

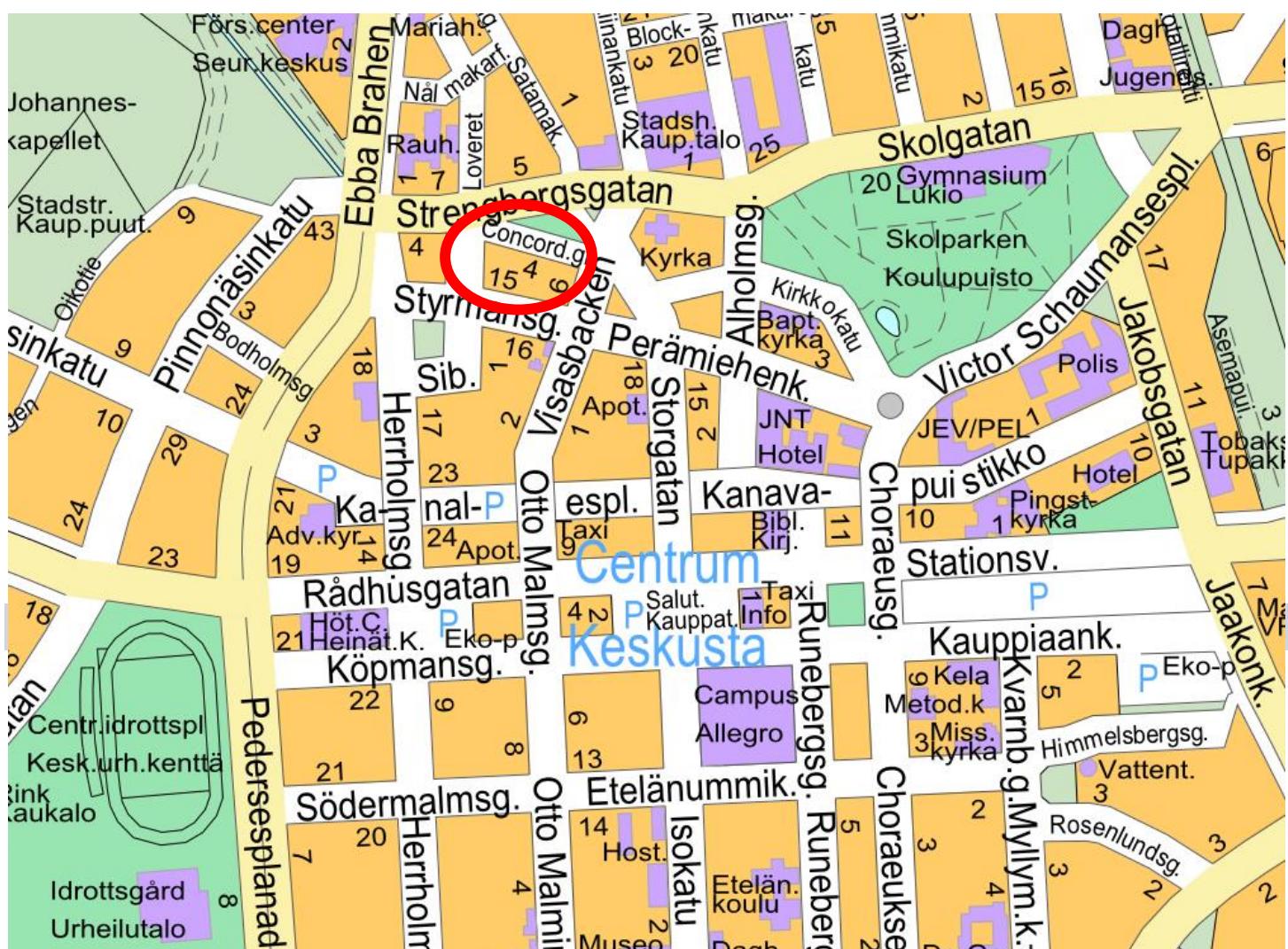
## Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

PLANLÄGGNINGEN FÖR KVARTER 9 OCH STADSDEL 3, CENTRUM, HAR PÅBÖRJATS. DETALJPLANEÄNDRINGEN BERÖR KVARTERSOMRÅDEN FÖR FLERVÅNINGSHUS (AK), FÖR BOSTADS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER (AL) OCH FRISTÄENDE SMÅHUS (AO), SAMT PARK- (VP) OCH GATUOMRÅDEN.

KAUPUNGINOSASSA 3, KESKUSTA, SIJAITSEVAN KORTTELI 9:N KAAVAMUUTOS ON ALOITETTU. KAAVAMUUTOS KOSKEE ASUINKERROSTALOJEN- (AK), ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN (AL) KORTTELIALUEITA JA ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUETTA (AO), SEKÄ PUISTO- (VP) ETTÄ KATUALUEITA.



## PLANERINGEN LEDS AV

Stadsplanearkitekt Sören Öhberg.

Adress: Stadshuset  
Strengbergsgatan 1  
68600 Jakobstad

## KAAVOITUSTA JOHTAA

Asemakaava-arkkitehti Sören Öhberg.

Osoite: Kaupungintalo  
Strengberginkatu 1  
68600 Pietarsaari

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Sida  
Sivu 2/13

Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

Telefon: 044 785 1633  
E-post: [soren.ohberg@jakobstad.fi](mailto:soren.ohberg@jakobstad.fi)

Puhelin: 044 785 1633  
S-posti: [soren.ohberg@pietarsaari.fi](mailto:soren.ohberg@pietarsaari.fi)

### INITIATIV TILL PLANERINGEN

Initiativtagare är ett nybildat bostadsbolag.

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 kostnadera för utarbetandet och behandlingen av planen.

### PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet ligger i Centrum, ca 270 m från torget. Planeringsområdet innehåller kvarter 9, stadsdel 3, Centrum, samt park- (Concordiaskären) och gatuområden (Loveret, Concordiagränden).

### SUUNNITTELUALOITE

Aloitteen tekijänä on juuri perustettu asuntoyhtiö

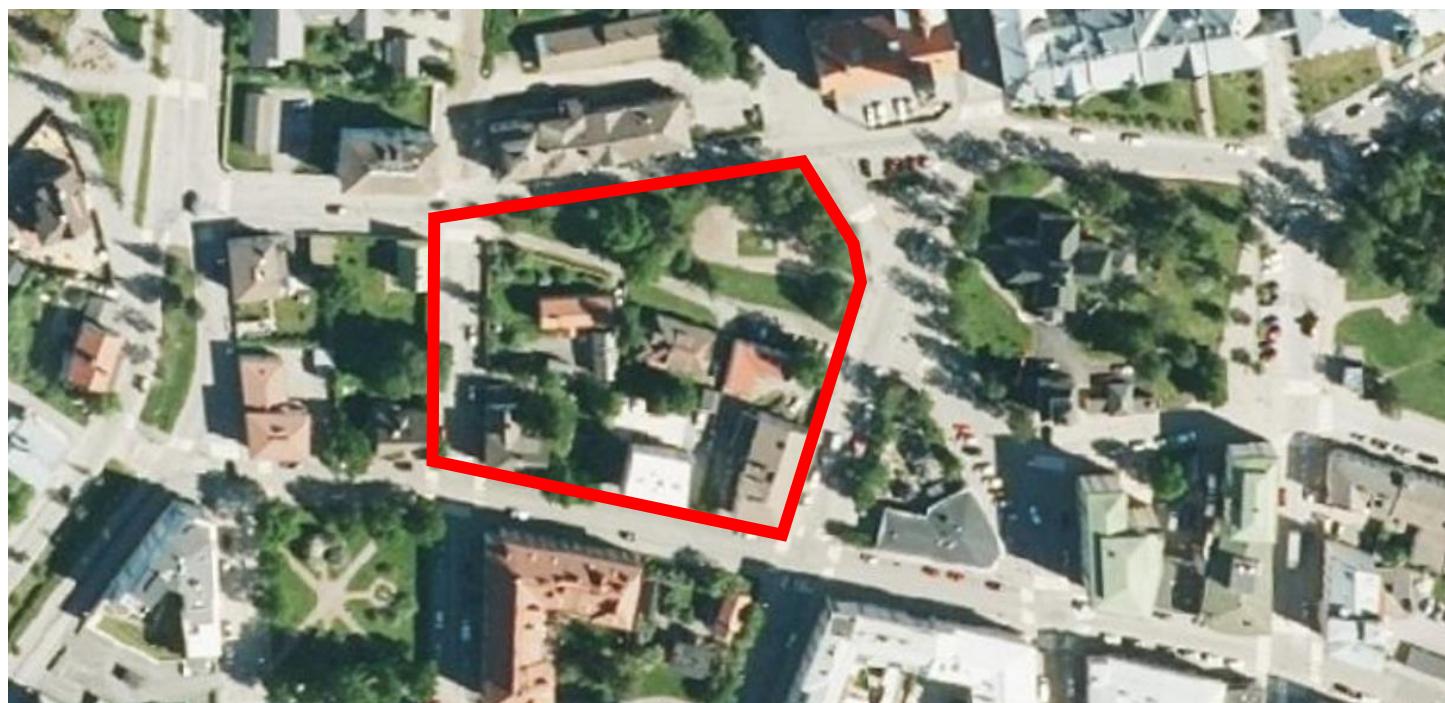
Maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §:

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun välttämä ja laadittu maon omistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsitellystä aiheutuneet kustannukset.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelalue sijaitsee keskustassa, noin 270 metriä torilta. Suunnittelu koskee 3 kaupunginosan Keskuksen korttelia 9 sekä puisto- (Concordia-aukio) että kaatalalueita (Loveret, Concordiankuja) kaupunginosassa 3, Keskusta.



Planeringsområdet – Suunnittelualue

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

### UTREDNINGAR

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

Delar av kvarteret hör till områden av stadsarkeologiska intressen. I kvarteret finns platser där arkeologiska undersökningar kan krävas.

Två av byggnaderna i gällande detaljplan är skyddade samt Concordiaskvären där miljön är bevarad.

En sammanställning av byggnadernas historik på tomt nr. 26 inbegrärs från Jakobstads museum.

### SELVITYKSET

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

Osa korttelista kuuluu kaupunki arkeologisesti tärkeisiin alueisiin. Korttelissa on alueita joilla arkeologisia tutkimuksia voidaan vaatia.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuksista kaksi on suojeiltu ja Concordia-aukion ympäristö on merkitty säilytettäväksi.

Pietarsaaren kaupungin museolta pyydetään tontin nro 26 rakennushistoriikki.



Bild: Byggnad från tomt nr. 26 (tidigare sportaffär Mattsson).

Kuva: Rakennusontilta nro. 26 (entinen urheililiike Mattsson).

## Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

## VARFÖR BEHÖVS PLANEN?

Aviskten med detaljplaneändringen är att undersöka möjligheten ifall stadsbilden och -vyn tillåter, och om det finns fysiska möjligheter, att öka det högsta tillåtna våningsantalet samt byggnadsrätten, på tomt nr. 26, utmed tomtgränsen mot Visasbacken. Även om skyddet av det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet och miljön sedan tidigare är tillgodosett i gällande detaljplan, görs i samband med planeringen en översikt av dessa.

Markanvändnings- och bygglagen 58 §

## Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränking). 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 försakar 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, Hälsoinspektionen, 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, mälen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds skall ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller

## MIKSI ASEMAKAAVAN MUUTOS TARVITAAN?

Asemakaavan muutoksen tarkoituksesta on tutkia saliliiko kaupunkikuva ja -maisema toimenpiteet, ja onko olemassa fyysisiä edellytyksiä suurimman sallitun kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden korottamiselle tontilla nro 26 Visasmäen varrella. Vaikka kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristön suojuelu on aiemmin huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa, tehdään niistä suunnitelman yhteydessä kooste.

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 häiriötäaiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

## OSALLISET

## 1. Osalliset

Kaavamuutoksen osallisia ovat maanomistajat sekä ympäriövien alueiden maanomistajat. Kaava-alueen sijaitessa kaupungin keskustassa voidaan kaupungin asukkaat joiltakin osin katsoa osallisiiksi.

Kaavaehdotusvaiheessa aiotaan pyytää lausuntoja seuraavilta osapuolilta: Pelastusviranomainen, Terveysvalvonta, Ympäristö-, ja Rakennuslautakunta, Pietarsaaren Vesi, energialaitos Herrfors, Kunnallistechniikan osasto, Pietarsaaren museo, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjanmaan liitto.

## 2. Olenko osallinen?

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §:

Vuoro vaikuttaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnitellun 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

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

## Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

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 omsaken.

yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

## 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 ([soren.ohberg@jakobstad.fi](mailto:soren.ohberg@jakobstad.fi)) eller genom att 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 tidsboken samt förvarandet för deltagande och bedömning.

## KUINKA VOIN VAIKUTTAÄÄ?

Osallisena sinulla on nyt hyvä tilaisuus vaikuttaa kaavan valmisteluun tuomalla omat mielipiteesi kaavalaitajan tietoon kirjallisesti, joko kirjeitse, sähköpostitse ([soren.ohberg@pietarsaari.fi](mailto:soren.ohberg@pietarsaari.fi)) tai käymällä keskusteluva kaavoitusosastolla. Mitä nopeammin mielipiteesi tulee kaavoittajan tietoon, sitä paremmin ne voidaan ottaa huomioon kaavaa valmisteltaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §:

Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän ai kaisessa vaiheessa laatia kaavan tarjotukseen ja merkitykseen nähdyn tarpeellinen suunnitelma osallistumis-ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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

## HUR FÅR JAG INFORMATION OM PLANENS FRAMSKRIDANDE?

Information om att planläggningen anhängiggjorts och att planen träder i kraft ingår i lokaltidningarna: Österbottens Tidning och Pietarsaaren Sanomat.

## HUR FRAMSKRIDER PLANPROJEKTET?

## 1. Planens beredningsskede

I beredningsskedet undersöker man behovet av utrymme för trafik- och parkeringsarrangemangen. En sammanställning av de historiska inventeringarna och undersökningarna görs vid Jakobstads museum. 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

## KUINKA SAAN TIETOA KAAVAHANKKEEN ETENEMISESTÄ?

Kaavoituksen vireille tulosta ja kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan paikallisissa sanomalehdissä: Österbottnens Tidningissä ja Pietarsaaren Sanomissa.

## KUINKA KAAVAHANKE ETENEET?

## 1. Kaavan valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa selvitetään liikenne- ja paikatusjärjestelyiden tilan tarve. Pietarsaaren museo tekee koosteen historiallisista tutkimuksista ja selvityksistä. Lisäksi saadaan osallislaita tietoa mielipiteiden muodossa sähköpostitse. Näiden selvitysten ja osallisten mielipiteiden pohjalta kaavalaitaja antaa ase-makaavaehdotukselle sen lopullisen muotonsa.

## 2. Kaavan käsittelyvaiheet

## Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

**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 utlätandena 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 likväld 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 de-

**2.1 Tekninen lautakunta** käsittelee kaavaehdotukseen ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana voi kuka tahansa kaupungin asukas tai osallinen tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle osoittetuna. Kaavanlaatija tutki 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 lähetää kaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

**2.2 Kaupunginhallitus** käsittelee kaavaehdotuksen ja tekee kaupunginvaltuustolle ehdotuksen kaavan hyväksymiseksi tai palauttaa kaava-asian perusteluihin 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 asiaansa on otettu tai jätetty ottamatta huomioon.

**2.3 Kaupunginvaltuusto** käsittelee kaavaehdotukseen ja hyväksyy sen alueen uudeksi asemakaavaksi tai palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kaavoitusosastolle.

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

Kaupunginvaltuiston 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 asiaansa on otettu tai jätetty ottamatta huomioon.

**2.4 Asemakaava** kuulutetaan voimaan tulleeksi. Jos kaavasta ei ole jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, kaava kuulutetaan voimaan tulleeksi Pietarsaaren Sanomissa ja Österbottens Tidningissä. Jos hallinto-oikeuteen on tullut valituksia, voidaan kaava kuuluttaa voimaan tulevaksi siltä osin, jota valitukset eivät

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

## Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

lar av planen, som inte berörs av besvären, har trätt i kraft. Efter kungörelsen kan byggandet inledas i enlighet med detaljplanen som trätt i kraft.

## TIDTABELL

Vår strävan är att planförslaget ska vara färdigt för behandling i tekniska nämnden våren 2021 och att den nya detaljplanen vinner laga kraft hösten 2021.

## BEHÖVS MARKANVÄNDNINGSAVTAL?

Inget markanvändningsavtal behövs.

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

Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbryggande

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 samhällsbryggande. 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 markanvändningsavtalet 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 utvecklingskostradsersättning 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.

koske. Kuulutuksen jälkeen voidaan aloittaa rakentaminen voimaan tulleen kaavan mukaisesti.

## AIKATAULU

Pyrkimyksämme on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2021 teknisen lautakunnan käsiteltäväksi ja uusi asemakaava saa lain voiman syksyllä 2021.

## 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 merkittävä hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien 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. Tarjoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arvointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

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

#### Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltaande i kostnaderna för samhällsbyggande, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som beträns 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 tomten (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 fastställetet av ersättningen framgå.

**Utvecklingskostnadsersättning kan fastställas endast om en binnanande tomtindelning anges i detaljplanen.** Utvecklingskostnadserättningen 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 aiheutuvii kustannuksiin, kunta voi periaa maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdolisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 g §:

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

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

### MARKÄGO PÅ PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdets mark ägs av Staden Jakobstad och av privata personer.

### SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Pietarsaaren kaupungin ja yksityishenkilöiden omistuksessa.

## Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

## 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 ryhdyttäässä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

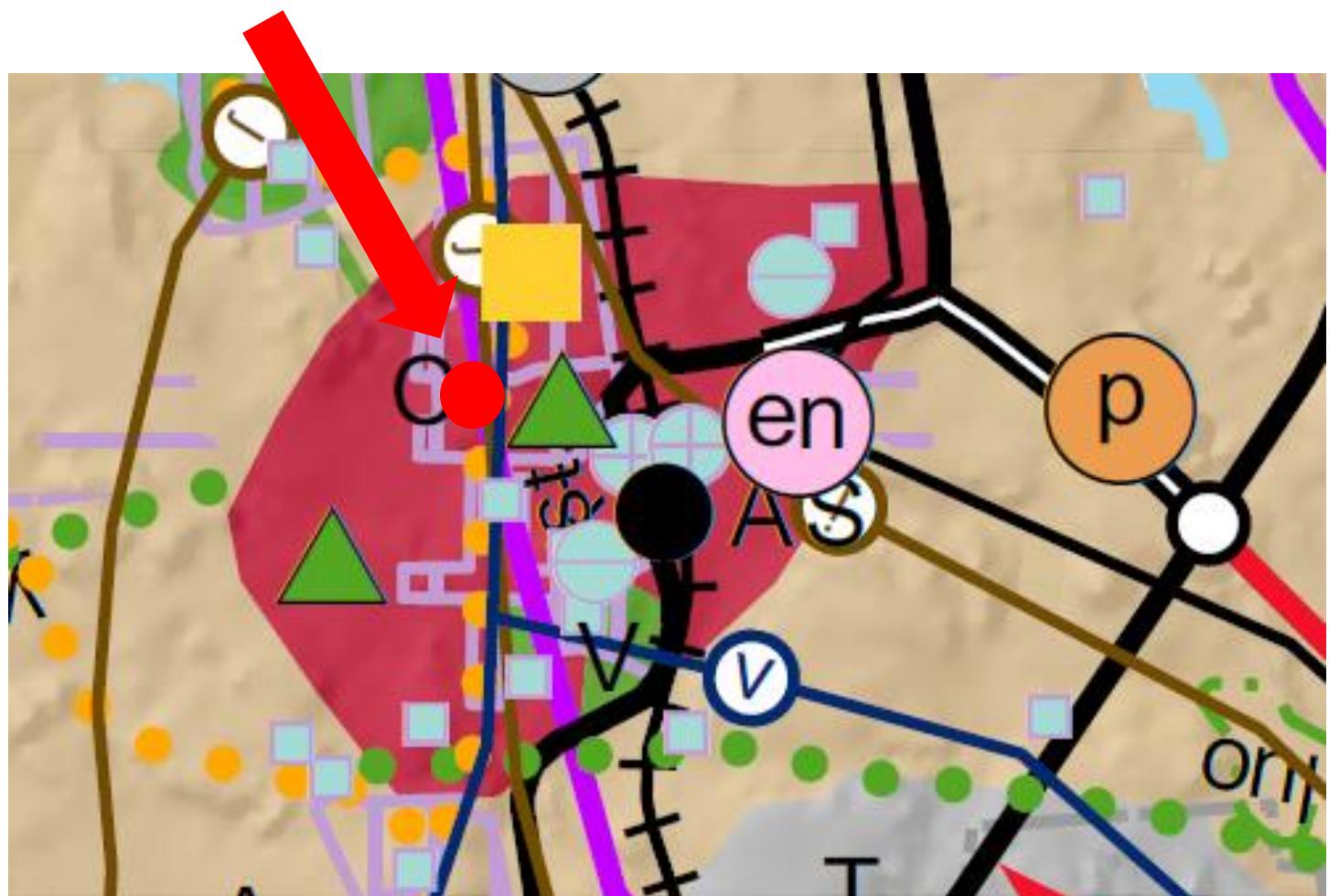
Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

## ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2030

Österbottens landskapsplan 2040, som godkändes 2020, ska tjäna till ledning och ska beaktas vid detaljplanering.

## POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2030

2020 hyväksytyn Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on ohjeena ja otettava huomioon asemakaavoitukseissa.



## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Sida  
Sivu 10/13

Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

## OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

Landskapsplanen styr planeringen på planeringsområdet med följande beteckningar och bestämmelser:

C

### Område för centrumfunktioner (C).

Med beteckningen anvisas ett område för centrum-inriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker i Vasa och Jakobstad.

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.

Maakuntakaava ohjaa suunnittelualueen suunnittelua seuraavin merkinnöin ja määräyksin:

C

### Keskustatoimintojen alue (C).

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen Vaasassa ja Pietarsaarella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

## GENERALPLANEN

### YLEISKAAVA

## JAKOBSTADS GENERALPLAN 2020

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

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

## 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.

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

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

### OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

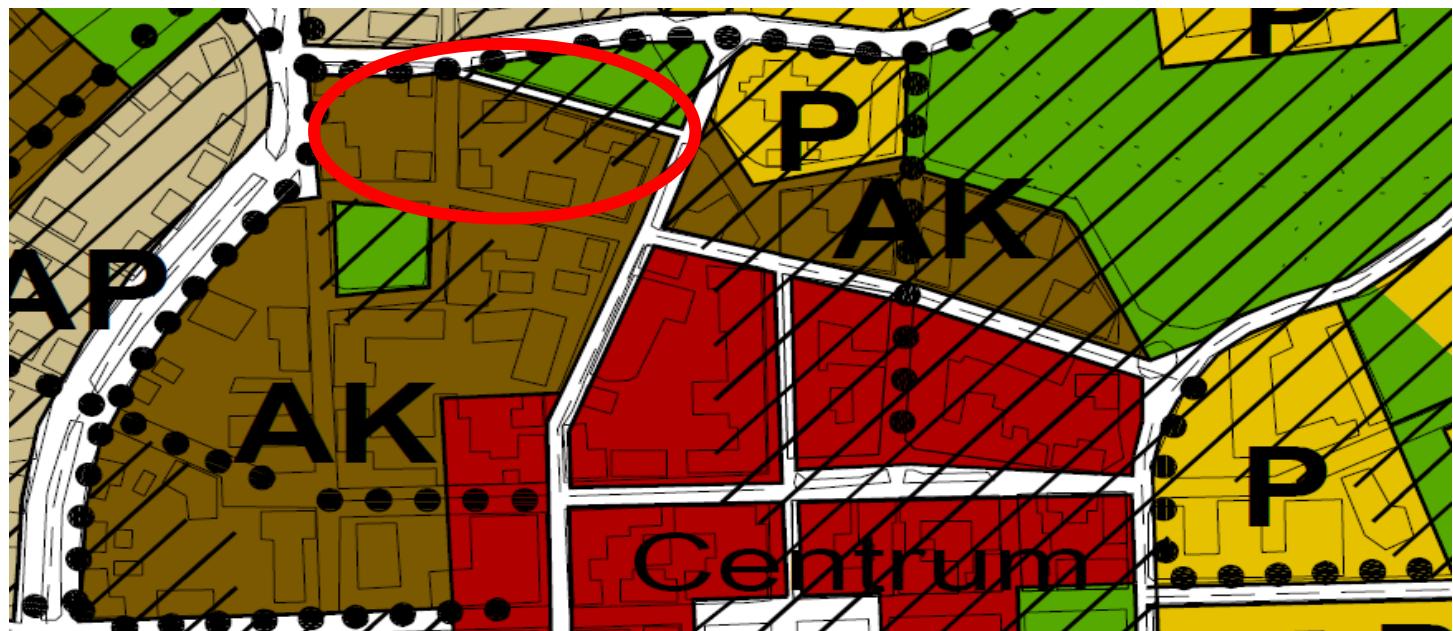
25.1.2021

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 suojaraluetta.



Generalplanens beteckningar och bestämmelser som skall beaktas i detaljplaneringen av planområdet:



Ett område för boende med hög täthet.



Ett värdefullt stadsområde.

.....

Rutter för lättrafik.

Suunnittelalueen asemakaavoitusta yleiskaavamerkinnät ja määräykset jotka on otettava huomioon:



Tiheän asutuksen alueen.



Arvokkaan kaupunkialueen.

.....

Kevyen liikenteen reitit.

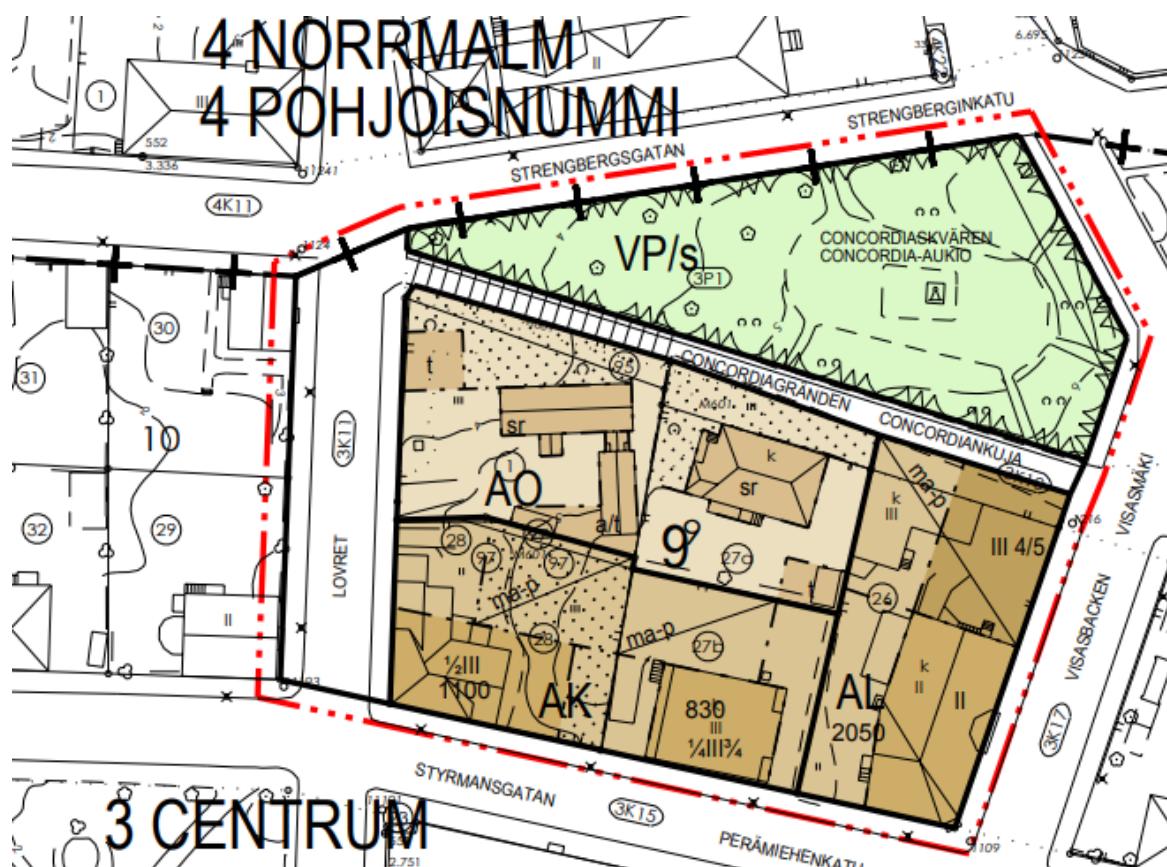
Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

## GÄLLANDE DETALJPLAN

## AJANTASAINEN ASEMAKAAVA



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.

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 suojeleita rakennusoikeudet on numeerisina.

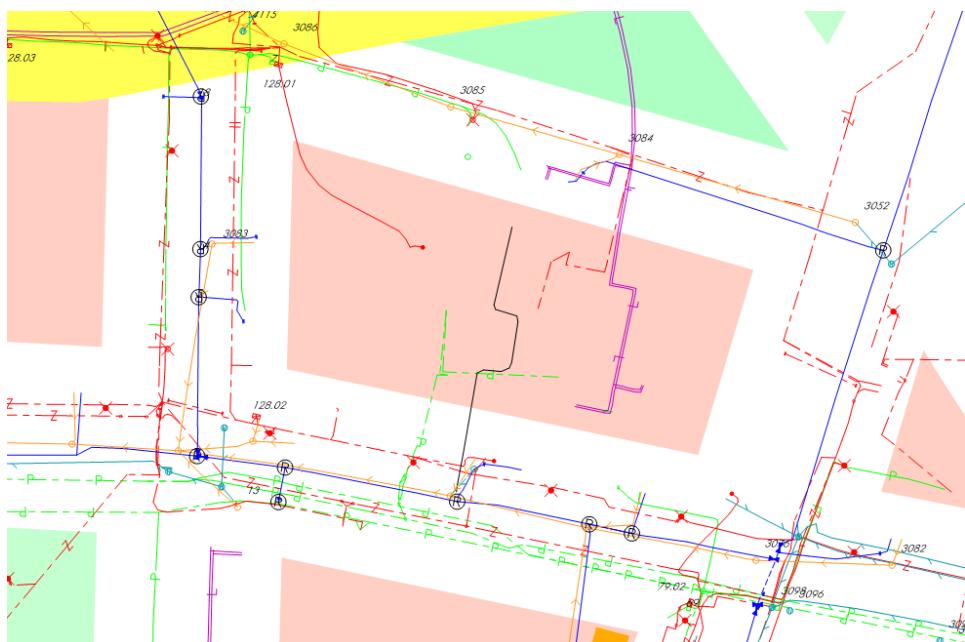
Asemakaavamuutos; Kortteli 9 kaupunginosassa 3.

OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2021

LEDNINGSKARTA

JOHTOKARTTA



Utdrag ur stadens ledningskarta.

**Avfallvatten**  
**Dagvatten**  
**Hushållsvattenledning**  
**El**  
**Fjärrvärme**  
**Telefonledning**

Till tomt nr. 26 går ledningar för fjärrvärme, vatten, avlopp, el och telefon. I mitten av tomten finns en elledning.

Ote kaupungin johtokartasta.

**Jätevesi**  
**Sadevesi**  
**Talousvesijohto**  
**Sähköjohdot**  
**Kaukolämpöverkosto**  
**Puhelinjohto**

Tontille nro 26 tulee kaukolämpö-, vesi-, jätevesi-, sähkö- ja puhelinjohtoja. Keskiellä tonttia kulkee sähköjohdot.