

# Detaljplaneändring

## Asemakaavamuutos



STADSDEL 2 CENTRUM



KAUP. OSA 2 KESKUSTA

KVARTER 11 (DEL)

SAMT GATUOMRÅDE

JAKOBSTAD - PIETARSAARI

KORTTELI 11 (OSA)

SEKÄ KATUALUE.

# BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen berör den 9.6.2020 daterade detaljplanekartan.

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:

Del av kvarter 11 samt gatu- och parkområde i stadsdel 2, CENTRUM.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Stadsdel 2, CENTRUM, del av kvarter 11, samt gatuområden.

### 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet finns i stadskärnans östra del, ca 300 meter från torget. Planeringsområdet 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 9.6.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

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

Asemakaavamuutoksella muodostetaan:

Kaupunginosan 2 KESKUSTA, korttelin 11 osa, sekä katualueita.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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.



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.

### **1.5 Bilagor till beskrivningen**

Beskrivningens bilagor är:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Bullerutredning

## **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 intressenter har kontaktats direkt per brev och haft möjlighet att bekanta sig med skissmaterialet. Planutkastet färdigställdes i 9.6.2020 för att föreläggas tekniska nämnden.

### **2.2 Detaljplaneändringen**

Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för bilplatser (LPA) och parkområdet (VP) till ett kvartersområde för centrumfunktioner med boende som den primära funktionsdelen. Tomt- och kvartersgränsen ändras så att nuvarande parkområde införlivas med den nya tomten, där parkområdet ändras till del av område som bör planteras. En mindre del av nuvarande parkområde ändras till gata reserverad för gång- och cykeltrafik, samt gatuområdet vid Himmelbergsgatans östra ändpunkt förstoras lite. Övriga gatuområden ändras inte. Ingen byggnadsrätt finns i gällande detaljplan. Ny byggnadsrätt dimensioneras främst med beaktande av, och i förhållande till, den omkringliggande bebyggda miljön. Även stadens strategi (bostadspolitiska programmet) till förtätning av centrumområden ligger som grund för värderingen av ny byggnadsrätt.

### **2.3 Genomförandet av detaljplaneändringen**

Genomförandet av planändringen tros genom-

### **1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus**

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

### **1.5 Selostuksen liiteasiakirjat**

Selostuksen liitteet ovat:

1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Meluselvitys

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaproessin 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 osallisille on ilmoitettu vireille tulosta kirjeellä ja heillä on ollut mahdollisuus tutustua luonnosaineistoon. Kaavamuutosluonnos valmistui tekniselle lautakunnalle esiteltäväksi 9.6.2020.

### **2.2 Asemakaavamuutos**

Kaavamuutoksella muutetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) ja puistoalue (VP) keskustatoimintojen korttelialueeksi, jonka ensisijainen käyttötarkoitus on asuminen. Tontti- ja korttelirajaa muutetaan siten, että nykyinen puistoalue sulautetaan uuteen tonttiin, jossa puistoalue muutetaan alueen osaksi, johon tulee istutuksia. Pienempi osa nykyistä puistoaluetta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun osaksi, ja Taivaanvuorenkadun itäisen päätepisteen luona olevaa katualuetta suurennetaan hieman. Muita katualueita ei muuteta. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta. Uusi rakennusoikeus mitoitetaan ensisijaisesti ympäröivä rakennettu ympäristö huomioiden ja suhteessa siihen. Myös kaupungin strategia (asuntopoliittinen ohjelma) keskustalueiden tiivistämiseksi on perustana uuden rakennusoikeuden arvioinnissa.

### **2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen**

Kaavaluonnos arvioidaan toteutettavaksi nope-

föras i rask takt, då behovet av den planerade boendeformen i centrum är stor, och den nuvarande tillgången är liten.

### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

##### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger cirka 300 meter öst om Salutorget. Området gränsar i norr mot Köpmansgatan och Maria Malm tomten som fortfarande är obebyggd. Mot öst skapar Österleden en barriär mot stadsdelen Sikören där industriverksamheten de senaste åren avtagit kraftigt. Söderut finns bostadsbebyggelse samt stadens vattentorn med omkringliggande park, och västerut i samma kvarter finns ett nyare våningshusområde som är relativt kraftigt exploaterat. Området är kuperat med en höjdskillnad på drygt tre meter, där den högsta punkten ligger i södra delen av planeringsområdet.

##### 3.1.2 Naturmiljön

Ingen naturinventering behöver göras på detaljplaneområdet, eftersom merparten av området idag fungerar som parkeringsplats för bilar. Det nuvarande parkområdet införlivas med den nya tomten där naturmiljön sparas med bestämelse i detaljplanen.

##### 3.1.3 Den byggda miljön

Det finns ingen bebyggelse på detaljplaneområdet. Den 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.

aan tahtiin, sillä keskustan suunnitellun asuismuodon tarve on suuri ja nykyinen saataavuus on pieni.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee noin 300 metriä Kauppatorilta itään. Alue rajaa pohjoisessa Kauppiaankatuun ja Maria Malmin tonttiin, joka on edelleen rakentamaton. Idän suunnassa Itäväylä muodostaa esteen Siikaluodon kaupunginosan suuntaan, jossa teollisuustoiminta on vähentynyt voimakkaasti viime vuosina. Etelään päin on asuntorakentamista sekä kaupungin vesitorni ympäröivine puistoinen, ja samassa korttelissa on länteen päin uudempi kerrostaloalue, joka on suhteellisen voimakkaasti hyödynnetty. Alue on kumpuileva, korkeuseron ollessa runsaat kolme metriä, korkeimman pisteen sijaitessa suunnittelualan eteläosassa.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole tarpeen tehdä luontoselvitystä, sillä valtaosa alueesta toimii nykyisin autojen pysäköintipaikkana. Nykyinen puistoalue sulautetaan uuteen tonttiin, jossa luontoympäristö säilytetään asemakaavan merkinnällä.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. 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 arkkitehti Lars Sonck.





*Bild 2. Planeringsområdet*

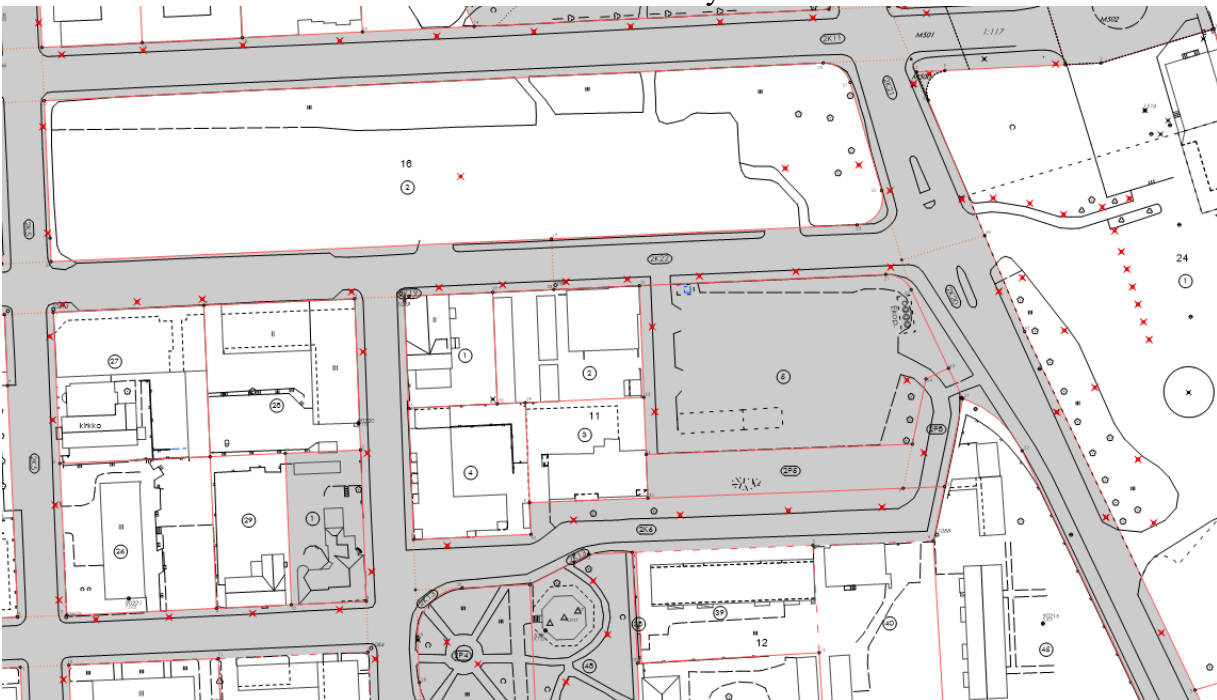
*Kuva 2. Suunnittelualue*

#### 3.1.4 Markägförhållanden

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. Markägförhållanden. Stadens markgömdom med grå skraffering.*

*Kuva 3. Maanomistus. Kaupungin maan omistus harmaalla rasteroituna.*

### 3.2 Planeringssituationen

#### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

##### Landskapsplanen

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2030, som skall tjäna till ledning och beaktas vid detaljplanering. Landskapsplanen fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010. I landskapsplanen anvisas planområdet som ett område för centrumfunktioner (C). Med beteckningen anges ett område för servicefunktioner i stadscentrum med centruminriktade förvaltnings-, handels-, välfärds- och fritidstjänster samt boende.

En ny landskapsplan är under beredning. I förslaget till Österbottens landskapsplan 2040 anges planområdet fortsättningsvis som ett område för centrumfunktioner.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jota on pidättävä ohjeena ja otettava huomioon asemakaavoituksessa. Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2010. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskustojen palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Uusi maakuntakaava on valmisteilla. Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksessa 2040 suunnittelualue on edelleen merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

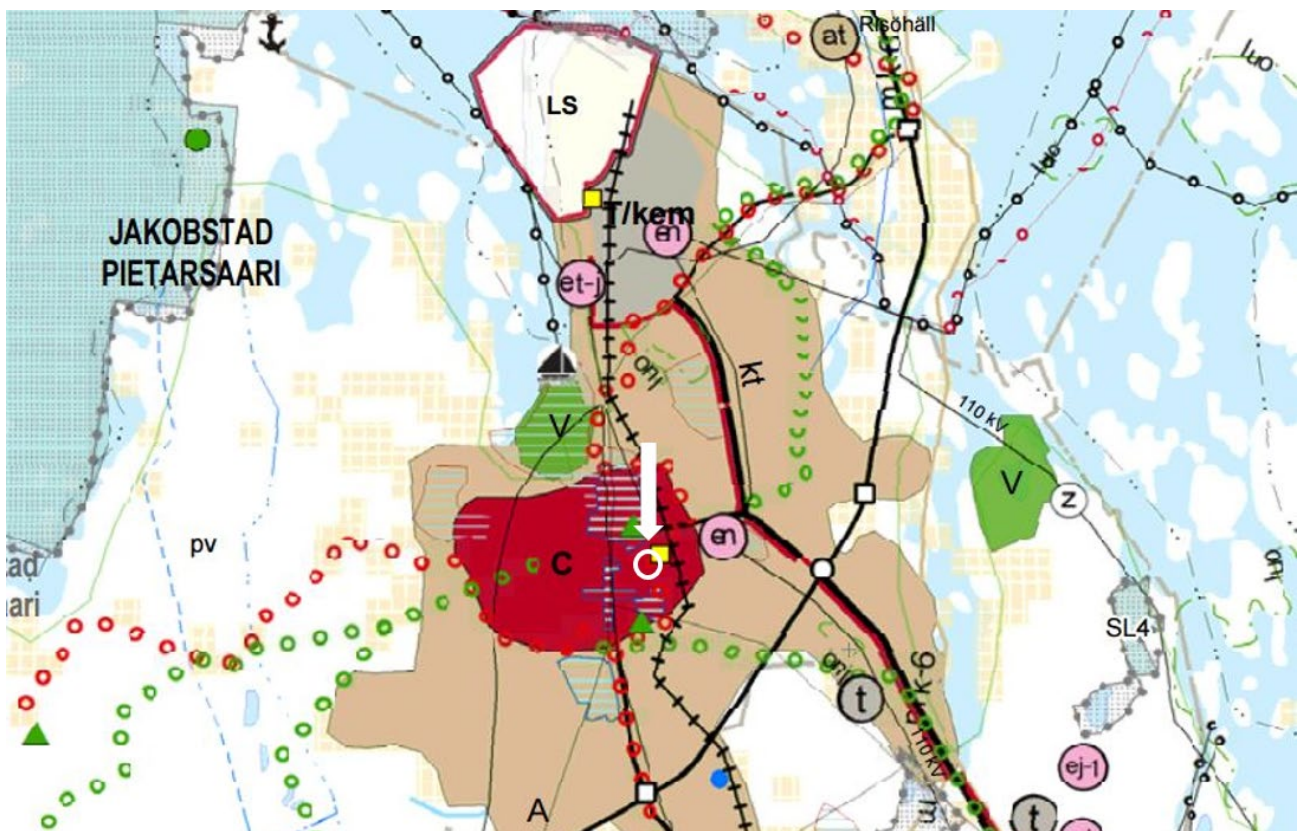


Bild 4. Utdrag ur landskapsplanen.

Kuva 4. Ote maakuntakaavasta.



### 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 oikeusvaikutukseton. 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).

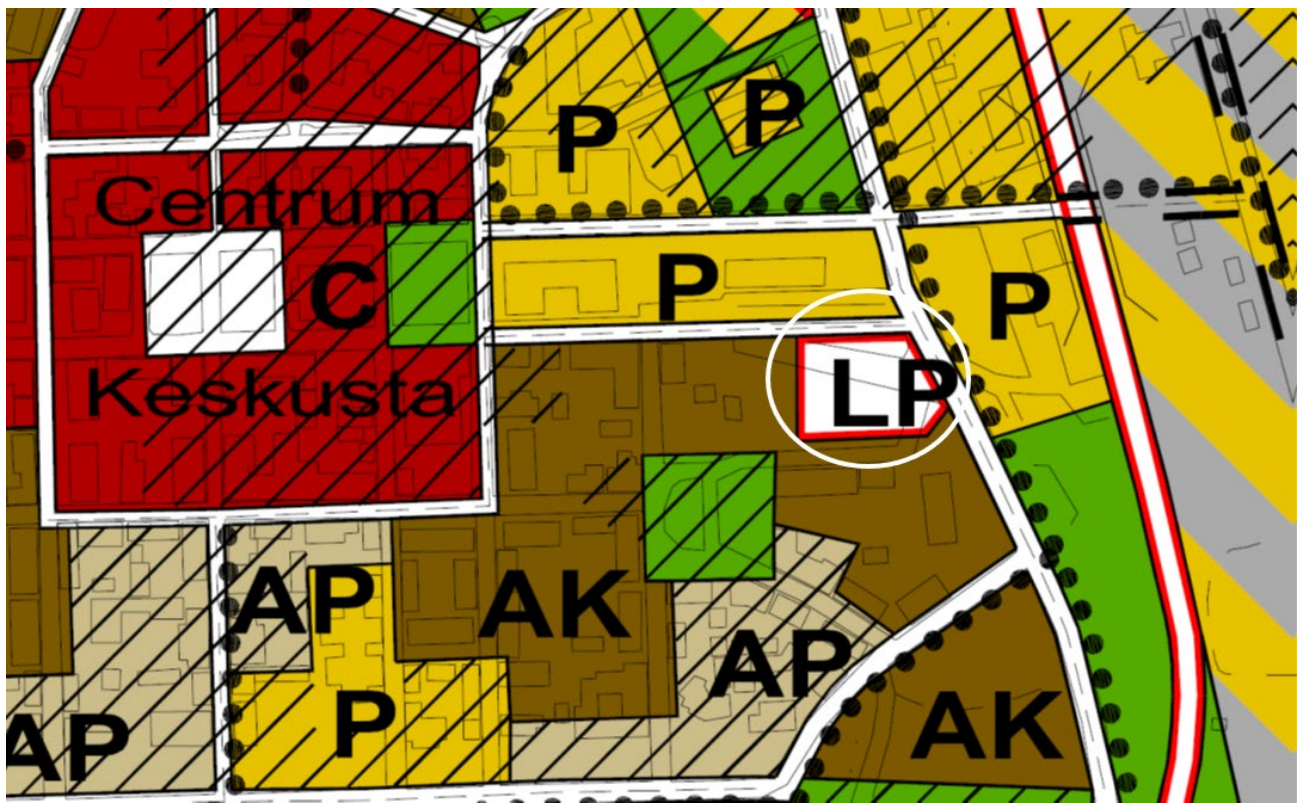


Bild 5. Utdrag ur generalplanen.

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.

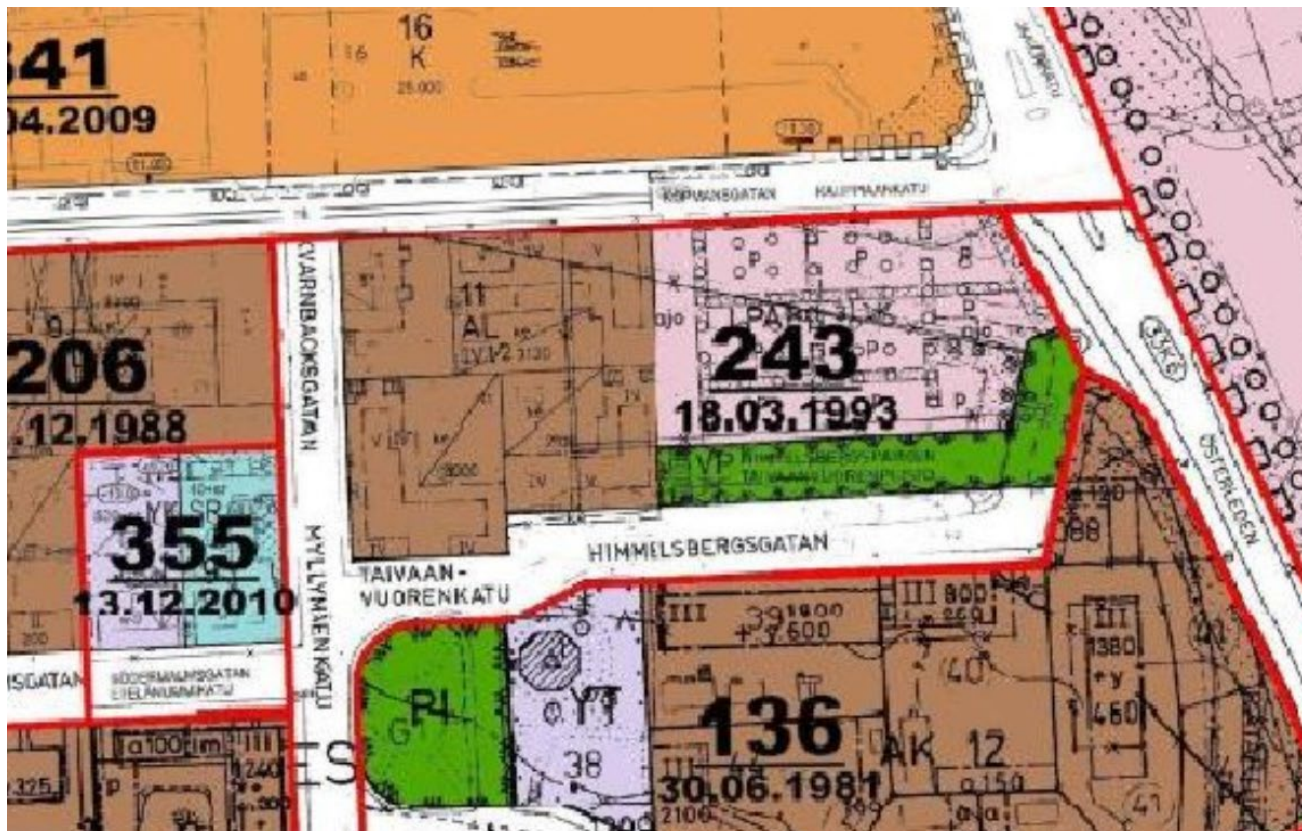


Bild 6. Utdrag ur gällande detaljplan.

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1993 osoitetaan suunnittelualueen pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi, LPA-alue. Alueelle saa sijoittaa kaupunginosien 1-3 kortteli-alueiden 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 möjliggöra 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 kvarterets och stadscentrumets mångfald, men som också

## **4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavamuutoksen tarve**

Kaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa tiivistäminen ja kaupungin keskustoimintojen keskittäminen, lähinnä asuminen osalta, kaupungin keskusta-alueella. Tavoitteena on, että suunnittelualueella mahdollistetaan kerrostalojen rakentaminen, mikä rikastuttaa korttelin ja kaupunkikeskustan mo-



skall tillför en tydligare och mera estetisk 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). Intressenter 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 planläggningsavdelningen. Detaljplaneområdets rågrannar har informerats om planeringen per brev.

##### 4.3.4 Myndighetssamarbete

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

#### **4.4 Mål för detaljplaneändringen**

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

ninaisuutta, mutta joka myös tuo selkeämmän 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). Osallisille 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.

##### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan suunnittelun aikana kaavoitusosasto on tehnyt yhteistyötä Pietarsaaren Veden ja rakennusvalvontatoimiston kanssa, sekä Teknisen palvelukeskuksen mittausosaston ja kunnallisteknisen osaston kanssa. Myös Ebba Kiinteistö Oy:n ja Sandellsandberg arkkitehti-toimiston kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä.

#### **4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

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

## **5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN**

### **5.1 Planens struktur**

#### **5.1.1 Dimensionering**

Planeringsområdets areal är ca 0,70 hektar, varav ca 0,55 ha är kvartersområde för centrumverksamheter, och ca 0,15 ha är gatuområde. Den sammanlagda byggnadsrätten är 7450 vy-m<sup>2</sup>.

#### **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**

Planutkastet 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 en halv (VII½) våningar. Byggnadsrätten för våningshusen är 5700 vy-m<sup>2</sup> och för ekonomibyggnader 1750 vy-m<sup>2</sup>. Kvartersområdets areal är ca 0,70 hektar.

#### **5.3.2 Övriga områden**

##### Gatuområden:

Genom områdets östra sida anvisas ett stråk för gång- och cykeltrafik.

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. Bebyggel-

## **5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### **5.1.1 Mitoitus**

Suunnittelualan pinta-ala on n. 0,70 hehtaaria, josta n. 0,55 ha on keskustatoimintojen korttelialuetta, ja 0,15 ha katualueita. Kokonaisrakennusoikeus on 7450 kem<sup>2</sup>.

#### **5.1.2 Palvelut**

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

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavaluonnos vastaa hyvin vireille panon aikana sille asetettuja tavoitteita.

### **5.3 Aluevaraukset**

#### **5.3.1 Korttelialueet**

##### Keskustatoimintojen korttelialue (C).

Korttelissa saa rakentaa seitsemään ja puoleen (VII½) kerrokseen. Kerrostalojen rakennusoikeus on 5700 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksien 1750 kem<sup>2</sup>. Korttelialueen pinta-ala on noin 0.70 hehtaaria.

#### **5.3.2 Muut alueet**

##### Katualueita:

Alueen itäisen osan läpi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti.

Ulkona olevat paikoitusalueen osa-alueet on keskitetty korttelin länsipuolelle. Suurimmat osa-alueet, joihin tulee istutusta, on sijoitettu lähinnä korttelin itäiseen osaan.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alue ei ole rakennettua aluetta. Kauppi-

sen 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 definie-  
ras 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 planeringsområdet  
riktar sig främst mot nordöstra och Köpmanga-  
tan, där även byggnaderna till största delen pla-  
ceras på planeringsområdets norra halva. Ut-  
med Himmelbergsgatan föreslås endast en  
byggnadsyta för bilförvaring i en våning, som  
delvis skall inpassas in i sluttningen. Den be-  
fintliga bebyggelsen utmed Himmelbergsgatans  
södra sida består av ett fyrvåningshöghus och  
ett egna hemshus.

#### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplaneändringen har inga negativa konse-  
kvenser för naturen eller naturmiljön. Tvärtom,  
den befintliga parken (VP) ersätts i detaljplane-  
ändringen som ett område som bör planteras,  
och som bör hållas i ett parkmässigt skick, och  
nya delområden som bör planteras föreslås ut-  
med Köpmansgatan.

### 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 under riktvär-  
det 50 dB. I nya bostadsområden tillämpas  
emellertid riktvärdet 45 dB nattetid. För detalj-  
planeändringen har gjorts en bullerutredning av  
Ramboll i juni 2020 där bullernivån har beräk-  
nats på basen av uppskattad trafikmängd år  
2040.

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 määritellään paljon selke-  
ämmin. Vaikka Maria Malmin tontti pohjoisen  
suuntaan on nykyisin rakentamaton, voidaan  
alueen osalta odottaa suhteellisen voimakasta  
laajentamista tulevaisuudessa. Suunnittelualu-  
een laajentaminen suuntautuu lähinnä pohjoi-  
seen ja Kauppiaankadun suuntaan, jossa myös  
rakennukset valtaosin sijoitetaan suunnittelu-  
alueen koillispuolelle. Taivaanvuorenkadun  
myötäisesti ehdotetaan rakennusalaksi vain  
yksikerroksista autojen säilytyspaikkaa, joka on  
osittain sopeutettava rinteeseen. Taivaanvu-  
renkadun eteläisen puolen olemassa oleva asu-  
tus koostuu nelikerroksisesta kerrostalosta ja  
omakotitalosta.

#### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan muutoksella ei ole negatiivista vaiku-  
tusta luontoon tai luonnonympäristöön. Päin-  
vastoin, sillä olemassa oleva puisto (VP) kor-  
vataan asemakaavamuutoksessa alueella, johon  
tulee istutuksia, ja joka tulee pitää puistomai-  
sessa kunnossa, ja uusia istutettavia osa-alueita  
ehdotetaan Kauppiaankadun myötäisesti.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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



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 bebyggt 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.

## 6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet



Bild 7. Illustration (Sandell & Sandberg)

Meluselvityksen mukaan tarvitaan noin 1,8 metriä korkea aita, jos ulkoilualue sijoitetaan Kauppiaankadun viereen. Lisä-äänieristystä ei tarvita rakennuksien julkisivuihin, ainoastaan Kauppiaankadun ja Itäväylän puoleisten asuntojen parvekkeisiin. Parvekkeet on lasitettava.

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

### 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetään vain tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

## 6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kuva 7. Havainnekuva (Sandell & Sandberg)



*Bild 8. Illustration (Sandell & Sandberg)*

*Kuva 8. Havainnekuva (Sandell & Sandberg)*

**6.3 Uppföljning av genomförandet**  
Särskild uppföljning behövs inte.

**6.3 Toteutuksen seuranta**  
Erityisen seurannan tarvetta ei ole.

**STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING  
PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 9.6.2020

**Sören Öhberg**  
Stadsplanarkitekt / Asemakaava-arkkitehti

## UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

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

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun 598 Jakobstad Datum för ifyllning 10.06.2020  
Planens namn 2 CENTRUM KVARTER 11 SAMT 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 <sup>2</sup> vy] | Exploateringstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| Sammanlagt           | 0,7055     | 100,0     | 7450                           | 1,06                 | 0,0000                   | 7450                                         |
| A sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| P sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| Y sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| C sammanlagt         | 0,5524     | 78,3      | 7450                           | 1,35                 | 0,5524                   | 7450                                         |
| K sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| T sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| V sammanlagt         |            |           |                                |                      | -0,1412                  |                                              |
| R sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| L sammanlagt         | 0,1531     | 21,7      |                                |                      | -0,4112                  |                                              |
| E sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| S sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| M sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |
| W sammanlagt         |            |           |                                |                      |                          |                                              |

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

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



## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal<br>[ha] | Areal<br>[%] | Våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal<br>[e] | Ändring i areal<br>[ha +/-] | Ändring i våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Sammanlagt</b>    | <b>0,7055</b> | <b>100,0</b> | <b>7450</b>                       | <b>1,06</b>              | <b>0,0000</b>               | <b>7450</b>                                     |
| <b>A sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>Y sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>C sammanlagt</b>  | 0,5524        | 78,3         | 7450                              | 1,35                     | 0,5524                      | 7450                                            |
| C                    | 0,5524        | 100,0        | 7450                              | 1,35                     | 0,5524                      | 7450                                            |
| <b>K sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>V sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          | -0,1412                     |                                                 |
| VL                   |               |              |                                   |                          | -0,1412                     |                                                 |
| <b>R sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,1531        | 21,7         |                                   |                          | -0,4112                     |                                                 |
| L                    |               |              |                                   |                          | -0,1388                     |                                                 |
| Gator                | 0,1489        | 97,3         |                                   |                          | 0,1489                      |                                                 |
| Lätttrafikgat.       | 0,0042        | 2,7          |                                   |                          | 0,0042                      |                                                 |
| LPA                  |               |              |                                   |                          | -0,4255                     |                                                 |
| <b>E sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>S sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>M sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |
| <b>W sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |                                                 |

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 598 Pietarsaari Täyttämispvm 10.06.2020  
Kaavan nimi 2 KESKUSTA KORTTELIN 11 OSA SEKÄ 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 <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,7055         | 100,0         | 7450                          | 1,06          | 0,0000                    | 7450                                    |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    | 0,5524         | 78,3          | 7450                          | 1,35          | 0,5524                    | 7450                                    |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    |                |               |                               |               | -0,1412                   |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,1531         | 21,7          |                               |               | -0,4112                   |                                         |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

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

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,7055</b>     | <b>100,0</b>     | <b>7450</b>                       | <b>1,06</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>7450</b>                                 |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>C yhteensä</b> | 0,5524            | 78,3             | 7450                              | 1,35             | 0,5524                       | 7450                                        |
| C                 | 0,5524            | 100,0            | 7450                              | 1,35             | 0,5524                       | 7450                                        |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  | -0,1412                      |                                             |
| VL                |                   |                  |                                   |                  | -0,1412                      |                                             |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1531            | 21,7             |                                   |                  | -0,4112                      |                                             |
| L                 |                   |                  |                                   |                  | -0,1388                      |                                             |
| Kadut             | 0,1489            | 97,3             |                                   |                  | 0,1489                       |                                             |
| Kev.liik.kadut    | 0,0042            | 2,7              |                                   |                  | 0,0042                       |                                             |
| LPA               |                   |                  |                                   |                  | -0,4255                      |                                             |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |

DETALJPLAN  
ASEMAKAAVA

BILAGA I  
LIITE I

JAKOBSTAD  PIETARSAARI

C

KVARTERSOMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER.  
TREDJE VÄNINGEN OCH VÄNINGAR DÄRÖVER RESERVERAS ENBART FÖR BOENDE. MOT  
KÖPMANGATAN FÅR INGA BOSTÄDER PLACERAS I HUSETS MARKPLAN.  
Keskustatominthojn alue.  
Kolmas ja sitä ylempiä kerrokset on varattu ainoastaan asinkäyttöön. Kauppiainkadun  
puolelle ei saa rakentaa asuntoja maantasokerroksien.

---

LINE 3 MA UTANFÖR PLANOGRÄDENS GRÄNS.  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

---

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

---

GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.  
Osa-alueen raja.

---

RIKTGIVANDE GRÄNS FÖR OMRADE ELLER DEL AV OMRADE.  
Oikeellinen alueen tai osa-alueen raja.

---

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

2

KESK

11

HIMMEL

VII 12

a-1

STADSELSNUMMER.  
Kaupunginosan numero.

STADSELS NAMN.  
Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.  
Korttelin numero.

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

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA 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 GOLVNING SKALL VARA SAMMA SOM VÄNINGSHUSENS  
GOLVNING. BYGGNADEN SKALL INPASSAS I SLUTTFININGEN DELVIST UNDER MARK.  
BYGGNADENS TAK FÖRSES MED GRÄSMATTA ELLER ANNAN PLANTERING.  
Auton säilytyspaikan ja väestönsuojan rakennusala.  
Rakennuksen likimääräinen lattiataso on sama kuin kerrosluvon lattiataso. Rakennus on  
sovitettava ritteeseen odotin maan alle.  
Rakennuksen katoille tulee istuttaa nurmikko tai muita istutuksia.



DEL AV OMRADE SOM BÖR PLANTERAS.  
Istutettava alueen osa.

TRÄRAD SOM BÖR PLANTERAS  
Istutettava puuri.

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

PARKERINGSPLATS.  
Pysäköimispaikka.

PARKERINGSOMRÅDE PÅ TAKET. MAX 10 BILAR.  
Pysäköimisalue katolla enintään 10 autolle.

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

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

BETECKNINGEN ÄNGER 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

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl får bestå av rappade ytor eller täckslade och  
värmebehandlade trätyr. Med huvudsakligt fasadmateriäl avses materiäl, vars yta utgör  
mer än hälften av de enskilda fasadernas kompakta ytor. Färgsättningen bestäms i samband  
med byggnadslovsansökan.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR DEL AV OMRADE 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 planteringsfällan är minst tre meter.  
En planteringsplan skall presenteras i samband med byggnadslovsansökan.

PARKERINGSBESTÄMMELSER

För tomten 2:s behov skall i C-kvarter anvisas minst 10 bilplatser för personbilar.  
- I C-kvarteret bör för boende reserveras minst en bilplats/2 bostäder, varav minst 80  
procent placeras i parkeringsbyggnaden.  
- I C-kvarteret reserveras gästparkeringar relaterade till boende 1 bilplats/10 bostäder.  
Gästparkeringarna anvisas som gårdsparkering.  
- För alla övriga verksamheter i C-kvarteret skall reserveras 1 bilplats/ 80 m<sup>2</sup> väningsyta.  
- I C-kvarteret kan ordnas bil pool för boende. För varje medlem i bil poolen får 1st.  
parkeringsplats tas bort från parkeringskravet för boende  
- I C-kvarteret skall anläggas minst 1 cykelplats/bostad.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR DAGVATTEN

Inom C-kvarteret skall bygga 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 lodrat projicerad vattenytta tak- eller gärdryta. 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.

ERITYSMÄÄRÄYKSET:

C-KORTTELUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali saa koostua rapatuista pinnoista tai  
peittomataluista ja lämpökäsitellyistä puu pinnoista. Pääasiallisena julkisivumateriaalina  
pidetään materiaalia, jota on enemmän kuin puolet yksittäisessä julkisivussa. Värvitys  
määritetään rakennusluvan yhteydessä.

ISTUTETTAVIA ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Istutettava alue on pidettävä puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan haun yhteydessä  
määritään mitkä puut alueella säilytetään. Kaadettavat puut korvataan vähintään 3 metriä  
korkeilla lehtipuilla taimilla. Istutus suunnitelmia on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

- C-korttelialueelta osoitetaan väh 10 autopaikkaa tontin 2 tarpeisiin.  
- C-korttelialueelta tulee varata vähintään yksi autopaikka kahita asuntoa kohden, josta 80%  
sijoitetaan pysäköintirakennukseen.  
- C-korttelialueelta tulee varata yksi vierasautopaikka 10:tä asuntoa kohden. Vieraspaiikat  
osoitetaan pihalle.  
- C-korttelialueelta tulee varata 1 autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohden kaikkia muita  
käyttötarkoituksia varten.  
- C-korttelialueella voidaan järjestää asukkaiden autotyyhmyä. Jokaista autotyyhmyä jäsentä  
kohden voidaan asuntokohdasta paikoitusmääräystä lieventää yhdellä autopaikalla.  
- C-korttelialueelle tulee rakentaa vähintään yksi pyöräpaikka asuntoa kohden.

HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Korttelialueelle tulee rakentaa laitos, joka viivyyttää sade- ja sulamisvesiä ennen niiden  
johtamista kunnalliseen pintavesijohtoon. Laitoksen kapasiteetin tulee olla vähintään 1,5  
kuutiometriä vesiä kohti katto ja pihallaan pystysuoraan projisoitua 100 neliometriä kohti.  
Tähän alaan ei lasketa istutettuja alueita eikä istutettuja taseja, joiden maakerros on  
vähintään 20 cm paksu. Laitos voidaan kaupungin suostuessa sijoittaa korttelialueen  
ulkopuolelle.

GOOKANT I STADSFULLMÄKTIGE  
HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTOSSA

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRÄV SOM STÄLLS PÅ DEN  
ASEMAKAAVAN POKAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET  
09.08.2020  
JAKOBSTAD  
PIETARSAARI

JAKOBSTAD



PIETARSAARI

DETALJPLANEÄNDRINGEN BERÖR:

STADSD 2 CENTRUM, DEL AV KVARTER 11 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN.

GENOM DETALJPLANEÄNDRINGEN BILDAS:

STADSD 2 CENTRUM, DEL AV KVARTER 11 SAMT GATUOMRÅDE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

KAUP. OSAN 2, KESKUSTAN KORTTELIN 11 OSA SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEITA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

KAUP. OSAN 2, KESKUSTAN KORTTELIN 11 OSA SEKÄ KATUALUE

SKALA / MITTAKAAYA  
1:1000

RITARE / PIIRITÄJÄ  
JYRKI KARJALAINEN

PLANERARE / SUUNNITTELIJA  
SÖREN ÖHBERG

09.08.2020

JAKOBSTAD  
PIETARSAARI  
STADEN JAKOBSTAD PLANLÄGGNINGSDIVISIONEN

  
SÖREN ÖHBERG  
STADSPOLISSTYRELSEN / STADSREVISORIS AVDELNINGEN  
PIETARSÄAREN KAUPUNKI KANVOTUSOSASTO



Vastaanottaja  
Pietarsaaren kaupunki

Asiakirjatyyppi  
Meluselvitys, **LUONNOS**

Päivämäärä  
5.6.2020

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

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<br>klo 7-22                                                      | Yöllä<br>klo 22-7         |
| <b>ULKONA</b>                                                                                                                                 |                                                                           |                           |
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB                                                                     | 50/45 dB <sup>1) 2)</sup> |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet <sup>4)</sup> , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet              | 45 dB                                                                     | 40 dB <sup>3)</sup>       |
| <b>SISÄLLÄ</b>                                                                                                                                |                                                                           |                           |
| Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet                                                                                                          | 35 dB                                                                     | 30 dB                     |
| Opetus- ja kokoontumistilat                                                                                                                   | 35 dB                                                                     | -                         |
| Liike- ja toimistohuoneet                                                                                                                     | 45 dB                                                                     | -                         |

<sup>1)</sup>Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

<sup>2)</sup>Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

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

<sup>4)</sup>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.

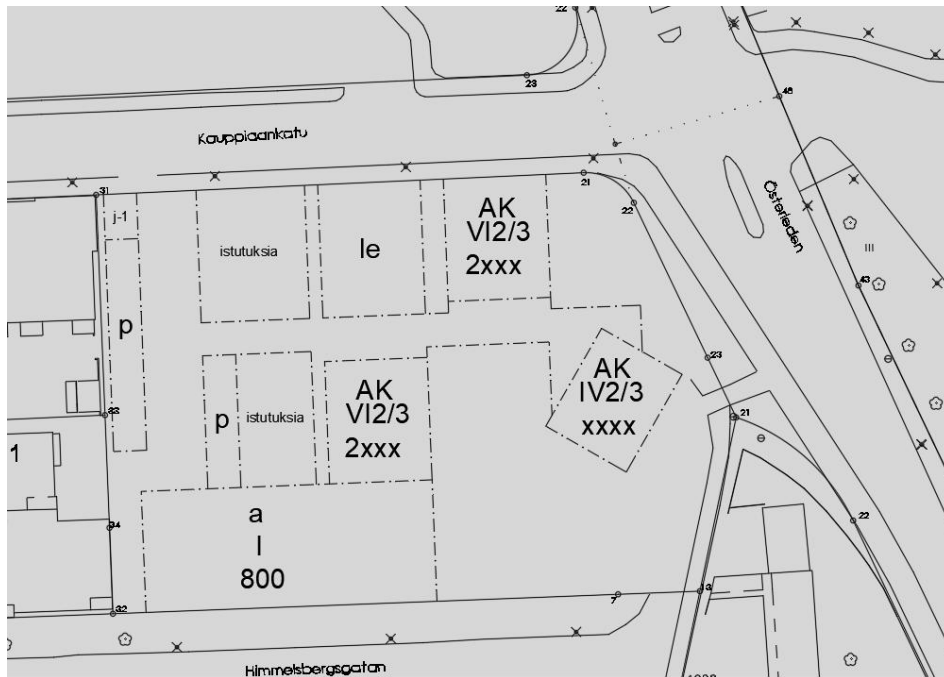
### 3. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

Meluseelvitys 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](http://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<br>KVL, ennuste-<br>tilanne 2040<br>(ajoneuvoa/vrk) | Raskas<br>liikenne<br>(%) | Nopeus<br>(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<br>klo 7-22, kpl | Junamäärä yöllä<br>klo 22-7, kpl | Pituus,<br>m | Nopeus,<br>(km/h) |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| Tavarajuna,<br>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 < |       |
| 65 < | <= 70 |
| 60 < | <= 65 |
| 55 < | <= 60 |
| 50 < | <= 55 |
| 45 < | <= 50 |
|      | <= 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<sub>Aeq</sub> 7-22

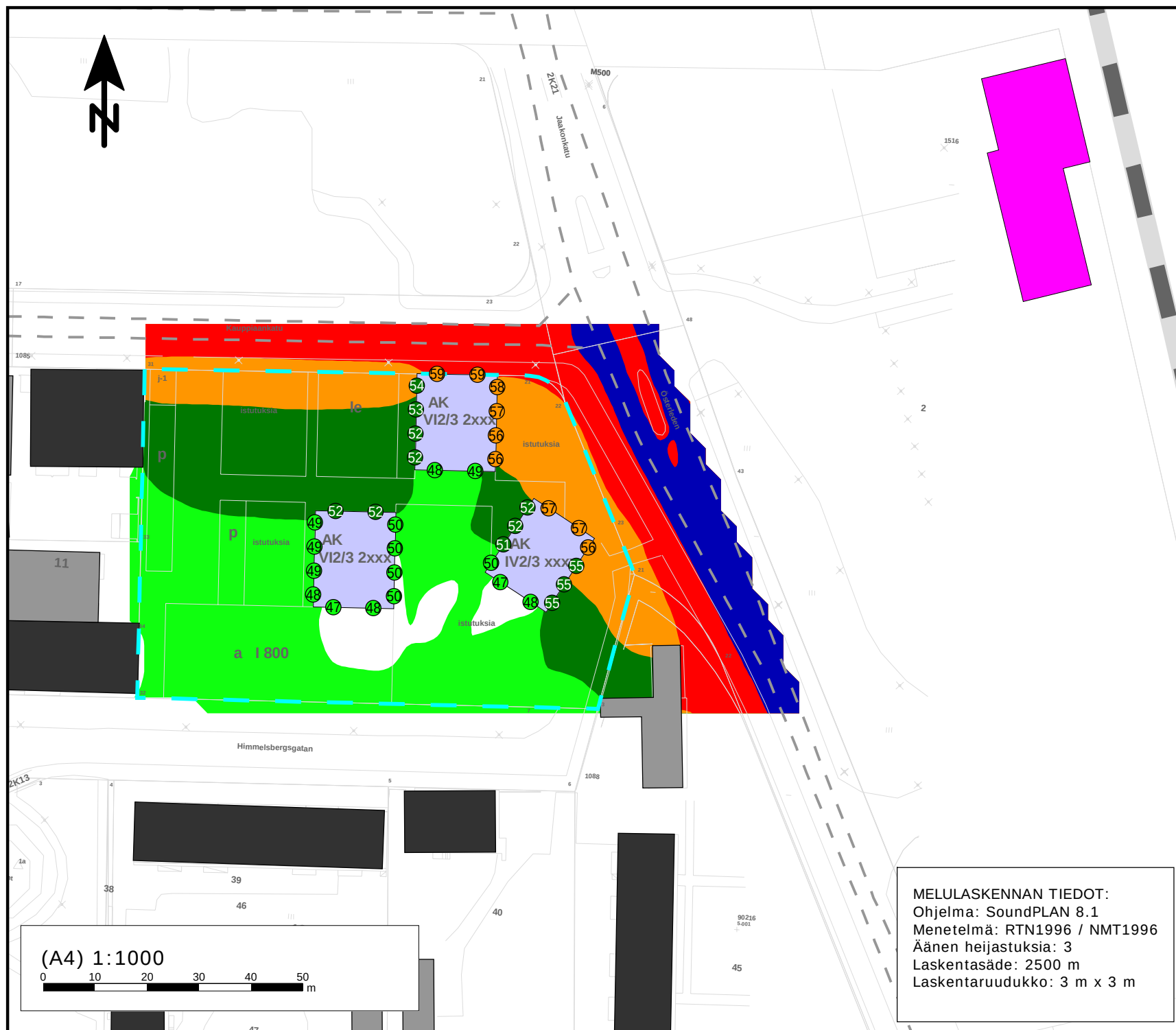
ennustetilanne, v. 2040

Tie- ja katuliikenne  
Raideliikenne

5.6.2020 OMAK

**RAMBOLL**

Kuva 1



## 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<sub>Aeq</sub> 22-7

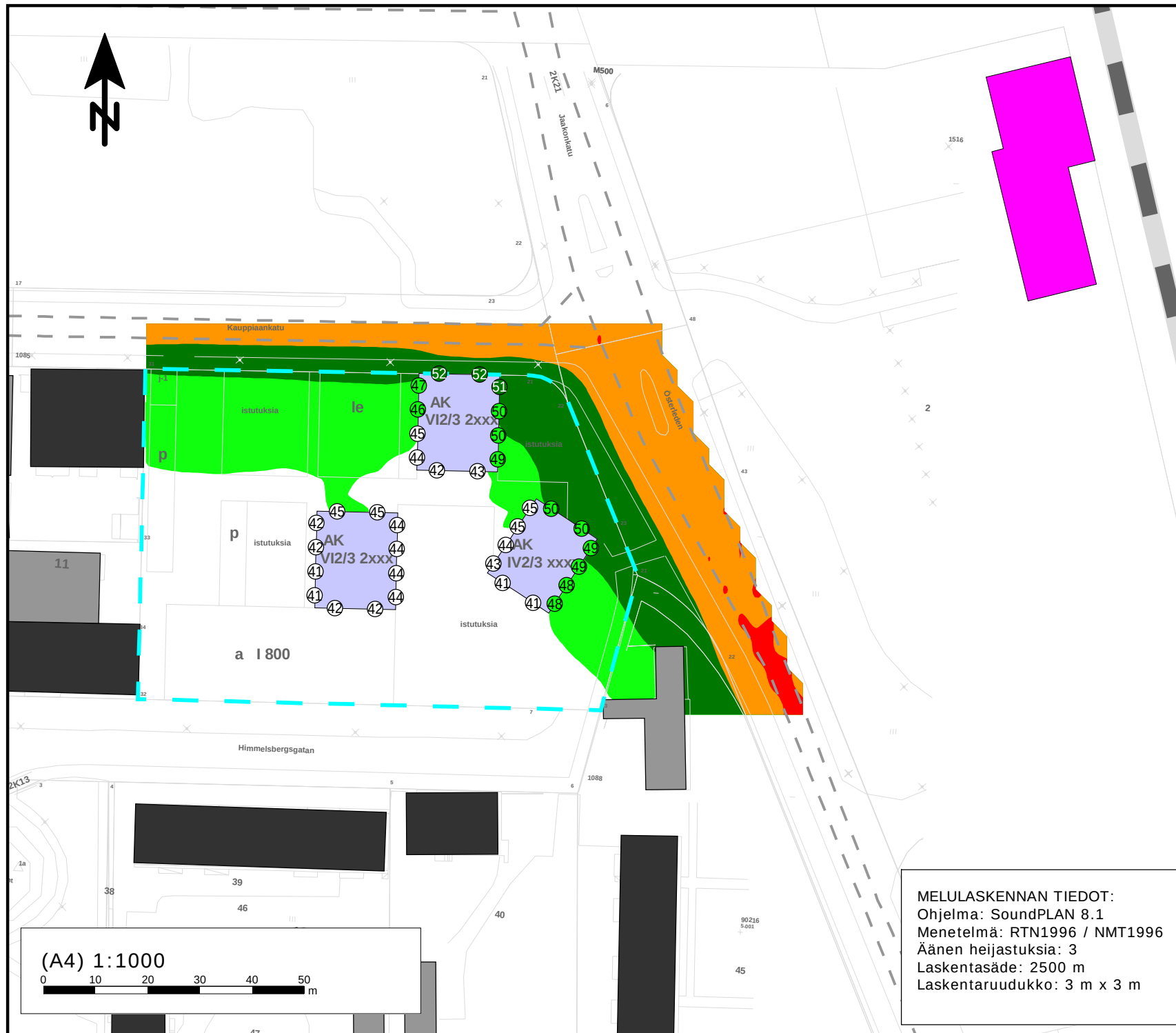
ennustetilanne, v. 2040

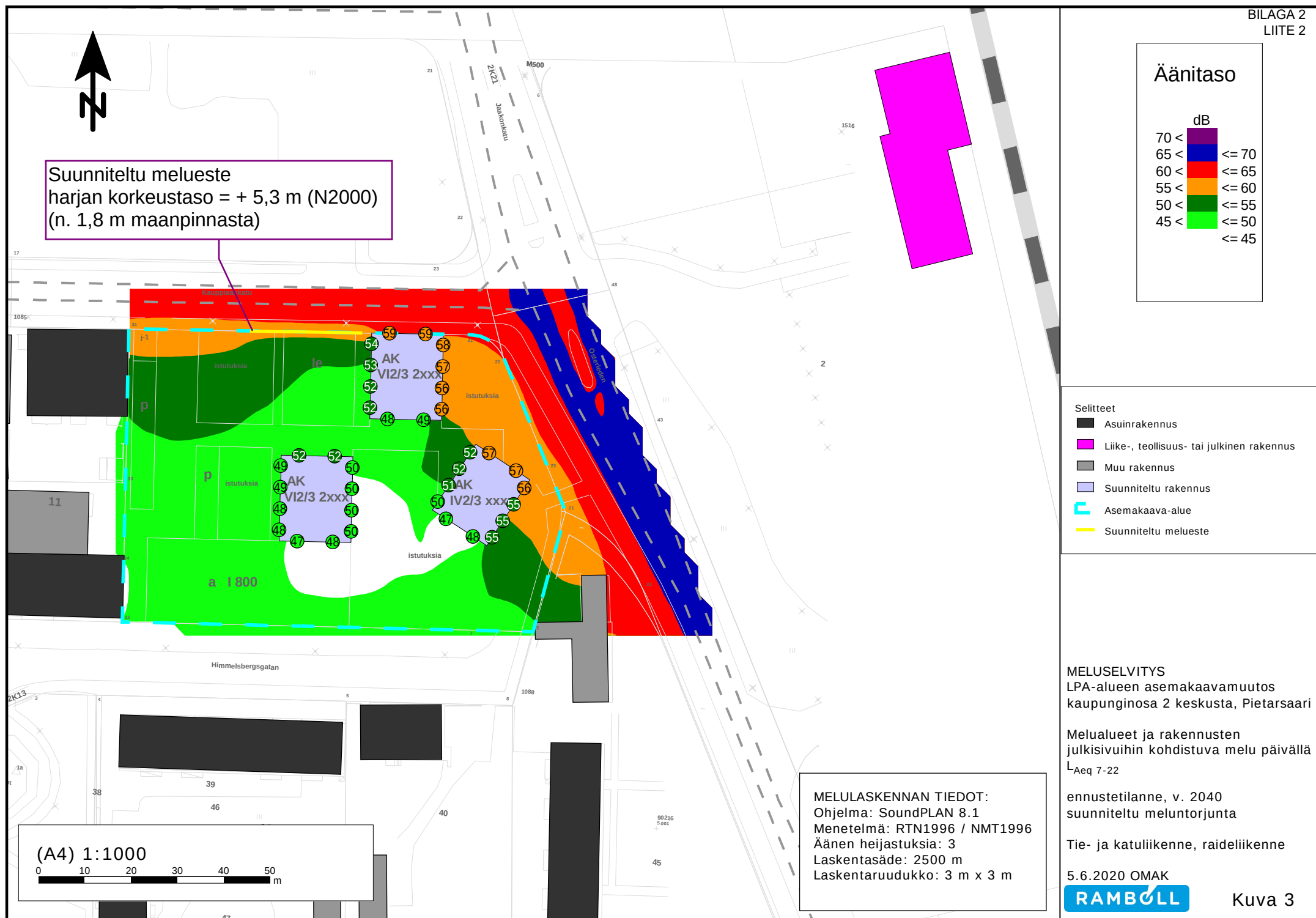
Tie- ja katuliikenne  
Raideliikenne

5.6.2020 OMAK

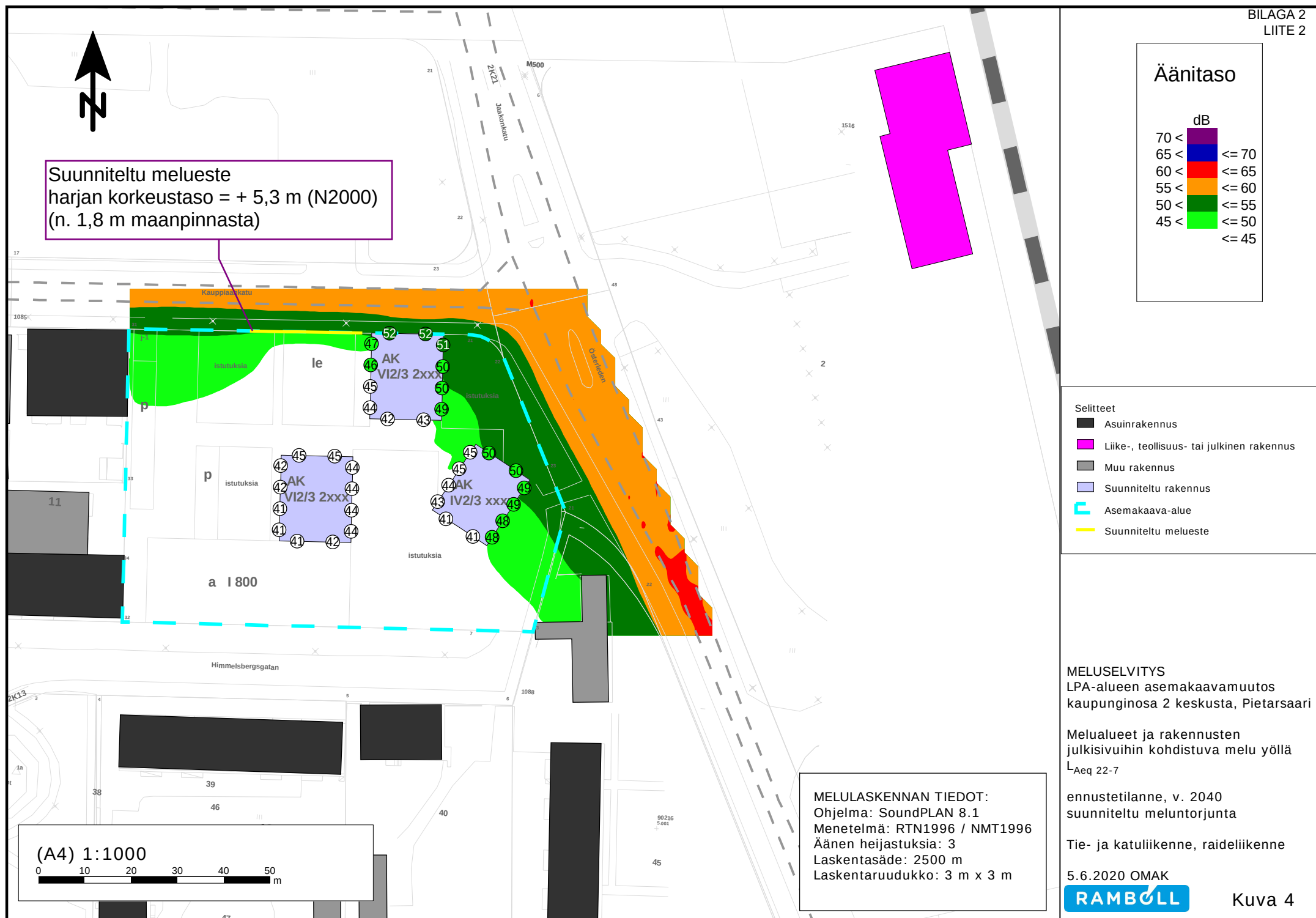
**RAMBOLL**

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