

Detaljplaneändring

Asemakaavan muutos



STADSDEL **41 PIRILÖ**

KVARTER 1(DEL) SAMT
GATUOMRÅDE



JAKOBSTAD - PIETARSAARI

41 PIRILÖ KAUP.OSA

KORTTELI 1(OSA), SEKÄ
KATUALUE.

BESKRIVNING ÖVER ÄNDRING AV DETALJPLAN

Beskrivningen berör den 08.05.2023 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör:

Staden Jakobstad, stadsdel 41 PIRILÖ, del av kvarter 1, kvarter 12 samt gatuområden.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Staden Jakobstad, stadsdel 41 PIRILÖ, del av kvarter 1, samt gatuområden.

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i södra delen av PIRILÖ, mellan Skjutbaneområdet och Källbyvägens vägområde.

Se bilaga 1; Lägesbestämningsskarta.

1.3 Planens syfte

Företaget Adapa Finland, som har reserverat tre tomter på området, vill ha en ändring av planen så, att man genom en förkortning av Skjutbanevägen kan bilda en större, mera ändamålsenlig tomt.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Beskrivningens bilagor är:

1. Lägesbestämningsskarta
2. Markägförhållanden
3. Utdrag ur tidsenlig detaljplan
4. Utdrag ur generalplanen
5. Detaljplanekarta och –bestämmelser
6. Flygfoto

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planändringen inleddes i april 2023. Planområdets intressenter informerades om projektet per brev.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Selostus koskee 08.05.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Pietarsaaren kaupungin kaupunginosan 41 PIRILÖ, osa korttelia 1, korttelia 12 ja kaualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Pietarsaaren kaupungin kaupunginosan 41 PIRILÖ, korttelin 1 osa, sekä kaualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee PIRILÖN eteläosassa, ampumaradan ja Kolpintien tiealueenvälissä.

Ks. liite 1; Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Yritys Adapa Finland, joka on varannut kolme tonttia alueelta, haluaa muuttaa kaavaa niin, että Ampumaradantietä lyhentämällä voidaan muodostaa yksi, tarkoituksenmukaisempi tontti.

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Selostuksen liitteet ovat:

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Yleiskaavaote
5. Asemakaavakartta ja –määräykset
6. Ilmakuva

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuutoksen valmistelu alkoi huhtikuussa 2023. Suunnittelualan osallisille tiedotettiin hankkeesta kirjeitse.

2.2 Detaljplanen

Kvartersområdet förstoras, då vägen förkortas. Kvarter nr 12 slås samman med kv 1. Användningsändamålet ändras inte. Byggnadernas maximala höjd växer till 25 meter.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av planförslaget torde ske inom de närmaste åren.

3 UTGÅNGSLÄGET

3.1 Utgångsläget på planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet hör till den nyaste delen av Pirilö industriområde. Gata och kommunalteknik har byggts, men några nybyggnader har inte ännu uppförts.

Naturmiljön

Terrängen är plan, relativt fuktig och låglänt.

3.1.3 Den byggda miljön

På planområdet finns inga byggnader. *Se bilaga 6; fotografier.*

3.1.4 Markägförhållanden

Staden äger kvarters- och gatuområden. *Se bilaga 2; markägförhållanden.*

3.2 Planeringssituationen

I Jakobstads generalplan från år 2008 är planområdet utmärkt som ett område på vilket användningen skall bedömas separat, med samhällsteknisk försörjning och industri som viktigaste alternativ. I den nya generalplaneförslaget har området reserverat för arbetsplatser. Förslaget har varit framlagt till påseende. Gällande detaljplan är från år 2018.

Se bilaga 4; Utdrag ur generalplanen

4 OLIKA SKEDEN I DETALJ-PLANEARBETET

2.2 Asemakaava

Korttelialue suurenee, kun tietä lyhennetään. Kortteli 12 yhdistetään kortteliin 1. Korttelialueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Rakennusten enimmäiskorkeus nousee 25 metriin

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavaehdotuksen toteutus tapahtuneen lähi vuosien aikana.

3 LÄHTÖTILANNE

3.1 Kaava-alueella vallitseva lähtötilanne

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Pirilön teollisuusalueen uusinta osaa. Katu ja yhdyskuntateknikka on rakennettu, mutta uudisrakennuksia ei ole vielä tehty.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto on tasaista, verraten kosteata ja alavaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. *Ks. liite 6; valokuvia.*

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kortteli- ja katualueet. *Ks. liite 2; maanomistuskartta.*

3.2 Suunnittelutilanne

Pietarsaaren yleiskaavassa vuodelta 2008 on suunnittelualue aluetta, jonka käyttö on arvioitava erikseen, ja jolla yhdyskuntallinen huolto ja teollisuus ovat tärkeimmät vaihtoehdot. Uudessa yleiskaavaehdotuksessa alue on varattu työpaikkoja varten. Ehdotus on ollut nähtävillä. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2018.

Ks. liite; ote yleiskaavasta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Behovet av en detaljplaneändring

Företaget Adapa Finland har reserverat tre tomter på området, i kvarteren 1 och 12, men för att kunna bygga på ett ändamålsenligt sätt, borde tomterna sammanslås, och Skjutbanevägen förkortas. Detta kräver en ändring av detaljplanen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planändringen inleddes i april 2023. PDB godkändes av tekniska nämnden 12.4.2023, och något separat planeringsbeslut fattades inte.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Programmet för deltagande och bedömning uppgjordes 29.3.2023. Intressenter är staden Jakobstad, fastighetsägare och invånare i områdets närmaste omgivning.

4.3.2 Anhängiggörande

I lokala tidningar annonserades 29.04.2023, att planlägningsarbetet hade inletts. De närmaste grannarna har informerats om planarbetets inledande per brev 19.04.2023.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Områdets rågrannar har informerats per brev i början av arbetet.

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 bildandet av en ändamålsenligt tomt för Adapa Finland Ab, genom att förkorta Skjutbanevägen och sammanslå kvarter nr 12 med kvarter nr 1. Samtidig ökas byggnadernas maximala höjd till 25 meter. Kvarterets användningsändamål (TY-KT-1) och exploateringsal ändras inte.

4.2 Asemakaavan muutoksen tarve

Yritys Adapa Finland on varannut kolmetonttia kortteleista 1 ja 12, mutta tarkoituksenmukaisen rakentamisen vuoksi tulisi tontit yhdistää, ja Ampumaradantietä lyhentää. Tämä edellyttää asemakaavan muuttamista.

4.2 Kaavatyön aloittaminen ja sitä koskeva päätös

Kaavatyö aloitettiin huhtikuussa 2023. OAS hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 12.4.2023, ilman erillistä kaavoitus päätöstä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 29.3.2023. Osallisia ovat Pietarsaaren kaupunki ja alueen lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitustyön alkamisesta ilmoitettiin ilmoituksilla paikallislehdissä 29.04.2023. Lähimmille naapureille on ilmoitettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse 19.04.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Alueen rajanaapureita on informoitu kirjeitse työn alussa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan tarkoituksenmukaisen tontin muodostaminen Adapa Finland Oy:lle, lyhentämällä Ampumaradantietä ja yhdistämällä kortteli 12 kortteliin nro 1. Samalla lisätään rakennusten enimmäiskorkeus 25 metriin. Korttelin käyttötarkoitus (TY-KT-1) ja tehokkuusluku eivät nouse.

- 4.5 Alternativa planlösningar och konsekvenserna av dem**
Eftersom det är fråga om en projektplan, har alternativa lösningar inte studerats.

- 4.5 Vaihtoehtoiset kaavaratkaisut ja niiden vaikutukset**
Koska kyse on hankekaavasta, vaihtoehtoja ei ole tutkittu.

5 DETALJPLANEÄNDRINGEN

5 ASEMAKAAVAN MUUTOS

- 5.1 Planens struktur och dimensionering**
Användningsändamålet för kvartersområdena ändras inte. Gatuområdenas andel minskar, då Skjutbanevägen blir kortare. Planområdets areal är ca 3,4 ha varav ca 0,1653 ha är gatuområde och 3,2465 ha kvartersområde. Områdets totala byggnadsrätt blir 25972 kvadratmeter. Se bilaga 5.

- 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**
Korttelialueiden käyttötarkoitus ei muutu. Katualueiden osuus pienenee, kun Ampumaradantie lyhenee. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,4 ha josta n. 0,1653 ha on katualuetta ja 3,2465 ha korttelialuetta. Alueen rakennusoikeudeksi tulee 25972 kerrosalaneliömetriä. Ks. liite 5.

- 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet**

- 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

- 5.3 Områdesreserveringar**

- 5.3 Aluevaraukset**

5.3.1 Kvartersområden

5.3.1 Korttelialueet

TY-KT-1 kvartersområde

Kvartersområdet är i gällande plan avsett för industri- och lagerbyggnader samt kontorsbyggnader. På området får även placeras butiksbyggnader, dock högst 300 kvadratmeter våningsyta per tomt. Användningsändamålet ändras inte genom denna ändring av planen.

Då Skjutbanevägen förkortas, ändras gatan västligaste del till tomtmark. Kvartersområdets areal höjs därmed från ca 1142 kvadratmeter till ca 25972 kvadratmeter.

Byggnadsrätten bestäms med exploateringstalet $e=0,80$, som är densamma som i gällande plan.

Den maximala byggnadshöjden höjs till 25 meter, från nuvarande 14 meter.

I övrigt upprepas gällande planens bestämmelser, beträffande byggnadssätt, staket mm.

TY-KT-1 korttelialue

Korttelialue on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille sekä toimistorakennuksille. Alueelle voidaan sijoittaa myös kaupan tiloja, kuitenkin korkeintaan 300 kerrosalaneliömetriä / tontti. Käyttötarkoitus ei tällä kaavanmuutoksella muutu.

Kun Ampumaradantie lyhenee, muuttuu kadun läntisin pää tonttimaaksi. Korttelialueen pinta-ala nousee silloin noin 1142 neliömetristä noin 25972 neliömetriin.

Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,80$ mukaan, joka on sama kuin nykyisessä asemakaavassa.

Rakennusten enimmäiskorkeus nousee 14 metristä 25 metriin.

Muutoin toistetaan nykyisen kaavan määräykset, koskien rakennustapaa, aitauksia ym.

5.3.2 Gatuområden

Skjutbanevägen blir kortare. Gatuarealen minskar till ca 1653 kvadratmeter.

5.3.2 Katualueet

Ampumaradantie lyhenee. Katupinta-ala vähenee noin 1653 neliömetriin.

5.4 Planens konsekvenser

Planen gör det möjligt att bygga ett högre hus på tomt.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga särskilda störande faktorer på området.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

I förslaget används sedvanliga beteckningar och bestämmelser.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaehdotus mahdollistaa korkeamman talon rakentamisen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ehdotuksessa käytetään tavanomaisia merkintöjä ja määräyksiä.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

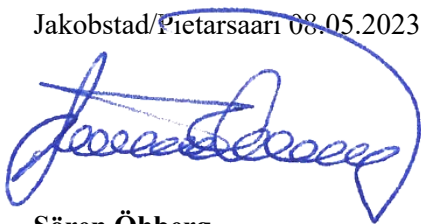
Planeändringen förverkligas redan inom de närmaste åren.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutos toteutuu jo lähivuosien aikana.

**STADEN JAKOBSTADS TEKNISKA SERVICENTRAL / PLANLÄGGNINGSÄVDELNINGEN
PIETARSAAREN KAUPUNGIN TEKNINEN PALVELUKESKUS / KAAVOITUSOSASTO**

Jakobstad/Pietarsaari 08.05.2023



Sören Öhberg

Stadsplanarkitekt / asemakaava-arkkitehti

Ilmari Heinonen

Byråarkitekt / toimistoarkkitehti

UTLÅTANDEN/LAUSUNNOT

1.	Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto	
2.	NTM-centralen i södra Österbottens utlåtande Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto	
3.	Kommunaltekniska avdelningen. Kunnallistekninen osasto	
4.	Tekniska nämnden Tekninen lautakunta	
5.	Framlagt till påseende Asetettu nähtäville	
6.	Godkänd av stadsfullmäktige Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	598 Jakobstad	Datum för ifyllning	09.05.2023
Planens namn	41 PIRILÖ K 1(DEL) och gatuområde.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	19.04.2023
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	3,4117	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	3,4117

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

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	3,4118	100,0	25972	0,76	0,0000	1142
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	3,2465	95,2	25972	0,80	0,1427	1142
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1653	4,8			-0,1427	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,4118	100,0	25972	0,76	0,0000	1142
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	3,2465	95,2	25972	0,80	0,1427	1142
TY-KT-1	3,2465	100,0	25972	0,80	0,1427	1142
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1653	4,8			-0,1427	
Gator	0,1653	100,0			-0,1427	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Hyväksymispykälä

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

598 Pietarsaari

41 PIRILÖ K 1(OSA) ja katualue

3,4117

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Täyttämispvm

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

09.05.2023

19.04.2023

3,4117

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

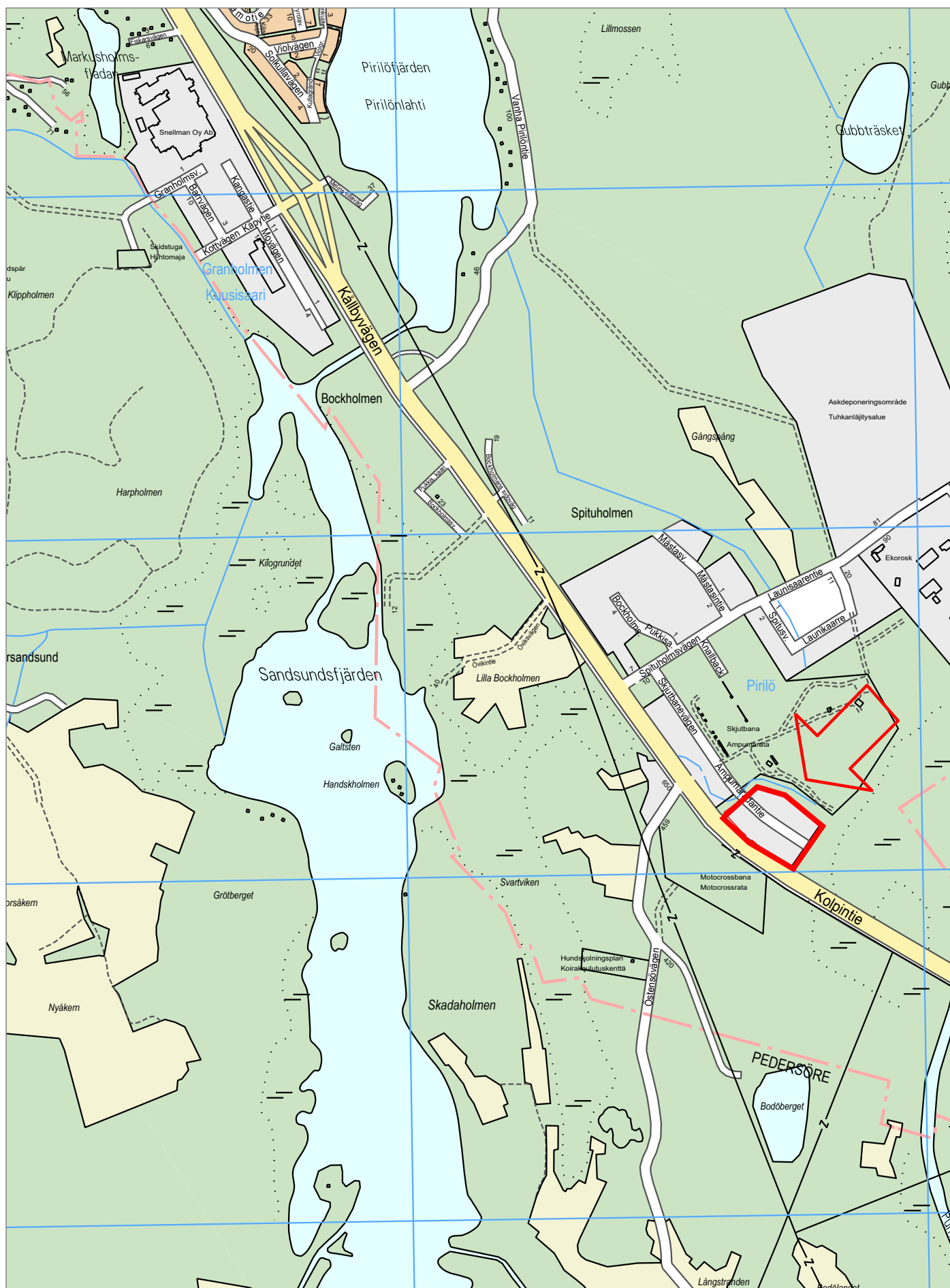
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,4118	100,0	25972	0,76	0,0000	1142
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,2465	95,2	25972	0,80	0,1427	1142
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1653	4,8			-0,1427	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

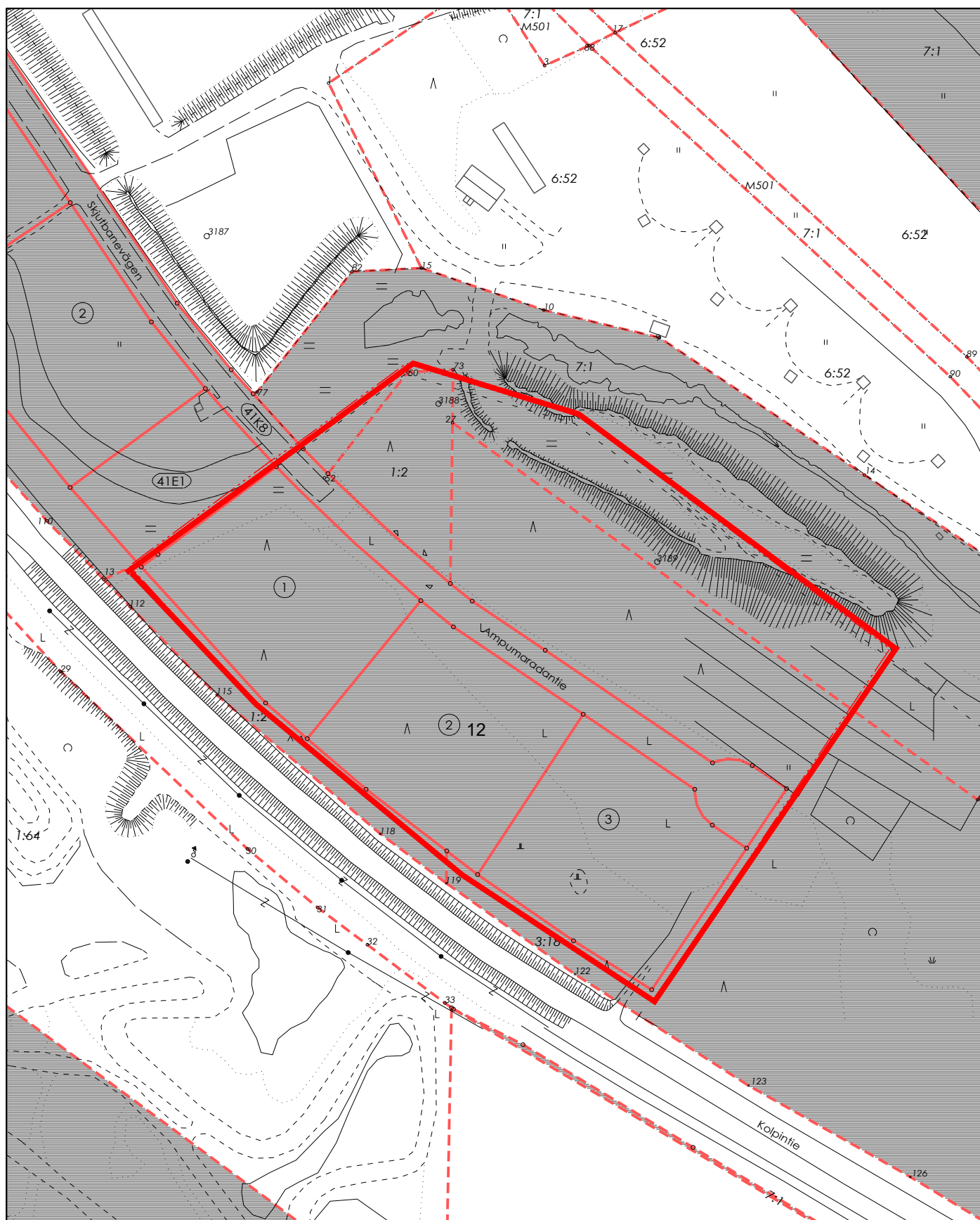
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

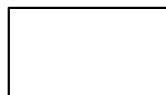
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4118	100,0	25972	0,76	0,0000	1142
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,2465	95,2	25972	0,80	0,1427	1142
TY-KT-1	3,2465	100,0	25972	0,80	0,1427	1142
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1653	4,8			-0,1427	
Kadut	0,1653	100,0			-0,1427	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

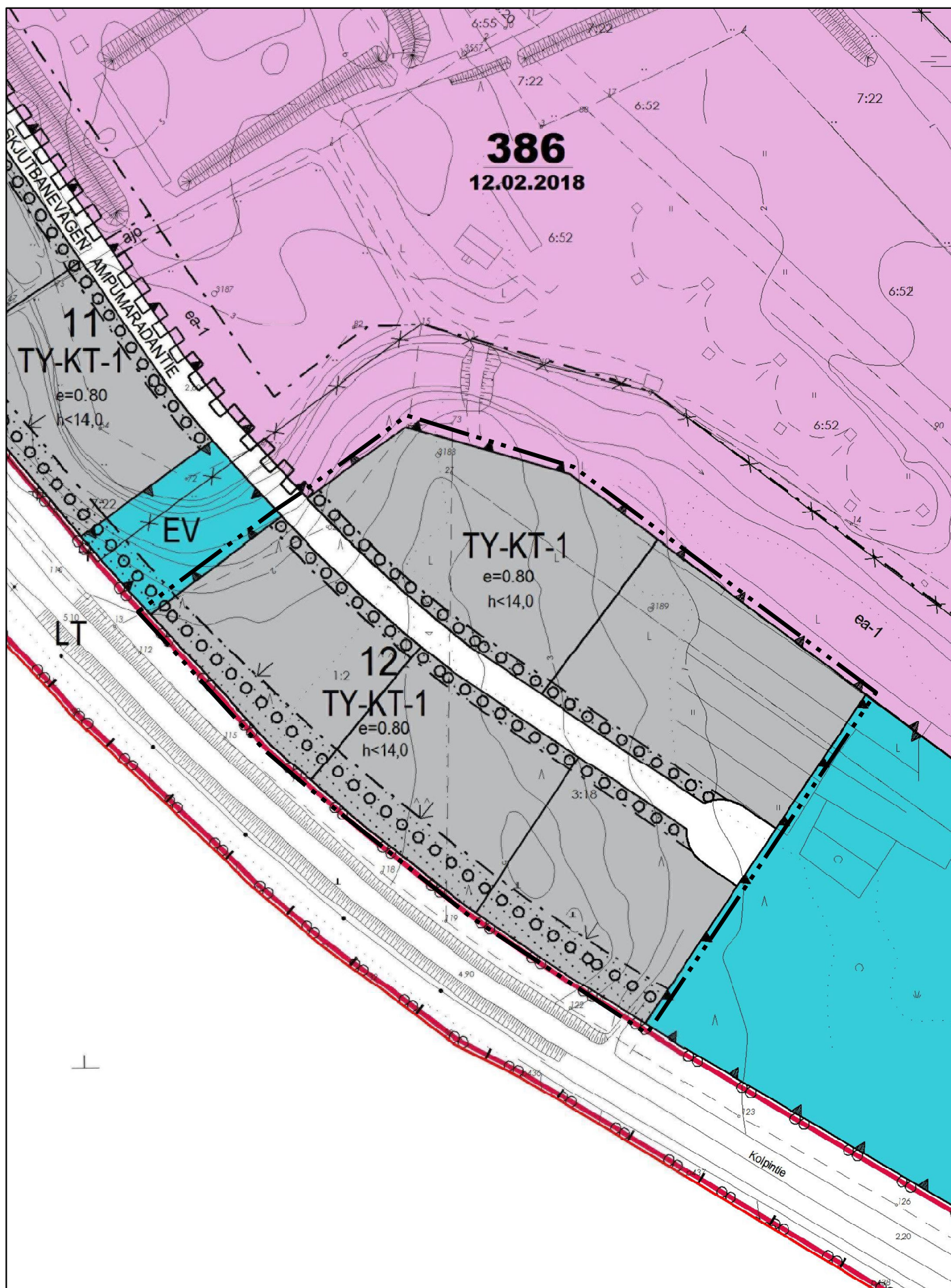


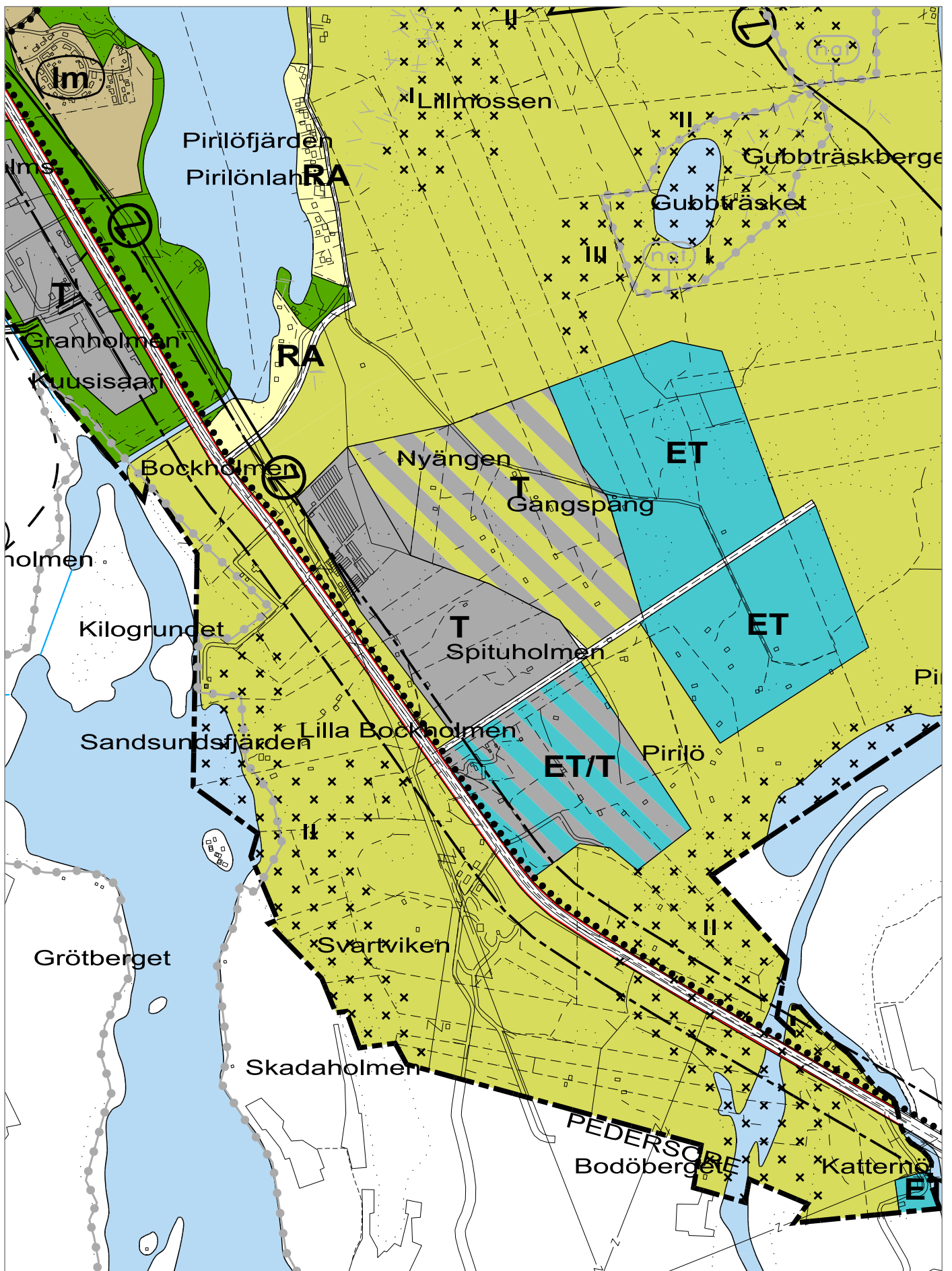


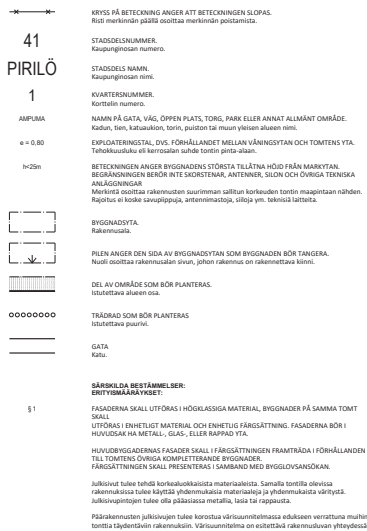
**STADENS MARK
KAUPUNGIN MAATA**



**PRIVAT ÄGD MARK
YKSITYISTEN MAATA**





**bilaga
liite 5**[illegible][illegible]

