

Detaljplaneändring

Asemakaavamuutos



STADSDEL 2 CENTRUM



KAUP.OSA 2 KESKUSTA

KVARTER 11 (DEL)

SAMT PARK-, SPECIAL-,
TRAFIK- OCH GATUOMRÅDE

JAKOBSTAD - PIETARSAARI

KORTTELI 11 (OSA)

SEKÄ PUISTO-, ERITYIS-,
LIIKENNE- JA KATUALUE.

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen berör den 23.11.2020 daterade
Och den 14.04.2021 justerad detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATI- ON SUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:

Del av kvarter 11 samt gatu-, trafik- och park-
område i stadsdel 2, CENTRUM.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Stadsdel 2, CENTRUM, del av kvarter 11, samt
special-, trafik-, park- och gatuområden.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet finns i stadskärnans östra
del, ca 350 meter från torget. Planeringsområ-
det omfattar del av kvarter 11, som anvisas som
LPA-område i gällande detaljplan, samt gatu-
och parkområde i stadsdel 2, Centrum.

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 23.11.2020 päivättyä ja
14.04.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosan 2, KESKUSTAN, korttelin 11
osaa sekä katu-, liikenne- ja puistoaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan:

Kaupunginosan 2 KESKUSTAN, korttelin 11
osa, sekä erityis-, liikenne-, puisto- ja katualu-
eita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itä-
osassa n. 350 metriä torilta. Suunnittelualue
käsittää kaupunginosassa 2 Keskusta, korttelin
11 osan, joka on osoitettu LPA-alueeksi voi-
massa olevassa asemakaavassa, sekä katu- että
puistoalueen.



Bild 1. Lageskarta.

Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Planändringens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda möjligheten att bebygga området med bl.a. bostads-, affärs- och kontorsbyggnader enligt stadens förtätningsstrategi.

1.4 Bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Bullerutredning
3. Stadsvyer från markplan

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneändringen anhängiggjordes när programmet för deltagande och bedömning (PDB) godkändes i tekniska nämnden 12.2.2020. Om planeringstarten annonserades i lokaltidningarna (ÖT och PS) 14.02.2020. Detaljplaneområdets rågrannar har kontaktats direkt per brev och haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet. Planutkastet färdigställdes i 17.06.2020 för att föreläggas tekniska nämnden. Till utkastet har emottagits alla begärda utlåtanden och även anmärkningar som i normal ordning bemötts och presenterats i tekniska nämnden. Detaljplaneförslaget har varit till påseende 9.12.2020 – 8.1.2021. Även till detaljplaneförslaget har emottagits alla begärda utlåtanden samt ett antal anmärkningar. All respons bemöts i tekniska nämnden som beslutar i detaljplaneärendet.

2.2 Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för bilplatser (LPA) och en del av parkområdet (VP) till ett kvartersområde för centrumfunktioner (C) med boende som den primära funktionsdelen. En mindre del av nuvarande parkområde ändras till gata reserverad för gång- och cykeltrafik, samt gatuområdet vid Himmelbergsgatans östra ändpunkt förstoras lite. En del av nuvarande LPA-område ändras till gatuområde och får namnet Köpmansgränd. Ingen byggnadsrätt finns i gällande detaljplan. Ny byggnadsrätt dimensioneras främst med beaktande av, och i förhållande till, den omkringliggande bebyggda miljön. Även stadens

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää kaupungin strategian mukaisesti alueen tiivistämismahdollisuus mm. asunkaupa- ja konttorirakennuksilla.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Selostuksen liitteet ovat:

1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Meluselvitys
3. Kaupunkinäkyymiä maantasolta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 12.2.2020. Vireille tulosta ilmoitettiin paikallislehdissä (ÖT ja PS) 14.02.2020. Kaava-alueen rajanaapureille on ilmoitettu vireille tulosta kirjeellä, ja heillä on ollut mahdollisuus tutustua luonnosaineistoon. Kaavamuutosluonnos valmistui tekniselle lautakunnalle esiteltäväksi 17.06.2020. Kaikki luonnoksesta saadut lausunnot ja muistutukset on käsitelty normaalin käytännön mukaisesti ja esitelty teknisessä lautakunnassa. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.12.2020 – 8.1.2021. Myös ehdotuksesta saatiin pyydetyt lausunnot ja muutama muistutus. Asemakaava-asioista päättävä Tekninen lautakunta, joka päättää asemakaava-asioista antaa vastineet kaikille palautteille

2.2 Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella muutetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) ja osa puistoalueesta (VP) keskustatoimintojen (C) korttelialueeksi, jonka ensisijainen käyttötarkoitus on asuminen. Pienempi osa nykyistä puistoaluetta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun osaksi, ja Taivaanvuorenkadun itäisen päätepisteen luona olevaa katualuetta suurennetaan hieman. Osa nykyisestä LPA-alueesta muutetaan katualueeksi ja saa nimekseen Kauppiaankuja. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta. Uusi rakennusoikeus mitoitetaan ensisijaisesti ympäröivä rakennettu ympäristö huomioiden ja suhteessa siihen. Myös

strategi (bostadspolitiska programmet) till för-
tätning av centrumområden, det pågående arbe-
tet med trafik och miljöplan samt landskaps-
plan ligger som grund för värderingen av ny
byggnadsrätt.

2.3 Genomförandet av detaljplaneänd- ringen

Genomförandet av planändringen tros genom-
föras i rask takt, då behovet av den planerade
boendeformen i centrum är stor, och den nuva-
rande tillgången är liten.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i plane- ringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger cirka 350 meter öst
om Salutorget. Området gränsar i norr mot
Köpmansgatan och Maria Malm tomten som
fortfarande är obebyggd. Maria Malm tomten
ägs av Jakobstads Företagsfastigheter Ab. Mot
öst skapar Österleden en barriär mot stadsdelen
Sikören där industriverksamheten de senaste
åren avtagit kraftigt. Söderut finns bostadsbe-
byggelse samt stadens vattentorn med omkring-
liggande park, och västerut i samma kvarter
finns ett nyare våningshusområde som är rela-
tivt kraftigt exploaterat. I områdets omedelbara
närhet finns ”Jakobstads järnvägsstation med
omgivning” och ”Rosenlunds prästgård” som
ingår i byggda kulturmiljöer av riksintresse.
Planeringsområdet är kuperat med en höjd-
skillnad på drygt tre meter, där den högsta
punkten ligger i södra delen av planeringsom-
rådet.

3.1.2 Naturmiljön

Ingen naturinventering behöver göras på de-
taljplaneområdet, eftersom merparten av plane-
ringsområdet idag är reserverat som parke-
ringsplats för bilar, och inga åtgärder görs i det
existerande parkområdet. Parkområdets natur-
miljö bevaras helt och hållet i dess befintliga
form.

kaupungin strategia (asuntopoliittinen ohjelma)
keskusta-alueiden tiivistämiseksi, liikenne- ja
ympäristösuunnitelman parissa tehtävä työ
sekä maakuntakaava ovat perustana uuden ra-
kennusoikeuden arvioinnissa.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttami- nen

Kaavaluonnos arvioidaan toteutettavaksi nope-
aan tahtiin, sillä keskustan suunnitellun asu-
mismuodon tarve on suuri ja nykyinen saata-
vuus on pieni.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 350 metriä
Kauppatorilta itään. Alue rajaa pohjoisessa
Kauppiaankatuun ja Maria Malmin tonttiin,
joka on edelleen rakentamaton. Maria Malmin
tontin omistaa Pietarsaaren yritys kiinteistöt
Oy. Idän suunnassa Itäväylä muodostaa esteen
Siikaluodon kaupunginosan suuntaan, jossa
teollisuustoiminta on vähentynyt voimakkaasti
viime vuosina. Etelään päin on asuntorakenta-
mista sekä kaupungin vesitorni ympäröivine
puistoinen, ja samassa korttelissa on länteen
päin uudempi kerrostaloalue, joka on suhteelli-
sen voimakkaasti hyödynnetty. Alueen välit-
tömässä läheisyydessä sijaitsee ”Pietarsaaren
rautatieasemaseutu” ja ”Rosenlundin pappila”
valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen
ympäristöjen RKY-alueiden läheisyydessä.
Suunnittelualue on kumpuileva, korkeuseron
ollessa runsaat kolme metriä, korkeimman pis-
teen sijaitessa suunnittelualueen eteläosassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole tarpeen tehdä luon-
toselvitystä, sillä valtaosa suunnittelualueesta
on nykyisin varattu autojen pysäköintipaikoik-
si. Nykyisen puistoalueen luontoympäristö
säilytetään kokonaisuudessaan nykyisessä
muodossaan.

3.1.3 Den byggda miljön

Det finns ingen bebyggelse på detaljplaneområdet. Den närmaste kringliggande bebyggelsen består främst av våningshus i samma kvarter västerut, och ett våningshus i söder. Mot sydost finns ett egnahemshus i jugendstil, och i sydväst stadens vattentorn som är uppförd år 1929. Vattentornet är ritat av arkitekt Lars Sonck.



Bild 2. Planeringsområdet

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Lähin ympäröivä asutus koostuu ensisijaisesti kerrostaloista samassa korttelissa länteen päin ja yhdestä kerrostalosta etelän suunnalla. Kaakon suuntaan alueella on jugendtyylinen omakotitalo sekä lounaassa kaupungin vuonna 1929 rakennettu vesitorni. Vesitornin on piirtänyt arkitehti Lars Sonck.

Kuva 2. Suunnittelualue

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av staden Jakobstad. Förhandlingar pågår där staden ämnar sälja marken till det av staden helägda Fastighets Ab Ebba.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Pietarsaaren kaupungin omistuksessa. Käynnissä on neuvotteluja, joiden mukaan kaupunki aikoo myydä maan kaupungin kokonaan omistamalle Ebba Kiinteistö Oy:lle.

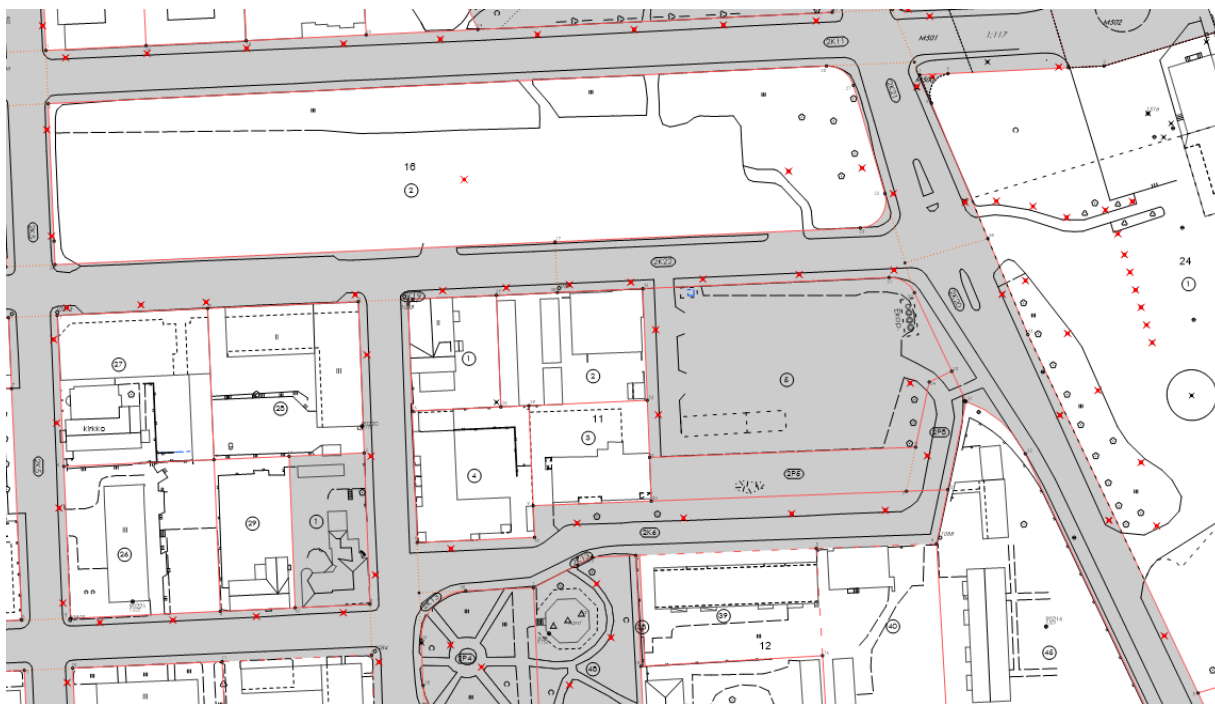


Bild 3. Markägoförhållanden. Stadens markgömdom med grå skraffering.

Kuva 3. Maanomistus. Kaupungin maan omistusharmaalla rasteroituna.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040 (bild 4), som skall tjäna till ledning och beaktas vid detaljplanering. Landskapsplanen fastställdes av miljöministeriet 11.9.2020. I landskapsplanen anvisas planområdet som ett område för centrumfunktioner (C). Med beteckningen anvisas ett område för centrumriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker i Vasa och Jakobstad.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 (kuva 4), jota on pidättävä ohjeena ja otettava huomioon asemakaavoituksessa. Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.9.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoinen Vaasassa ja Pietarsaassa.



Bild 5 – Kuva 5

- Hötorget - Undersökning om framtida parkeringshus.
Heinätori – Pysäköintirakennus selvitys
- Torgets östra del – Underjordisk parkering som en fortsättning av torgets västra del.
Torin itä osa – Maanalainen pysäköintilaitos jatkeena länsiosan pysäköintilaitokselle.
- Maria Malm tomten – På delar av tomten kan tillföras exv. parkeringshus.
Maria Malmin tontti – Osalle tonttia voidaan rakentaa esim. pysäköintirakennus.
- Busstationsområdet – Detaljplaneändring är pågående, var vi också undersöker möjligheter för större parkeringsarealer.
Linja-autoaseman alue – Asemakaava on vireillä, jossa tutkitaan myös suurempi alaisia pysäköintimahdollisuuksia.

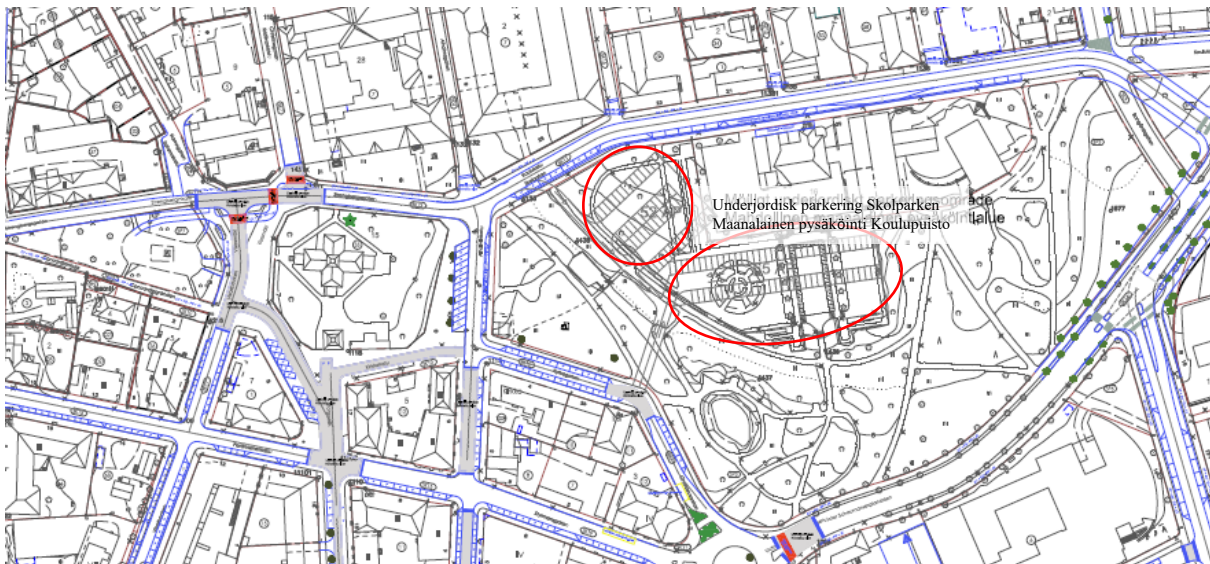


Bild 6 – Kuva 6

- Skolparken – Undersökning av underjordisk parkering vid Skolparken.
Koulupuisto – Koulupuiston maanalainen paikoitus selvitys.

Generalplanen

Denna generalplan saknar rättsverkan. Generalplanen har inga andra rättsverkningar än den i markanvändnings- och bygglagen 99.3 § avsedda inlösningsrätten på basen av miljöministeriets tillstånd. Landskapsplanen styr planläggningen.

Jakobstads generalplan 2020 är godkänd av stadsfullmäktige 28.1.2008 och ska dock beaktas som utgångspunkt för detaljplanering.

I generalplanen är planeringsområdet reserverat som ett område för ett parkeringsområde (LP). En revidering av stadens generalplan är pågående, där planeringsområdet med högsta sannolikhet kommer att reserveras för boende (AK) eller för centrumverksamheter (C).

Yleiskaava

Pietarsaaren yleiskaava on oikeusvaikutuksen. Yleiskaavalla ei ole muita oikeusvaikutuksia, kuin maankäyttö- ja rakennuslain 99.3 §:ssä tarkoitettu ympäristöministeriön lupaan perustuva lunastusoikeus. Maakuntakaava ohjaa kaavoitusta.

Pietarsaaren yleiskaava 2020 on kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä ja se tulee kuitenkin ottaa huomioon asemakaavoituksen lähtökohtana. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Kaupungin yleiskaavan uudistus on parhaillaan käynnissä, ja siinä suunnittelualue varataan todennäköisimmin asumiselle (AK) tai keskustatoiminnoille (C).

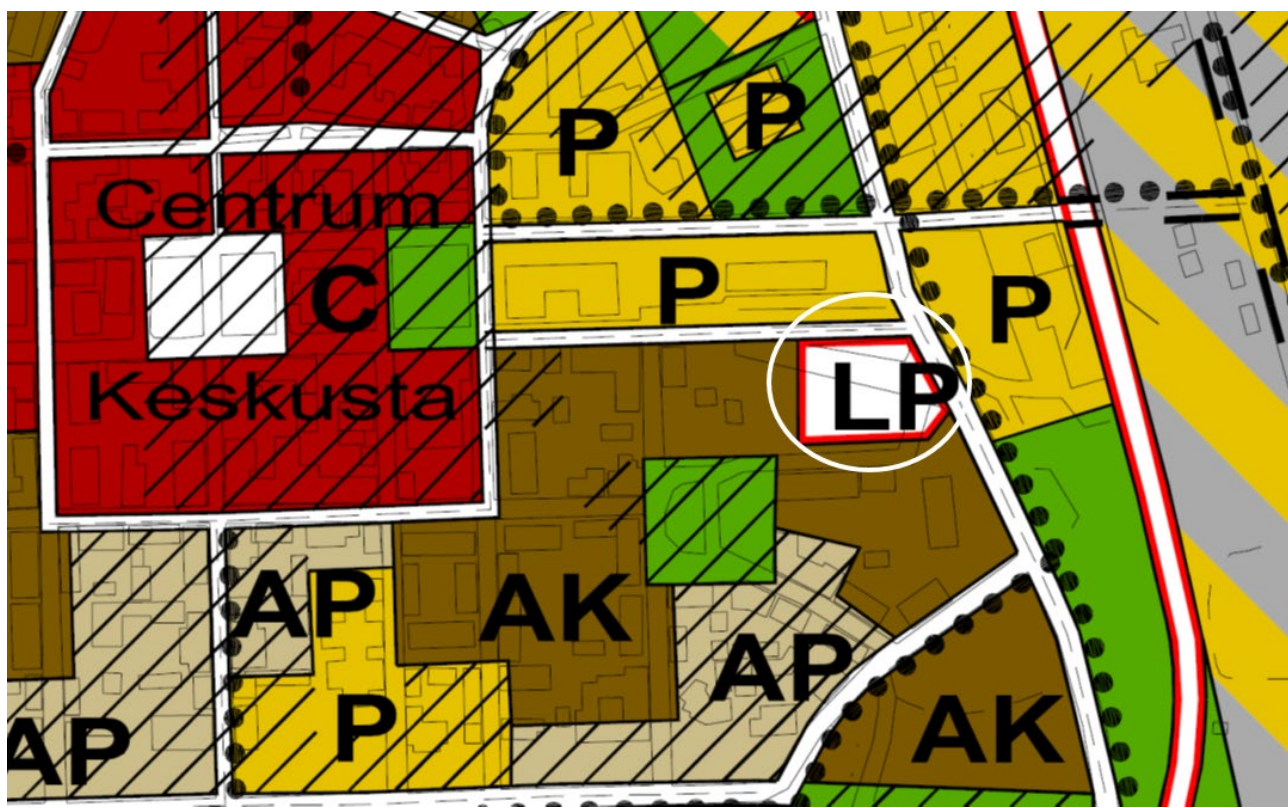


Bild 5. Utdrag ur generalplanen.

Kuva 5. Ote yleiskaavasta.

Detaljplanen

I gällande detaljplan från år 1993 anvisas den norra delen av planeringsområdet som kvartersområde för bilplatser, LPA-område. Kvartersområdets bilplatser i stadsdelarna 1–3 får placeras på området. Söder om LPA-området finns park- och gatuområde. Genom parkområdet finns reserverat område för allmän gångtrafik samt körförbindelse från Himmelsbergsgatan till LPA-området.

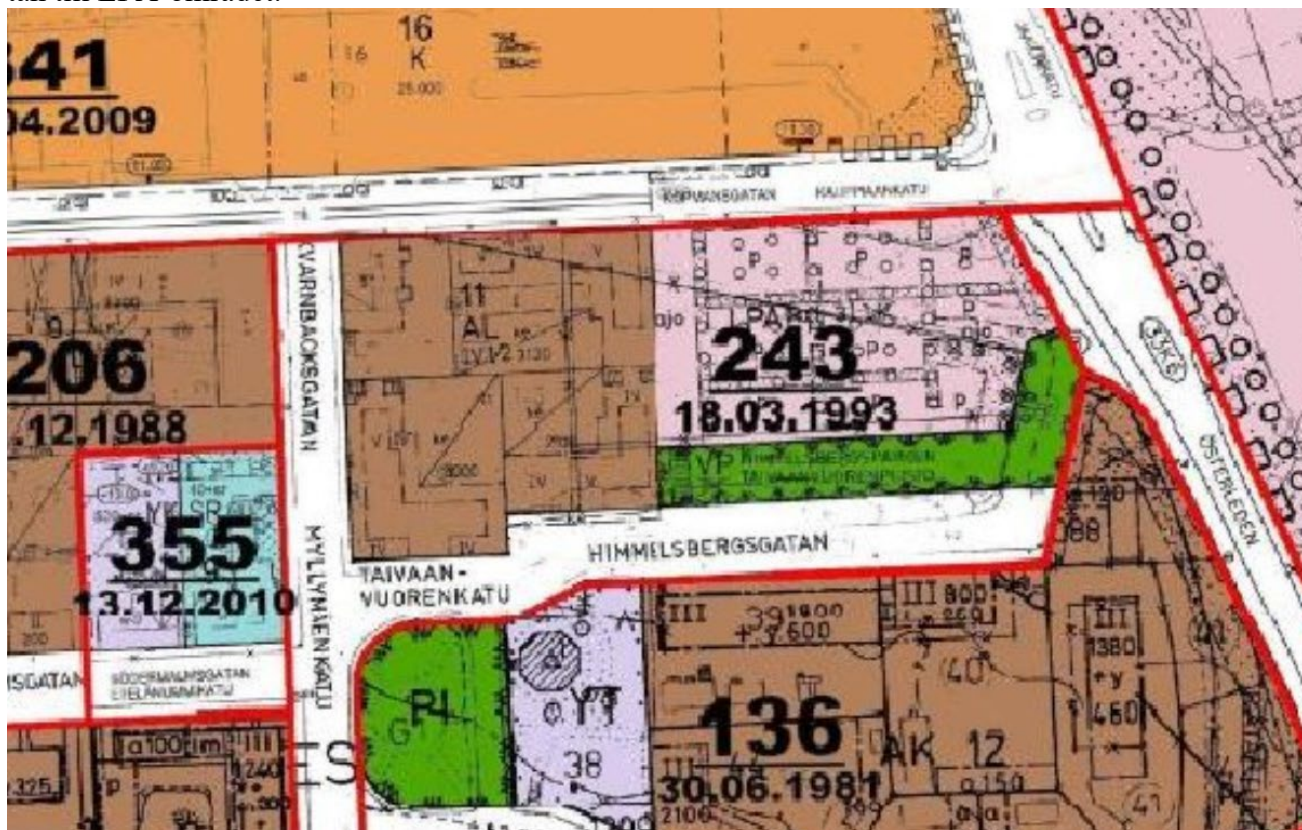


Bild 6. Utdrag ur gällande detaljplan.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1993 osoitetaan suunnittelualan pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi, LPA-alue. Alueelle saa sijoittaa kaupunginosien 1-3 korttelialueiden autopaikkoja. LPA-alueen eteläpuolella on puisto- ja katualue. Puistoalueen läpi on varattu alue jalankulkua varten sekä ajoyhteys Taivaanvuorenkadulta LPA-alueelle.

Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet av detaljplaneändringen

Det primära syftet med planändringen är att utreda möjligheten till en förtätning och att koncentrera stadens centrumfunktioner, främst för boende, inom stadens centrumområde. Målet är att på planeringsområdet göra det möjligt att bygga våningshus som skall berika kvarters och stadscentrumets mångfald, men som också skall tillför en tydligare och mera estetisk

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Kaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on tiivistämismahdollisuuksien selvittäminen ja kaupungin keskustatoimintojen keskittäminen, lähinnä asumisen osalta, kaupungin keskusta-alueella. Tavoitteena on, että suunnittelualueella mahdollistetaan kerrostalojen rakentaminen, mikä rikastuttaa korttelin ja kaupunkikeskustan moninaisuutta, mutta joka myös tuo selkeäm-

stadsstruktur.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Programmet för deltagande och bedömning godkändes 12.2.2020. Samtidigt skickades den till alla grannar för kännedom.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är detaljplaneområdets rågrannar, men också stadens invånare.

4.3.2 Anhängiggörande

Programmet för deltagande och bedömning färdigställdes och detaljplaneändringen anhängiggjordes första gången 14.02.2020 när det meddelades om den i lokaltidningarna (ÖT och PS). Rågrannarna har kontaktats direkt per brev som haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

Information- och diskussionstillfälle ordnades med alla representanter från alla de omkringliggande bostadsbolagen 27.1.2021 i Stadens utrymmen. Diskussion med representant från Bost. Ab Himmelsbergsgatan 2 hölls i Stadens utrymmen 18.3.2021. I övrigt har detaljplaneutkastet och -förslaget varit till påseende en månad var, och det har under hela processen alltid varit möjligt att kontakta eller besöka planlägningsavdelningen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Under planeringen av detaljplanen har planlägningsavdelningen samarbetat med Jakobstads Vatten, Byggnadstillsynsbyrån och Jakobstads museum samt med Mättningsavdelningen och Kommunaltekniska avdelningen vid Centralen för tekniska tjänster. I övrigt har samarbete också gjorts med Fastighets Ab Ebba och med Sandellsandberg Arkitekter Ab.

män ja esteettisemmän kaupunkirakenteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 12.2.2020, ja lähetettiin samanaikaisesti tiedoksi naapureille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat asemakaava-alueen rajanaapurit, mutta myös kaupungin asukkaat.

4.3.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui ja asemakaavamuutos tuli vireille ensimmäisen kerran 14.02.2020 kun siitä ilmoitettiin paikallislehdissä (ÖT ja PS). Rajanaapureille tiedotettiin suoraan kirjeillä mahdollisuudesta tutustua luonnosaineistoon.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisille on varattu mahdollisuus saada hankkeesta tietoa ja esittää mielipiteensä ottamalla yhteyttä kaavoitusosastoon. Asemakaava-alueen rajanaapureille on ilmoitettu suunnittelusta kirjeitse.

Kaikkien ympäröivien asuntoyhtiöiden edustajille järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 27.1.2021 kaupungin tiloissa. Bost. Ab Himmelsbergsgatan 2:n edustajan kanssa käytiin keskustelu kaupungin tiloissa 18.3.2021. Muutoin asemakaavaluonnos ja -ehdotus ovat olleet nähtävinä, kumpikin kuukauden verran, ja koko prosessin ajan on ollut mahdollista ottaa yhteyttä kaavoitusosastoon tai käydä kaavoitusosastolla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan suunnittelun aikana kaavoitusosasto on tehnyt yhteistyötä Pietarsaaren Veden, rakennusvalvontatoimiston ja Pietarsaaren museon kanssa, sekä Teknisen palvelukeskuksen mittaosaston ja kunnallisteknisen osaston kanssa. Sen lisäksi on myös tehty Ebba Kiinteistö Oy:n ja Sandellsandberg arkkitehtitoimiston yhteistyötä.

4.4 Mål för detaljplaneändringen

Målet är att på planeringsområdet göra det möjligt att bygga våningshus som skall berika kvarterets och stadscentrumets mångfald, men också att bidra till en mera klarare och mera estetisk stadsstruktur.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets areal är ca 0,7 hektar, varav ca 0,4 ha är kvartersområde för centrumverksamheter, ca 0,1 parkområde samt 0,2 ha gatuområde. Den sammanlagda byggnadsrätten är 6420 vy-m².

5.1.2 Service

Själva området har inget behov av intern service. Nödvändig service finns inom nära räckhåll (avståndet till stadens kärncentrum är ca 300 m och till skolor och dagvård ca 800 – 1000 m).

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planförslaget svarar till de mål som sattes upp i det skede då planen anhängiggjordes.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för centrumverksamheter (C).

I kvarteret tillåts byggande i sju och tre fjärdedels (VII 2/3), sju och en halv (VII½) och fem och tre fjärdedels (V3/4) våningar. Byggnadsrätten för våningshusen är 5900 vy-m² och för ekonomibyggnader 520 vy-m². Kvartersområdets areal är ca 0,4 hektar.

Kvartersområde för bilplatser (LPA).

Ett område för allmän bilparkering är infört i detaljplanekartans nordvästra del. Kvartersområdets areal är ca 0,02 hektar.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on, että suunnittelualueella mahdollistetaan kerrostalojen rakentaminen, mikä rikastuttaa korttelin ja kaupunkikeskustan moninaisuutta, mutta myös tukee selkeämpää ja esteettisempää kaupunkirakennetta.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 0,7 hehtaaria, josta n. 0,4 ha on keskustatoimintojen korttelialuetta, n. 0,1 puistoaluetta ja 0,2 ha katualuetta. Kokonaisrakennusoikeus on 6420 kem².

5.1.2 Palvelut

Itse alueella ei ole sisäisen palvelun tarvetta. Tarvittavat palvelut ovat lähietäisyydellä (etäisyys ydinkeskustaan on noin 300 m, kouluihin, päivähoidon noin 800 – 1000 m).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotus vastaa vireille panon aikana sille asetettuja tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C).

Korttelissa sallitaan rakentaminen seitsemän ja kolmeneljäsosa (VII 2/3), seitsemän ja puoleen (VII½) ja viisi ja kolmeneljäsosa (V3/4) kerrokseen. Kerrostalojen rakennusoikeus on 5900 kem² ja talousrakennuksien 520 kem². Korttelialueen pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria.

Autopaikkojen korttelialue (LPA).

Asemakaavakartan luoteisosaan on osoitettu yleinen paikoitusalue Korttelialueen pinta-ala on n. 0,02 ha.

5.3.2 Övriga områden

Park (VP).

Parkområdet i gällande detaljplan bevaras i detaljplaneförslaget i närmast ursprunglig form. Parkområdets areal är ca 0,11 hektar.

Område för energiförsörjning (EN).

Ett mindre område för energiförsörjning är infört i detaljplanekartans nordvästra del i hörnet av Köpmansgatan och Köpmansgränd. Områdets areal är 0,003 hektar.

Genom områdets östra sida anvisas ett stråk för gång- och cykeltrafik, samt i områdets västra del ett nytt gatuområde (Köpmansgränd).

Delområden för utomhus bilparkeringar är koncentrerade till kvarterets västra sida. De största delområden som bör planteras är främst placerade i kvarterets östra del.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planeringsområdet är inte bebyggt. Bebyggelsen utmed Köpmansgatan österut slutar i dagens läge med det existerande sjuvåningshög- huset. Mellan det existerande våningshuset och Jakobsgatan finns idag endast det obebyggda LPA-området. Stadens centrumområde definieras bl.a. i arbetet med trafik- och miljöplanen av just Jakobsgatan, Strengbergsgatan, Peder- sesplanaden och Trädgårdsgatan. I och med en utbyggnad av planeringsområdet definieras den bebyggda centrumgränsen mot öst mycket tyd- ligare och klarare. Fastän Maria Malm tomten mot norr idag är obebyggd kan man förvänta sig en relativt kraftig utbyggnad på området i framtiden. En utbyggnad av planeringområdet riktar sig främst mot nordöstra och Köpmanga- tan, där även byggnaderna till största delen placeras på planeringsområdets norra halva. Mot parkområdet föreslås en byggnadsyta för ett våningshus och för bilförvaring i en våning. Den befintliga bebyggelsen utmed Himmel- bergsgatans södra sida består av ett fyrvå- ningshöghus och ett egna hemshus.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP).

Voimassaolevassa asemakaavan Puistoalue säilytetään lähes alkuperäisessä muodossa. Puiston pinta-ala on n. 0,11 ha.

Energiahuollon alue (EN).

Kauppiaankadun ja Kauppiaankujan kulmaan Asemakaavakartan luoteisosaan on osoitettu pieni alue energianhuoltoa varten. Alueen pin- ta-ala on n. 0,003 ha.

Alueen itäisen osan läpi on osoitettu jalanku- lulle ja polkupyöräilylle varattu reitti, sekä alueen länsiosassa uusi katualue (Kauppiaan- kuja). Ulkona olevat paikoitusalueen osa-alueet on keskitetty korttelin länsipuolelle. Suurim- mat osa-alueet, joihin tulee istutusta, on sijoit- tettu lähinnä korttelin itäiseen osaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue ei ole rakennettua aluetta. Kauppi- aankadun myötäinen asutus itään päin päättyy nykyisin olemassa olevaan 7-kerroksiseen ker- rostaloon. Olemassa olevan kerrostalon ja Jaa- konkadun välillä on nykyisin ainoastaan raken- tamaton LPA-alue. Kaupungin keskusta-alueen määrittelevät mm. liikenne- ja ympäristösuun- nitelmatyössä juuri Jaakonkatu, Strengbergin- katu, Pietarinpuistikko ja Puutarhakatu. Suun- nittelualueen laajentamisen myötä rakennettu keskustaraja itään määrittyy paljon selkeäm- min ja kirkkaammin. Vaikka Maria Malmin tontti pohjoisen suuntaan on nykyisin rakenta- maton, voidaan alueen osalta odottaa suhteelli- sen voimakasta laajentamista tulevaisuudessa. Suunnittelualueen laajentaminen suuntautuu lähinnä koilliseen ja Kauppiaankadun suun- taan, jossa myös rakennukset valtaosin sijoit- tuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Puisto- aluetta vasten ehdotetaan kerrostalon ja yksi- kerroksisen auton säilytyspaikan rakennusala. Taivaanvuorenkadun eteläisen puolen olemas- sa oleva asutus koostuu nelikerroksisesta ker- rostalosta ja omakotitalosta.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplaneändringen har inga negativa konsekvenser för naturen eller naturmiljön. Tvärtom, den befintliga parken (VP) utmed slänten bevaras i sin ursprungliga form och nya delområden som bör planteras föreslås utmed Köpmansgatan och Österleden.

5.5 **Störande faktorer i miljön**

Enligt statsrådets beslut bör riktvärden för bullernivå inomhus i bostadsrum, patientrum och inkvarteringsrum som förorsakas av buller utifrån under dagen (kl. 7-22) underskrida riktvärdet 35 dB (LAeq), under natten (kl. 22-7) riktvärdet 30 dB. I bostadsområden bör bullernivån utomhus under dagen inte överstiga riktvärdet 55 dB och nattetid inte överstiga riktvärdet 50 dB. I nya bostadsområden tillämpas emellertid riktvärdet 45 dB nattetid. För detaljplaneändringen har gjorts en bullerutredning av Ramboll i juni 2020 där bullernivån har beräknats på basen av uppskattad trafikmängd år 2040.

Enligt bullerutredningen krävs ett ca 1,8 m högt staket mot Köpmansgatan om utevistelseområde skall placeras strax intill gatan. Ingen extra ljudisolering krävs för byggnadernas fasader, endast för lägenheternas balkonger mot Österleden och Köpmansgatan. Balkongerna behöver inglasas.

I dagens läge utgörs de störande faktorerna av biltrafiken från Österleden och trafiken från bilparkeringarna som finns på LPA-området. Från bostäderna utmed Himmelbergsgatan förändras utsikten och vyerna norrut, från att ha varit ett område för bilparkering till ett ny byggt bostadsområde. De befintliga bostäderna i våningshuset utmed Himmelbergsgatan öppnar sig i huvudsak åt motsatt håll, alltså mot söder.

5.6 **Planbeteckningar och planbestämmelser**

I planen används traditionella planbeteckningar och -bestämmelser.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan muutoksella ei ole negatiivista vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Päinvastoin, sillä rinteen varressa oleva puisto (VP) säilytetään nykyisessä muodossaan ja uusia istutettavia osa-alueita ehdotetaan Kauppiaankadun ja Itäväylän myötäisesti.

5.5 **Ympäristön häiriötekijät**

Valtioneuvoston päätöksen mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisätiloissa alittaa keskiäänitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB. Asuntoalueilla melutaso ulkona ei saa ylittää ohjearvoa 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Uusilla asuntoalueilla sovelletaan kuitenkin ohjearvoa 45 dB yöllä. Ramboll on tehnyt meluselvityksen kesäkuussa 2020 kaavamuutosta varten. Selvityksessä melutaso on laskettu vuoden 2040 arvioidun liikennemäärän mukaan.

Meluselvityksen mukaan tarvitaan noin 1,8 metriä korkea aita, jos ulkoilualue sijoitetaan Kauppiaankadun viereen. Lisää äänieristystä ei tarvita rakennuksien julkisivuihin, ainoastaan asuntojen parvekeihin kohti Kauppiaankatua ja Itäväylää. Parvekkeet on lasitettava.

Häiritsevät tekijät muodostuvat nykyisin LPA-alueella olevasta autoliikenteestä ja pysäköinneistä. Taivaanvuorenkadun myötäisistä asunnoista näkymät muuttuvat pohjoisen suuntaan, oltuaan autojen pysäköintialue alueesta tulee uusi rakennettu asuinalue. Taivaanvuorenkadulla olevan kerrostalon olemassa olevat asunnot avaavat pääosin vastakkaiseen suuntaan, eli etelään päin.

5.6 **Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavassa käytetään vain tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

Fastighets Ab Ebba Kiinteistöt Ab har för avsikt att bygga två våningshus inom snar framtid. Särskild uppföljning behövs inte.

Vatten-, fjärrvärmeledningar och avloppsrör samt elledningar finns intill kvarteret. En ny transformatorstation behöver byggas inom kvarteret.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Fastighets Ab Ebba Kiinteistö Oy:lla on aikomus rakentaa kaksi kerrostaloa lähitulevaisuudessa. Erityisen seurannan tarvetta ei ole.

Vesi-, kaukolämpöjohdot ja viemäriputket sekä sähköjohdot sijaitsevat korttelin vieressä. Kortteliin on rakennettava uusi muuntaja-asema.



Bild 7. Illustration (Sandell & Sandberg)

Kuva 7. Havainnekuva (Sandell & Sandberg)



Bild 8. Illustration (Sandell & Sandberg)

Kuva 8. Havainnekuva (Sandell & Sandberg)

STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOITUSOSASTO

Jakobstad/Pietarsaari 23.11.2020

Justerad / Tarkisettu 14.04.2021

Sören Öhberg

Stadsplanearkitekt / Asemakaava-arkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverks utlåtande Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitoksen lausunto	17.03.2021
2	Social- och hälsovårdsverkets utlåtande Sosiaali- ja terveystieteiden lausunto	14.12.2020
3	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	20.01.2021
4	Jakobstads Vattens utlåtande Pietarsaaren Veden lausunto	21.12.2020
5	Oy Herrfors Ab:s utlåtande Oy Herrfors Ab:n lausunto	07.01.2021
6	Jakobstads museums utlåtande Pietarsaaren museon lausunto	18.01.2021
7	Kommunaltekniska avdelningens utlåtande Kunnallistekniikan osaston lausunto	23.06.2020
8	NTM-centralen i Södra Österbottens utlåtande Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto	07.01.2021
9	Österbottens förbunds utlåtande Pohjanmaan liiton lausunto	22.12.2020
10	Framlagd till påseende Asetettu nähtäville	09.12.2020-08.01.2021
11	Behandlad av tekniska nämnden Käsitelty teknisessä lautakunnassa	
12	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 598 Jakobstad Datum för ifyllning 12.04.2021
Planens namn 2 CENTRUM KVARTER 11 SAMT SPECIAL_ OCH GATUOMRÅDE
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 14.02.2020
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 0,7055 Ny detaljplaneareal [ha]
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 0,7055

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]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,7055	100,0	6420	0,91	0,0000	6420
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt	0,3879	55,0	6420	1,66	0,3879	6420
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1064	15,1			-0,0348	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2087	29,6			-0,3556	
E sammanlagt	0,0025	0,4			0,0025	
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	0,7055	100,0	6420	0,91	0,0000	6420
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt	0,3879	55,0	6420	1,66	0,3879	6420
C	0,3879	100,0	6420	1,66	0,3879	6420
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1064	15,1			-0,0348	
VP	0,1064	100,0			-0,0348	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2087	29,6			-0,3556	
Gator	0,1916	91,8			0,0528	
LPA	0,0171	8,2			-0,4084	
E sammanlagt	0,0025	0,4			0,0025	
EN	0,0025	100,0			0,0025	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 598 Pietarsaari Täyttämispvm 12.04.2021
Kaavan nimi 2 KESKUSTA KORTTELIN 11 OSA SEKÄ ERITYIS- JA KATUALUE
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 14.02.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7055 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7055

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	0,7055	100,0	6420	0,91	0,0000	6420
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,3879	55,0	6420	1,66	0,3879	6420
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1064	15,1			-0,0348	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2087	29,6			-0,3556	
E yhteensä	0,0025	0,4			0,0025	
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	0,7055	100,0	6420	0,91	0,0000	6420
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,3879	55,0	6420	1,66	0,3879	6420
C	0,3879	100,0	6420	1,66	0,3879	6420
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1064	15,1			-0,0348	
VP	0,1064	100,0			-0,0348	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2087	29,6			-0,3556	
Kadut	0,1916	91,8			0,0528	
LPA	0,0171	8,2			-0,4084	
E yhteensä	0,0025	0,4			0,0025	
EN	0,0025	100,0			0,0025	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

DETALJPLANEKARTA MED BESTÄMMELSER
ASEMAKAAVAKARTTA MÄÄRÄYKSINEEN

BILAGA I
LIITE I

JAKOBSTAD PIETARSAARI



KVARTERSOMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER. PÅ KVARTERSOMRÅDET FÅR BYGGAS AFFÄRS-, BOSTADS- OCH KONTORSBYGGNADER. TREDJE VÄNINGEN OCH VÄNINGAR DÄRÖVER RESERVERAS ENBART FÖR BOENDE. I UTRYMMEN DIREKT MOT KÖPMANGSGATAN FÅR INGA BOSTÄDER, FÖRRÄD, TEKNIKUTRYMMEN ELLER BILPARKERING PLACERAS I HUSETS MARKPLAN.

Keskustointointojen alue. Korttelialueelle saa rakentaa liike-, asuin- ja kontorirakennuksia. Kolmas ja sitä ylempi kerros on varattu ainoastaan asuinkäyttöön. Kauppiainkadun varren tiloihin ei saa rakentaa asuin-varasto-, teknikkä- tai pysäköintitiloja maantasokerrokseseen.



PARK.
Puisto.



KVARTERSOMRÅDE FÖR BILPLATSER.

Autopaikkojen korttelialue.

SIFFRORNA INOM PARENTES ANGER DE STADSDELAR VARS KVARTERSOMRÅDENS BILPLATSER FÅR PLACERAS TILL OMRÅDET.

Sulussa olevat numerot osoittavat kaupunginosat, joiden korttelialueiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



OMRÅDE FÖR ENERGIFÖRSÖRNING.
BYGGNADER SKALL SPECIELT ANPASSAS TILL DEN ÖVRIGA BEBYGGELSENS KARAKTÄR OCH MJÖLD I KVARTERET.
Energiashuollon alue.
Rakennukset tulee erityisesti sopeuttaa kortteliin muuhun rakennuskantaan ja ympäristöön.

LINJE 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDETS GRÄNS.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.
Osa-alueen raja.

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

KRYSS PÅ BETECKNING ANGER ATT BETECKNINGEN SLOPAS.
Risti merkinään päällä osoittaa merkinnän poistamista.

STADSDELSNUMMER.
Kaupunginosan numero.

NAMN PÅ STADSDEL.
Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.
Kortteliin numero.

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

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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



BYGGNADSYTA.
Rakennusala.

BYGGNADSYTA FÖR FÖRVARING AV BIL OCH FÖR SKYDDSRUM. DET UNGEFÄRLIGA UTGÅNGSLÄGET FÖR BYGGNADENS GÖLVNIVÅ SKALL VARA SAMMA SOM VÄNINGSHUSENS GÖLVNIVÅ. BYGGNADENS TAK FÖRSES MED GRÄSMATTA ELLER ANNAN PLANTERING. YTAN FÅR ANVÄNDAS FÖR C-KVARTERETS REKREATION OCH UTEVISTELSE.

Auton säilytyspaikan ja väestönsuojan rakennusala.

Rakennuksen likimääräinen lattiataso on sama kuin kerrostalojen lattiataso. Rakennuksen katolle tulee istuttaa nurmikko tai muita istutuksia. Aluetta saa käyttää C-korttelialueen ulkoilu- ja virkistysalueena.

FÖR LEK OCH UTEVISTELSE RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
Leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.

DEL AV OMRÅDE SOM BÖR PLANTERAS.
Istutettava alueen osa.

DEL AV OMRÅDE I KVARTERETS NORDVÄSTRA HÖRN, SOM BÖR PLANTERAS MED TRÄD. CA. 20 % AV OMRÅDET, PÅ SÖDRA DELEN, FÅR ANVÄNDAS FÖR BILPARKERING. Osa alue kortteliin luoteiskulmassa, jolle tulee istuttaa puita. Noin 20 % alueen eteläosasta, saa käyttää autopaikkoihin.

TRÄDRAJ SOM BÖR PLANTERAS
Istutettava puuviiva.

GATA.
Katu.

FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD GATA.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

PARKERINGSPATS.
Pysäköintipaikka.

FÖR LEDNING RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
Johtoa varten varattu alueen osa.

DEL AV GATUOMRÅDETS GRÄNS DÄR KÖRFORBINDELSE ÄR FÖRBUDEN.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

BETECKNINGEN ANGER ATT MOT DENNA SIDA AV BYGGNADSYTAN BÖR BYGGNADENS BALKONGER INGLASAS MOT TRAFIKBULLER (BULLERSKYDD MINST 5 db).

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiset parvekkeet tulee lasittaa liikenne melua vastaan (melusuojaus vähintään 5 db).

SPECIALBESTÄMMELSER:
BESTÄMMELSER SOM BERÖR C-KVARTERET

Byggnadens huvudsakliga fasadmateriäl får bestå av rappade ytor eller behandlade trätytor. Med huvudsakligt fasadmateriäl avses material, vars yta utgör mer än hälften av de enskilda fasadernas kompakta ytor. Färgsättningen bestäms i samband med byggnadslovsansökan.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR DEL AV OMRÅDE SOM BÖR PLANTERAS

Del av område som bör planteras skall hållas i ett parkmässigt skick. På området bestäms i samband med byggnadslovsansökan vilket trädbestånd som bör bevaras. Träd som fallis skall ersättas med lövträd vars höjd vid planteringsstillfället är minst tre meter. En planteringsplan skall presenteras i samband med byggnadslovsansökan.

PARKERINGSBESTÄMMELSER

- I kvarteret bör för boende reserveras minst 1 bilplats/90 kvadratmeter våningyta för bostadstrymmen, varav minst 40 procent placeras i parkeringsbyggnaden. För gästparkering relaterade till boende skall reserveras minst 3 bilplatser. Kvarterets bilplatser skall i första hand placeras på egen tomt. Bilplatser kan, på basen av en separat bilplatsutredning, anvisas till en allmän parkeringsanläggning på högst 300 meters avstånd.

- För alla övriga verksamheter i kvarteret skall reserveras minst 1 bilplats/90 kvadratmeter våningyta.

- I kvarteret kan ordnas bilpool för boende. För varje bilpool får 10 st. parkeringsplatser tas bort från parkeringskravet för boende. Max. två stycken bilpooler får anordnas.

- I kvarteret skall anläggas minst 1 cykelplats/bostad. Cykelplatserna bör placeras så nära huvudingångarna som möjligt, och förses med skyddstak.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR DAGVATTEN

Inom C-kvarteret skall byggas en anordning som fördröjer regn- och smältvatten, innan dessa leds till det kommunala dagvattenavloppet. Anordningens kapacitet bör vara minst 1,5 kubikmeter per 100 kvadratmeter lodrät projicerad vattentät tak- eller gårdsyta. I denna yta räknas inte planterade områden eller planterade terrasser, vilkas jordlager är minst 20 cm tjock. Anordningen kan placeras utanför kvartersområdet om staden samtycker.

ERITTYMÄÄRÄYKSET:
C-KORTTELIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali saa koostua rapatuista pinnoista tai käsitellystä puu pinnoista. Pääasiallisena julkisivumateriaalina pidetään materiaalia, jota on enemmän kuin puolet yksittäisessä julkisivussa. Väriä määrätään rakennusluvan yhteydessä.

ISTUTETTAVIA ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Istutettava alue on pidettävä puustomaisessa kunnossa. Rakennusluvan haun yhteydessä määrätään mitkä puut alueella säilytetään. Kaadettavat puut korvataan vähintään 3 metrin korkella lehtipuuta taimilla. Istutussuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

- Korttelialueelta tulee varata vähintään 1 autopaikka 90 asuinkerrosalaneliömetriä kohden, näistä 40 prosenttia sijoitetaan paikoitusrakennukseen. Vieraspaikoitusta varten tulee varata vähintään 3 autopaikkaa. Paikoitus tulee ensisijaisesti järjestää omalla tontilla. Autopaikkoja voi erillisen selvityksen perusteella osoittaa yleisestä paikoituslaitoksesta enintään 300 metrin etäisyydellä.

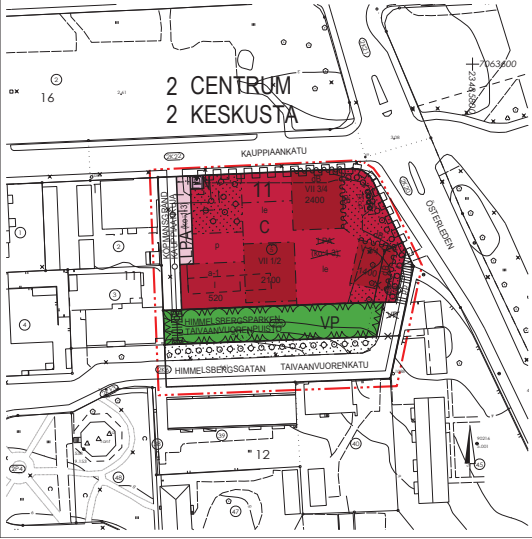
- Korttelialueelta tulee varata 1 autopaikka 90 kerrosalaneliömetriä kohden kaikkia muita käyttötarkoituksia varten.

- Korttelialueella voidaan järjestää asukkaiden autotyyhymä. Jokaista autotyyhymää kohden voidaan asumiin liittyvää paikoitusmääräystä lieventää 10 autopaikalla. Alueelle saa muodostaa enintään kaksi autotyyhymää.

- Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään yksi pyöräpääkäys asuntoa kohden. Pyöräpaikat on sijoitettava niin lähelle pääsääkäyntä kuin mahdollista, ja ne on katettava.

HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Korttelialueella tulee rakentaa laitos, joka viivyttaa sade- ja sulamisvesiä ennen niiden johtamista kunnalliseen pintavesijohtoon. Laitoksen kapasiteetin tulee olla vähintään 1,5 kuutiometriä vesitiivislinn katto ja piha-alan pystysuoraan projisioitua 100 neliömetriä kohti. Tähän alaan ei lasketa istutettuja alueita eikä istutettuja terasseja, joiden maakerros on vähintään 20 cm paksu. Laitos voidaan kaupungin suostuessa sijoittaa korttelialueen ulkopuolelle.



GÖDKAND I STADSFULLMÄKTIGE HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTOSSA	TRÄTT I KRAFT TULLUT VOIMAAN
--	---------------------------------

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRAV SOM STÄLLS PÅ DEN ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET	
23.10.2020	
JAKOBSTAD PIETARSAARI	Anders Blomqvist fastighetsingenjör / kartoitusasiantuntij

JAKOBSTAD PIETARSAARI		
DETALJPLANEÄNDRINGEN BERÖR:		
STADSDEL 2 CENTRUM, DEL AV KVARTER 11 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN.		
GENOM DETALJPLANEÄNDRINGEN BILDAS:		
STADSDEL 2 CENTRUM, DEL AV KVARTER 11 SAMT GATU-, REKREATIONS- OCH TRAFIKOMRÅDE.		
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:		
KAUP. OSAN 2, KESKUSTAN KORTTELIN 11 OSAÄ SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEITA		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:		
KAUP. OSAN 2, KESKUSTAN KORTTELIN 11 OSA SEKÄ KATU- VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUE		
SKALA / MITTAKAAVA 1:1000	RITARE / PIIRITÄJÄ JYRKI KARJALAINEN	PLANERARE / SUUNNITTELIJA SÖREN ÖBERG
14.04.2021 JUSTERAD / TARKISTETTU 23.10.2020	JAKOBSTAD PIETARSAARI STADEN JAKOBSTAD PLANLÄGGNINGSDIVISIONEN	
		SÖREN ÖBERG STADSPOLITISÄMBÄTT / SUUNNITTELUKÄSITTELIJÄ PIETARSÄAREN KAUPUNGIN KAARITUSOSASTO

KAUPUNGINOSAN 2, KESKUSTAN, KORTTELIN 11
OSAN SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEIDEN
ASEMAKAAVAMUUTOSTYÖ
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

Päivämäärä 5.6.2020
Laatija Jari Hosiokangas
Tarkastaja

Viite 1510056277-004

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	Melun ohjearvot	1
3.	Menetelmät ja lähtötiedot	2
3.1	Maastomallin lähtötiedot	2
3.2	Liikennelähtötiedot	3
4.	Melulaskennat	4
5.	Tulokset ja suositukset	4
	LIITTEET	5

1. JOHDANTO

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itäosassa n. 300 metriä torilta. Suunnittelualue käsittää kaupunginosassa 2 Keskusta, korttelin 11 osan, joka on osoitettu LPA-alueeksi voimassa olevassa asemakaavassa, sekä katu- että puistoalueen. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.1.



Kuva 1.1. Kaavamuutosalueen sijainti (punainen rajaus)

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää kaupungin strategian mukaisesti alueen tiivistämismahdollisuus asunto- kauppa- ja konttorirakennuksilla.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää tie- ja raideliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella, sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan melun ohjearvot sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla.

Meluseelvitys on tehty Pietarsaaren kaupungin kaavoituksen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut asemakaava-arkkitehti Sören Öhberg.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut FM Jari Hosiokangas, suunnittelijana on toiminut ins. (AMK) Oskari Mäkelä.

2. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 2.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 2.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasa eli ekvivalenttiäänitasa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

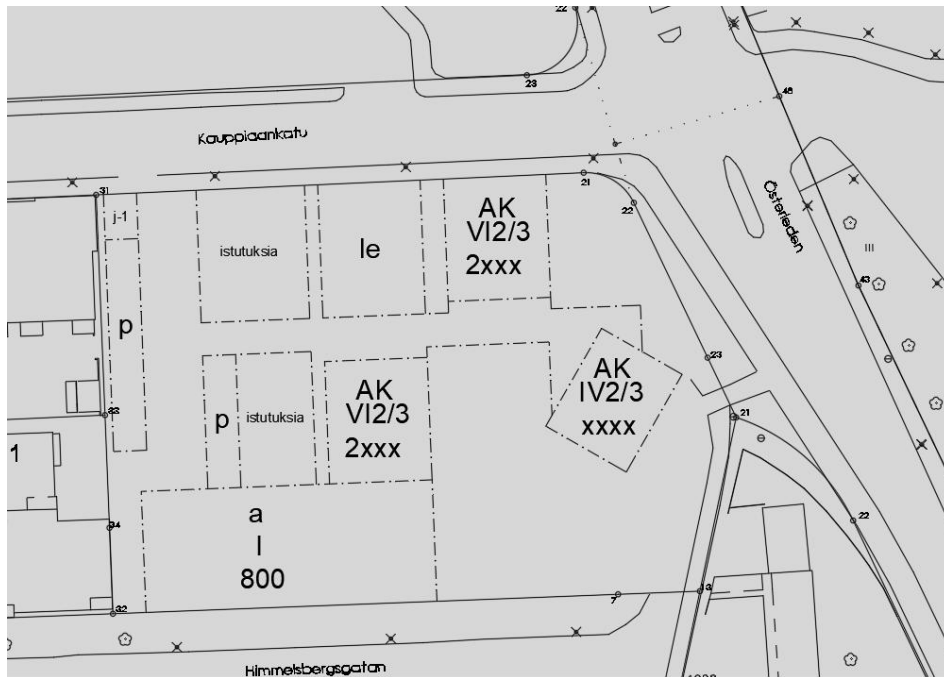
Tässä suunnitelmassa täydennysrakennetaan keskusta-alueita, joten ulkoalueiden päiväajan ohjearvona on 55 dB ja yöajan ohjearvona voidaan soveltaa 50 dB.

3. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

Meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.1 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyviä pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja (RTN96, NMT96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

3.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Pietarsaaren kaupungin numeerisen kartta-aineiston pohjalta. Maastomalliin on lisätty maankäyttöluonnoksen mukainen rakennusmassoittelu (kuva 3.1.1). Korttelin leikkipaikka on merkitty le-merkinnällä.



Kuva 3.1.1. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma.

3.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on käytetty vuoden 2040 ennusteliikennettä (melun kannalta mitoittava). Katuliikenteen tiedot on esitetty taulukossa 3.2.1.

Taulukko 3.2.1. Katujen liikennetiedot, ennuste 2040

Tie / katu	Vuorokausiliikenne KVL, ennuste- tilanne 2040 (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Jaakonkatu	5 200	3	40
Kauppiakatu	2 100	3	40
Asematie	2 000	3	40

Päiväliikenteen klo 7-22 osuus on 91% KVL:stä, yöliikenteen 9%.

Rautatien liikenteenä v. 2040 ennustetilanteessa on käytetty taulukossa 3.2.2 esitettyjä tietoja.

Taulukko 3.2.2. Raideliikenteen liikennetiedot, ennuste 2040

Junatyyppi	Junamäärä päivällä klo 7-22, kpl	Junamäärä yöllä klo 22-7, kpl	Pituus, m	Nopeus, (km/h)
Tavarajuna, suomalainen	9	2,5	512	40

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

Meluvyöhykelaskennat on tehty 3 x 3 m laskentaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaan + 2 m maanpinnasta. Laskennoissa on huomioitu 3 peräkkäistä heijastusta rakennuksista.

Lisäksi on laskettu rakennusten julkisivuun kohdistuvat melutasot eri kerroksiin. Raideliikenteen osalta on lisäksi laskettu ohituksen aikainen enimmäistaso L_{AFmax} .

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-5. Meluvyöhykelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvien värialuein. Esimerkiksi 50-55 dB meluvyöhyke on esitetty kuvissa tummanvihreällä.

Kuvissa on esitetty myös rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot äänieristystarpeen ja parvekkeiden lasituksen arvioimista varten.

Piha-alueiden melutaso

Liitekuvassa 1 on esitetty päiväajan melutilanne ilman meluntorjuntaa. Rakennusmassat suojaavat tontin sisäosaa, kuitenkin Kauppiaankadun puolella oleva leikkipaikan kohdalla ylittyy osittain ohjearvo 55 dB.

Liitekuvan 2 mukaan yöajan ohjearvo 50 dB alittuu suurelta osin tontin alueella.

Liitekuvassa 3 on esitetty päiväajan melutilanne, kun Kauppiaankadun suuntaan on sijoitettu meluaita korkeudeltaan 1,8 m maanpinnasta. Meluste leikkaa melua niin, että leikkialueen melu saadaan alle päiväajan ohjearvon 55 dB. Liitekuvan 4 mukaan yöaikana melusteella saadaan leikkialue ja korttelin sisäosa myös alle uusien asunalueiden ohjearvon 45 dB.

Ääneneristävyys

Julkisivuihin kohdistuvien äänitasojen perusteella ei ole välttämätöntä asettaa äänieristykselle kaavamääräystä. Esimerkiksi Jaakonkadun puolella päivämelun taso (kuva 1) on suurimmillaan 59 dB, mikä tuottaa äänieristystarpeeksi 24 dB, jotta sisämelun ohjearvo 30 dB toteutuu. Tämä eristävyys oletetaan saavutettavan normaalirakentamisessa käytettävillä rakenteilla ja rakenneosilla. Yleensä alin kaavamääräys ääneneristävyydelle (äänitasoerolle) on 30 dB.

Raideliikenteen enimmäistaso (maksimitaso L_{AFmax}) on suurimmillaan 68 dB julkisivuilla Jaakonkadun puolella. Suosituksen mukaan sisällä ei saisi ylittyä 45 dB, joten äänieristystarpeeksi raide melua vastaan tulee 23 dB. Tämä ei edellytä kaavaan erillistä määräystä.

Huomattava on, että rakennuslupamenettelyssä noudatetaan ympäristöministeriön asetusta rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (muut. 360/2019), joka edellyttää melualueella sijaitsevalta rakennukselta vähintään 30 dB äänieristystä. Käytännössä se tarkoittaa kaikkia kaava-alueen uusia asuinrakennuksia.

Parvekkeiden suojaus

Parvekkeet tulkitaan ulko-oleskelualueiksi, joilla tulisi täyttyä melutason ohjearvot. Tässä tapauksessa vähintään päiväajan ohjearvo 55 dB. Kuvan 1 perusteella Jaakonkadun ja Kauppiaankadun puoleisilla sivuilla melutaso on 56-59 dB, jolloin mahdolliset parvekkeet tulisi varustaa lasituksin melutason alentamiseksi. Tavanomainen parvekelasitus alentaa melutasoa yleensä n. 5 dB, mikä tässä tapauksessa on riittävä.

Mikäli suunnitteluperusteet muuttuvat, tulee meluselvitys harkinnan mukaan päivittää.

LIITTEET

Kuva 1. Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivujen melu $L_{Aeq7-22}$, ennusteliikenne 2040.

Kuva 2. Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivujen melu $L_{Aeq22-7}$, ennusteliikenne 2040.

Kuva 3. Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivujen melu $L_{Aeq7-22}$, ennusteliikenne 2040. Melueste 1,8 m.

Kuva 4. Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivujen melu $L_{Aeq22-7}$, ennusteliikenne 2040. Melueste 1,8 m.

Kuva 5. Raideliikenteen enimmäistaso L_{AFmax} , ennusteliikenne 2040.

Äänitaso

dB	
70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50
45 <	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Asemakaava-alue

MELUSELVITYS
LPA-alueen asemakaavamuutos
kaupunginosa 2 keskusta, Pietarsaari

Melualueet ja rakennusten
julkisivuihin kohdistuva melu päivällä
L_{Aeq} 7-22

ennustetilanne, v. 2040

Tie- ja katuliikenne
Raideliikenne

5.6.2020 OMAK

RAMBOLL

Kuva 1

MELULASKENNAN TIEDOT:
Ohjelma: SoundPLAN 8.1
Menetelmä: RTN1996 / NMT1996
Äänen heijastuksia: 3
Laskentasäde: 2500 m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

(A4) 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Äänitaso

dB	
70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50
45 <	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Asemakaava-alue

MELUSELVITYS
LPA-alueen asemakaavamuutos
kaupunginosa 2 keskusta, Pietarsaari

Melualueet ja rakennusten
julkisivuihin kohdistuva melu yöllä
L_{Aeq} 22-7

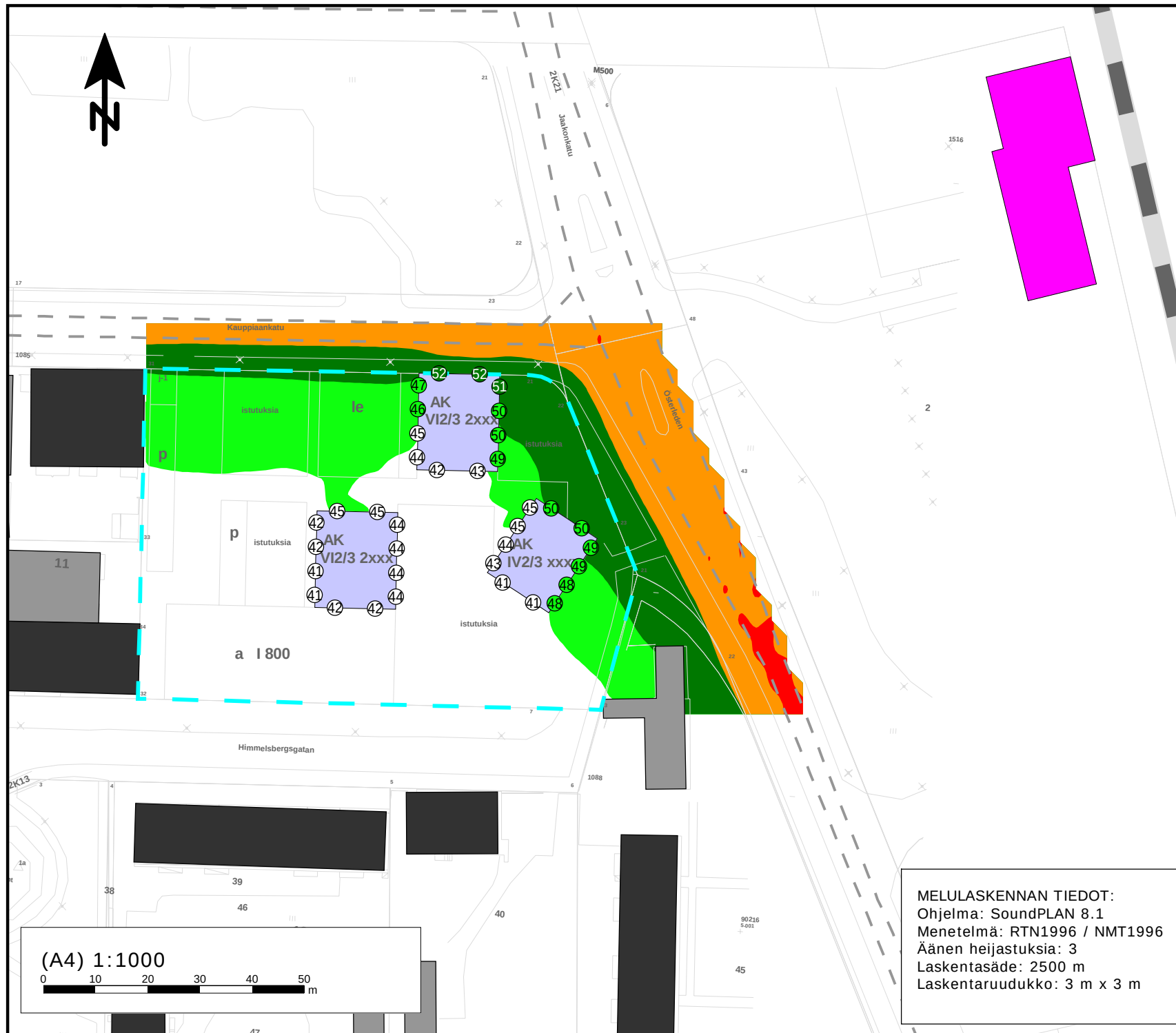
ennustetilanne, v. 2040

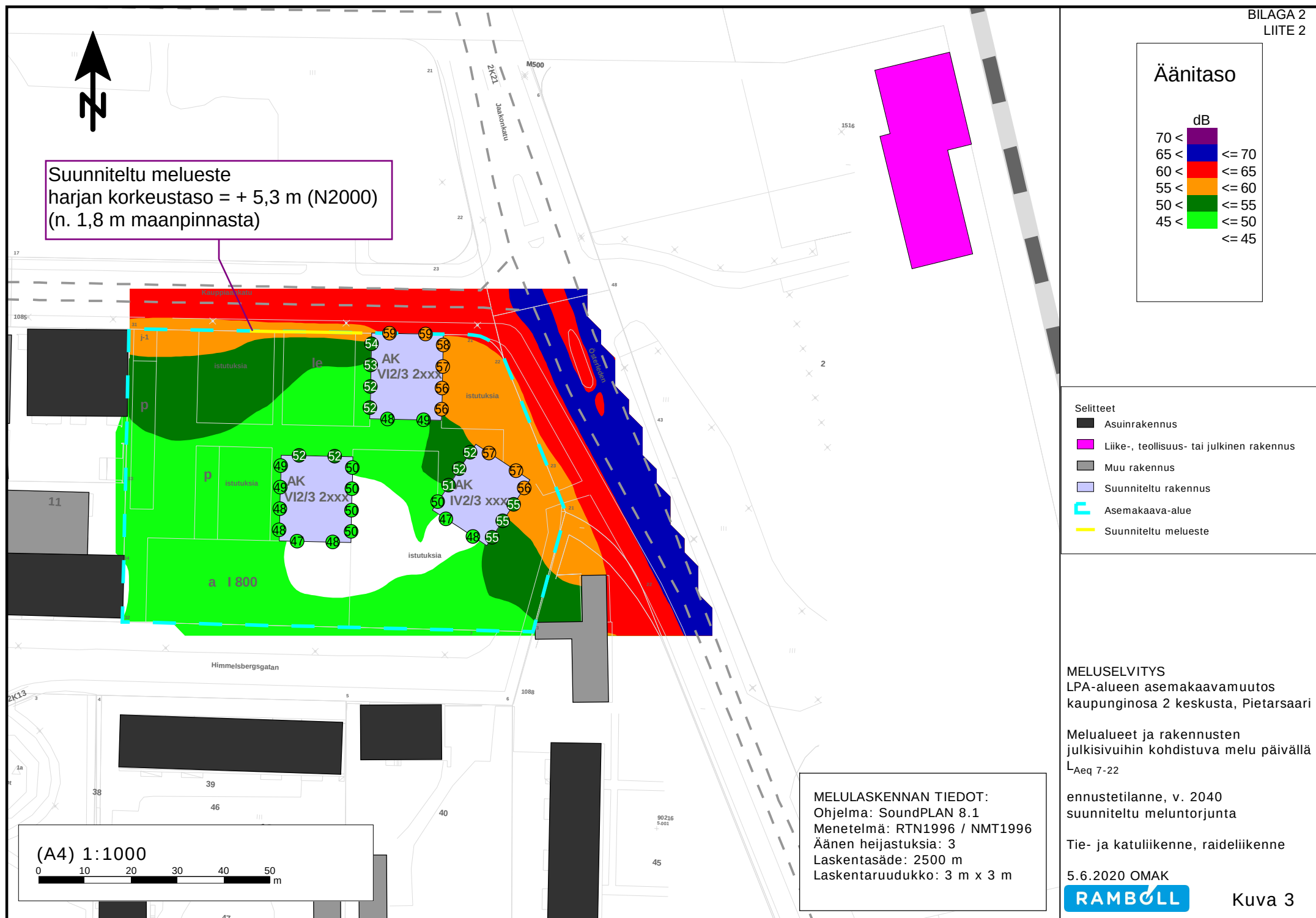
Tie- ja katuliikenne
Raideliikenne

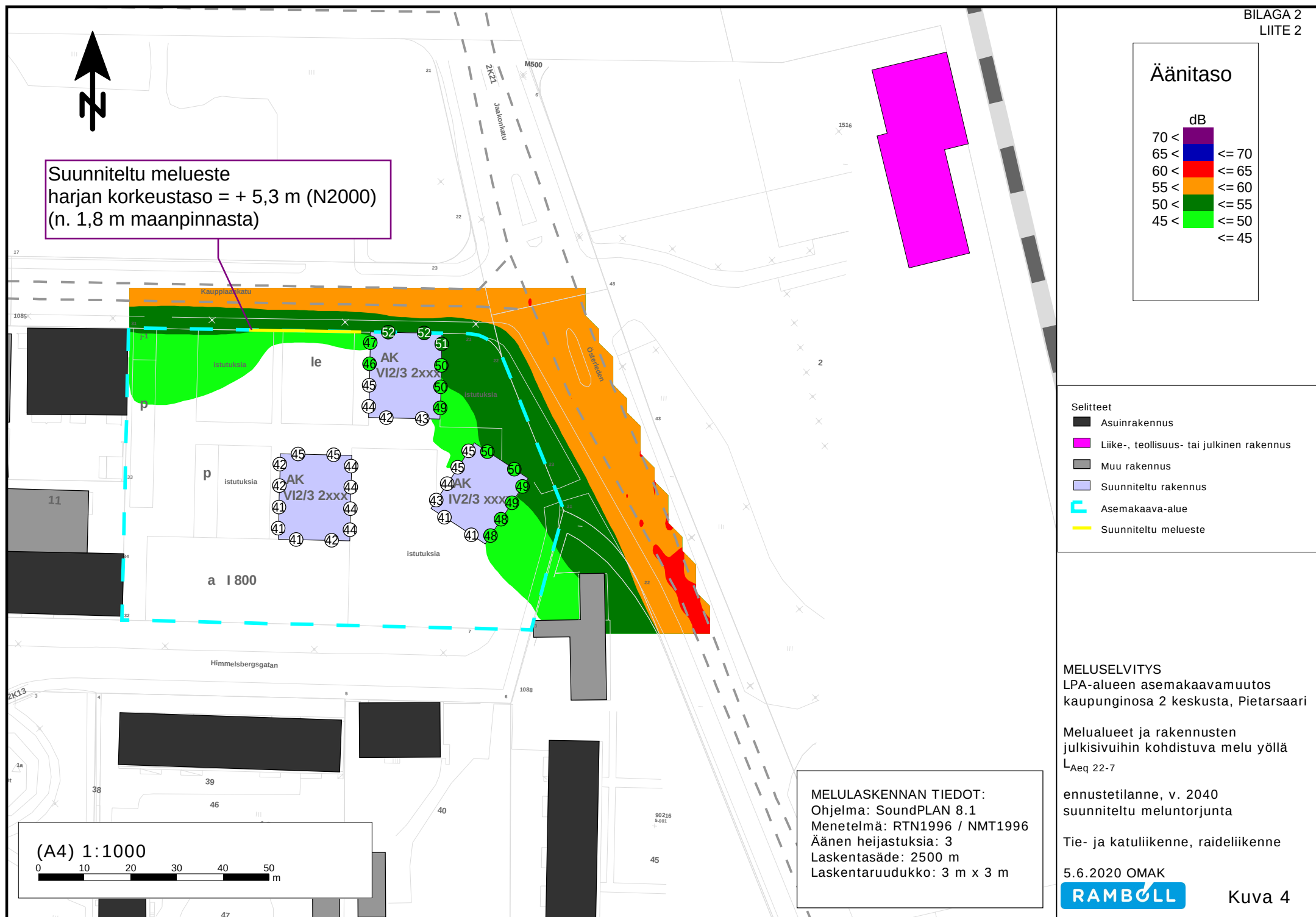
5.6.2020 OMAK

RAMBOLL

Kuva 2







Äänitaso

dB	
70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50
45 <	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Asemakaava-alue

MELUSELVITYS
LPA-alueen asemakaavamuutos
kaupunginosa 2 keskusta, Pietarsaari

Raideliikenteen enimmäisäänitaso
rakennusten julkisivuilla L_{AFmax}

ennustetilanne, v. 2040

Tie- ja katuliikenne
Raideliikenne

5.6.2020 OMAK

RAMBOLL

Kuva 5

MELULASKENNAN TIEDOT:
Ohjelma: SoundPLAN 8.1
Menetelmä: RTN1996 / NMT1996
Äänen heijastuksia: 3
Laskentasäde: 2500 m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

(A4) 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

