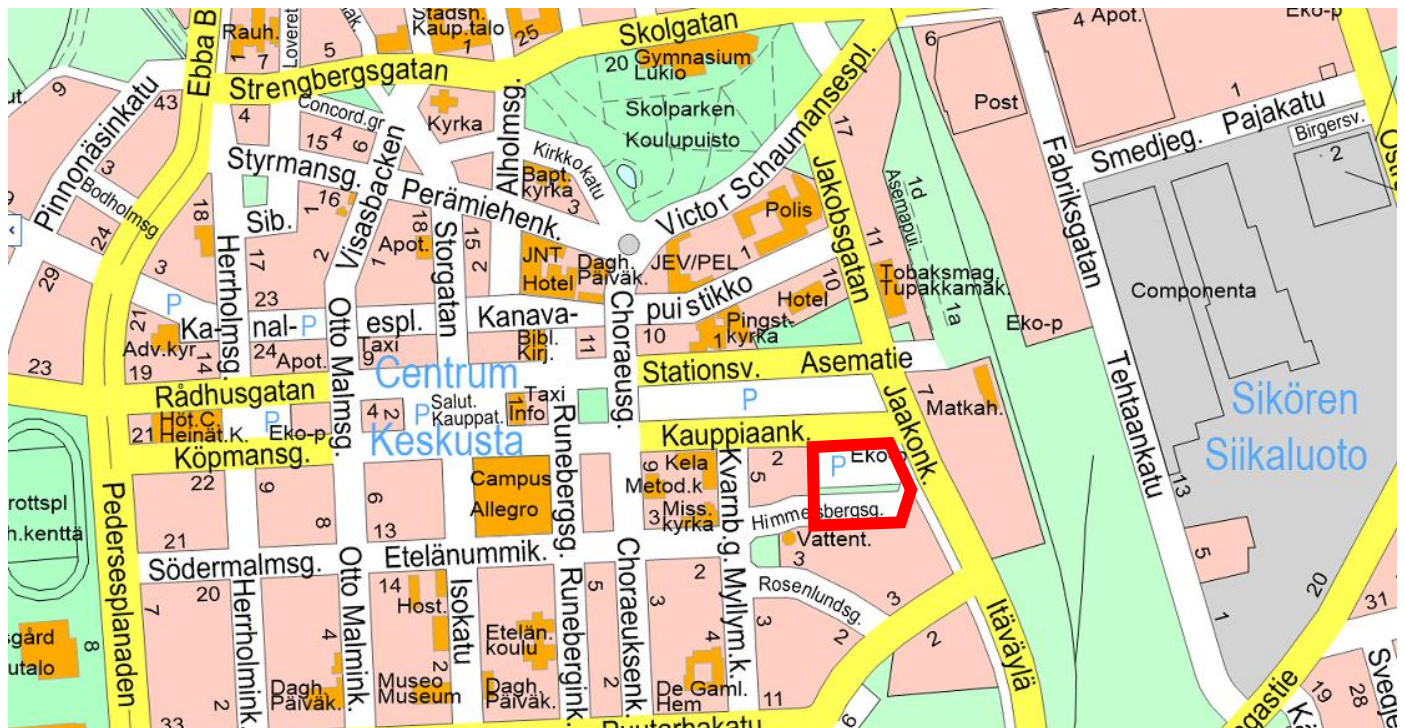


DETALJPLANEÄNDRING FÖR DEL AV KVARTER 11 SAMT GATU- OCH PARKOMRÅDE I STADSDEL 2, CENTRUM, HAR PÅBÖRJATS.

KAUPUNGINOSAN 2, KESKUTAN, KORTTELIN 11 OSAN SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEIDEN ASEMAKAAVAMUUTOSTYÖ ON ALOITETTU



PLANLÄGGARE

Planläggningsavdelningen i staden Jakobstad, planerare är stadsplanarkitekt Sören Öhberg.

Telefon: 044 785 1633

E-post: soren.ohberg@jakobstad.fi

PLANERINGEN LEDS AV

Stadsplanarkitekt Sören Öhberg.

Adress: Stadshuset
Strengbergsgatan 1
68600 Jakobstad

Telefon: 044 785 1633

E-post: soren.ohberg@jakobstad.fi

KAAVANLAATIJANA TOIMII

Pietarsaaren kaupungin kaavoitusosasto, suunnittelijana asemakaava-arkkitehti Sören Öhberg.

Puhelin: 044 785 1633

S-posti: soren.ohberg@jakobstad.fi

KAAVOITUSTA JOHTAA

Asemakaava-arkkitehti Sören Öhberg.

Osoite: Kaupungintalo
Strengberginkatu 1
68600 Pietarsaari

Puhelin: 044 785 1633

S-posti: soren.ohberg@jakobstad.fi

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Detaljplaneändring; del av kvarter 11 samt gatu- och parkområde i stadsdel 2, CENTRUM.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Asemakaavamuutos; osa korttelia 11, sekä katu- ja puistoalue kaupunginosassa 2, KESKUSTA.

6.2.2020

Sida

Sivu 2 / 16

INITIATIV TILL PLANERINGEN

Initiativtagare är staden Jakobstad.

Markanvändnings- och bygglagen 59 §:

Ersättning för utarbetande av detaljplan

Om en detaljplan eller en ändring av planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.

SUUNNITTELUALOITE

Aloitteen tekijänä on Pietarsaaren kaupunki.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §:

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

PLANERINGSOMRÅDET

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.

SUUNNITTELUALUE

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.



Planeringsområdet – Suunnittelualue

UTREDNINGAR

Vid utarbetning av detaljplanen bedöms planens inverkningsområde på bl.a. stadsstruktur, stadsbild, trafik, parkering och naturmiljö.

SELVITYKSET

Kaavoitustyön aikana arvioidaan kaavoituksen vaikutuksia mm. alueen kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, liikenteeseen, pysäköintiin ja luontoympäristöön.



Vy från nordost– Näkymä koillisesta



Vy från nordväst– Näkymä luoteesta

VARFÖR BEHÖVS PLANÄNDRINGEN?

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

Markanvändnings- och bygglagen 58 §

Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms nedan.

På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

INTRESSENTER

1. Intressenter

Intressenter vid detaljplaneändringen är markägarna samt kringliggande områdens markägare, företag och invånare. I planförslagsskedet avser vi begära utlåtande av följande parter: räddningsmyndigheten, hälsoinspektionen, miljö- och byggnadsnämnden, Jakobstads Vatten, kommunaltekniska avdelningen, energiverket Herrfors, Jakobstads museum, Österbottens förbund och NTM-centralen i Södra Österbotten.

2. Är jag intressent?

Du är intressent, om dina förhållanden eller intressen i avsevärd mån kan påverkas av planen.

Markanvändnings- och bygglagen 62 §:

Växelverkan när planer bereds

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds skall ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

HUR KAN JAG PÅVERKA?

Som intressent har du nu det bästa tillfället att påverka beredningen av planen genom att framföra dina åsikter till planläggaren per brev eller e-post till registraturen@jakobstad.fi (använd "plan 019" som

MIKSI KAAVMUUTOSTA TARVITAAN?

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostöimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

OSALLISET

1. Osalliset

Kaavamuutoksen osallisia ovat maanomistajat sekä ympäröivien alueiden maanomistajat, yritykset ja asukkaat. Kaavaehdotusvaiheessa aiotaan pyytää lausuntoja seuraavilta osapuolilta: pelastusviranomaiselta, terveysvalvonnalta, ympäristö-, ja rakennuslautakunnalta, Pietarsaaren Vedeltä, kunnallistekniseltä osastolta, energialaitos Herrforsilta, Pietarsaaren museolta, Pohjanmaan liitolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

2. Olenko osallinen?

Olet osallinen, jos tämä kaava vaikuttaa huomattavasti sinun etuihisi tai oloihisi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §:

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

KUINKA VOIN VAIKUTTA?

Osallisena sinulla on nyt hyvä tilaisuus vaikuttaa kaavan valmisteluun tuomalla omat mielipiteesi kaavanlaatijan tietoon kirjallisesti, joko kirjeitse tai

ämne i e-postmeddelandet). Du kan också komma och diskutera till planläggningsavdelningen. Ju snabbare planläggaren får kännedom om dina åsikter, desto bättre kan de tas i beaktande vid beredningen av planen.

Markanvändnings- och bygglagen 63 §:

Program för deltagande och bedömning

När en plan utarbetas skall ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium.

När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

HUR FÅR JAG INFORMATION OM PLANENS FRAMSKRIDANDE?

Information om att planläggningen anhängiggjorts, att planförslaget framläggs till påseende och att planen träder i kraft ingår i lokaltidningarna: Österbottens Tidning och Pietarsaaren Sanomat. På stadens hemsida kan man också följa med alla anhängiga detaljplaners olika skeden: <https://www.jakobstad.fi/boende-och-miljo/tekniska-tjanster/planlaggningsavdelning/detaljplaner-under-uppgorande>

HUR FRAMSKRIDER PLANPROJEKTET?

1. Planens beredningsskede

I beredningsskedet uppgörs en sammanställning av byggnadshistoriken, och behovet av utrymme för trafik- och parkeringsarrangemangen utreds. Av intressenterna får man också upplysningar i form av åsikter via e-post. Utgående från de här utredningarna och intressenternas åsikter ger planläggaren detaljplaneförslaget dess slutliga form.

2. Planens behandlingsskeden

2.1 Tekniska nämnden behandlar planförslaget och framlägger det till påseende under 30 dagar. Under den här tiden kan vem som helst av stadens invånare eller intressenter göra en anmärkning mot planförslaget, riktad till stadsstyrelsen. Planläggaren undersöker anmärkningarna och utlåtandena och bemöter dem. Om planen ändras väsentligt, framläggs den till påseende på nytt. Om de väsentliga ändringarna gäller ett privat intresse och denne

sähköpostitse: kirjaamo@pietarsaari.fi (anna sähköpostin aiheeksi "kaava 019"). Voit myös tulla keskustelemaan kaavoitusosastolle. Mitä nopeammin mielipiteesi tulee kaavoittajan tietoon, sitä paremmin ne voidaan ottaa huomioon kaavaa valmisteltaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

KUINKA SAAN TIETOA KAAVAHANKKEEN ETENEMISESTÄ?

Kaavoituksen vireille tulosta, kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan paikallisissa sanomalehdissä, Pietarsaaren Sanomissa ja Österbottens Tidningissä. Kaupungin kotisivuilta voi myös seurata kaikkia vireillä olevien kaavojen vaiheita: <https://www.jakobstad.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitusosasto/vireilla-olevat-asemakaava-hankkeet/>.

KUINKA KAAVAHANKE ETENEE?

1. Kaavan valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa laaditaan rakennushistoriallinen selvitys, selvitetään liikenne- ja paikatjärjestelyiden tilan tarve. Lisäksi saadaan osallisilta tietoa mielipiteiden muodossa sähköpostitse. Näiden selvitysten ja osallisten mielipiteiden pohjalta kaavanlaatija antaa asemakaavaehdotukselle sen lopullisen muotonsa.

2. Kaavan käsittelyvaiheet

2.1 Tekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana voi kuka tahansa kaupungin asukas tai osallinen tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle osoitettuna. Kaavanlaatija tutkii muistutukset sekä lausunnot ja antaa niihin vastineet. Jos kaavaa muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville. Jos olennaiset muutokset koskevat yksityistä etua ja

6.2.2020

ger sitt skriftliga samtycke till ändringarna, behöver planen likväl inte framläggas till påseende på nytt. Tekniska nämnden skickar planförslaget till stadsstyrelsen för behandling.

2.2. Stadsstyrelsen behandlar planförslaget och föreslår för stadsfullmäktige att planen ska godkännas eller återremitterar planärendet med motiveringar till planläggningsavdelningen för ny beredning. Stadsstyrelsen kan inte ändra innehållet i planen, utan ändringarna måste med tanke på intressenternas rättsskydd processas på nytt, så att berörda parter kan framföra sin åsikt om ändringarna. Det här sker genom att planförslaget framläggs till påseende på nytt.

Stadsstyrelsens medlemmar är alltid intressenter i planprojekt och deras åsikter tas emot under beredningsskedet av planläggningsarbetet. De har också rätt att inlämna en anmärkning medan planen är framlagd till påseende, och då får de ett skriftligt bemötande av den; varför deras sak har beaktats eller lämnats obeaktad.

2.3 Stadsfullmäktige behandlar planförslaget och godkänner det som ny detaljplan för området eller återremitterar ärendet till planläggningsavdelningen för ny beredning.

Beslut om godkännande belägger planområdet med byggförbud tills den nya planen har vunnit laga kraft. Beslut om godkännande av detaljplan har man rätt att överklaga till förvaltningsdomstolen under 30 dagar från det att protokollet justerats.

Stadsfullmäktiges ledamöter är alltid intressenter i planprojekt och deras åsikter tas emot under beredningsskedet av planläggningsarbetet. De har också rätt att inlämna en anmärkning under den tid planen är framlagd till påseende och då får de ett skriftligt bemötande av den; varför deras åsikt har beaktats eller lämnats obeaktad.

2.4 Detaljplanens ikraftträdande kungörs. Om det inte har inlämnats några besvär över planen till förvaltningsdomstolen, ingår kungörelse om planens ikraftträdande i Österbottens Tidning och Pietarsaaren Sanomat. Om det har kommit besvär till förvaltningsdomstolen, kan man kungöra att de delar av planen, som inte berörs av besvaren, har trätt i kraft. Efter kungörelsen kan byggandet inledas i enlighet med detaljplanen som trätt i kraft.

tämä antaa kirjallisen suostumuksen muutosten tekoon, ei kaavaa kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta lähettää kaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

2.2 Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja tekee kaupunginvaltuustolle ehdotuksen kaavan hyväksymiseksi tai palauttaa kaava-asian perusteluineen uudelleen valmisteltavaksi kaavotusosastolle. Kaupunginhallitus ei voi tehdä kaavan sisältöä koskevia muutoksia, vaan ne joudutaan viemään osallisten oikeusturvan vuoksi uudelleen prosessoitaviksi, jotta asianomaiset voivat esittää oman mielipiteensä tehtäviin muutoksiin. Tämä tapahtuu kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville panon kautta.

Kaupunginhallituksen jäsenet ovat aina osallisia kaavahankkeissa ja heidän mielipiteensä otetaan vastaan kaavoitustyön valmisteluvaiheessa. Heillä on myös oikeus tehdä kaavan nähtävillä oloaikana muistutus, jolloin he saavat kirjallisen vastineen siihen, miksi heidän asiansa on otettu tai jätetty ottamatta huomioon.

2.3 Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen alueen uudeksi asemakaavaksi tai palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kaavotusosastolle.

Hyväksymispäätös aiheuttaa kaava-alueelle rakennuskiellon siihen asti, kunnes uusi kaava on lainvoimainen. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on oikeus valittaa hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastuksesta.

Kaupunginvaltuuston jäsenet ovat aina osallisia kaavahankkeissa ja heidän mielipiteensä otetaan vastaan kaavoitustyön valmisteluvaiheessa. Heillä on myös oikeus tehdä kaavan nähtävillä oloaikana muistutus, jolloin he saavat kirjallisen vastineen siihen, miksi heidän asiansa on otettu tai jätetty ottamatta huomioon.

2.4 Asemakaava kuulutetaan voimaan tulleeeksi.

Jos kaavasta ei ole jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, kaava kuulutetaan voimaan tulleeeksi Pietarsaaren Sanomissa ja Österbottens Tidningissä. Jos hallinto-oikeuteen on tullut valituksia, voidaan kaava kuuluttaa voimaan tulevaksi siltä osin, jota valitukset eivät koske. Kuulutuksen jälkeen voidaan aloittaa rakentaminen voimaan tulleen kaavan mukaisesti.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Detaljplaneändring; del av kvarter 11 samt gatu- och parkområde i stadsdel 2, CENTRUM.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Asemakaavamuutos; osa korttelia 11, sekä katu- ja puistoalue kaupunginosassa 2, KESKUSTA.

6.2.2020

Sida

Sivu 7 / 16

TIDTABELL

Vår strävan är att planförslaget ska vara färdigt för behandling i tekniska nämnden våren 2020 och att den nya detaljplanen får laga kraft hösten 2020.

BEHÖVS MARKANVÄNDNINGSAVTAL?

Inget markanvändningsavtal behövs.

Markanvändnings- och bygglagen 91 a § (13.3.2003/222):

Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande

De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att på det sätt som anges nedan delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan skall vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna.

Markanvändnings- och bygglagen 91 b §:

Markanvändningsavtal

En kommun kan ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna.

Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Detta gäller inte avtal om inledande av planläggning.

Genom markanvändningsavtal kan det utan hinder av bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning i detta kapitel även ingås mer utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Information om markanvändningsavtal skall ges i samband med att en plan utarbetas. Avsikten att ingå ett markanvändningsavtal skall meddelas i programmet för deltagande och bedömning. Framgår avsikten att ingå ett markanvändningsavtal först efter det att programmet för deltagande och bedömning har utarbetats, skall information i frågan ges vid utarbetandet av planen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intressenternas tillgång till information.

Markanvändnings- och bygglagen 91 c § (13.3.2003/222):

Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjänar bebyggandet av ett planområde vilken har avpassats enligt den värdestegring på en tomt enligt detaljplanen som har uppstått på grund av byggrätt, utökad byggrätt eller ändrade användningsmöjligheter som i detaljplanen har anvisats för tomtens (utvecklingskostnadsersättning).

AIKATAULU

Pyrkimyksenä on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2020 teknisen lautakunnan käsiteltäväksi, ja että uusi asemakaava saa lain voiman syksyllä 2020.

TARVITAANKO MAANKÄYTTÖ-SOPIMUSTA?

Maankäyttösopimusta ei tarvita.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 a § (13.3.2003/222):

Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 b §:

Maankäyttösopimukset

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 c § (13.3.2003/222):

Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus).

Markanvändnings- och bygglagen 91 g §:

Kommunen beslutar om fastställande av utvecklingskostnadsersättningen. Beslutet skall fattas utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts. Av beslutet skall grunderna för fastställandet av ersättningen framgå.

Utvecklingskostnadsersättning kan fastställas endast om en bindande tomtindelning anges i detaljplanen. Utvecklingskostnadsersättningen fastställs separat för varje tomt enligt planen. För ett kvartersområde som har anvisats för ett visst användningsändamål och som tillhör en och samma ägare behöver tomtindelningen inte anges i detaljplanen. Härvid kan utvecklingskostnadsersättningen fastställas kvartersvis.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 g §:

Kehittämiskorvauksen määräämisestä päättää kunta. Päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Päätöksestä tulee ilmetä korvauksen määräämisen perusteet.

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa. Kehittämiskorvaus määrätään kullekin kaavan mukaiselle tontille erikseen. Yhteen käyttötarkoitukseen osoitetulla korttelialueella, jolla on yksi omistaja, ei tonttijaon osoittaminen asemakaavassa ole tarpeen. Tällöin kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti.

UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR PLANERINGEN

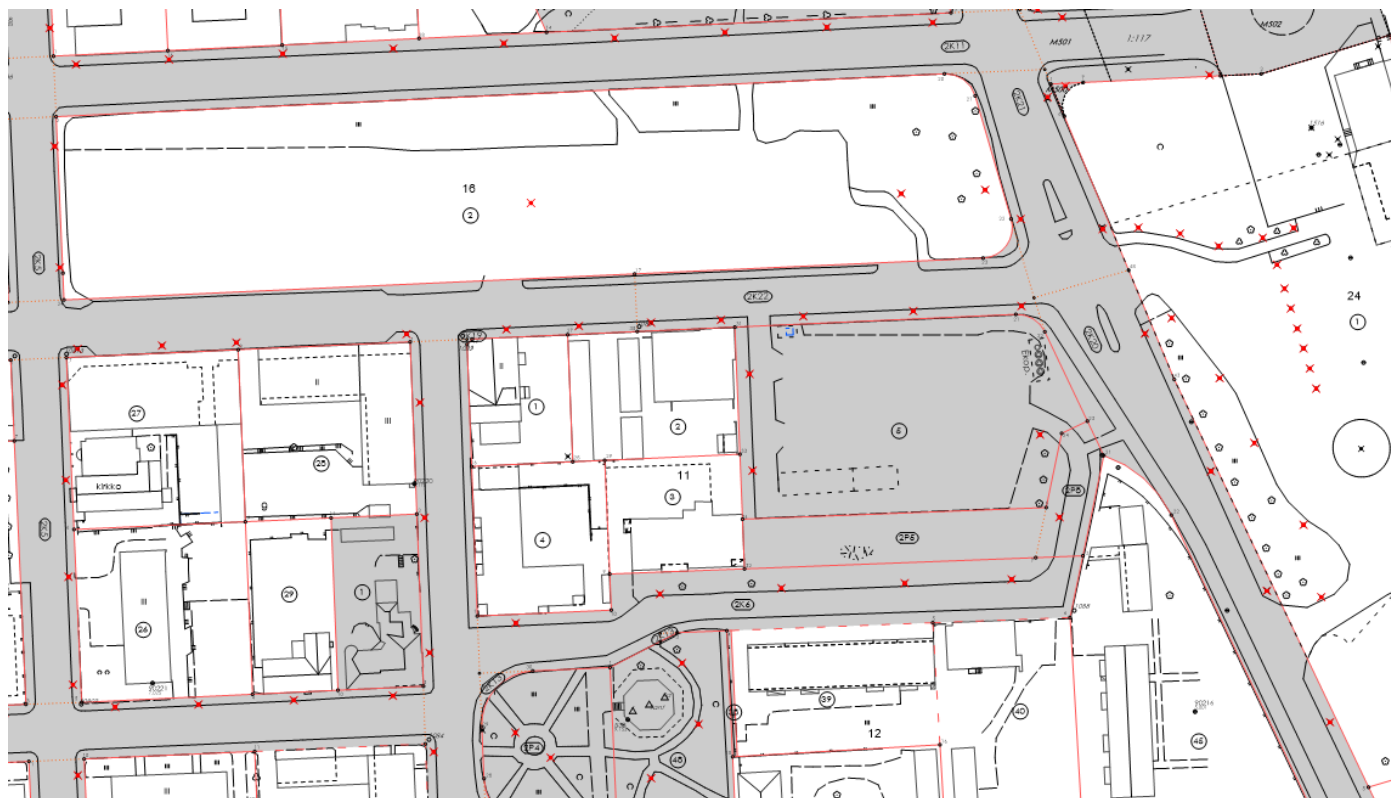
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MARKÄGO PÅ PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet ägs i sin helhet av staden Jakobstad.

SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Pietarsaaren kaupunki.



Stadens markegendom med grå skraffering – Kaupungin maanomistus harmaalla rasteroituna

Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030 - Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030

6.2.2020

Landskapsplanen styr planeringen på planeringsområdet med följande beteckningar och bestämmelser:



Område för centrumfunktioner

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

Planeringsbestämmelse: Vid områdesplanering och planläggning bör förutsättningar skapas för utveckling av ett kommersiellt sett attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs. Dimensioneringen av stora detaljhandelsenheter bör anpassas till miljön och utredas genom mer detaljerad planläggning.

kk

Stadsutvecklingszon

Med beteckningen anges zoner för urban utveckling. Beteckningarna för utvecklingsprinciperna omfattar beteckningar för områdesreserveringar för tätortsfunktioner, områdes- och objektbeteckningar för centrumklasser samt andra centrala beteckningar.

kk-2 JAKOBSTADS STADSREGION

Med beteckningen anges området med enhetlig samhällsstruktur i Jakobstad.

Planeringsbestämmelse: Jakobstads ställning som ett regioncentrum i landskapet bör främjas. Vid områdesplanering skall stadsregionens nuvarande struktur vara utgångspunkt samtidigt som möjligheterna att utveckla produktions- och affärsverksamheterna säkerställs. Nya bostadsområden bör placeras fördelaktigt med hänsyn till kollektivtrafiken. Vid utvecklandet av Jakobstads centrum bör vidareutveckling av promenadcentrumet främjas och den gamla trädadsmiljön bevaras. Vid planering av markanvändning bör hänsyn tas till arkeologiskt och kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt.

Vid planering av markanvändning bör samarbete över kommungränserna utvecklas och gemensam kommunal generalplanering möjliggöras. Vid utveckling av stadens attraktionskraft som en havs-

Maakuntakaava ohjaa suunnittelun alueen suunnittelua seuraavin merkinnöin ja määräyksin:



Keskustatoimintojen alue

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

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Vähittäiskaupan suuryksikön mitoitus tulee sopeuttaa ympäristöön ja selvittää tarkemmalla kaavoituksella.

kk

Kaupunkikehittämisen vyöhyke

Merkinnällä osoitetaan kaupunkimaisen kehittämisen vyöhykkeet. Kehittämisperiaatemerkinnät sisältävät taajamatoimintojen aluevarausmerkinnät sekä keskustan luokittelua kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät sekä muita keskeisiä merkintöjä.

kk-2 PIETARSAAREN KAUPUNKISEUTU

Merkinnällä osoitetaan Pietarsaaren yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta.

Suunnittelumääräys: Pietarsaaren asemaa maakunnan aluekeskuksena tulee edistää. Alueidenkäytön suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti. Pietarsaaren keskustan kehittämisessä tulee edistää kävelykeskustan jatkokehittämistä ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida arkeologisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet.

Maankäytön suunnittelussa tulee kehittää kuntarajoja ylittävää yhteistyötä ja mahdollistaa kuntien yhteistä yleiskaavoitusta. Kehitettäessä kaupungin vetovoimaa merenläheisenä asumisympäristönä tulee maankäytön suunnittelussa huomioida omista luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus turvata.

nära boendemiljö bör man trygga den regionala typbilden av naturens succession i ett kustområde med landhöjning.

 *Område med turistattraktioner / utvecklingsområde för turism och rekreation*

Med beteckningen anges områden som är attraktiva med tanke på turismen.

Planeringsbestämmelse: Vid planering och utveckling av turismrelaterade funktioner bör man fästa uppmärksamhet vid områdets särdrag och dra nytta av deras attraktionskraft. Rekreatiomsområden och -leder bör bilda samverkande nätverk. Byggnade för turism och rekreation bör anpassas till miljön.

mv-9 JAKOBSTADSREGIONEN

Natur och kultur till lands och sjöss: Sjöfarts- och skepps-/båtbyggnadstraditionerna, trästadsdelar, trädgårdar i kustzonen. Åar, sjöar, skogar, vandrings- och cykelleder, fritidsfiske (naturturism) är en grund i områdets östra del. Fornlämningar.

 *Objekt som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården*

Markanvändnings- och bygglagen 33 §:

På dessa områden får tillstånd för uppförande av byggnad inte beviljas så att det försvårar genomförandet av landskapsplanen.

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

 *Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue*

Merkinällä osoitetaan matkailun kannalta vetovoimaisia alueita.

Suunnittelumääräys: Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja kehitettäessä tulee ottaa huomioon alueen erityisominaisuudet ja hyödyntää niiden vetovoimaisuutta. Virkistysalueista ja -reitistöistä tulee muodostaa yhteistoimintaverkostoja. Matkailua ja virkistystä palveleva rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.

mv-9 PIETARSAAREN SEUTU

Luonto ja kulttuuri maalla ja merellä: Merenkulun ja laivan-/veneenrakennuksen perinteet, puukaupunginosat, puutarhat rannikkovyöhykkeellä. Joet, järvet, metsät, vaellus- ja pyöräreitit, virkistyskalastus (luontomatkaileu) ovat perusteena alueen itäosassa. Muinaisjäänneksiä.

 *Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas kohde*

Maankäyttö- ja rakennuslaki 33 §:

Näille alueille lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista.

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

GENERALPLANEN

YLEISKAAVA

Markanvändnings- och bygglagen 54 §:

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

JAKOBSTADS GENERALPLAN 2020

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.

Markanvändnings- och bygglagen 99.3 §:

Vederbörande ministerium kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planerliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

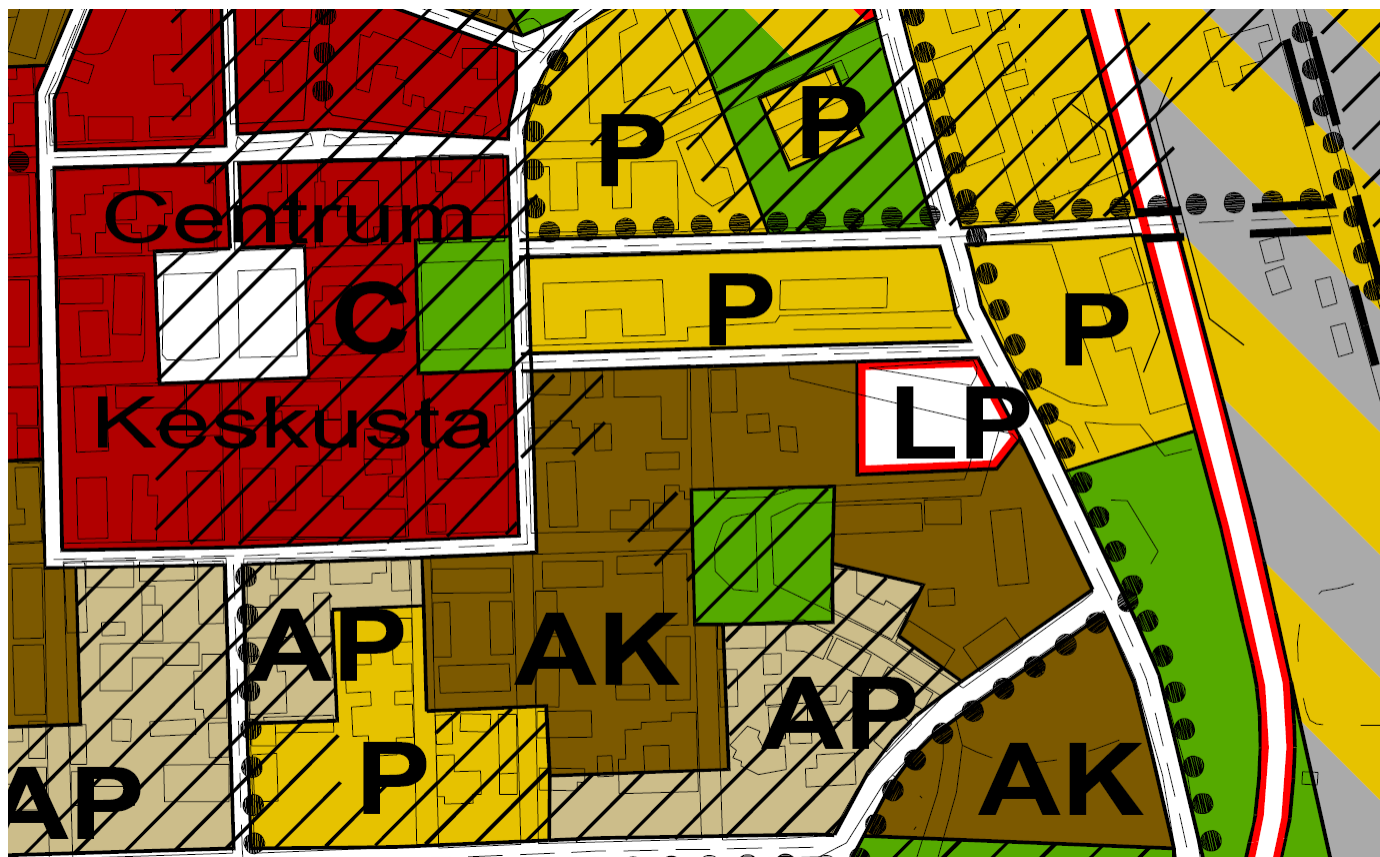
PIETARSAAREN YLEISKAAVA 2020

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 99.3 §:

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Pietarsaaren yleiskaava 2020 on kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä ja se tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen lähtökohtana.



Utdrag ur Jakobstads generalplan 2020 - Ote Pietarsaaren yleiskaava 2020:stä

LP

anger **ETT PARKERINGSOMRÅDE**

LP

osoittaa **PYSÄKÖINTIALUEEN**

AK

anger **ETT OMRÅDE FÖR BOENDE MED HÖG TÄTHET**

AK

osoittaa **TIHEÄN ASUTUKSEN ALUEEN**

Vi vill anvisa dessa områden för koncentrerade och samlande boendeformer, samt för stadsrum och verksamheter som betjänar och berikar sådant boende.

Haluamme osoittaa nämä alueet tiiviitä ja kokoa- via-asumismuotoja sekä tällaista asumista palvelevia ja rikastuttavia kaupunkitiloja ja toimintoja varten.

P

anger **ETT OMRÅDE FÖR SERVICE OCH PRODUKTION**

P

osoittaa **PALVELUJEN ALUEEN**

Vi vill anvisa dessa områden för offentliga och privata tjänster, samt för stadsrum och sådant boende som har direkt relation till dessa tjänster. Vi vill att det som sker på området skall stödja stadskärnan, vitalisera staden och hålla den samman.

Haluamme osoittaa nämä alueet julkisia ja yksityisiä palveluja sekä näihin välittömässä yhteydessä olevia kaupunkitiloja ja asuntoja varten. Haluamme, että se mitä alueella tapahtuu tukee ydinkeskustan asemaa, elävöittää kaupunkia ja pitää sitä koossa.

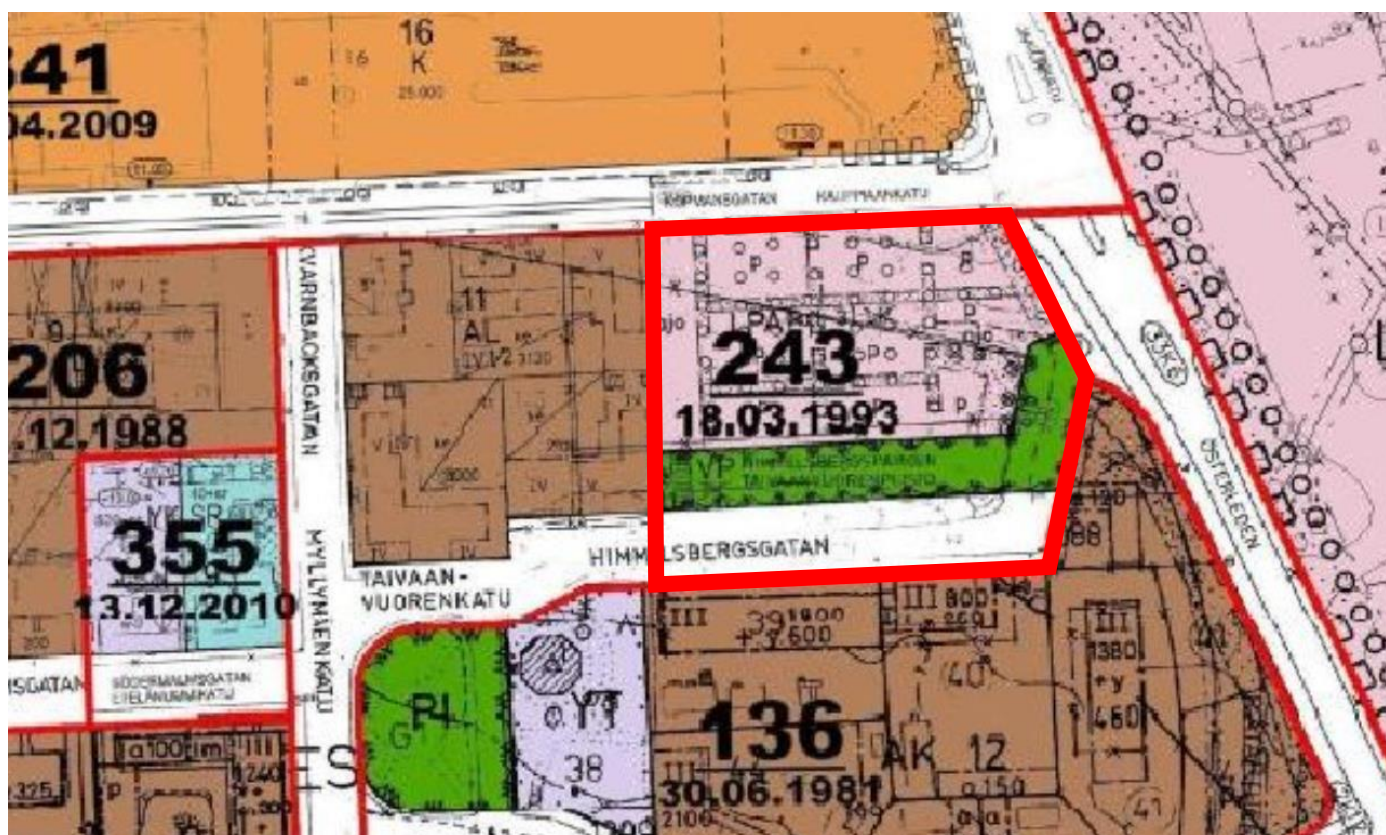


anger **ETT VÄRDEFULLT STADS-OMRÅDE**



osoittaa **ARVOKKAAN KAUPUNKIALUEEN**

TIDSENIG DETALJPLAN
AJANTASAINEN ASEMAKAAVA



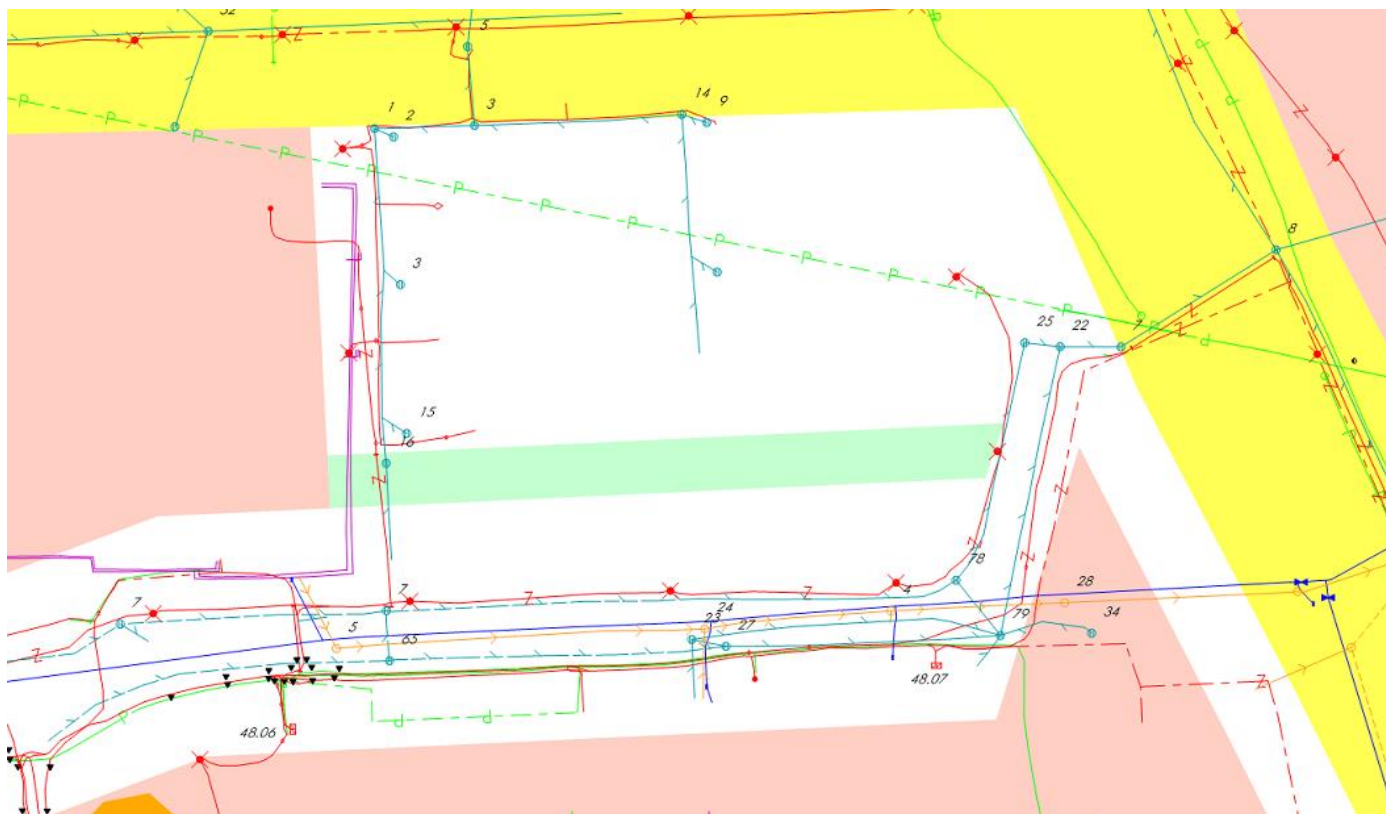
Utdrag ur tidsenlig detaljplan - Ote ajantasa-asemakaavasta

I gällande detaljplan från år 1993 anvisas den norra delen av området 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.

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

LEDNINGSKARTA

JOHTOKARTTA



Utdrag ur stadens ledningskarta - Ote kaupungin johtokartasta

Avfallvatten

Dagvatten

Hushållsvattenledning

El

Fjärrvärme

Telefonledning

Jätevesi

Sadevesi

Talousvesijohto

Sähköjohdot

Kaukolämpöverkosto

Puhelinjohto

Kommunaltekniska ledningar går till största del längs gatorna och körförbindelserna. Genom området går telefonledning.

Kunnallistekniset johdot kulkevat suurimmaksi osaksi katualueilla ja ajoyhteyksillä. Alueen halki kulkee puhelinjohto.