

DETALJPLANEÄNDRING

1 CENTRUM

KVARTER 7 SAMT

GATUOMRÅDEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 KESKUSTA

KORTTELI 7 SEKÄ

KATUALUEET



JAKOBSTAD - PIETARSARI

BESKRIVNING ÖVER ÄNDRING AV DETALJPLAN

Beskrivningen berör den 15.05.2023 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:

Staden Jakobstad, stadsdel 1 CENTRUM, del av kvarter 7, samt gatuområden.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Staden Jakobstad, stadsdel 1 CENTRUM, del av kvarter 7, samt gatuområden.

1.2 Planområdets läge

Planområdet omfattar Hötorget, en kiosk/transformatortort på torget, en affärstomt (Marketor) samt en del av Rådhusgatan.

Se bilaga 1; Lägesbestämningskarta.

1.3 Planens syfte

Marketor-tomtens ägare (Kiinteistö Oy Jaakonhalli) vill ha en planändring, som skulle möjliggöra byggandet av en kombinerad affärs- och bostadsbyggnad på tomten. Den gällande planen tillåter endast ett två våningar högt affärshus.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:

1. Lägesbestämningskarta
2. Markägoförhållanden
3. Utdrag ur tidsenlig detaljplan
4. Utdrag ur generalplanen
5. Detaljplanekarta och -bestämmelser
6. Flygfoto
7. Fotografier

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planändringen inleddes i

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 15.05.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Pietarsaaren kaupunginosan 1 KESKUSTA, osa korttelia 7 ja katalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Pietarsaaren kaupungin kaupunginosan 1 KESKUSTA, korttelin 7 osa, sekä katalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää Heinätorin, sillä olevan kioski/muuntajatontin sekä yhden liiketalontin (Marketor) ja osan Raatihuoneenkatua.

Ks. liite 1; Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Marketor-tontin omistaja (Kiinteistö Oy Jaakonhalli) haluaa kaavanmuutoksen, joka mahdollistaisi yhdistetyn asuin- ja liiketalon rakentamisen tontille. Voimassa oleva kaava salli vain kaksikerroksisen liiketalon.

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Selostuksen liitteet ovat:

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote ajantasa-asmakaavasta
4. Yleiskaavaote
5. Asemakaavakartta ja -määräykset
6. Ilmakuva
7. Valokuvia

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuutoksen valmistelu alkoi huhti-

april 2023. Planområdets intressenter informerades om projektet per brev och diskussioner har förts med alla intresserade.

2.2 Detaljplanen

Kvartersområdet för affärsbyggnader (K), ändras till kvartersområde för centrumfunktioner (C). Tomten och dess byggnadsyta utvidgas också västerut, på Hötorget, med ca 4 meter

Planen tillåter fyra våningar vid Rådhussgatan, Otto Malmsgatan och Köpmansgatan.

Bilplatskravet är 1 bilplats / 90 kvadratmeter våningsyta. Högst 30% av bilplatserna kan placeras på Hötorget eller i parkeringsanläggning som är beläget inom högst 300 meters avstånd.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av planförslaget

3 UTGÅNGSLÄGET

3.1 Utgångsläget på planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är en del av stadens centrum, som grundar sig på den gamla empirreplanen. Byggnadsbeståndet på området och granntomterna är nytt, huvudsakligen från 1960- och 70-talen.

Naturmiljön

Terrängen är plan. Området är effektivt bebyggt, det finns inga naturvärden.

3.1.3 Den byggda miljön

Kvarterets största byggnad en envånings market-byggnad (Marketor), som fyller hela tomten. Byggnaden är från mitten av 1970-talet, och den har utvidgats i början av 90-talet, då även dess fasader förnyades.

På Hötorget finns en kiosk- och transformatorbyggnad, som också innehåller en allmän WC-anläggning.

De norra och östra grannkvarteren har bebyggts med moderna hus från 1960- och 1970-talen. I kvarteret på södra sidan

kuussa 2023. Suunnittelalueen osallisille tiedotettiin hankkeesta kirjeitse ja kaikkien kiinnostuneiden kanssa on käyty keskusteluja.

2.2 Asemakaava

Liikerakennusten korttelialue (K) muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tonttia ja sen rakennusalaa laajennetaan myös noin 4 metriä länteen (Heinätorille)

Kaava sallii neljä kerrosta Raatihuoneenkadun, Otto Malminkadun ja Kauppiaankadun varrella.

Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka / 90 kerrosalaneliömetriä. Autopaikoista korkeintaan 30% voidaan sijoittaa Heinätorille tai paikoituslaitokseen enintään 300 metrin päähän.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavaehdotuksen toteutus

3 LÄHTÖTILANNE

3.1 Kaava-alueella vallitseva lähtötilanne

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelalue on osa kaupungin keskustaa, jonka pohjana on vanha empirekaava. Rakennuskanta alueella ja sen naapurustossa on uutta, pääasiassa 1960- ja 70-luvuilta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto on tasaista. Alue on tehokkaasti rakennettu, luonnonarvoja ei ole.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin suurin rakennus on yksikerroksinen market-rakennus (Marketor), joka täyttää koko tontin. Rakennus on 1970-luvun puolivälistä, ja sitä on laajennettu 90-luvun alussa, jolloin myös sen julkisivut uusittiin.

Heinätorilla on kioski- ja muuntajarakenitus, joka käsittää myös yleisen WC-tilan. Pohjoisten ja itäisten naapurikortteleiden talot ovat moderneja, 1960- ja 70-lukujen rakennuksia. Kauppiaankadun eteläpuolella on yksi asemakaavassa suojueltu ra-

av Köpmansgatan finns en i detaljplanen skyddad byggnad (Carpelan) och JMC:s butiks- och bostadshus från 40-talet.

I väster, på andra sidan av Hötorget finns en bostads- och servicekomplex (ålderringsvänerna), i vilket ingår några gamla bostadshus med skyddsvärden.

Se bilaga 7; fotografier.

3.1.4 Markägoförhållanden

Staden gatuområdena. Tomt nr 24 är i privat ägo.

Se bilaga 2; markägoförhållanden.

3.2 Planeringssituationen

I Jakobstads generalplan från år 2008 är planområdet utmärkt som område med tät bebyggelse.

Gällande detaljplan är från år 2011.

Se bilaga 4; Utdrag ur generalplanen

kennus (Carpelan talo) sekä JMC:n liikeja asuintalo 1940-luvulta.

Länessä Heinätorin toisella puolella, on asuin- ja palvelukompleksi (vanhustenystävä), johon kuuluu muutamia vanhoja asuinrakennuksia, joilla on suojarvarvoa.

Ks. liite 7; valokuvia.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa katualueet. Tontti 24 on yksityisomistuksessa.

Ks. liite 2; maanomistuskartta.

3.2 Suunnittelutilanne

Pietarsaaren yleiskaavassa vuodelta 2008 on suunnittelalue merkitty tiheän asutuksen alueeksi.

Asemakaava on vuodelta 2011.

Ks. liite; ote yleiskaavasta

4 OLIKA SKEDEN I DETALJ- PLANEARBETET

4.1 Behovet av en detaljplaneändring

Byggande enligt ägarens önskan (affärer i markplan, bostäder i övre våningar) är inte möjligt utan en ändring av detaljplanen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planändringen inleddes i april 2023. PDB godkändes av tekniska nämnden, och något separat planeringbeslut fattades inte.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Programmet för deltagande och bedömning uppgjordes 12.04.2023. Intressenter är staden Jakobstad och fastighetsägare och invånare i planområdets omgivning.

4.3.2 Anhängiggörande

I lokaltidningarna annonserades 19.04.2023 att planeringen har inletts. De närmaste grannarna har informerats om detta per brev 19.04.2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Asemakaavan muutoksen tarve

Omistajan tahdon mukainen rakentaminen (kauppa maantasossa, asuntoja ylemmissä kerroksissa) ei ole mahdollista ilman asemakaavan muutosta.

4.2 Kaavatyön aloittaminen ja sitä koskeva päättös

Kaavatyö aloitettiin huhtikuussa 2023. OAS hyväksyi teknisessä lautakunnassa, ilman erillistä kaavoituspäätöstä

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma on laadittu 12.04.2023. Osallisia ovat Pietarsaaren kaupunki ja kaava-alueen ympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat.

4.3.2 Vireilletulo

Suunnittelun alkamisesta ilmoitettiin ilmoituksilla paikallislehissä 19.04.2023. Lähimmille naapureille on tiedotettu tästä kirjeitse 19.04.2023.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Diskussioner har förts med fastighetsägarna i början av arbetet med planändringen och under arbetets gång.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Planändringen innefattar inga särskilda kulturhistoriska eller tekniska frågor. Planen har diskuterats i rutinmässiga överläggningar mellan kommunala myndigheter.

4.4 **Målen för detaljplaneändringen**

Med detaljplaneändringen strävar man till att möjliggöra en mera mångsidig användning av ”Marketor”-tomten, samtidigt som byggnadsrätten ökar.

Det är skäl att undersöka arrangemangen för servicetrafik och parkering.

4.5 **Alternativa planlösningar och konsekvenserna av dem**

Eftersom det är fråga om en projektplan, har alternativa lösningar inte studerats.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kiinteistönomistajien kanssa on keskusteltu kaavamuutoshankkeen alussa ja työn aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeeseen ei liity erityisiä kulttuurihistoriallisia tai teknisiä kysymyksiä. Kaavasta on keskusteltu rutininomaisissa neuvonpidoilla kunnallisten viranomaisten kesken.

4.4 **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan ”Marketor”-tontin monipuolisempi käyttö, samalla, kun rakennusosakeutta lisätään.

Pysäköinnin ja huoltoajon järjestelyjä on syytä tutkia.

4.5 **Vaihtoehtiset kaavaratkaisut ja niiden vaikutukset**

Koska kyse on hankekaavasta, vaihtoehtoja ei ole tutkittu.

5 DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur och dimensionering

Det huvudsakliga användningsändamålet för tomt nr 24 ändras från affärstomt till kvartersområde för centrumfunktioner (C). Tomten utvidgas 4 meter västerut, och Hötorgets parkeringsområde minskar på motsvarande sätt. Vid Otto Malmsgatan dras tomtgränsen västerut ca 2,5 meter så, att gränsen motsvarar nuvarande bygglinje.

Plandområdets areal är ca 9212 m² varav ca 6743 m² är trafikområden och 2166 m² kvartersområde. Se bilaga 5.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplaneändringen möjliggörs en mångsidigare användning av området, samtidigt som byggnadsmassan bättre anpassas till omgivningen, och nybyggnadsdelen höjer den arkitektoniska kvaliteten i stadens centrum.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Tontin 24 pääkäyttötarkoitus muuttuu liiketontista keskustatoimintojen (C) korttelialueeksi. Tonttia laajennetaan 4 metriä länteen, ja Heinätorin pysäköintialue pienenee saman verran. Otto Malminkadun varrella tontinrajaa siirretään länteen noin 2,5 metriä, vastaamaan nykyistä rakennuslinjaaa.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 9212 m² josta n. 6743 m² on liikenalueita ja 2166 m² korttelialuetta. Ks. liite 5.

5.2 Ympäristön laatau koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan alueen monipuolisempi käyttö, samalla kun rakennusmassa sovitetaan paremmin ympäristöön ja uudisrakennusosa nostaa kaupungin keskustan arkitektonista laattua.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

C-kvartersområde

Kvartersområdets areal är ca 2166 kvadratmeter, och byggnadsrätten 6000 kvadratsmeter våningsyta. I praktiken förblir första våningen affärsutrymme, och de övre våningarna (3) kan användas för bostäder. För kvartersområdet bör ordnas 1 bilplats / 90 m² våningsyta, vilket innebär maximalt 67 bilplatser, ifall byggnadsrätten utnyttjas i sin helhet. Av dessa kan ca 33-40 placeras i en parkeringskällare under huset. Därtill kan hälften (6/12) av parkeringsplatserna vid Otto Malmsgatan räknas tomten till godo, då snedparkeringen på gatan nu ligger delvis inom tomtmarken (huskroppen är indragen).

Enligt planförslaget kan 30% av bilplatserna placeras i en parkeringsanläggning inom högst 300 meters avstånd.

LPY-kvartersområde

Kvartersområdet omfattar Hötorget obygda del. Arealen är ca 1569 kvadratmeter. Bilplatser kan placeras på och under torget. Parkeringskapaciteten blir ca 100 bilplatser, av vilka hälften underjordiska.

Y-kvartersområde

Planens innehåll ändras inte. Tomten är avsedd för en kiosk, en WC-anläggning och samhällsteknisk försörjning. Byggnadsrätten är 200 kvadratmeter.

5.3.2 Gatuområden

Otto Malmsgatans gatuområde ökar med ca 112 m².

5.4 Planens konsekvenser

Planen gör det möjligt att bygga ett högre hus på tomten, vilket har en helande effekt på stadsbilden.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga särskilda störande faktorer på området.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

C-korttelialue

Korttelialueen pinta-ala on noin 2166 neliömetriä, ja rakennusoikeus 6000 kerrosalaneliometriä. Käytännössä jää ensimäinen kerros liiketiloiksi, ja ylempiin kerroksiin (3) voidaan sijoittaa asuntoja. Korttelialueelle tulee järjestää yksi autopaikka / 90 kerrosalaneliometriä kohti, mikä tarkoittaa 67 autopaikkaa, jos rakennusoikeus käytetään kokonaan. Näistä voidaan 33-40 sijoittaa talon alle, pysäköintikellariin. Lisäksi voidaan puolet (6/12) Otto Malminkadun varrella olevista autopaikoista laskea tontin hyväksi, koska sillä olevat vinopaikat sijaitsevat nyt osittain tonttimalla (rakennusmassa on sisäänvedetty).

Kaavaehdotuksen mukaan voidaan 30% autopaikoista sijoittaa paikoituslaitokseen enintään 300 metrin päähän.

LPY-korttelialue

Korttelialue käsittää Heinätorin rakentamattoman osan. Pinta-ala on noin 1569 neliömetriä. Autopaikkoja voidaan sijoittaa sekä torille että maan alle. Pysäköintikapasiteetiksi tulee noin 100 autopaikkaa, joista puolet maanalaisina.

Y-korttelialue

Kaavan sisältö ei muutu. Tontti on tarkoitettu kioskia, WC-laitosta ja yhdyskuntateknistä huoltoa varten. Rakennusoikeus on 200 neliömetriä.

5.3.2 Katualueet

Otto Malminkadun katualue kasvaa noin 112 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaehdotus mahdollistaa korkeamman talon rakentamisen, mikä eheyttää kaupunkikuvaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser
I förslaget används sedvanliga beteckningar och bestämmelser.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset
Ehdotuksessa käytetään tavanomaisia merkintöjä ja määräyksiä.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJ-PLANEN

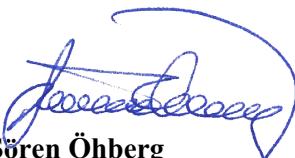
Planändringen förverkligas enligt ägarnas tidtabell, som inte har fastslagits.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutos toteutetaan omistajien aikataulun mukaan, mistä ei vielä ole päättetty.

STADEN JAKOBSTADS TEKNISKA SERVICENTRAL / PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN PIETARSAAREN KAUPUNGIN TEKNINEN PALVELUKESKUS / KAAVOITUSOSASTO

Jakobstad/Pietarsaari 15.05.2022



Sören Öhberg
Stadsplanarkitekt / asemakaava-arkkitehti

Ilmari Heinonen
Byråarkitekt / toimistoarkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1.	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
2.	Jakobstads museums utlåtande Pietarsaaren kaupunginmuseon lausunto	
3.	Österbottens förbunds utlåtande Pohjanmaan liiton lausunto	
4.	NTM-centralen Södra Österbottens utlåtande Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto	
5.	Tekniska nämnden Tekninen lautakunta	
6.	Framlagt till påseende Asetettu nähtäville	
7.	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksyty kaupunginvaltuustossa	

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	598 Jakobstad	Datum för ifyllning	15.05.2023
Planens namn	1 CENTRUM K 7 SAMT GATUOMRÄDEN.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	19.04.2023
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,9212	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,9212

Stranddetaljplan

	Strandlinjens längd [km]
Byggplatser [antal]	Med egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand

Utan egen strand
Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,9212	100,0	6000	0,65	0,0000	2100
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,0303	3,3			0,0000	
C sammanlagt	0,2166	23,5	6000	2,77	0,2166	6000
K sammanlagt					-0,2094	-3900
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6743	73,2			-0,0072	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,9212	100,0	6000	0,65	0,0000	2100
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,0303	3,3			0,0000	
Y	0,0303	100,0			0,0000	
C sammanlagt	0,2166	23,5	6000	2,77	0,2166	6000
C	0,2166	100,0	6000	2,77	0,2166	6000
K sammanlagt					-0,2094	-3900
K					-0,2094	-3900
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6743	73,2			-0,0072	
Gator	0,5174	76,7			0,0110	
LPY	0,1569	23,3			-0,0182	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvetö

Kunta	598 Pietarsaari	Täyttämispvm	15.05.2023
Kaavan nimi	1 KESKUSTA K 7 SEKÄ KATUALUEET.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.04.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9212	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9212

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9212	100,0	6000	0,65	0,0000	2100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0303	3,3			0,0000	
C yhteensä	0,2166	23,5	6000	2,77	0,2166	6000
K yhteensä					-0,2094	-3900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6743	73,2			-0,0072	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

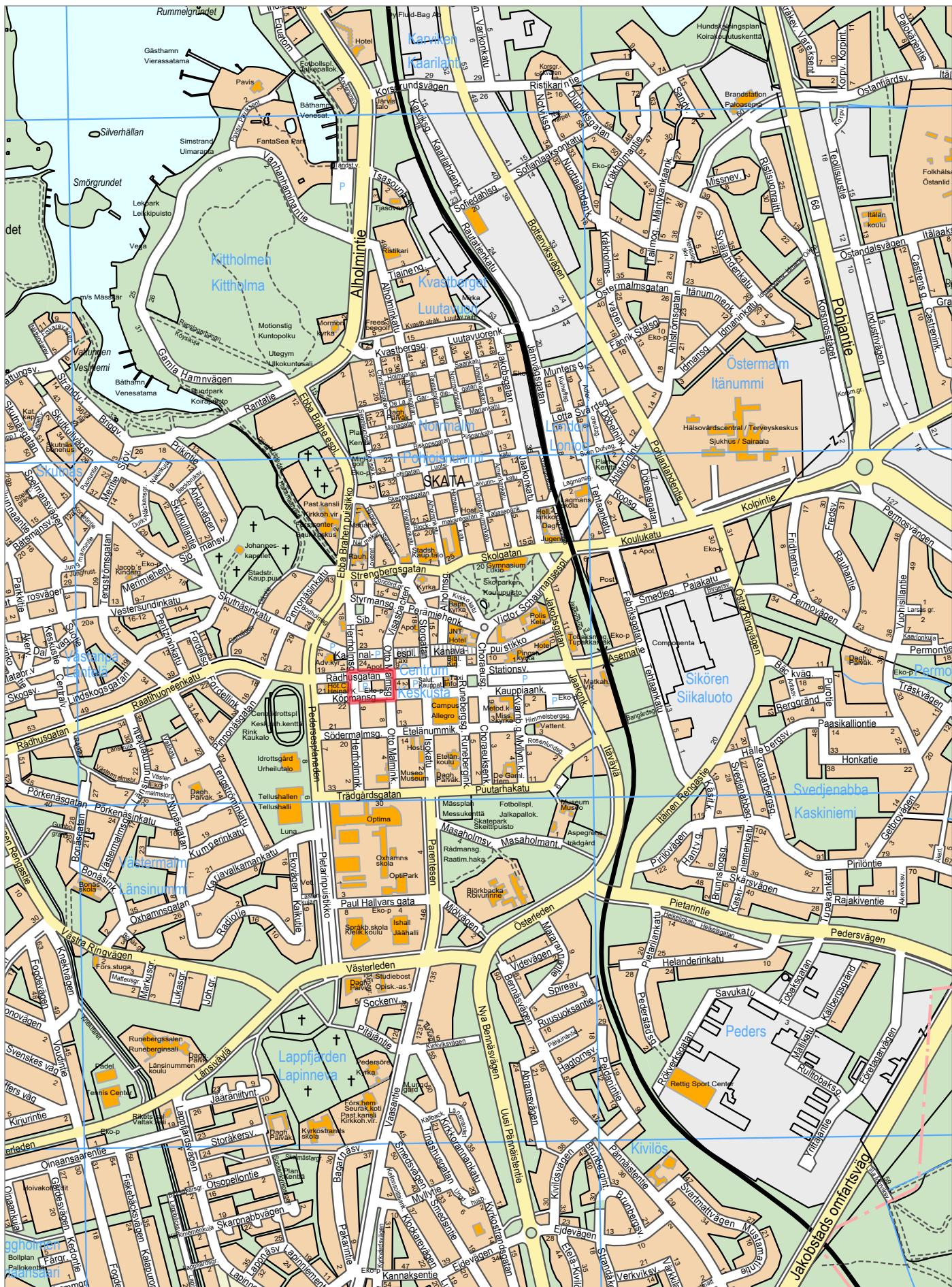
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9212	100,0	6000	0,65	0,0000	2100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0303	3,3			0,0000	
Y	0,0303	100,0			0,0000	
C yhteensä	0,2166	23,5	6000	2,77	0,2166	6000
C	0,2166	100,0	6000	2,77	0,2166	6000
K yhteensä					-0,2094	-3900
K					-0,2094	-3900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6743	73,2			-0,0072	
Kadut	0,5174	76,7			0,0110	
LPY	0,1569	23,3			-0,0182	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LÄGESKARTA SIJAINTIKARTTA

Bilaga Liite

1





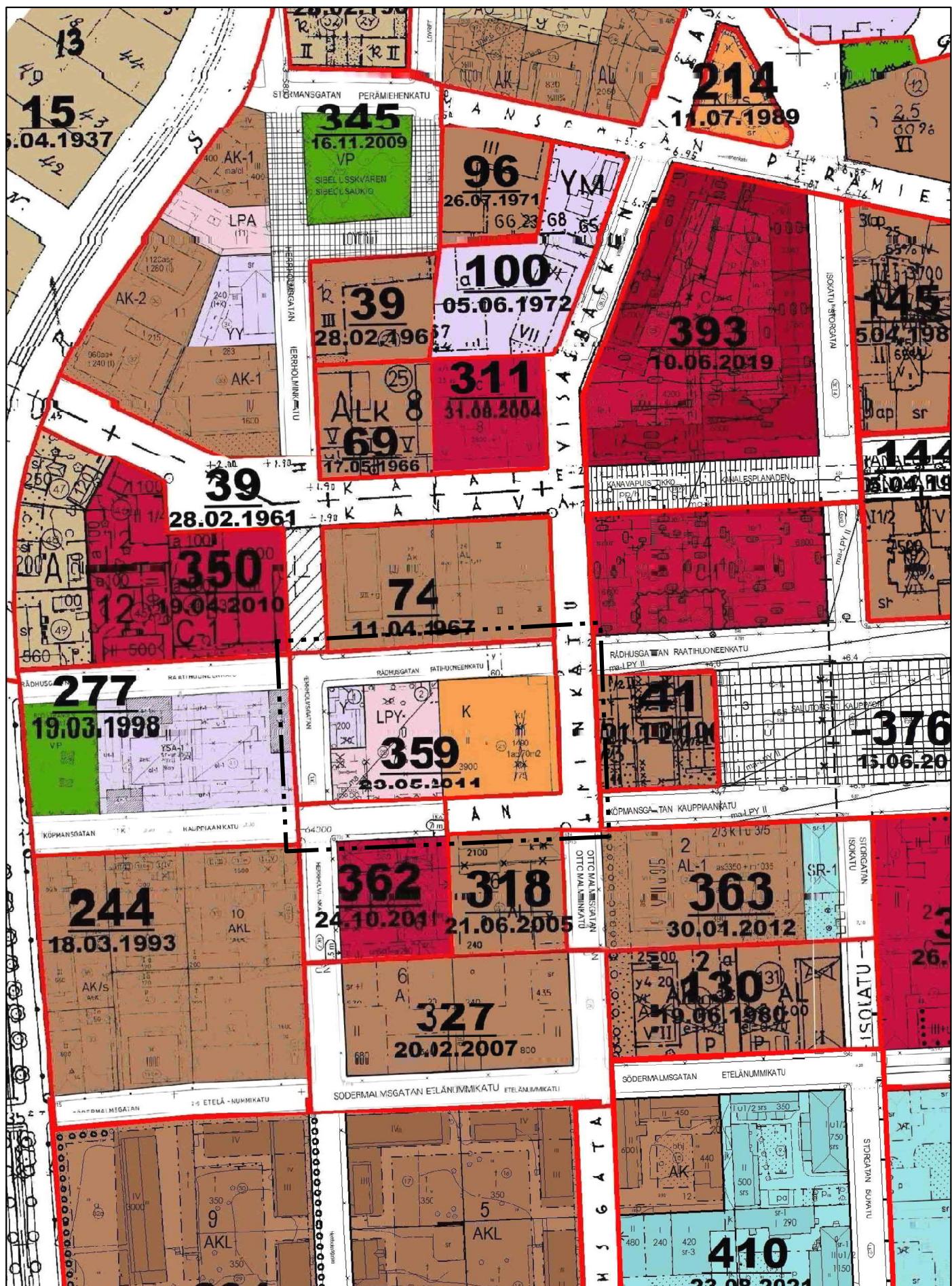
**STADENS MARK
KAUPUNGIN MAATA**

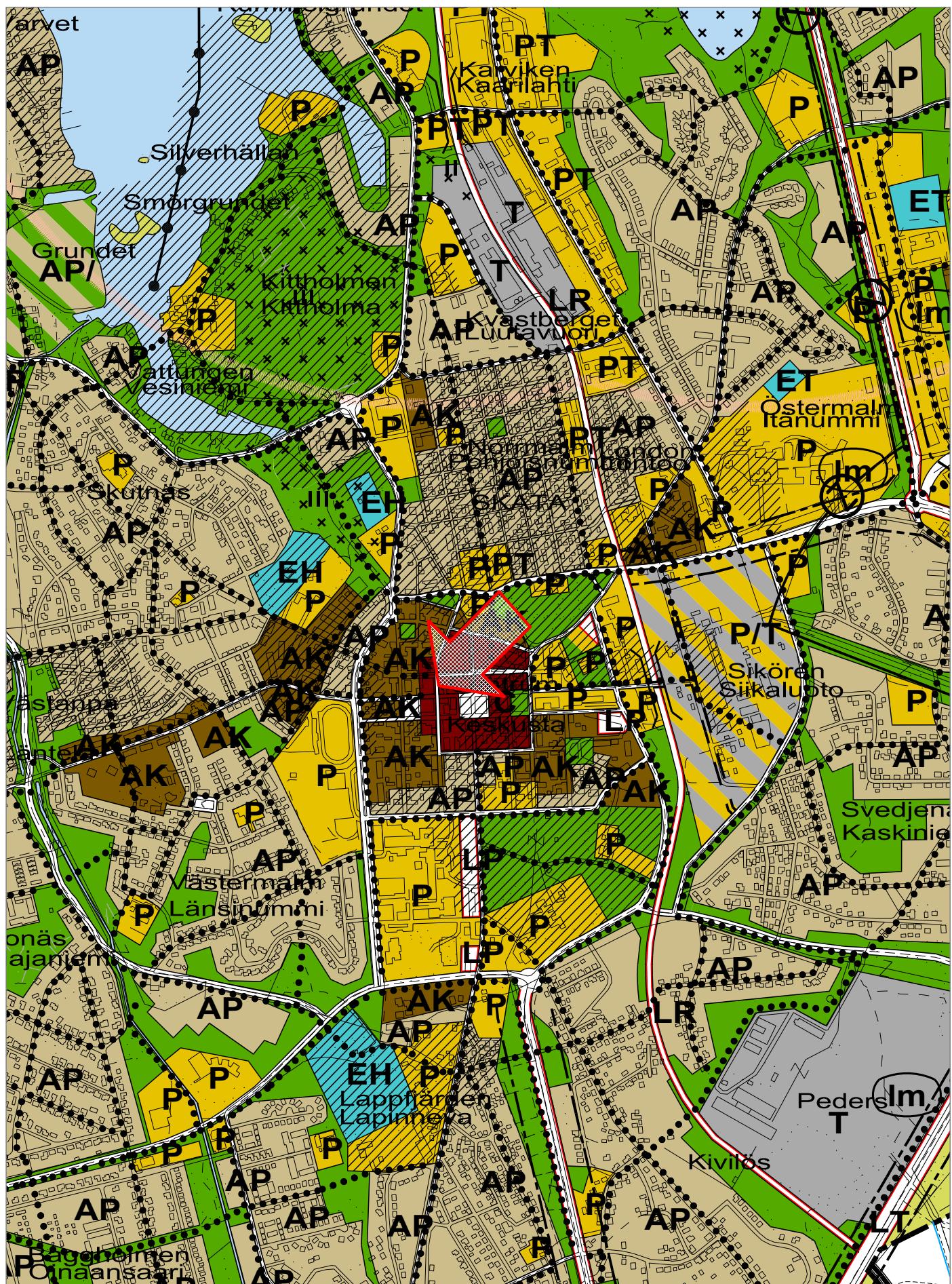
**PRIVAT ÄGD MARK
YKSITYISTEN MAATA**

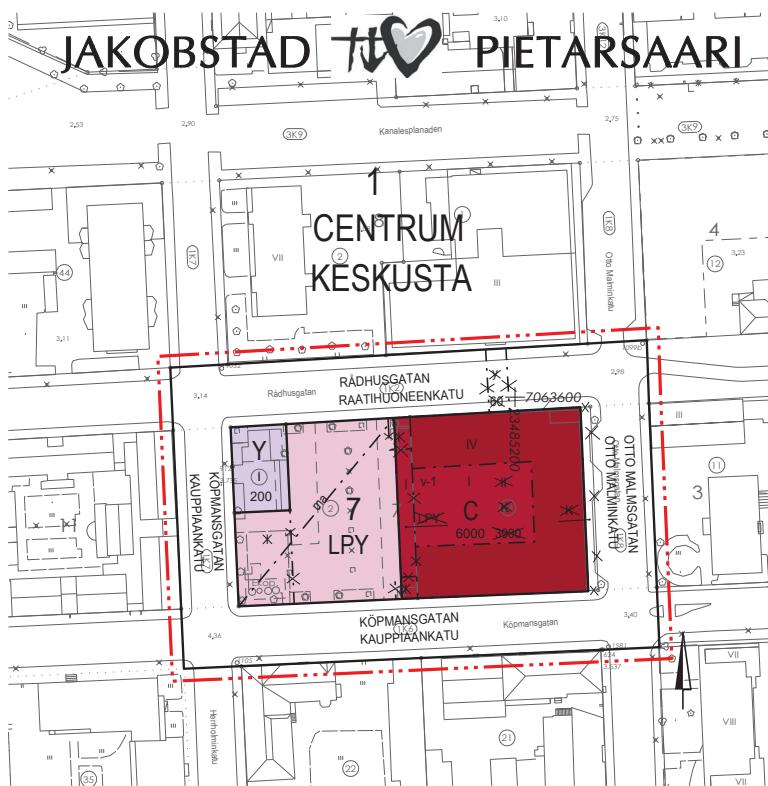
UTDRAG UR TIDSENIG DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Bilaga
Liite

3







KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BYGGNADER.
PÅ OMRÅDET KAN BYGGAS UTRYMMEN FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING, ALLMÄNNA WC-UTRYMMEN OCH EN KIOSK.

Yleisten rakennusten korttelialue.
Alueelle voi rakentaa yhdyskuntateknisen huollon tarvitsemia tiloja, yleisiä WC-tiloja ja kioskin.

KVARTERSOMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER.
PÅ OMRÅDET FÄR BYGGAS AFFÄRSUTRYMMEN, BOSTÄDER OCH KONTORSUTRYMMEN.
BOSTÄDER FÄRÄR BYGGAS I MARKPLAN.
UTÖVER BYGGNADSRÄTTEN KAN I KÄLAREN INREDAS SOCIAL-, TEKNISKA OCH PARKERINGSUTRYMMEN.

Keskustointimaitojen alue.
Alueelle saa rakentaa liiketiloja, asuntoja ja toimistotiloja. Asuntoja ei saa rakentaa maantaoskerroksseen.
Rakennusoikeuden lisäksi voidaan kellarin sijoittaa sosiaali-, teknisiä ja pysäköintitiloja.

KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA PARKERINGSANLÄGGNINGAR.
50% AV BILPLATSERNA KAN BINDAS TILL BYGGLOV FÖR PROJEKT, SOM LIGGER PÅ HÖGST 300 METERS AVSTÄND FRÅN OMRÅDET.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.
autopaiikoista voi 50% sijoittaa hankkeille, jotka sijaitsevat korkeintaan 300 metrin etäisyydellä alueelta

LINJE 3 M UTANFÖR PLANEOMRÅDETS GRÄNS.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

STADSDELSGRÄNS.
Kaupunginosan raja.

KVARTERS- KVARTERSDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

KRYSSEN PÅ BETECKNING ANGÅR ATT BETECKNINGEN SLOPAS.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

STADSDELSNUMMER.
Kaupunginosan numero.

STADSDELS NAMN.
Kaupunginosan nimi.

KVARTERSNUMMER.
Korttelin numero.

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

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA.
Rakennusoikeus kerrosalaniömetreinä.

ROMERSK SIFFRA ANGÅR STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÄNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
Roolmalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman salitun kerrosluvun.

UTRYMME UNDER MARKPLANET.
Maanalainen tila.

GLASÖVERTÄCKT UTRYMME. DENNA DEL AV HUSET FÄR TÄCKAS MED ETT TAKMATERIAL SOM SLÄPPER IGENOM TILLRÄCKLIGT MYCKET LIUS. ETT GLASÖVERTÄCKT UTRYMME FÄR BYGGAS UTÖVER DEN VÄNINGSYTA SOM ANGETTS I PLANEN OCH DÄR FÄR PLACERAS UTRYMME FÖR KVARTERSINTERN GÅNGTRAFIK, VISTELSE OCH VINTERTRÄDGÅRD.

Valokatteinen tila. Tämän rakennuksen osan saa kattaa riittävästi valoa läpäisevällä kattella. Valokatteisen tilan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja siihin saa sijoittaa korttelin sisäistä jalankulkua, oleskelua ja talviuttarhaa varten.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER: ERITYISMÄÄRÄYKSET:

BILPLATSBESTÄMMELSE:

Bilplatsnormen är minst 1 bilplats / 90 kvadratmeter väningsyta. Av bilplatserna får högst 30% placeras i en parkeringsanläggning utanför tomten, på ett avstånd av högst 300 meter.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaiikkamöri on vähintään 1 autopalika / 90 neliometriä kerrosalaa. Autopaikoista saa korkeintaan 30% sijoittaa korkeintaan 300 metrin päässä olevaan pysäköintilaikoneen.

TRAFIGANSLUTNING:

Vainuttag, lastningsportar och infarter till underjordisk parkering bör riktas mot Köpmansgatan.

LIIKENNELIITTYMÄT:

Tavaran sisänotot, lastausportat ja maanalaisen paikoituksen sisäänajot on suunnattava Kaupiaankadulle.

BESTÄMMELSE ANGÅENDE HANTERING AV DAGVATTEN:

För kvarteret bör byggas en anläggning som fördröjer regn- och smältvatten innan de leds till det kommunala dagvattennätet. Anläggningens kapacitet bär vara minst 1,0 kubikmeter per 100 kvadratmeter lodrät projicerad, vattentät yta. Anläggningen kan placeras utanför kvartersområdet, med stadsens samtycke.

HULEVESEN KÄSITTELY KOSKEVA MÄÄRÄYS:

Korttelien varten on rakennettava laitos, joka hidastaa sade- ja sulamisvesiä, ennen kuin ne johdetaan kunnalliseen hulevesiverkkoon. Laitoksen kapasiteettiin tulee olla vähintään 1,0 kuutioimetriä kutakin 100 neliometriä kohtisuoraa projositoita, vesivirtistä pinta-alaa kohden. Laitos voidaan sijoittaa korttelialueen ulkopuolelle, kaupungin suostumuksella.

BESTÄMMELSE ANGÅENDE FASTA FORNLÄMINGAR:

Anträffas under grävning eller annat arbete fasta fornlämningar, skall man omedelbart avbryta arbetet och bringa saken till Museiverkets kännedom för nödiga åtgärder.

KIINTEITÄ MUINAISMUISTOJA KOSKEVA MÄÄRÄYS:

Jos kaivun tai muun työn yhteydessä löydetään kiinteitä muinaisjäännöksiä, on työ välittömästi keskeytettävä ja tiedottettava asiasta Museovirastolle, tarvittavia toimenpiteitä varten.

GODKÄND I STADSFULLMÄRTIKE
HYVÄKSYTTY KAUPUNGINVALTUUSTOSSA

TRÄTT I KRAFT
TULLUT VOIMAAN

DETALJPLANENS BASKARTA UPPFYLLER DE KRAV SOM STÄLLS PÅ DEN
PLANKOORDINATSYSTEM: ETRS-GK23 / HÖJDSYSTEM: N2000.

ASEMAKAAVAN POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ SILLE ASETETUT VAATIMUKSET
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ: ETRS-GK23 / KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000.

JAKOBSTAD
PIETARSARI

övervakare av planlägningsmätning
kaavotusmittauskens valvoja

TOMMY ABACKA
mätningingenjör / mittausinsinööri

JAKOBSTAD PIETARSARI

DETALJPLANEÄNDRINGEN BERÖR:

STADSDEL 1 CENTRUM KVÄRTER 7 SAMT GATUOMRÄDEN.

GENOM DETALJPLANEÄNDRINGEN BILDAS:

STADSDEL 1 CENTRUM KVÄRTER 7 SAMT GATUOMRÄDEN.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

KAUP. OSA 1 KESKUSTA KORTTELI 7 SEKÄ KATUALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

KAUP. OSA 1 KESKUSTA KORTTELI 7 SEKÄ KATUALUEET.

SKALA / MITTAKAAVA 1:1000	RITARE / PIIRTÄJÄ J. KARJALAINEN	PLANERARE / SUUNNITTELJA I. HEINONEN
------------------------------	-------------------------------------	---

15.05.2023

JAKOBSTAD
PIETARSARI
STADEN JAKOBSTAD PLANLÄGNINGSADELNINGEN

SÖREN ÖHBERG
stadsplanearkitekt / asemakaava-arkkitehti
PIETARSAREN KAUPUNKI KAAVOTUSOSASTO

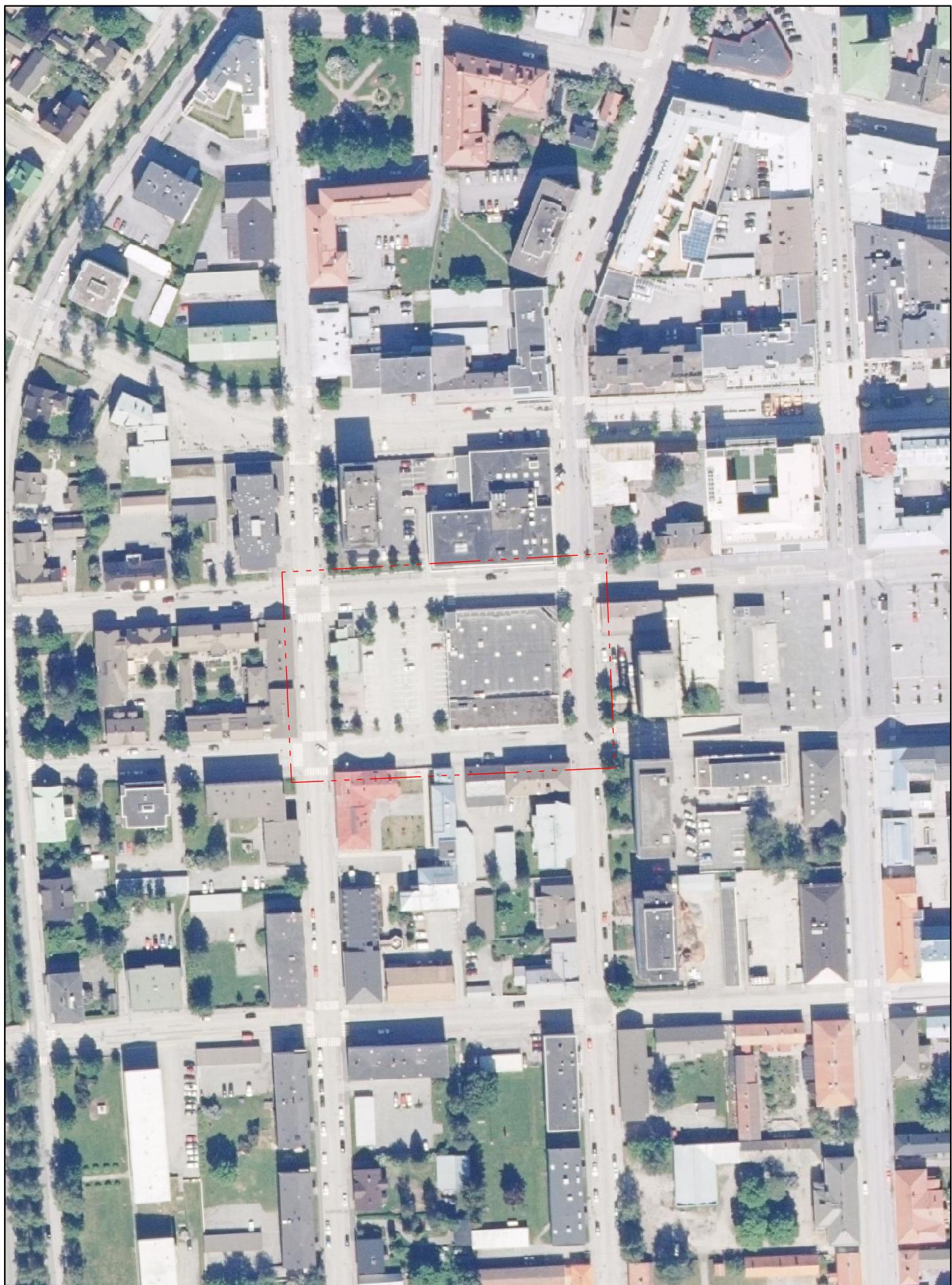
**1
KESKUSTA**

7

RÄDHUSGATAN

6000

IV



**FOTOGRAFIER
VALOKUVIA**

**Bilaga
Liite**

7

