

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 3 CENTRUM
kvarter 9 samt park-
och gatuområden



ASEMAKAAVAN MUUTOS

kaup.osa 3 KESKUSTA
kortteli 9, sekä puisto-
ja katalueet.

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Beskrivningen gäller den 16.12.2021 daterade detaljplanekartan

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneänderungen berör:

Staden Jakobstad, stadsdel 3, CENTRUM,
kvarter 9 samt park- och gatuområden.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Geografiskt utvecklingsplan för Jakobstad

1.2 Planeområdets läge

Planeområdet ligger i stadens nordvästra centrum, ca 300 m från torget.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 16.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

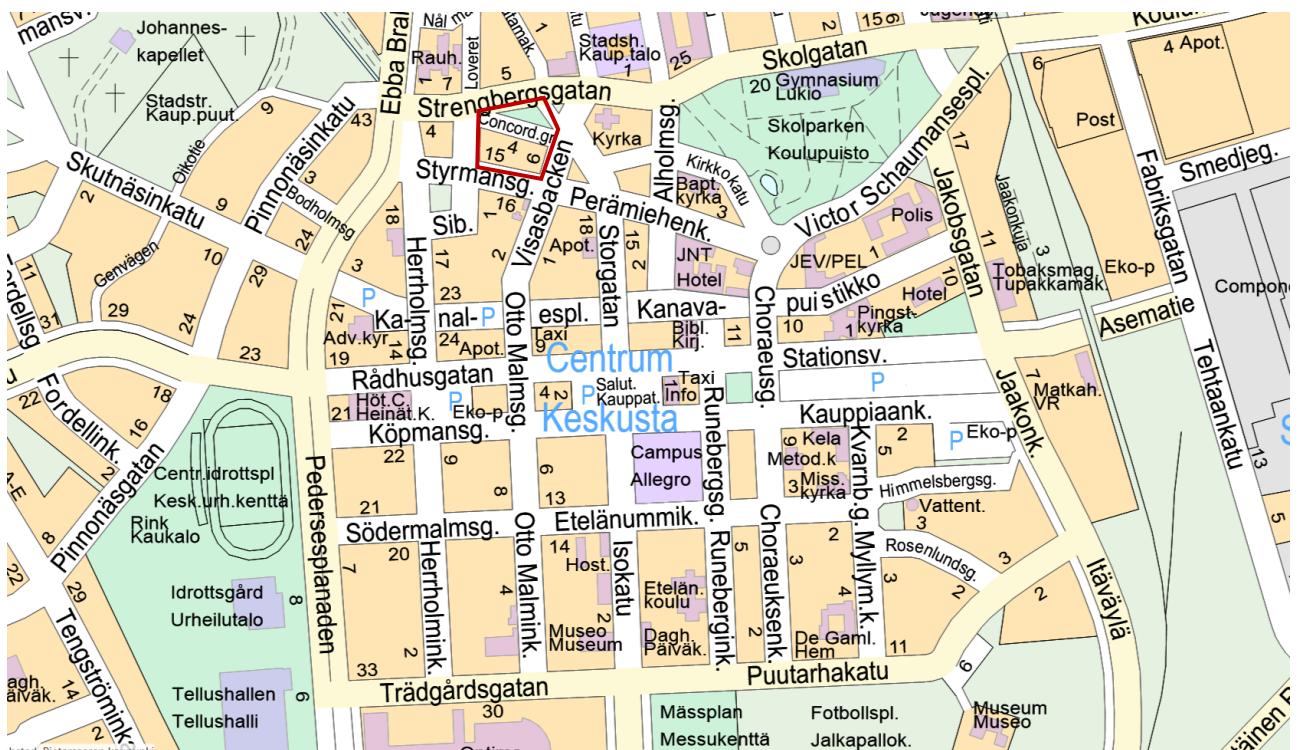
Pietarsaaren kaupunki, kaupunginosa 3,
KESKUSTA, kortteli 9 sekä puisto- ja katu-
alueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutok-
sella muodostuvat:

Pietarsaari, kaupunginosa 3, KESKUSTA,
kortteli 9 sekä katu- ja puistoalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin luoteisosassa, noin 300 m torilta.



1.3 Planens syfte

Planen uppgörs för att möjliggöra en nybyggnad på den s.k. Mattssonska tomten (tomt nr 26). Resten av kvarteret samt gatu- och parkområden tas med för att få en vettig avgränsning för området, men planens innehåll ändras inte på dessa områden.

1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilagorna är:

1. Detaljplan jämte bestämmelser
2. Illustrationer
3. Fotografier
4. Byggnadsinventering

1.6 Övriga utredningar

I centrumplanen från 1989 föreslår man byggandet av en fyrväningsbyggnad vid hörnet Visasbacken/Concordiagränden.

I trädgårdsprojektet ”Crossing Fences” noterades Concordiaskvären år 2004 som ett värdefullt skyddsobjekt.

Kulturmiljöprogrammet från 2009 noterar kvarterets byggnadsbestånd som värdefullt, samtidigt konstateras att närmare bedömningar skall göras i samband med en detaljplaneändring.

IRKY-beteckningen över byggda kulturmiljöer av riksintresse (Museiverket) hör kvarteret och parken till Jakobstads historiska stadskärna.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planeringsprocessen

Arbetet med planeändringen påbörjades våren 2021 på initiativ av Oy Purmo Autic Ab (bolaget äger Mattssons tomt).

Utkastet färdigställdes i juni 2021 för att behandlas av tekniska nämnden.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaava laaditaan mahdollistamaan uudisrakentamisen ns. Mattssonin tontilla (tontti nro 26). Muut korttelin osat sekä katu- ja puistoalueet otetaan kaavan kaava-alueen järkevän rajaamisen takia, mutta näiden alueiden kohdalla ei kaavan sisältö muutu.

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Liitteitä ovat:

1. Asemakaavakartta määräyksineen
2. Havainnekuvia
3. Valokuvia
4. Rakennusinventointi

1.6 Muita selityksiä

Vuoden 1989 keskustasuunnitelmassa ehdotetaan nelikerroksisen talon rakentamista Visasmäen/Concordiakujan kulmaan.

Puutarhaprojektissa ”Crossing Fences” todettiin vuonna 2004 Concordia-aukio arvokkaaksi suojeleukoiteksi.

Kulttuuriympäristöohjelma vuodelta 2009 toteaa korttelin rakennuskannan arvokkaaksi, samalla todetaan että tarkemmat arviot tullaan tekemään asemaavan muutoksen yhteydessä.

Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen RKY-luettelossa (Museovirasto) kuuluvat kortteli ja puisto Pietarsaaren historialliseen keskustaan.

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavaprosessi

Asemakaavan muutostyö alkoi keväällä 2021 Oy Purmo Autic Ab:n (yhtiö omistaa ns. Mattssonin tonttin) aloitteesta.

Luonnos valmistui heinäkuussa 2021 tekniselle lautakunnalle esiteltäväksi.

2.2 Detaljplanen

Planen omfattar tre olika kvartersområden i kv. 9 samt gatu- och parkområden.

Planeområdets areal är 0,81 hektar. Två småhus skyddas. Den totala byggnadsrätten är 4764m².

Kvarterets area är ca 0,436 ha, gatuområdenas ca 0,148 ha och Concordiaparkens ca 0,224 ha. Innehållsmässigt ändras planen inte för gatu- och parkområden.

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplaneändringen torde förverkligas inom de närmaste åren, då den har vunnit laga kraft.

2.2 Asemakaava

Kaava käsittää kolme erilaista korttelialuetta, kortteissa 9, sekä katu- ja puistoalueita.

Kaava-alueenala on 0,81 hehtaaria. Kaksi pientaloa suojaellaan. Kokonaisrakennusoikeus on 4764m².

Korttelin ala on noin 0,436 ha, katualueiden noin 0,148 ha ja Concordiapuiston n. 0,224 ha. Sisällöllisesti ei kaavaa kadun ja puiston kohdalla muuteta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutunee muutaman lähimän vuoden kuluttua, saatuaan lainvoiman.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Redogörelse över planområdets nuläge

3.1.1 Allmän områdesbeskrivning

Allmän beskrivning av området

Kvarteret är en del av stadens centrum, med olika byggnader från olika perioder. Hela området är bebyggt.

3 LÄHTÖTILANNE

3.1 Suunnittelalueella vallitseva tilanne

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen yleiskuvaus

Kortteli on osa kaupungin keskustaa, erilaisine ja erikäisine rakennuksineen. Koko alue on rakennettu.



Markägoförhållanden

Alla tomter är privatägda. Staden äger gatu- och parkområden (gråa områden).



3.2 Planeringssituation

Detaljplan

Gällande detaljplan (Sp 361) på området är från år 2011. I planeringsområdet finns kvartersområden för flervåningshus (AK), för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) och för fristående småhus (AO), samt ett parkområde och gatuområden. På området finns två byggnader som är skyddade (sr). Byggnadsrätterna är presenterade i sifferform, för småhustomterna som byggnadsytor.

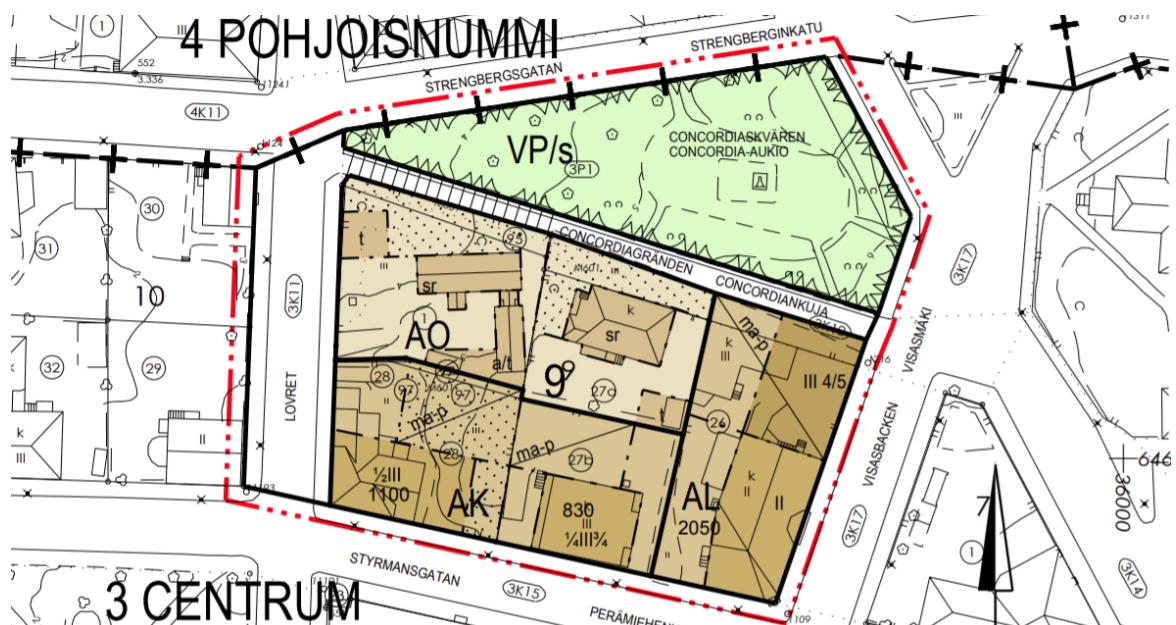
Maanomistussuhteet

Kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet (harmaat alueet).

3.2 Kaavoitustilanne

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava (Sp 361) on vuodelta 2011. Suunnittelualueella on asuinkerrostalojen korttelialue (AK), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja erillispientalojen korttelialue (AO) sekä puisto- ja katualueita. Alueella on kaksi suojeiltua rakennusta (sr). Rakennusoikeudet on numeerisina, pientalotonteilla rakennusaloina.

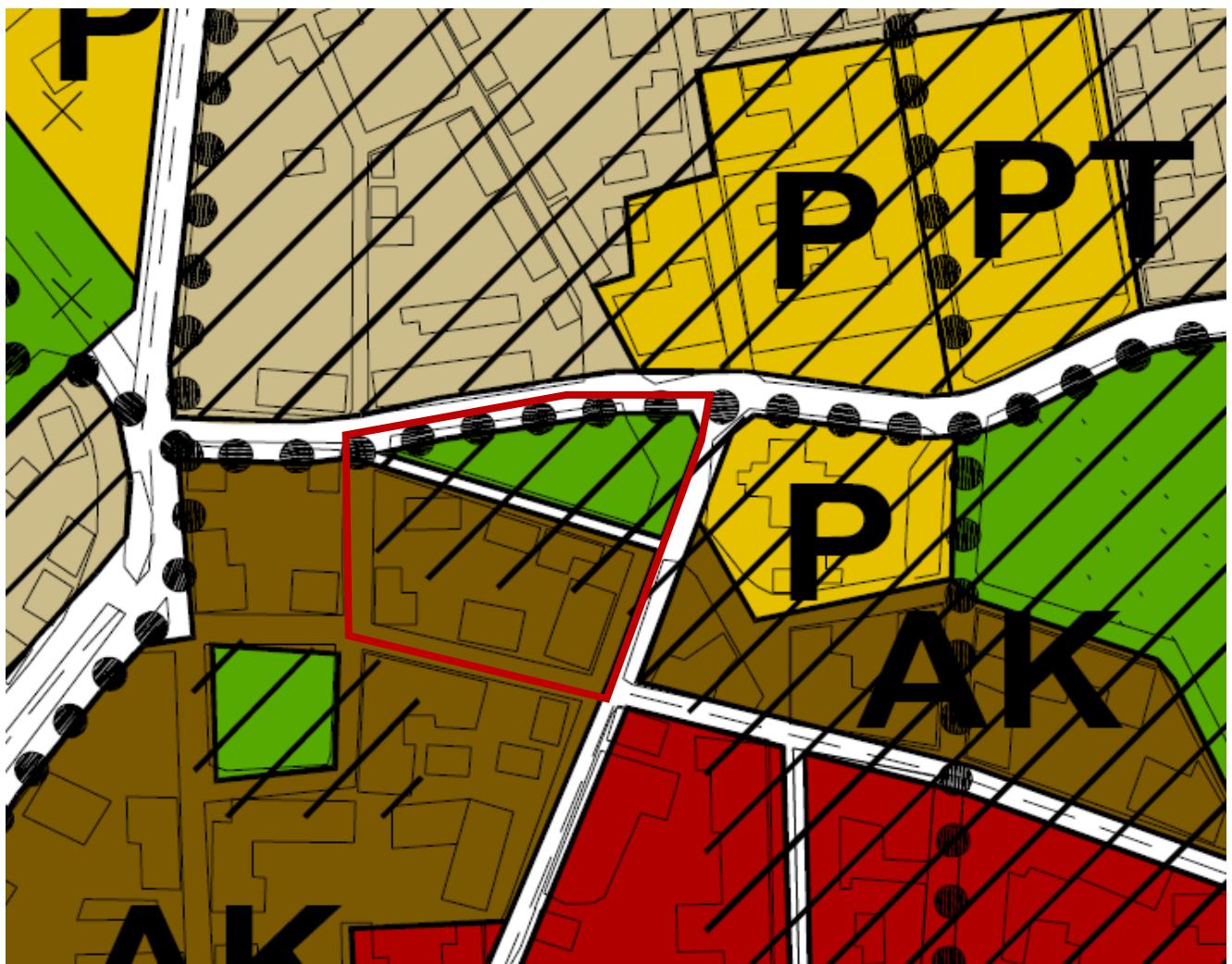


Generalplan

Jakobstads generalplan 2020 är godkänd av stadsfullmäktige 28.1.2008 och ska beaktas som utgångspunkt för detaljplanering. Generalplanen saknar rättsverkan. Enligt generalplanen är det aktuella planeringsområdet avsett för boende med hög täthet (AK), samt vistelse och lek (Stadspark). Gällande landskapsplan styr planeringen. I landskapsplanen är området avsett för centrumfunktioner.

Yleiskaava

Pietarsaaren yleiskaava 2020 on kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä ja se tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen lähtökohtana. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavan mukaan ajan-kohtainen suunnittelalue on osoitettu tiheän asutuksen alueeksi (AK), sekä oleskeluun ja leikkiin (Kaupunkipuisto) Maakuntakaavaa ohjaava suunnittelualue. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi.



AK

Ett område för boende med hög täthet.
Tiheän asutuksen alue.



Ett värdefullt stadsområde.
Arvokas kaupunkialue

**Stadspark
kaupunkipuisto**

Rutter för lättrafik.
Kevyen liikenteen reitit.

Landskapsplan



Nuvarande landskapsplan

Landskapsplanen styr planeringen på planeringsområdet med följande beteckningar och bestämmelser:

C

Område för centrumfunktioner

Med beteckningen anges ett område för servicefunktioner i stadscentrum med centrumriktade förvaltnings-, handels-, välfärds- och fritidstjänster samt boende.

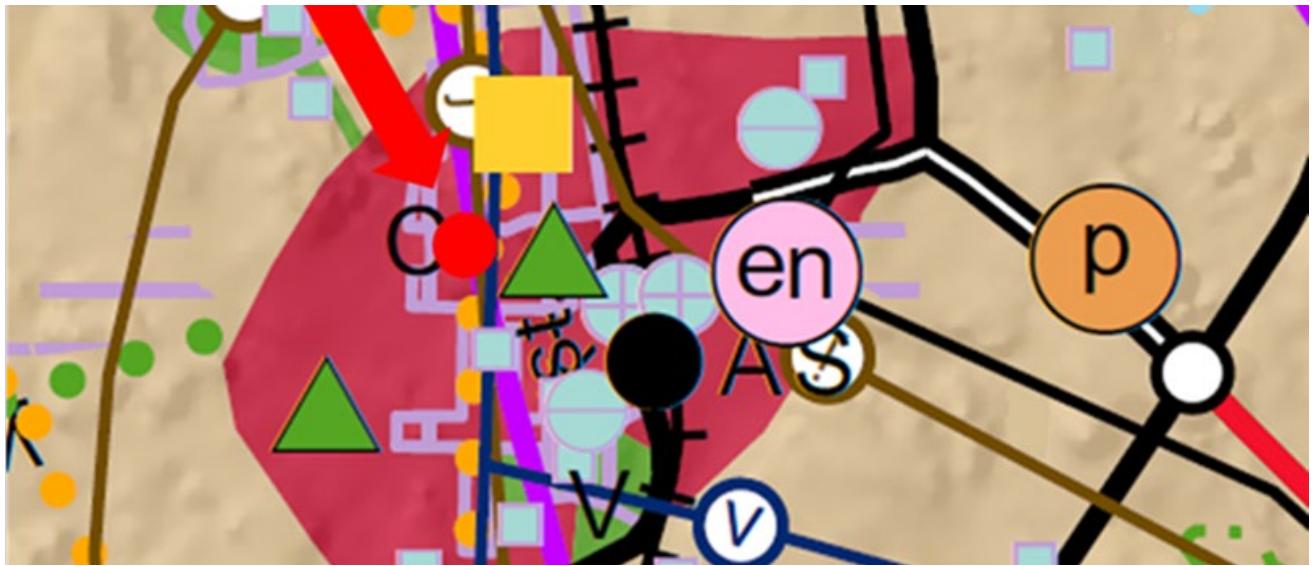


Område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

RKY-område

Planeområdet ingår i byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), där området mellan stadens centrum och Skata fortfarande bär spår av den stadsplan som uppgjordes före den stora branden 1835.

Maakuntakaava



Nykyinen maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa suunnittelualueen suunnitellua seuraavin merkinnöin ja määräyksin:

C

Keskustatoimintojen alue

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



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue.

RKY-alue

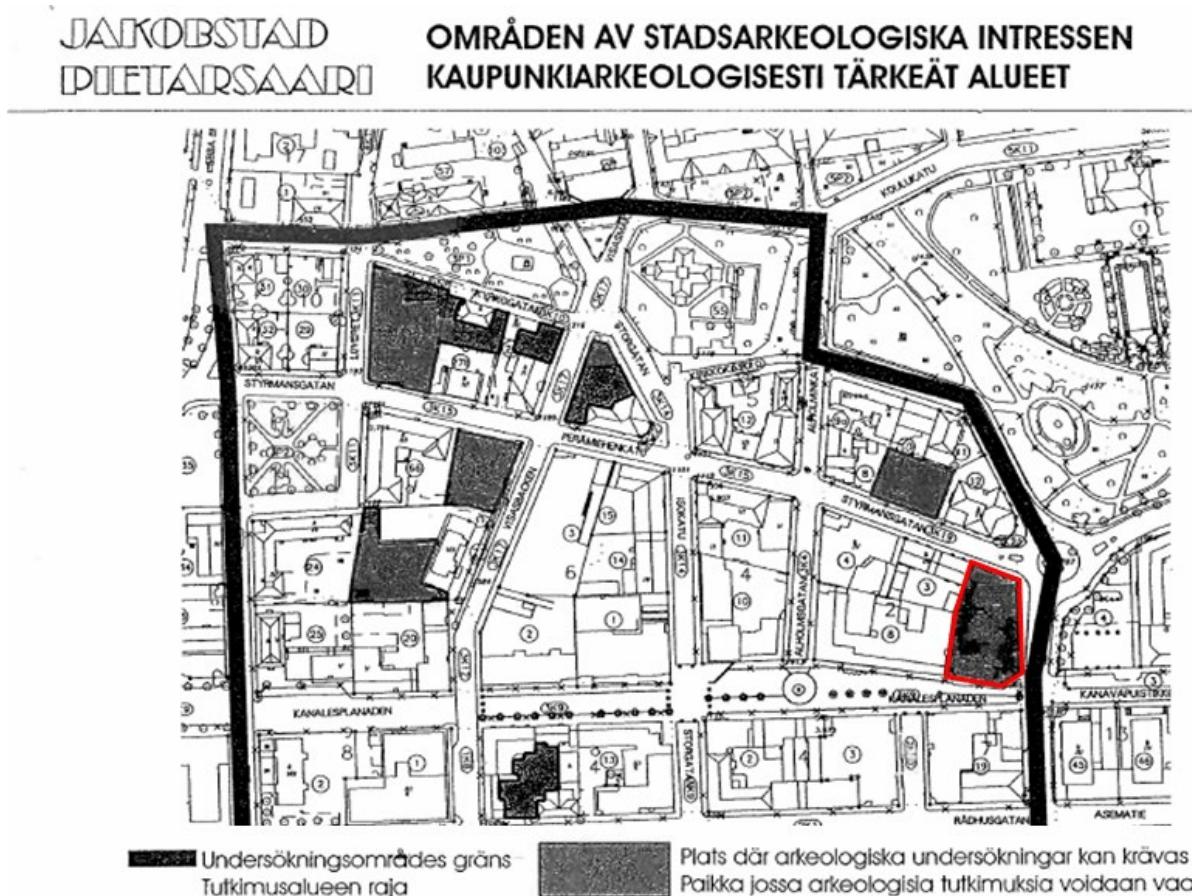
Suunnittelalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), tällä kaupungin keskustan ja Skatan välillä alueella on yhä nähtävissä ennen v. 1835 suurpaloa tehdyn asemakaavan jättämiä jälkiä.

Områden av stadsarkeologiska intressen

Området ingår i stadens områden för stadsarkeologiska intressen där museimyndigheterna kan kräva arkeologiska undersökningar. Bilagan ingår i staden Jakobstads byggnads-ordning godkänd av stadsfullmäktige 25.10.2005 § 116. Vid avgörande om beviljande om byggnadslov för nybyggnader bör byggnadstillsynsmyndigheterna begära utlåtande från museimyndigheterna.

Kaupunkiarkeologisesti tärkeät alueet

Suunnittelalue kuuluu kaupunkiarkeologisesti tärkeisiin alueisiin, joilla museoviranomaiset voivat vaatia arkeologisia tutkimuksia. Liite kuuluu Pietarsaaren kaupungin rakennusjärjestykseen, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.10.2005 § 116. ratkaistaessa rakennusluvan myöntämistä uudisrakennuksille on rakennusvalvontaviranaisten pyydätävä lausunto museoviranomaiselta.



4 PLANERINGSSKEDEN

4.1 Behovet av en planeändring

Planen behöver ändras för att möjliggöra byggandet av en nybyggnad på tomt nr 26.

4 KAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Kaavamuutoksen tarve

Kaavaa on muuttettava, jotta tontilla 26 voidaan rakentaa uudisrakennus.

4.2 Planeringsstart och -beslut

Tekniska nämnden beslöt att påbörja arbetet med en ändring av planen 10.2.2021. Planeringen påbörjades våren 2021.

4.3 Deltagande och växelverkan

4.3.1 Intressenter

Intressenter är kvarterets tomtägare och invånare samt områdets kringliggande markägare, invånare och företag.

4.3.2 Anhängiggörande

Intressenter har per brev meddelats om plane-ringen och via annons i lokala tidningar 17.2.2021.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenter har beretts möjlighet att få information och byta åsikter genom att direkt besöka planläggningsavdelningen. Grannar och övriga intressenter har informerats om planeringen per brev. Diskussioner har förts med företagare i närheten av planområdet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Planförslaget har diskuterats inom centralen för tekniska tjänsters ledningsgrupp, samt som anmälningärende i tekniska nämndens möte.

Planläggningsavdelningen ordnade ett diskussionsmöte 15.10.2021 mellan tomtens ägare samt representanter för Jakobstads- och Österbottens museum.

4.4 Detaljplanens målsättningar

Planen uppgörs för att möjliggöra en nybyggnad på den s.k. Mattssonska tomten (tomt nr 26).

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Genom detaljplanen skapas följande kvartersområden:

- bostads-, affärs- och kontorshus AL,

4.2 Suunnittelun aloittaminen ja aloittamista koskeva päätös

Tekninen lautakunta päätti kaavan muutostyön aloittamisesta 10.2.2021. Suunnittelu aloitettiin keväällä 2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat korttelin tontinomistajat ja asukkaat sekä ympäröivien alueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset.

4.3.2 Vireille tulo

Osallisille on ilmoitettu suunnittelusta kirjeitse ja paikallislehdissä 17.2.2021 julkaistulla ilmoituksella.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisille on varattu mahdollisuus saada tietoa ja keskustella asiasta henkilökohtaisesti kaavoitusosastolla. Naapureita ja muita osallisia on tiedotettu asiasta kirjeitse. Keskusteluja on käyty suunnittelualueen lähistöllä toimivien yrittäjien kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta on keskusteltu teknisen palvelukeskuksen johtoryhmässä, sekä teknisessä lautakunnassa ilmoitusasiana.

Kaavoitusosasto järjesti keskustelutilaisuuden 15.10.2021 tontin omistajan sekä Pietarsaaren- ja Pohjanmaan museon kesken.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaava laaditaan mahdollistamaan lisärakentaminen ns. Mattssonin tontilla (tontti nro 26).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan seuraavia korttelialueita:

- asuin, liike- ja toimistorakennuksille AL,

- bostadsvåningshus AK (tomterna 27b, 28),
- småhus AO (tomterna 1 och 27a).

Övriga områden är gatuområden (Loveret och Concordiagränden) och parkområden (Concordiaskvären).

Planområdets areal är 0,808 hektar.

Byggnadsrätten är 4764m². Området har färdig samhällsteknik. Då området ligger i centrum, finns all nödvändig kommersiell och offentlig service inom räckhåll.

5.1.2 Service

Service för vardagliga behov finns i centrum, som planområdet är en del av.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Den planerade nybyggnaden kompletterar bebyggelsen på ett naturligt sätt. Byggnadsmassan bildar tillsammans med Halpa-Hallis och Cityhusets kvarter ett högklassigt stadsrum, som omges av höga byggnader, och öppnar sig mot kyrkan och f.d. brandkårshuset.

Två redan skyddade historiskt värdefulla byggnader skyddas även i den ändrade planen.

Ett förverkligande av den nya detaljplanen medför inga ökade miljörisker för området.

5.3 Områdesreserveringar

Planen omfattar följande områdesreserveringar:

Kvartersområdet för bostads-, kontors- och affärsbyggnader AL

Områdets areal är ca 0,12 ha. Det omfattar f.d. Mattssons tomt. På tomten får byggas bostads- kontors- och affärsutrymmen i en 4 våningar hög byggnad. Byggnadsrätten är 2280m², motsvarande en exploatering enligt e=1,90.

På tomten får byggas en parkeringskällare och ett biltak.

Bilplatskravet är 1 bilplats/100 m² våningsyta.

Kvartersområdet för flervåningshus AK

Områdets areal är ca 0,15 hektar. Det omfattar två tomter vid Styrmansgatan. Det högsta tillåtna våningsantalet är fyra. Byggnadsrätten är sammanlagt ca 1930m² våningsyta.

På tomterna får byggas parkeringskällare. Bilplatsnormen är 1 bilplats / bostad.

- asuinkerrostaloille AK (tontit 27b, 28),
- pientaloille AO (tontit 1 ja 27a).

Muita alueita ovat katualueet (Loveret ja Concordiankuja) ja puisto (Concordia-aukio).

Kaava-alueenala on 0,808 hehtaaria.

Rakennusoikeus on 4764m². Alueella on valmis yhdyskuntateknikka. Kun alue sijaitsee keskustassa, ovat kaikki tarpeelliset kaupalliset ja julkiset palvelut lähellä.

5.1.2 Palvelut

Päivittäin tarvittavat palvelut sijaitsevat keskustassa, jonka osa suunnittelalue on.

5.2 Ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen

Suunnitelu uudisrakentaminen täydentää rakennettua ympäristöä luontevasti. Rakennusmassa muodostaa yhdessä Halpa-Hillin ja City-talon kortteleiden kanssa korkeatasoisena kaupunkitarinan, jota korkeat rakennukset ympäröivät, ja joka avautuu kirkon ja ent. palokunnantalon suuntaan.

Kaksi jo suojeleita historiallisesti arvokasta taloa suojellaan myös muutetussa kaavassa.

Uuden kaavan toteuttaminen ei lisää ympäristöriskejä alueella.

5.3 Aluevaraukset

Kaavaan sisältyvät seuraavat aluevaraukset:

Asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialue AL

Alueen koko on n. 0,12 ha. Se käsittää entisen Mattssonin tontin. Tontille saa rakentaa asuin-, toimisto- ja liiketiloja 4-kerroksisena talona. Rakennusoikeus on 2280m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=1,90.

Tontille saa rakentaa pysäköintikellarin ja autotakso. Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka/100 m².

Kerrostalojen korttelialue AK

Alueen alan on noin n. 0,15 ha. Se käsittää kaksi tonttia Perämiehenkadun varrella. Suurin sallittu kerrosluku on neljä. Rakennusoikeus on yhteensä n. 1930 k-m².

Tonteille saa rakentaa pysäköintikellarit. Autopaikanormi 1 autopaikka / asunto.

Kvartersområdet för småhus AO

Områdets areal är ca 0,16 hektar. Områdets nuvarande huvudbyggnader skyddas med beteckningen sr (byggnad som skyddas) och byggnadsytor som motsvarar byggnadernas nuvarande yta. På tomterna får byggas nya uthusbyggnader.

Skyddandet preciseras med en skyddsbestämmelse.

Gatuområden

Concordiagrändens och Loverets sammanlagda areal är ca 1480m². För gatornas del ändras planens innehåll inte

Parkområden

Concordiaparkens areal är ca 2240m². För parkens del ändras planen inte.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna för den kringliggande bebyggelsen är relativt små, eftersom planenliga funktioner redan existerar på området.

En höjning av våningsantalet på tomt nr 26 medför ökad skuggning på uteserveringsområdet på tomt 1, kvarter 7. Vår strävan är att påbörja en detaljplaneändring för detta kvarter som bl.a. resulterar i en större byggnadsrätt.

En ökning av våningsantalet på tomt nr 26 kommer att bilda tillsammans med Halpa Hallis och Cityhusets kvarter ett högklassigt stadsrum som öppnar sig mot Concordiaskären, brandkårshuset, stadshuset och kyrkan (se bild 1).

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelialueen ala on n. 0,16 ha. Alueen nykyiset pääarakennukset suojellaan, merkinnällä sr (suojeltava rakennus) ja rakennusalalla joka vastaa rakenusten nykyistä pohja-alaa. Tonteille saa rakentaa uusia ulkorakennuksia.

Suojelusta määräätään tarkemmin suojelemääräyksellä.

Katualueet

Concordiakujan ja Loveritin yhteenlaskettu pintaala on noin 1480m². Katujen osalta kaavan sisältö ei muutu.

Puistoalueet

Concordiapuiston ala on noin 2240m². Puiston osalta kaava ei muutu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset ympäröivään asutukseen ovat verraten pienet, sillä kaavan mukaisia toimintoja on alueella jo entuudestaan.

Kerrosluvun korotus tontilla 26 lisää ulkotarjoilutilan varjostusta tontilla 1 korttelissa 7. Tavoitteenamme on myös kyseisen korttelin asemakaavamuutoksen käynnistäminen, joka mm. korottaisi rakennusoskeutta.

Kerrosluvun korottaminen tontilla 26 muodostaa yhdessä Halpa-hallin ja City-talon kortteleiden kanssa korkealuokkaisen kaupunkitilan, joka avautuu Concordia-aukioille, palokunnantalolle ja kirkolle pään. (katso kuva 1).

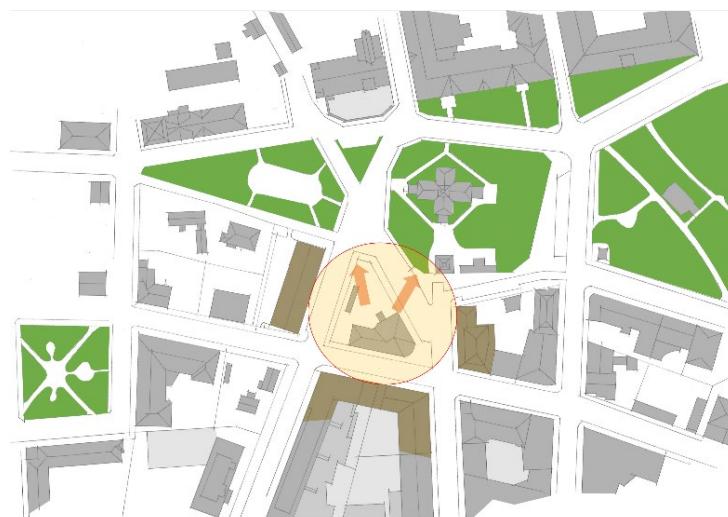


Bild 1

Kuva 1

De skyddade byggnaderna i kvarteren får en inramning som lyfter fram och ger ett tydligare fokus på objekten.

Gatuvyerna och -fasaderna utmed både Styrmansgatan och Visasbacken förbättras betydligt.

Den tydliga och högre bebyggda gränsdragningen både i norr och söder mot parkerna klargörs mycket tydligare (se bild 2).

Korttelin suojellut rakennukset saavat kehyksen, joka tuo selvemmin esille kohteet.

Permiehenkadun ja Visasmäen katunäkymät ja -julkisivut paranevat huomattavasti.

Puistoja selvästi rajaavat korkeammat rakennukset pohjoisessa ja etelässä tulee esiin paljon selvemmin. (katso kuva 2).

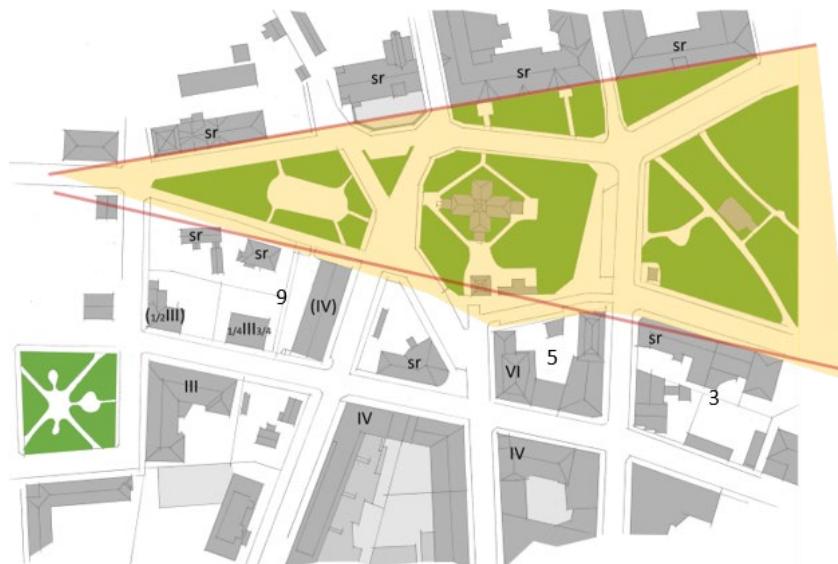


Bild 2

Kuva 2

5.5 Störande faktorer i miljön

Förverkligandet av planen medför inga störningar i miljön

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

I planen används endast traditionella planbeteckningar och -bestämmelser.

6 GENOMFÖRANDET AV PLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplanen bestämmer det framtida byggandet i området där uppgjorda illustrationer styr genomförandet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta häiriötä ympäristöön.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaehdotus sisältää ainoastaan tavanomaisia kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

6 TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava määrää tulevaisuuden rakentamista alueella, jossa laaditut havainne kuvat ohjaavat toteuttamista.

6.2 Toteuttaminen ja sen ajoitus

Yhteiskunnallisesti keskusta-alueen tiivistäminen on useimmiten tavoite, johon tulisi pyrkiä. Kaupungissa on jatkuva asumismahdollisuukset

Ur ett samhällsperspektiv är oftast en förtäning av centrumområden att sträva till. I staden finns ett kontinuerligt behov av boendemöjligheter, och nybyggnaden på tomt 26 torde förverkligas rätt så snabbt.

6.3 Uppföljning

Särskild uppföljning behövs inte.

tarve, ja tontin 26 uudisrakennus toteutunee varsin nopeasti.

6.3 Seuranta

Erityistä seurantaa ei tarvita.

STADEN JAKOBSTADS PLANLÄGGNINGSAVDELNING PIETARSAAREN KAUPUNGIN KAAVOUTUSOSASTO

Jakobstad / Pietarsaari 29.6.2021

Sören Öhberg
Stadsplanearkitekt
Asemakaava-arkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1	Räddningsmyndighetens utlåtande Pelastusviranomaisen lausunto	
2	Hälsoinspektionens utlåtande Terveysvalvonnans lausunto	
3	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
4	Jakobstads Vattens utlåtande Pietarsaaren Veden lausunto	
5	Energiverket Herrfors' utlåtande Energialaitos Herrforsin lausunto	
6	Kommunaltekniska avdelningens utlåtande Kunnallistekniikan osaston lausunto	
7	Jakobstads museums utlåtande Pietarsaaren museon lausunto	
8	Österbottens museums utlåtande Pohjanmaan museon lausunto	
9	NTM-centralen i Södra Österbottens utlåtande Etelä-Pohjanmaan ELY-Keskuksen lausunto	
10	Österbottens förbunds utlåtande Pohjanmaan liiton lausunto	
11	Framlagd till påseende Asetettu nähtäville	
12	Behandlad av tekniska nämnden Käsitelty teknisessä lautakunnassa	
13	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	



Illustration 1 – Havainnekuva 1



Illustration 2 – Havainnekuvia 2

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	598 Jakobstad	Datum för ifyllning	28.06.2021
Planens namn	3 CENTRUM kvarter 9 samt park- och gatuområde.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	17.02.2021
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,8077	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,8077

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]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8077	100,0	4919	0,61		230
A sammanlagt	0,4523	56,0	4919	1,09		230
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2238	27,7				
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1316	16,3				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1714	21,2	1714	0,0640	640

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	742		

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8077	100,0	4919	0,61		230
A sammanlagt	0,4523	56,0	4919	1,09		230
AK	0,1535	33,9	1930	1,26		
AO	0,1783	39,4	709	0,40		
AL	0,1205	26,6	2280	1,89		230
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2238	27,7				
VP	0,2238	100,0				
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1316	16,3				
Gator	0,1316	100,0				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1714	21,2	1714	0,0640	640
ma-p	0,1714	100,0	1714	0,0640	640

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	742		
Detaljplan	2	742		

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvetö

Kunta	598 Pietarsaari	Täytämispvm	28.06.2021
Kaavan nimi	3 KESKUSTA	kortteli 9 sekä puisto- ja katualueet.	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.02.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8077	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8077

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	0,8077	100,0	4919	0,61		230
A yhteensä	0,4523	56,0	4919	1,09		230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2238	27,7				
R yhteensä						
L yhteensä	0,1316	16,3				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1714	21,2	1714	0,0640	640

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	742		

Alamerkinnät

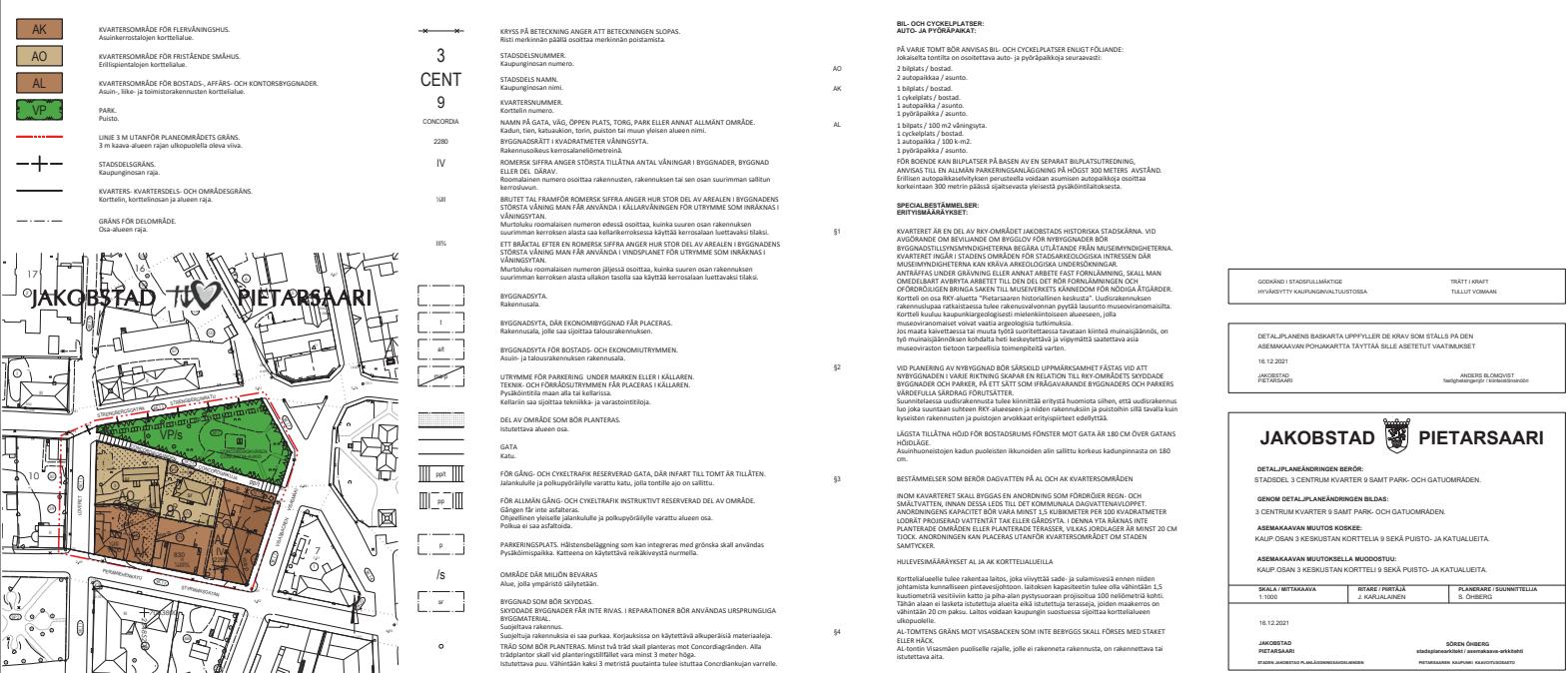
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8077	100,0	4919	0,61		230
A yhteensä	0,4523	56,0	4919	1,09		230
AK	0,1535	33,9	1930	1,26		
AO	0,1783	39,4	709	0,40		
AL	0,1205	26,6	2280	1,89		230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2238	27,7				
VP	0,2238	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,1316	16,3				
Kadut	0,1316	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1714	21,2	1714	0,0640	640
ma-p	0,1714	100,0	1714	0,0640	640

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	742		
Asemakaava	2	742		

DETALJPLAN JÄMTE BESTÄMMELSER ASEMAKAAVAKARTTA MÄÄRÄYKSINEEN

BILAGA I LIITE I







BYGGNADSINVENTERING

STADSDEL 3 KVARTER 9

RAKENNUSINVENTOINTI

KAUPUNGINOSA 3 KORTTELI 9





Byggnad/ Rakennus 1, 2

Visasbacken 6

Visasmäki 6



Huvudbyggnaden – Lagerbyggnaden

På tomten Visasbacken 5 finns det två befintliga byggnader.

Viktor ”Kongo-Andersson” Andersson köpte tomtens tre delar 1933, 1936 och 1938 och rev bort de gamla trähusen som då fanns där tidigare. Huvudbyggnaden (nr 1) är ritad av August Åkerholm 1935 och blev klar följande år. Den mindre byggnaden (nr 2) som ligger närmare brandkårshuset är ritad av byggmästaren Walter Sundgren 1941. Den kallas då för en lagerbyggnad. Den byggdes samma år som huvudbyggnaden och har senare varit känd som ”pedvärkstan”.

De första hyresgästerna i nedre våningens två affärslokaler var Atti Holmströms bilaffär och Alkoholiliike. År 1941 har också Jakobstads Veliciped- och Vulkaniseringsaffär varit verksam i utrymmen. Följande år ersattes vulkaniseringsaffären av Bröderna Mattssons velocipedaffär och Atti Holmströms affär är på den tiden då borta. Omkring 1970 flyttade Alko från byggnaden till Stationsvägen. 1971 nämns stället Bilfärsäljning O. Rautamo på adressen. Bilhallen fanns i källaren med infart från Styrmansgatan. Rautamo byggde senare sin stora bilhall på åkern mellan Permo och Sveden och Mattssons tog över hela nedre våningen.

Bostadsutrymmena på andra våningen hyrdes ut de första åren före Anderssons familj själv flyttade dit 1941.

Byggnaden är inte skyddad i gällande detaljplan bedömningen är att den inte har sådana särskilda skyddsvärden att den skulle skyddas i detaljplaneändringen.



Pääräkennus – Varastorakennus

Visasmäki 5:n tontilla sijaitsee kaksi rakennusta. Viktor ”Kongo-Andersson” Andersson osti tontin kolme osaa 1933, 1936 ja 1938 ja purki aiemmat siellä sijainneet kolme puutaloa. Pääräkennus nro 1 on August Åkerholmin 1935 piirtämä ja valmistui seuraavana vuonna. Pienempi rakennus nro 2, joka sijaitsee läheänä paloasemaa, on rakennusmestari Walter Sundgrenin 1941 piirtämä. Se nimettiin silloin varastorakennukseksi. Se rakennettiin samana vuotena kuin pääräkennus ja on sen jälkeen ollut tunnuttuna pyöräkorjaamona.

Ensimmäiset vuokralaiset alemman kerroksen liiketiloissa oli Atti Holmströmin autoliike ja Alkoholiliike. Vuonna 1941 toimi liiketiloissa myös Jakobstads Veliciped- och Vulkaniseringsaffär. Seuraavana vuonna vulkanointi liike korvattiin Mattsonin veljesten pyöräliikkeellä ja tällöin Atti Holströmin liike ei ollut enää toiminassa. 1970 tienoilla muutti Alko rakennuksesta Asematielle. 1971 mainitaan automyynti O. Rautamo tässä osoitteessa. Autohalli sijaitsi kellarissa ja ajoliittymä oli Perämiehenkadulta. Rautamo rakensi suuren autohallinsa Permon ja Kytömäen väliin ja Mattsons otti käyttöönsä koko alakerran.

Toisen kerroksen asuintilat olivat vuokralla ensimmäiset vuodet ennen kuin Anderssonin perhe itse muutti sinne 1941.

Rakennusta ei ole suojeiltu nykyisessä asemakaavassa. Arvioinnin mukaan rakennuksella ei ole sellaisia erityisiä suojelevarvoja, jotta se tulisi suojella asemakaavamuutoksella.

Byggnad/ Rakennus 3

Concordiagränden 4
Concordiakuja 4



På tomten finns ett egnahemshus som troligen är ritat 1950 av Kalle Kannela/Kaunela, slutsyn 1954. Tomten och gården ägdes då av handlanden Emil Lundström och var ihop med nuvarande tomt Styrmansgatan 13. 1961 delades tomt 27 till två separata tomter. År 1961 köpte kartograf Matts Haga gården/tomten och dess senaste ägare är Signar och Saga Nygård. Byggnaden är skyddad i gällande detaljplan och skall fortfarande ha en skyddsbezeichnung (sr).

Byggnad/ Rakennus 4

Loveret 5



Före Hamngatans bebyggelse uppstod, var tomten stadens nordvästra bebyggda hörn. Nedanför tomten fanns stadsfjärden (Loveret/Pedersesplanaden) och mot norr Kyrkåkern (Concordiaskvären). Redan på 1820-talet bodde sjömannen Anders Strömmen på tomten. Han blev senare styrman och lät bygga nytt bostadshus åt sin familj i två etapper, huset som står kvar. Halva 1833 och andra halvan 1843. På tomten finns också ett fähus byggt 1849. Familjen Strömmen bodde kvar fram till 1880, därefter läraren Peder Granberg. 1890–1914 bodde kapten Josef Röösgren med sin familj i gården. År 1914 köpte handelsmannen Herman Lundström gården. Släkten bor kvar ännu i dag. Fähuset fick senare bli magasin och vid en stor renovering ca 2000–2003 byggdes magasinet och bostadsbyggnaden ihop. I f.d. magasinet inrymdes då bastu, duschrums, grovkök och sovloft.

Tontilla sijaitsee omakotitalo, joka on mahdollisesti Kalle Kannela/Kaunelan 1950 piirtämä, lopputarkastus 1954. Tontin ja talon omisti silloin kauppias Emil Lundström ja oli osa nykyistä tonttia Perämiehenkatu 13. 1961 jaettiin tontti kahdeksi erilliseksi tontiksi. Vuonna 1961 osti kartoittaja Matts Haga talon/tontin ja sen viimeisimmät omistajat ovat Signar ja Saga Nygård. Rakennus on suojelelu voimassa olevassa asemakaavassa ja suojeillaan myös edelleen suojuumerkinnällä (sr).

Ennen kuin Satamakadun rakennukset rakennettiin, oli tontti rakennetun kaupungin luoteiskulma. Tontin alapuolella oli kaupunginlahti (Loveret/Pietarin puistikko) ja pohjoisessa Kirkonpelto (Concordia-puisto). Jo vuonna 1820 asui merimies Anders Strömmen tontilla. Hänen tuli myöhempin perämies ja hänen rakennutti kahdessa osassa uuden asuintalon perheelleen, joka on vielä olemassa. Toisen puolen 1833 ja toisen puolen 1843. Tontilla sijaitsee myös 1849 rakennettu navetta. Strömmenin perhe asui vuoteen 1880 asti, jonka jälkeen opettaja Peder Granberg. 1890–1914 asui kapteeni Josef Röösgren talossa perheineen. Vuonna 1914 osti kauppias Herman Lundström talon. Suku asuu edelleen talossa. Navetasta tehtiin myöhempin varasto ja suuremman peruskorjaus yhteydessä 2000–2003 rakennettiin makasiini ja

2003 belönade Ebba Brahesamfundet renoverarna med sitt diplom ”för en betydelsefull insats i bevarandet av Jakobstads byggnadshistoria”.

Efter Vasa brand 1852, flyttades stadens högre läroverk till Jakobstad. Lärarna räknade med att så småningom flytta tillbaka till Vasa och köpte inga gårdar i Jakobstad utan bodde på hyra. I den här gården bodde då en tid gymnasieläraren Georg Zacharias Forsman (1830–1903). Han blev 1863 professor i historia vid Helsingfors universitet, senare adlad och känd som den finsksinnade Yrjö Sakari Yrjö-Koskinen.

Byggnaden är skyddad i gällande detaljplan och skall fortfarande ha en skyddsbe teckning (sr).

asuinrakennus yhteen. Aiempaan makasiiniin sijoitettiin sauna, pesuhuone, apukeittiö ja makuuparvi. 2003 palkitsi Ebba Brahesamfund peruskorjaajat diplomiilaan ”Merkittävä teko Pietarsaaren rakennushistorian ylläpitämiseksi”.

Vaasan palon jälkeen 1852 siirrettiin kaupungin ”högre läroverk” Pietarsaareen. Opettajat ajattelivat muuttaa myöhemmin takaisin Vaasaan ja eivät sen vuoksi ostaneet asuntoja Pietarsaaresta vaan olivat vuokralla. Tässä talossa asui silloin hetken lukion opettaja Georg Zacharias Forsman (1830–1903). Hän valmistui historian professoriksi Helsingin yliopistosta, myöhemmin hänet aateloihti ja tunnettiin suomalaisielsenä Yrjö Sakari Yrjö-Koskisenä. Rakennus on suoje luvoimassa olevassa asemakaavassa ja suoje lallaan edelleen suoje lumerkinällä (sr).

Byggnad 5

Styrmansgatan 15
Perämiehenkatu 15



Gården var ursprungligen en envåningsbyggnad längs Strandgatan (Loveret) med gaveln mot Styrmansgatan. Byggåret är okänt, men redan på 1840-talet står en byggnad på platsen, troligen den samma som genom 1900-talet blivit tillbyggd, påbyggd med en andra våning och ombyggd i många reparer. I dag syns i exteriören inget av den ursprungliga byggnaden. På 1800-talet bodde här vaktmästare Nordström, garvarna Savander och Blomster, sjöman Wörgren och vid sekelskiftet 1900 buntmakare Gregorius Wilhelm Alexander Rosenberg följd av byggnadstekniker Joel Holm. 1951 köpte Jesu Kristi kyrka av sista dagars heliga gård för att användas som samlingslokal. 1964 invigdes gården som kapell. 1970 invigdes mormonernas nya kyrka på Kittholmen, Loveret 3 såldes då åt Kurt Tuomi som fortfarande äger gården.

Byggnaden har efter flera ändringar helt förlorat sin originalitet. Huset saknar speciella skyddsvärden och kan ersättas med en nybyggnad.

Talo oli alunperin yksikerroksinen talo Rantakadun (Loveret) varrella päätty Perämiehenkatua kohden. Rakennusvuosi ei ole tiedossa, Mutta jo 1840 samalla paikalla sijaitsee talo, luultavasti sama rakennus, jota 1900 luvulla on lisärakennettu, korotettu toisella kerroksella ja muutettu useampaan otteeseen. Nykyään talon julkisivuissa ei näy mitään alkuperäisestä rakennuksesta. 1800-luvulla siellä asui talomies Nordström, nahkurit Savander ja Blomster, merimies Wörgren ja vuosisadanvaihteessa 1900 turkkuri Gregorius Wilhelm Alexander Rosenberg tämän jälkeen rakennusteknikko Joel Holm. 1951 osti Jesu Kristi kyrka av sista dagars heliga talon kokoontumispalaksi. 1964 vihittiin talo kappeliksi. 1970 vihittiin mormoonien uusi kirkko Kittholmassa. Loveret 3 myytiin Kurt Tuomelle joka edelleen omistaa talon. Rakennus on useiden muutosten jälkeen menettänyt täysin alkuperäisyytensä. Talolla ei ole erityisiä suoje luarvoja ja se voidaan korvata uudisrakennuksella.

Byggnad/ Rakennus 6

Styrmangatan 13
Perämiehenkatu 13



Tomten bildades 1961 när tomt 27 delades. Tomtens andra halva var nuvarande Concordiagränd 4. På tomten finns en trevåningsbyggnad ritad av Kirsti & Egil Nordin Arkitekt MNAL 1963, ritningen godkänd 1964. Byggnaden är ett bostadshus med en bilhall i källaren. I källaren hade Bilförsäljning O. Rautamo bilar på 1960- och 70-talen medan kontoret fanns i Mattssons hus på granntomten. Rautamo byggde senare sin stora bilhall på åkern mellan Permo och Sveden och flyttade verksamheten dit.

Tontti muodostettiin 1961 kun tontti 27 jaettiin. Tontin toinen puoli oli nykyinen Concordiakuja 4. Tontilla sijaitsee kolme kerroksinen rakennus, jonka on piirtänyt Kirsti & Egil Nordin Arkitekt MNAL 1963, Piirustus on hyväksytty 1964. Rakennus on asuinkerrostalo autopaiikoituskellarilla. Automyynti O. Rautamolla oli kellarissa autoja 1960- ja 70-luvulla ja konttori sijaitsi Mattsonin rakennuksessa naapuritontilla. Rautamo rakensi myöhemmin suuren autohallinsa Permon ja Kytömäen väliselle pellolle ja siirsi toimintansa sinne.