

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Detaljplaneändring; kvarter 6 i stadsdel 2, CENTRUM.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Asemakaavamuutos; kortteli 6 kaupunginosassa 2, KESKUSTA.

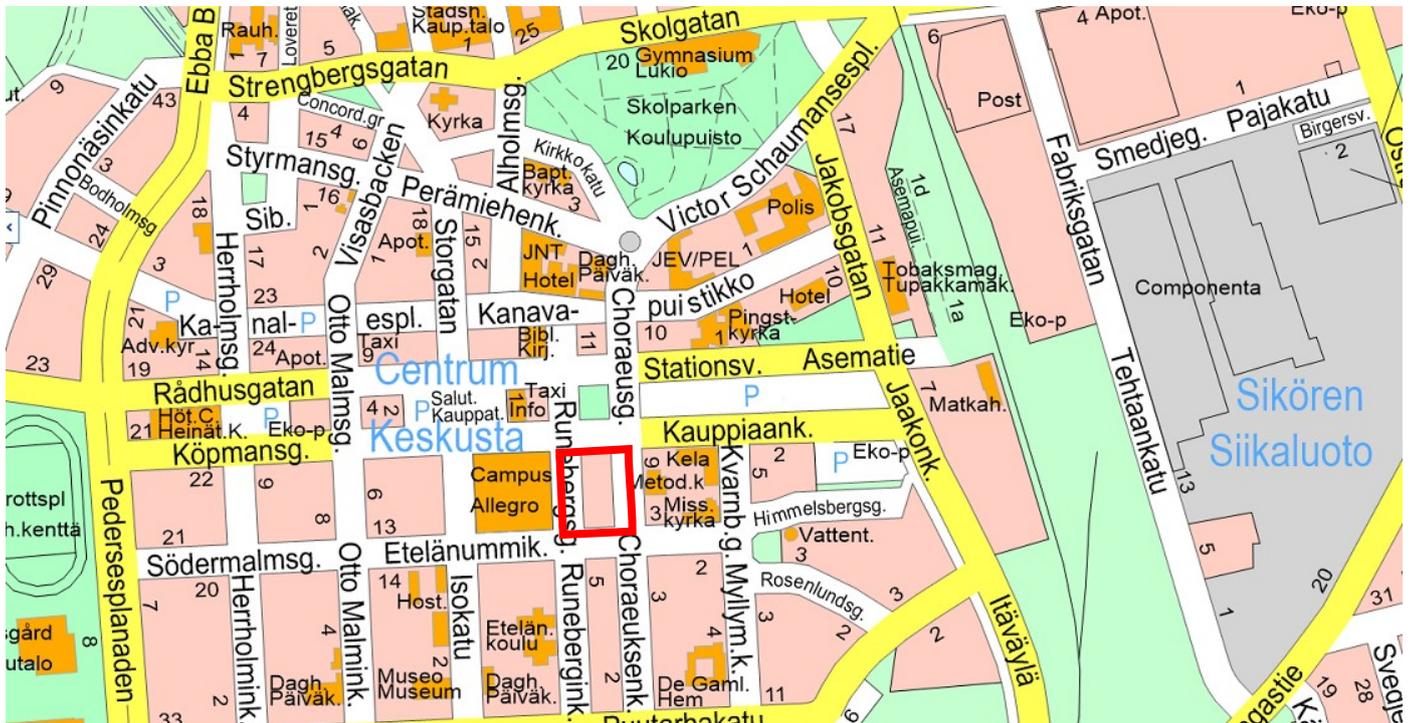
11.3.2022

Sida

Sivu 1 / 16

DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 6 I STADSDEL 2, CENTRUM, HAR PÅBÖRJATS. DETALJPLANEÄNDRINGEN BERÖR KVARTERS- OCH GATUOMRÅDEN.

KAUPUNGINOSAN 2, KESKUSTAN, KORTTELIN 6 ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN ON ALOITETTU. ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE KORTTELI- JA KATUALUEITA.



PLANLÄGGARE

Planläggningsavdelningen i staden Jakobstad, planerare är byråarkitekt AnneMo Kaitfors.

Adress: Stadshuset
Strengbergsgatan 1
68600 Jakobstad
Telefon: 044 785 1230
E-post: annemo.kaitfors@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 toimistoarkkitehti AnneMo Kaitfors.

Osoite: Kaupungintalo
Strengberginkatu 1
68600 Pietarsaari
Puhelin: 044 785 1230
S-posti: annemo.kaitfors@pietarsaari.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; kvarter 6 i stadsdel 2, CENTRUM.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Asemakaavamuutos; kortteli 6 kaupunginosassa 2, KESKUSTA.

11.3.2022

Sida

Sivu 2 / 16

INITIATIV TILL PLANERINGEN

Initiativtagare är Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy.

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.

PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet finns i stadskärnan strax sydost om torget. Planeringsområdet omfattar hela kvarter 6 samt gatuområden väster och öster om kvarteret. Kvarteret består av det s.k. Sokoshuset och bostadsvåningshuset på Södermalmsgatan 5.

SUUNNITTELUALOITE

Aloitteen tekijänä on Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy.

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa torin kaakkoispuolella. Suunnittelualue käsittää koko korttelin 6 sekä sen itä- ja länsipuoliset katualueet. Kortteli koostuu niin kutsutusta Sokoksen rakennuksesta ja asuinkerrostalosta Etelänummikatu 5.



Planeringsområdet – Suunnittelualue

11.3.2022

UTREDNINGAR

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

Affärsbyggnaden på Köpmansgatan anges som värdefullt objekt på landskapsnivå som representerar Österbottens moderna byggnadsarv i inventeringen som utfördes 2018 på uppdrag av Österbottens förbund. Inventeringen gjordes av Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna ja Larikka Arkitekter Ab.

Kompletteringsbyggande i kvarteret kommer innebära ökat behov av parkeringsplatser. I planeringsprocessen utreds möjliga alternativ hur parkeringsproblematiken kan lösas.

SELVITYKSET

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

Kauppiaankadun liikerakennus on maakunnallisesti arvokas kohde, joka edustaa Pohjanmaan liiton 2018 tekemässä inventoinnissa modernia rakennusperintöä. Inventoinnin teki Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna ja Larikka Arkitekter Ab.

Lisärakentaminen kasvattaa korttelin paikoitustarvetta. Suunnittelun aikana selvitetään paikoitusongelmien vaihtoehtoisia ratkaisumahdollisuuksia.



Vy längs Köpmansgatan mot öster– Näkymä Kauppiankadulta

11.3.2022



Vy längs Runebergsgatan mot norr– Näkymä Runeberginkadulta pohjoiseen

11.3.2022

VARFÖR BEHÖVS PLANÄNDRINGEN?

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda om det finns någon möjlighet att öka byggnadsrätten i kvarteret och göra detaljplanen mera flexibel så att bostäder kan byggas också ovanför den låga affärsbyggnaden.

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 främst markägarna samt kringliggande områdets markägare. Då planeringsområdet ligger i Stadens centrumområde kan invånarna till viss del ses som intressenter.

I förslagsskedet avser vi begära utlåtande av följande parter: Räddningsmyndigheten, Miljöhälsan Kallan, Miljö- och Byggnadsnämnden, Jakobstads Vatten, energiverket Herrfors, Kommunaltekniska avdelningen, Jakobstads museum, NTM-centralen i Södra Österbotten och Österbottens förbund.

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.

MIKSI KAAVMUUTOSTA TARVITAAN?

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää, onko korttelin rakennusoikeuden korottaminen mahdollista ja asemakaavan tekeminen joustavammaksi, siten että asuntoja voitaisiin rakentaa myös matalan liikerakennuksen päälle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden 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. Kaava-alueen sijaitessa kaupungin keskustassa voidaan kaupungin asukkaat joiltakin osin katsoa osalliseksi.

Kaavaehdotusvaiheessa aiotaan pyytää lausuntoja seuraavilta osapuolilta: Pelastusviranomaisen, Kallan Ympäristöterveys, Ympäristö-, ja Rakennuslautakunta, Pietarsaaren Vesi, energialaitos Herrfors, Kunnallistekniikan osasto, Pietarsaaren museo, Etelä-Pohjan-maan ELY-keskus ja Pohjanmaan liitto.

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 vaihtoehdoista 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.

11.3.2022

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 037" som 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?

Att planläggningen anhängiggjorts annonseras 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 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

KUINKA VOIN VAIKUTTAA?

Osallisena sinulla on nyt hyvä tilaisuus vaikuttaa kaavan valmisteluun tuomalla omat mielipiteesi kaavanlaatijan tietoon kirjallisesti, joko kirjeitse tai sähköpostitse: kirjaamo@pietarsaari.fi (anna sähköpostin aiheeksi "kaava 037"). 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 ilmoitetaan paikallisissa sanomalehdissä, Pietarsaaren Sanomissa ja Österbottens Tidning:issä. Kaupungin kotisivuilta voi myös seurata kaikkia vireillä olevien kaavojen vaiheita: <https://www.jakobstad.fi/asuminen-ja-ym-paristo/tekniset-palvelut/kaavoitusosasto/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet/>.

KUINKA KAAVAHANKE ETENEE?

1. Kaavan valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa laaditaan rakennushistoriallinen selvitys, selvitetään paikotusjärjestelyiden 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 nähtävillä 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana voi kuka tahansa kaupungin

11.3.2022

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 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 inga besvär över planen har inlämnats till förvaltningsdomstolen, kungörs planen ikraftträdande på stadens internet-sidor. Om besvär inlämnats, kan man kungöra att de delar av planen, som inte berörs av besvären.

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 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 kaavoitusosastolle. 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 kaavoitusosastolle.

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 tulleeksi. Jos kaavasta ei ole jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, kaava kuulutetaan voimaan tulleeksi kaupungin internet-sivuilla. Jos hallinto-oikeuteen on tullut valituksia, voidaan kaava kuuluttaa voimaan tulevaksi siltä osin, jota valitukset eivät koske.

11.3.2022

TIDTABELL

Vår strävan är att planförslaget ska vara färdigt för behandling i tekniska nämnden, stadsstyrelsen och stadsfullmäktige, samt att den nya detaljplanen vinner laga kraft under år 2022.

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.

AIKATAULU

Pyrkimyksenä on, että kaavaehdotus on valmis teknisen lautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja että uusi asemakaava saa lain voiman vuoden 2022 aikana.

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.

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

Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggnad, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggnad 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).

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 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 arvioituista kustannuksista (kehittämiskorvaus).

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

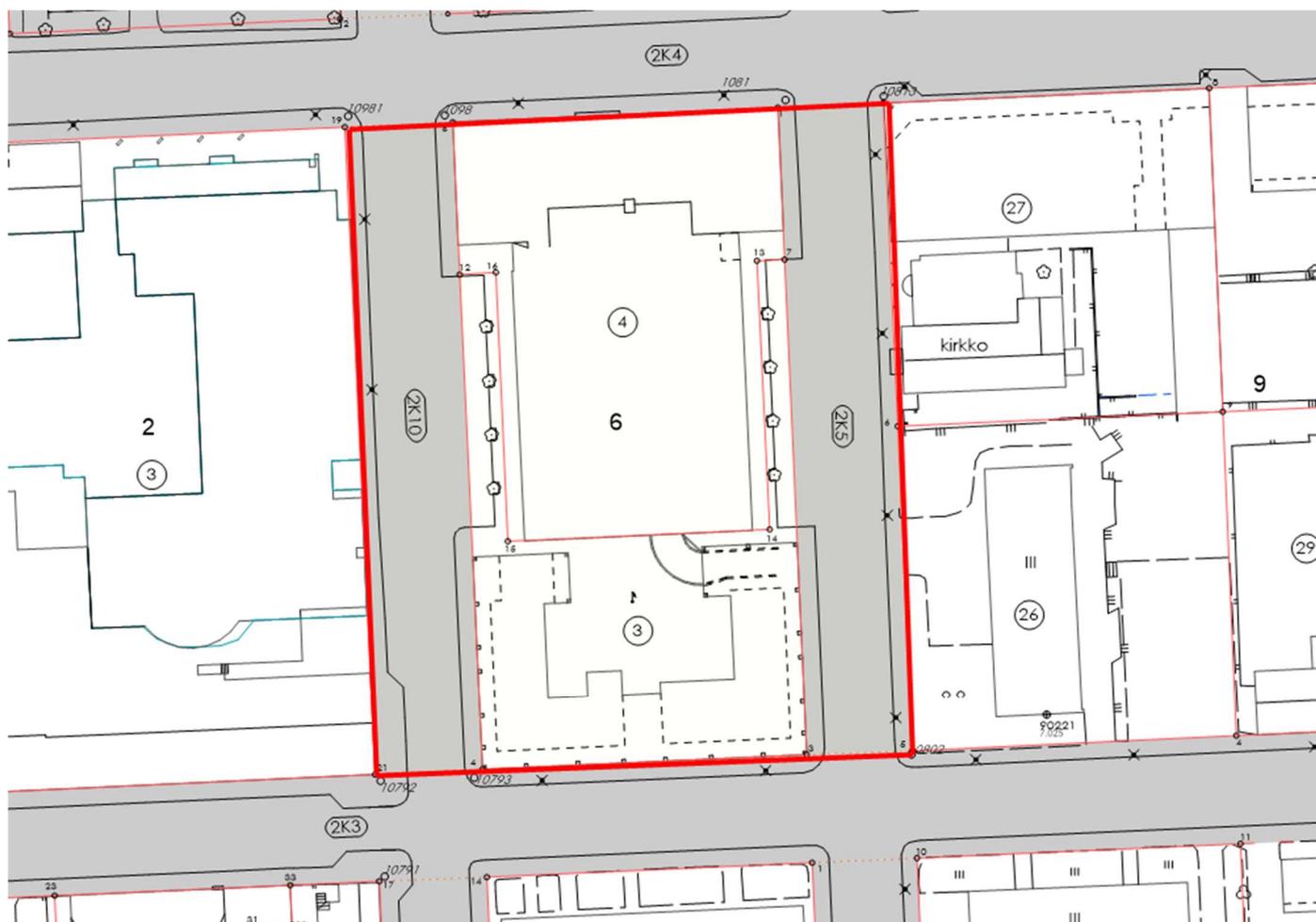
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MARKÄGO PÅ PLANERINGSOMRÅDET

Tomt 4 i kvarteret ägs av Fastighets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy och tomt 3 ägs av Bostads Ab Södermalmsgatan 5 Asunto Oy. Gatuområden ägs av staden Jakobstad.

SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS

Fastigets Ab Jakobstads Handelshus Kiinteistö Oy omistaa tontin 4 korttelista ja Bostads Ab Södermalmsgatan 5 Asunto Oy omistaa tontin 3. Katualueen omistaa Pietarsaaren kaupunki.



Stadens markegendom med grå skraffering – Kaupungin maanomistus harmaalla rasteroituna

LANDSKAPSPLANEN

MAAKUNTAKAAVA

Markanvändnings- och bygglagen 32 §:

Landskapsplanen skall tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar om att vidta dessa åtgärder, skall de beakta landskapsplanen, försöka främja genomförandet av planen och se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av planen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 32 §:

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

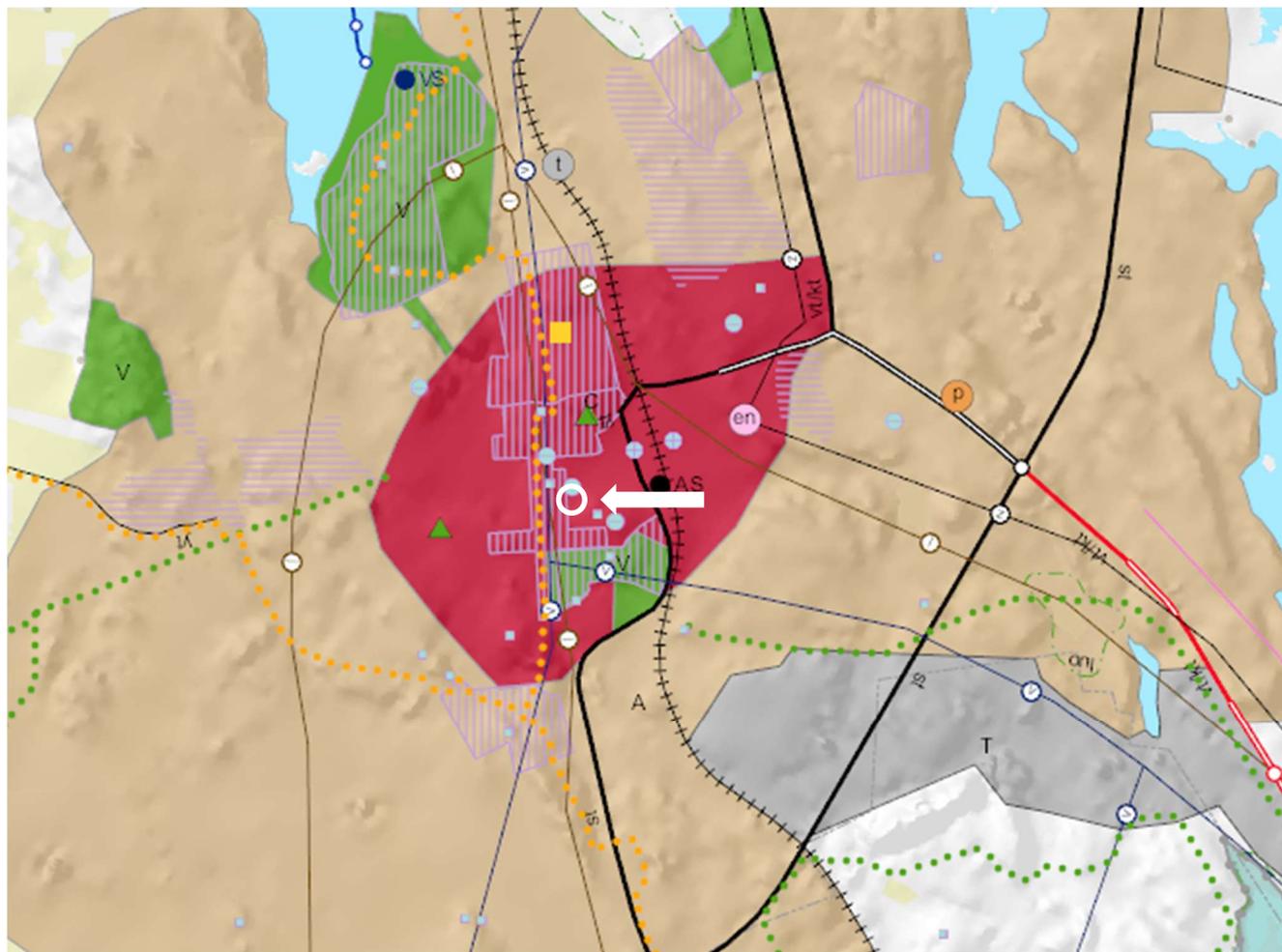
Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2040

Österbottens landskapsplan 2040, som trädde i kraft 11.9.2020, ska tjäna till ledning och beaktas vid detaljplanering.

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020. Kaava on ohjeena ja otettava huomioon asemakaavoituksessa.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030 - Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030

Landskapsplanen styr planeringen på planeringsområdet med följande beteckningar och bestämmelser:

C Område för centrumfunktioner

Planeringsområdet angränsar till RKY-området Jakobstads historiska stadskärna.

 Byggd kulturmiljö av riksintresse

Maakuntakaava ohjaa suunnittelualan suunnittelua seuraavin merkinnöin ja määräyksin:

C Keskustatoimintojen alue

Suunnitteluala sivuaa RKY-alueen Pietarsaaren historiallinen keskusta.

 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

11.3.2022

Markanvändnings- och bygglagen 33 §:
På dessa områden får tillstånd för uppförande av byggnad inte beviljas så att det försvårar genomförandet av landskapsplanen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 33 §:
Näille alueille lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista.

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.

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.

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.

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.

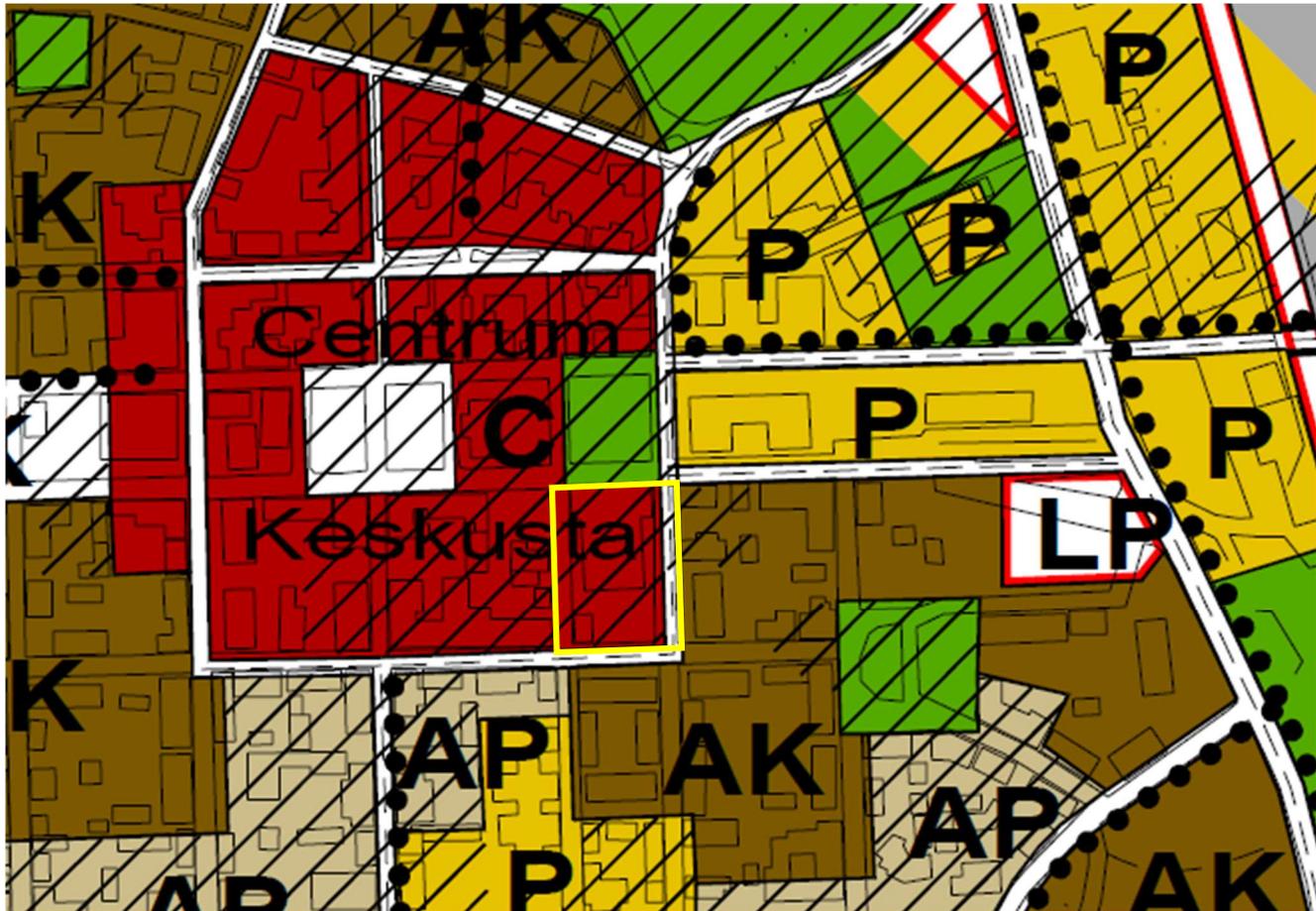
Markanvändnings- och bygglagen 99.3 §:
Vederbörande ministerium kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planerliga samhällsutveckling, 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.

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.

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

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

11.3.2022



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

 anger **ETT OMRÅDE FÖR STADSKÄRNAN**

Vi vill att stadskärnan skall hållas levande och bebos och vi vill utveckla den så, att den är öppen med tid och rum för social interaktion, tillfällen och platser för möte, verk och lek, dvs. för gemenskap, arbete och fritid.

Vi vill betona stadskärnans egenart och vi vill öppna och fördjupa området som mötesplats genom att utveckla det till en samlad, tät och rikt sammansatt livsmiljö, som främjar ett brett och mångfaldigt socialt umgängesmönster, ett aktivt kulturliv och en socioekonomisk balans.

Vi vill förstärka områdets tillgänglighet, samt försköna och utveckla gatorna, torgen och parkerna så, att dessa stadsrum och de verksamheter som finns i dem samverkar med rums- och tidsanvändningen i kvarteren.

 osoittaa **YDINKESKUSTAN ALUEEN**

Haluamme pitää keskustan asuttuna ja elävänä ja kehittää sitä avoimeen suuntaan siten, että siellä on aikaa ja tilaa sosiaaliseen kanssakäymiseen, tilaisuuksia ja paikkoja tapaamisiin, työhön ja leikkiin, toisin sanoen yhdessäoloon, työntekoon ja vapaa-ajanviettoon.

Haluamme korostaa ydinkeskustan erikoislaatua ja samalla avata ja syventää sitä kokoontumispaikana kehittämällä siitä eheän, tiiviin ja monimuotoisen elinympäristön, joka edistää laajaa ja moninaista sosiaalista kanssakäymistä, aktiivista kulttuurielämää ja sosiaalitaloudellista tasapainoa.

Haluamme vahvistaa alueen saavutettavuutta sekä kaunistaa ja kehittää katuja, toreja ja puistoja, jotta nämä kaupunkitilat ja niihin sijoittuneet toiminnot olisivat sopusoinnussa kortteleissa tapahtuvan tilan- ja ajankäytön kanssa.

Vi vill särskilt stimulera stadslivet i dess livsrytmer och tidsanvändningar, som möjliggör det hela och fulla bruket av mötes- och utbytesplatserna.

Haluamme erityisesti vireyttää kaupunkielämälle ominaisia elämänrytmejä ja ajankäyttömuotoja, jotka mahdollistavat kokoontumis- ja vaihdantapaikkojen täysiarvoisen käytön.

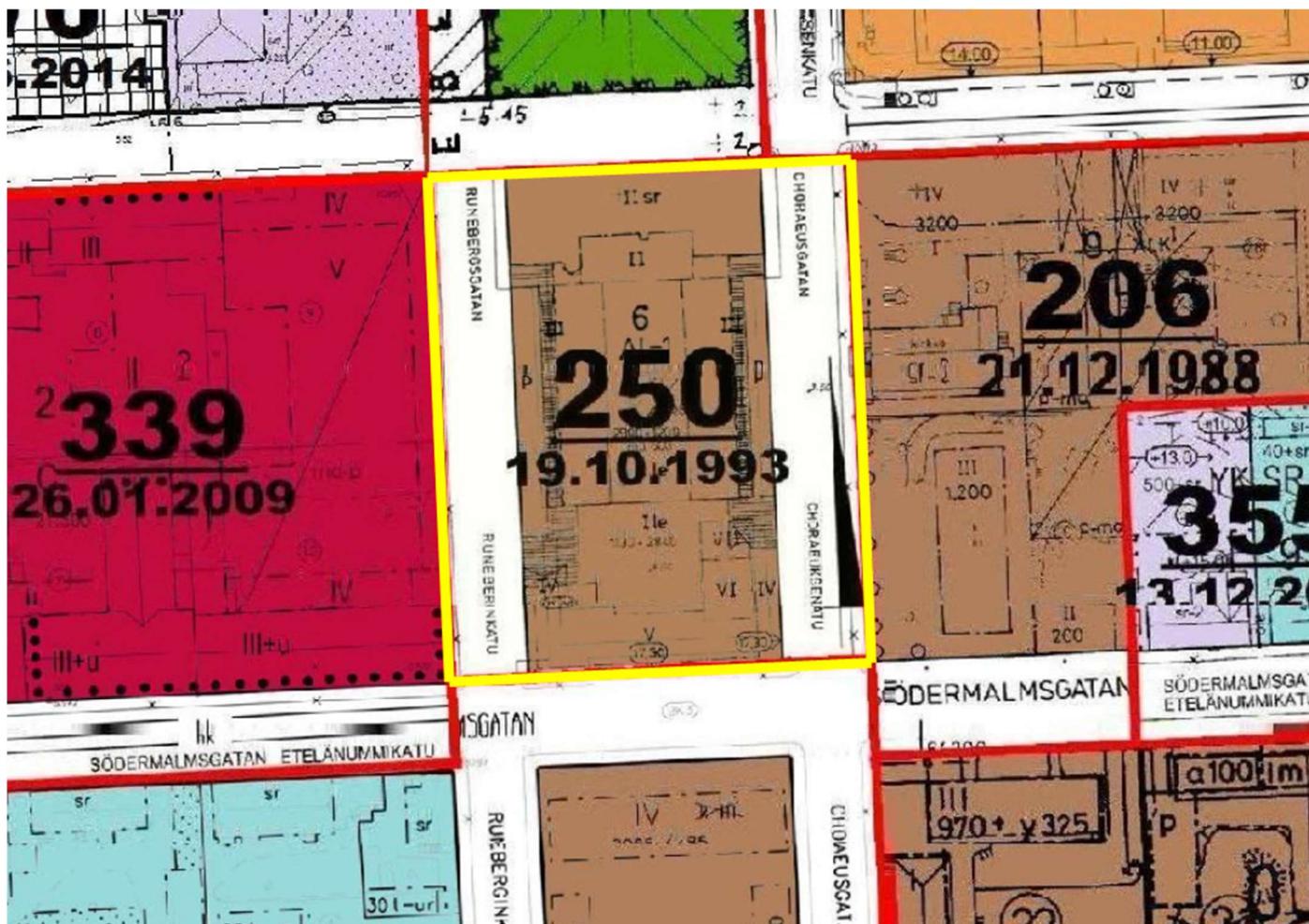


anger **ETT VÄRDEFULLT STADS-OMRÅDE**



osoittaa **ARVOKKAAN KAUPUNKIALUEEN**

TIDSENLIG DETALJPLAN AJANTASAINEN ASEMAKAAVA



Utdrag ur tidsenlig detaljplan - Ote ajantasa-asemakaavasta

11.3.2022

I gällande detaljplan från år 1993 anvisas kvartersområdet för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får också placeras utrymmen för kulturverksamhet.

- Första våningen är reserverad för affärs- och kontorsutrymmen samt utrymmen avsedda för kulturverksamhet.
- Andra våningen är reserverad för affärs- och kontorsutrymmen, utrymmen avsedda för kulturverksamhet samt bostäder.
- Tredje våningen och våningar ovanför denna är reserverade för bostäder.

Våningstalet varierar mellan I och IV i kvarteret. Byggnadsrätten för tomt 4 (Sokoshuset) begränsas till 2900 m² för affärs-, kontors- och kulturverksamhet och 1200 m² för bostadsvåningsyta, samt 600 m² våningsyta i källarplan. För tomt 3 (Södermalmsgatan 5) begränsas byggnadsrätten till 1130 m² för affärs-, kontors- och kulturverksamhet och 2840 m² för bostadsvåningsyta.

Affärsbyggnaden i två våningar har skyddats med sr-beteckning i detaljplanen.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1993 kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saa sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

- Ensimmäinen kerros on osoitettu liike-, konttori- ja kulttuuritiloja varten.
- Toinen kerros on osoitettu liike-, konttori- ja kulttuuritiloja sekä asuntoja varten.
- Kolmas kerros ja sitä ylemmät kerrokset on osoitettu asuntoja varten.

Korttelin kerrosluku vaihtelee I – IV. Rakennusoikeus tontilla 4 (Sokoksen rakennus) on 2900 k-m² liike-, konttori- ja kulttuuritoimintoja varten ja 1200 k-m² asuntoja varten, sekä 600 k-m² kellarikerroksessa. Tontilla 3 (Etelänummikatu 5) rakennusoikeus on 1130 k-m² liike-, konttori- ja kulttuuritoimintoja varten ja 2840 k-m² asuntoja varten.

Kaksikerroksinen liikerakennus on suojeltu asema-kaavassa sr-merkinällä.