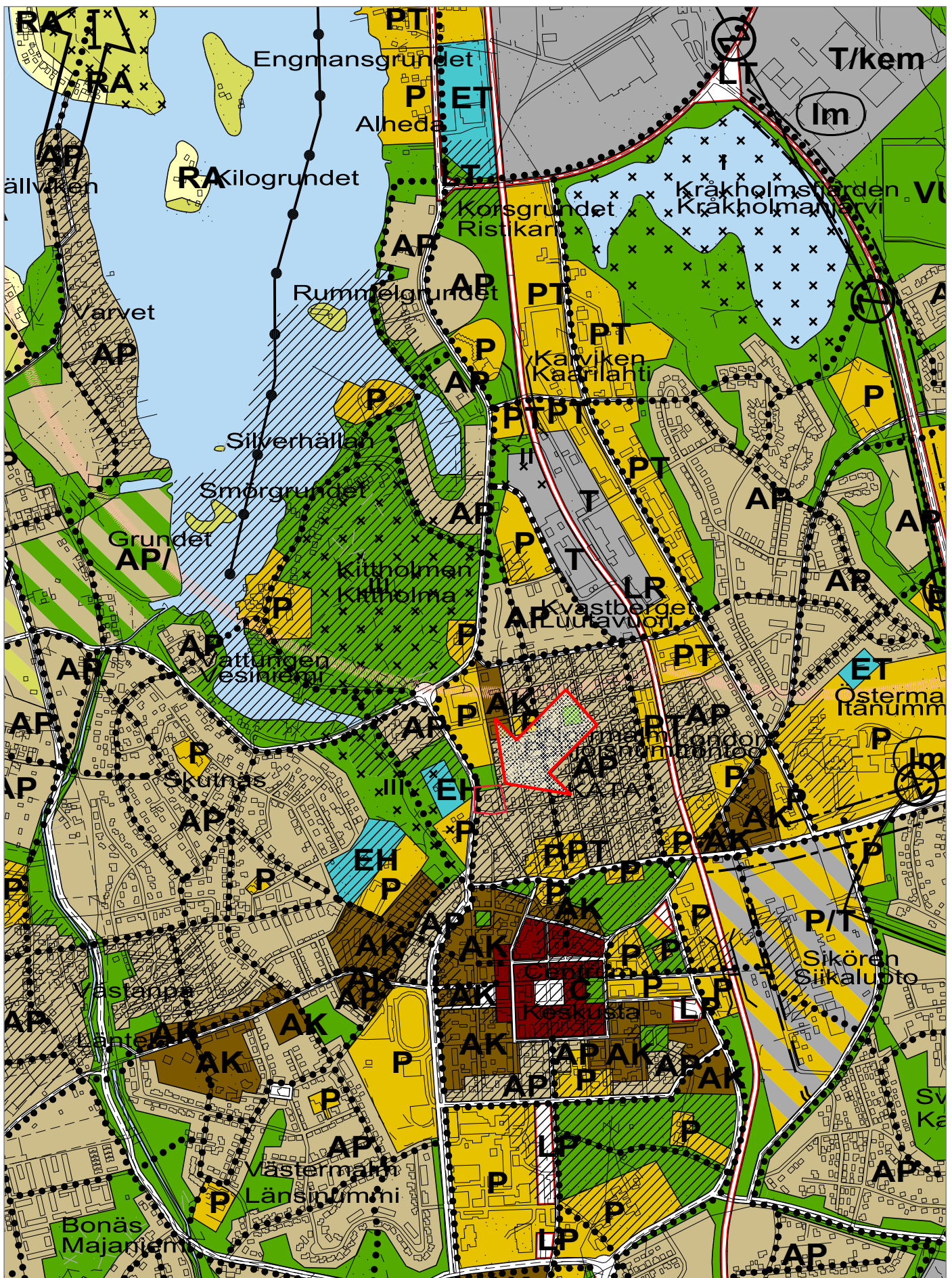
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4083	100,0	5430	1,33		
A yhteensä	0,3578	87,6	5430	1,52		
AK	0,3578	100,0	5430	1,52		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0505	12,4				
Kadut	0,0505	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





**PRIVAT ÄGD MARK
YKSITYISTEN MAATA**





DETALJPLAN
ASEMAKAAVA

BILAGA 5
LIITE 5

AK-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS, DÄR SENIOR- OCH STUDENTBOSTÄDER FÅR BYGGAS SAMT HÖGST 400 v-m² SERVICE.
Asiunkerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa seniori- ja opiskelija-asuntoja sekä enintään 400 k-m² palveluja.

LINE 3 M UTANFÖR PLANEOMRÅDETS GRÄNS.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KVARTERS- KVARTERSELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.
Osa-alueen raja.

RIKTVIGANDE GRÄNS FÖR OMRÅDE ELLER DEL AV OMRÅDE.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

TOMTIGRÄNS OCH -NUMMER ENLIGT BINDANDE TOMTINDDELNING
Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.

STADSDELNUMMER.
Kaupunginosan numero.

STADSDELN. NAMN.
Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.
Korttelin numero.

NAMN PÅ GATA, VÄG, ÖPPEN PLATS, TORG, PARK ELLER ANNAT ALLMÄNT OMRÅDE.
Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA.
Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

HÖGSTA HÖJD FÖR BYGGNADS VATTENTAK. (HÖJDSYSTEM NN)
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasma. (Korkeusjärjestelmä NN)

HÖGSTA HÖJD FÖR SKÄRNINGSPUNKT MELLAN FASAD OCH VATTENTAK. (HÖJDSYSTEM NN).
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasma. (Korkeusjärjestelmä NN).

BYGGNADSYTA.
Rakennusala.

RIKTVIGANDE PARKERINGSPLATS.
Ohjeellinen pysäköintipaikka.

PILEN ANGER DEN SIDA AV BYGGNADSYTAN SOM BYGGNADEN BÖR TANGERA.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



DEL AV OMRÅDE SOM BÖR PLANTERAS.
Istutettava alueen osa.

BYGGNADSYTA, DÄR EN HÖGST 1500 v-m² STOR OCH HÖGST II-VÅNINGAR HÖG BOSTADSBYGGNAD FÅR BYGGAS, IFALL ATT DET BEFINTLIGA FLERVÅNINGSHUSET I HÖRNET MOT SKEPPAREGATAN OCH SEGELUNDGATAN RIVS.
Rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 1500 k-m² kokoisien enintään II-kerroksisten asuinrakennuksen siinä tapauksessa, että olemassa oleva asuinkerrostalo laivurinkadun ja Pursialamenkadun kulmassa puretaan.

GATA.
Katu.

DEL AV GATUOMRÅDES GRÄNS DÄR KÖRFÖRBINDELSE ÄR FÖRBJUDEN.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TRÄDRAD SOM SKALL BEVARAS / PLANTERAS.
Säilytettävä / istutettava puuriivi.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:
ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ:

VID ALL REPARATIONS- OCH NYBYGGNADSVÄRKSAMHET SOM KRÄVER -BYGGLOV -BYGNINGSTILLSTÄND -ÄTGÄRDSSTILLSTÄND ELLER -ANMÄLNINGSFÖRFARANDE BÖR ANVÄNDAS SÄDANA STADSSTRUKTURELLA OCH ARKITEKTONISKA LÖSNINGAR SOM ÄR KARAKTERISTISKA FÖR STADSELEN NORRMALM OCH SOM SPECIFIKERAS NÄRMARE I SPECIALBESTÄMMELSEN § 2.
SÄRSKILD UPPMÄRKSAMHET BÖR FÄSTAS VID ATT BYGGANDET HARMONISERAR MED GATUBILDEN, GÄRDSMILJÖN OCH KVARTERSELHETEN SAMT BEVARAR OCH FÖRSTÄRKER NORRMALMS KARAKTÄR OCH STADSBILD.

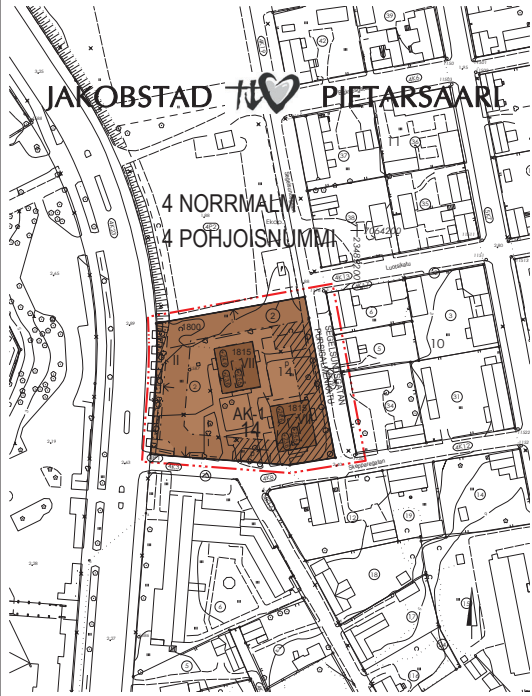
Kaikkia korjauksia ja uudisrakentamisia, joka edellyttää -rakennuslupaa -purkamislupaa -toimenpidelupaa, tai -ilmoitusmenettelyä tulee käyttää Pohjoisnummen kaupunginosalla luonteensaisa ja erityismääräyksessä § 2 tarkemmin eriteltyjä kaupunkirakenteellisia ja arkkitehtonisia ratkaisuja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että rakentaminen soveltuu katukuvaan, pihaympäristöön ja korttelikokonaisuuteen säilyttäen ja vahvistaen Pohjoisnummen olemassaoloa ja kaupunkikuvaa.

FÖLJANDE ARKITEKTONISKA OCH STADSBILDMÄSSIGA LÖSNINGAR RÄKNAS SOM KARAKTERISTISKA FÖR STADSELEN NORRMALM: -BYGGNADERNAS FASADER UTAN INDRAGNINGAR ÄR HÖGST 25 M LÄNG. -BYGGNADERNA HAR EN STENFOT SOM SKILJER SIG TYDLIGT FRÅN DEN EGENTLIGA FASADEN OCH VARS ÖVRE KANT ÄR RAK. PÅ SAMMA HÖJD ÖVER HELA BYGGNADENS LÄNGD. -BYGGNADERNA HAR ÅSTAK MED TAKEN I SAMMA RIKTNING SOM BYGGNADENS LÄNGRE FASAD OCH VATTENTAKETS LUTNING ÄR PÅ GATUDÖNAN 27 - 35 GRADER. -GATUFASADERNAS FÖNSTERÖPPNINGAR HAR STÄNDE PROPORTIONER OCH PLACERINGEN AV ÖPPNINGAR I FASADEN DOMINERAS AV REGELBUNDENHET OCH REPETITION. -FÖNSTERÖPPNINGARNAS SAMMANLAGDA YTA I BYGGNADENS GATUFASAD ÄR HÖGST 24 % AV FASADENS HELA YTA. -FÖNSTERÖPPNINGARNAS NEDRE KANT I FÖRSTA VÄNINGENS BOSTADSRUM MOT GATAN OCH PARKOMRÅDET ÄR I HUVUDSAK PÅ MINST 160 CENTIMETERS OCH HÖGST 225 CENTIMETERS HÖJD FRÅN GATANS YTA. -UTGÅNGSPUNKT FÖR BOSTADSBYGGNADERNAS HUVUDSÄKUGIGA FASADMATERIAL ÄR TRÄ BEHANDLAT MED TÄCKFÄRG OCH VID RENOVERING AV BEFINTLIGA VÄNINGSHUS PUTS ELLER YTA SOM PÄMMINER OM PUTS. ELLER FASADSKIVA MED MATT YTA. -SOM VATTENTAKMATERIAL ANVÄNDS FALSADE SLÄT PLÅT. -I SAMBAND MED NYBYGGANDE BÖR ÖREBYGGDA TOMTGRÄNSER PÅ KVARTERETS ÖSTRA DEL FÖRES MED ETT KONKRAKT MINST 160 CM HÖGT STAKET. -I ÖVRIGT SKALL SÄDANA BYGGNADMATERIAL OCH FÄRGER SOM STÖDER NORRMALMS KARAKTÄR ANVÄNDAS.

Seuraavat arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut ovat Pohjoisnummelle luonteensaisa: -rakennusten julkisivut ovat ilman sisäänvetoja enintään 25 m pitkiä, -rakennuksella on kivijalka, joka erottaa selkeästi rakennuksen varsinaisesta julkisivusta ja jonka yläreuna on koko rakennuksen pituudelta suora, -rakennuksissa on pitemmän julkisivun suuntainen harjakatto, jonka kaltevuus on kadun puolella 27 - 35 astetta, -katujulkisivujen ikkuna-aukot ovat mittasuhteiltaan pystysuuntaisia ja julkisivun aukotuksessa hallitsevat säännöllisyys ja toisto, -katujulkisivujen ikkuna-aukkojen yhtenäisyyttä pinta-ala on enintään 24 % koko julkisivun pinta-alasta, -kadun ja puistoalueen puolella ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien asuinhuoneiden ikkunoiden alareuna on pääsääntöisesti vähintään 160 senttimetrin ja enintään 225 senttimetrin korkeudella kadunpinnasta, -asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on lähtökohtaisesti peittomaalattu puu, ja olemassa olevia kerrostaloja kunnostettaessa rappaus tai rappausta muistuttava pinta, tai mattapintainen julkisivulevy, -vesikattomateriaalina käytetään sieleä konesaumattua peltiä, -uudisrakentamisen yhteydessä on korttelin tilaan rakentamattomat tontinrajat varustettava vähintään 160 cm korkealla umpimaisella pousidalla, -muillakin osin on käytettävä sellaisia rakennusmateriaaleja ja värejä, jotka tukevat Pohjoisnummen ominaispiirteitä.

BILPLATSERNAS MINIMANTAL ÄR EN BILPLATS PER FEM BOSTÄDER OCH FÖR SERVICE EN BILPLATS PER 100 v-m².
Autopaikkojen vähimmäismäärä on yksi autopaikka viittä asuntoa kohti ja palveluja varten yksi autopaikka 100 k-m² kohti.

- I SMÅHÖGHUS, VARS ANDRA BOSTADSVÄNING NÄS VIA LOFTGÅNG MED HISS, FÄR LOFTGÅNGAR SKYDDAS MED INGLÄSNING, TROTS ATT MAN MED ÅTGÄRDEN ÖVERSKRIDER DEN BYGGNADSRÄTT SOM ÄR ANGIVEN FÖR BYGGNADSYTAN. -HÖGST 15 % AV DEN BYGGNADSRÄTT SOM ANTECKNATS FÖR HUVUDBYGGNADENS BYGGNADSYTA FÄR PÅ GÄRDSIDAN ANVÄNDAS FÖR BYGGANDE AV TILL BYGGNADEN HÖRANDE UTSPRÅNG UTANFÖR BYGGNADSYTAN, UTSPRÅNGEN FÄR FÖRLÄGGAS HÖGST 4 M UTANFÖR BYGGNADSYTAN. -Pienkerrostaloissa, joiden toisen asuinkerroksen saavutettavuus on hoidettu hissilläsiellä luhtikäytävällä, saadaan luhtikäytävät suojata lasitukella siitä huolimatta, että toimenpiteillä ylitetään rakennuslalle ilmoitettu rakennusoikeus. -enintään 15 % pääkerroksen rakennusalaan merkitystä rakennusoikeudesta saadaan käyttää pihan puolella rakennukseen liittyvien ulkonemien rakentamiseen merkityn rakennusalan ulkopuolelle, ulkonemat saavat ulottua enintään 4 metriä rakennusalan ulkopuolelle.



GÖDKANT I TEKNISKANMÄNDEN	TRÄTT I KRAFT
HVÄKÄVYTT I TEKNISKA LAUTAKUNNASSA	TULLIT VOIMAIN

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRÄV SOM STÄLLS PÅ DEN ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET	
25.05.2020	ANDERS BLOMÖVIST stadsbyggnadsingenjör / tekniskaöismänsöist
JAKOBSTAD PIETARSAARI	

JAKOBSTAD  PIETARSAARI		
DETALJPLANÄNDRINGEN BERÖR: STADSDEL 4 (NORRMALM) KVARTER 14 SAMT GATUOMRÅDE.		
GENOM DETALJPLANÄNDRINGEN BILDAS: STADSDEL 4 (NORRMALM) KVARTER 14 SAMT GATUOMRÅDE.		
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KAUPUNGINOSAN 4 (POHJOISNUMMI) KORTTELLIA 14 SEKÄ KATUALUETTA.		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KAUPUNGINOSAN 4 (POHJOISNUMMI) KORTTELLIA 14 SEKÄ KATUALUE.		
SKALA / MITTAKAAVA 1:1000	RIITARE / PIIRITÄJÄ JYRKI KARJALAINEN	PLANERARE / SUUNNITTELIJA ANNE-MARIE KATTIÖRS
25.05.2020	JAKOBSTAD PIETARSAARI	SÖREN ÖHSBERG stadsplanarkitekt / asemakaava-arkkitekti PIETARSAAREN KAUPUNKI KAUVOTUSSÄÄTÖ



FASAD MOT NORR
JULKISIVU POHJOISEEN



GÅRDSFASAD MOT ÖST
PIHAJULKISIVU ITÄÄN



GÅRDSFASAD MOT SÖDER
PIHAJULKISIVU ETELÄÄN



SEGELSUNDSGATAN
PURSISALMENKATU